

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 17-01-2013

Mødedato Torsdag d. 17. januar 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om PCB-renovering i Birkhøjterrassene.....	5
Beslutning.....	7
Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.....	8
Beslutning.....	10
Ansøgning om nedrivning og genopførelse af boliger - Ballerupvej 70A.....	11
Beslutning.....	15
Ansøgning om en række dispensationer fra lokalplan 103 om Sejlgården.....	16
Beslutning.....	20

Punkt 1: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

1. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-200335

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Sagsfremstilling

-

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 1: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 17. januar 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Formanden og forvaltningen orienterede om

- kommenede borgermøde i uge 8 i februar om kommuneplantemaer.
- offentliggørelsen af de byplanmæssige udbudsvilkår med høring til 5. februar. Udvalget fik materialet udleveret.
<http://www.furesoe.dk/Kommunen/ByOgKulturOgFritid/Byudvikling/Bybaekgrunden.aspx>
- at arbejdet med nye lokalplaner for Hareskovby og Kirke Værløse er indledt. Arbejdet vil indbefatte en registrering af bevaringsværdier i de to lokalsamfund. Registreringen af bevaringsværdier vil senere fortsætte i resten af kommunen.

Punkt 2: Orientering om PCB-renovering i Birkhøjterrassene

Orientering om PCB-renovering i Birkhøjterrassene

2. Orientering om PCB-renovering i Birkhøjterrassene

Sagsnr.: 190-2011-44050 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-179566

Beslutningstema

Punktet er til orientering.

Sagsfremstilling

Status for renoveringsarbejdet

På byrådsmøde i december 2011 behandlede byrådet Furesø Boligselskabs Skema-B ansøgning om igangsættelse af PCB-renovering i blok 46 i Birkhøjterrasserne.

Renoveringsarbejdet blev sat i gang i februar 2012.

Renoveringsarbejdet skrider fremad, og Furesø Boligselskab v/KAB er nu nået så langt, at fugerne i Blok 46 er fjernet og opvarmningen af blokken er i gang. Opvarmningen gennemføres i 3 sektioner i blok 46, hvor opvarmningen af 1. og 2. sektion er gennemført.

PCB-renovering af denne type er nyt og ikke afprøvet i denne skala før. Renoveringens kompleksitet har givet Furesø Boligselskab v/KAB en række udfordringer med at tilrettelægge og gennemføre renoveringen under hensyntagen til arbejdsmiljøet og det omgivende miljø.

Furesø Boligselskab v/KAB har løbende fulgt tæt op på entreprenørens arbejde og stillet krav om fremdrift.

Forvaltningen har fulgt renoveringsarbejdet tæt gennem deltagelse i følgegruppemøder og ved myndighedstilsyn på byggepladsen.

Trods alle bestræbelser har KAB måttet meddele kommunen, at der må forventes en forsinkelse på arbejdet på op til 6 måneder.

Forvaltningen har løbende orienteret PLU om projektets udfordringer og Furesø Boligselskab v/KAB forventer at forelægge de første resultater fra renoveringen i løbet af marts 2013.

Status for genhusning

Alle beboerne i Birkhøjterrasserne er nu flyttet, og hovedparten er blevet genhuset i andre boliger i Farum Midtpunkt.

Genhusningen er hermed afsluttet.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger.

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

Udvalget vil blive orienteret, når der foreligger nyt i sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 2: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 17. januar 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 3: Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

3. Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Sagsnr.: 190-2012-1675 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-194027

Beslutningstema

Høringsperioden i forlængelse af borgermødet den 25. oktober 2012 er slut, og kommunens videre arbejde med forslaget til udviklingsplan for Bymidten i Værløse skal nu fastlægges. Der skal endvidere frigives midler til dette arbejde.

Sagsfremstilling

Udover debatten på borgermødet har Furesø Kommune modtaget skriftlige synspunkter fra enkelte borgere, Nordea Ejendomme samt Furesø Kommunes klimamedarbejder.

Notat fra borgermødet samt de indkomne synspunkter er vedlagt som bilag.

På baggrund af de forskellige bemærkninger har forvaltningen i notat af 9. januar 2013 indkredset og belyst seks temaer, som udvalget bør forholde sig til:

- Den Røde Plads - parkering, torvehaller eller andre byggemuligheder?
- Postbygningen - kommunal overtagelse, boxbutik eller dagligvarebutik?.
- Skal der arbejdes for at give mulighed for en ny større dagligvarebutik i Bymidten?
- Bymidstens synlighed - skiltning, nybyggeri og branding.
- Skal Bymidten indrettes så der bliver flere steder, hvor man kan færdes på cykel?

I forvaltningens notat præsenteres en række forslag til kommunale initiativer inden for ovennævnte temaer mv.

Lovgrundlag

Planloven mv.

Økonomiske konsekvenser

Udarbejdelse af udviklingsplanen blev finansieret af et rådighedsbeløb frigivet af Økonomiudvalget den 22. februar 2012. I budget 2013 indgår kr. 1 mio. kr. årligt i de kommende år til opfølgning på udviklingsplanen.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt et borgermøde den 25. oktober 2012 samt en offentlig høring om planen i tre uger fra 23. oktober til 13. november 2012. Ved efterfølgende kommune- og lokalplanlægning skal planforslag i offentlig høring i min. 8 uger. Deltagere i debatten orienteres om Planudvalgets beslutning.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget som grundlag for forvaltningens videre arbejde med Bymidten tiltræder de i notat af 9. januar 2013 afsnit 3 nævnte anbefalinger,
- at udvalget over for Økonomiudvalget anbefaler, at 1 mio.kr. frigives til forskønnelse af Scenetorvet og udbudsforberedende undersøgelser af byggemulighederne ved stationen og på Den Røde Plads.

Bilag

Alle høringssvar til Visionsplan for Værløse Bymidte	190-2012-194255
Notat fra borgermøde om Værløse Bymidte	190-2012-174127
Notat af 09.01.2013 om det videre arbejde for Værløse Bymidtes udvikling	190-2012-194334

Bilag

Alle høringssvar til Visionsplan for Værløse Bymidte
Notat fra borgermøde om Værløse Bymidte
Notat af 09.01.2013 om det videre arbejde for Værløse Bymidtes udvikling

Punkt 3: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 17. januar 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Tiltrådt med de faldne bemærkninger.

Punkt 4: Ansøgning om nedrivning og genopførelse af boliger - Ballerupvej 70A

Ansøgning om nedrivning og genopførelse af boliger - Ballerupvej 70A

4. Ansøgning om nedrivning og genopførelse af boliger - Ballerupvej 70A

Sagsnr.: 190-2012-98619 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-191825

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om den eksisterende beboelsesejendom i 2½ etage ved Søndersø Vandværk kan tillades nedrevet og erstattet af ny tilsvarende beboelsesejendom i 2½ etage, alternativt erstattes af rækkehusbebyggelse, eller om der kan etableres firmadomicil i genopført bygning.

Sagsfremstilling

Beboelsesbygningen på Ballerupvej 70A er opført i 1901 til funktionærboliger til Vandværket ved Søndersø. Den indeholder fire lovlige lejligheder på i alt 494 m². Tagetagen på 128 m² er uden tilladelse inddraget til beboelse. Desuden er der nogle små sidebygninger, som oprindeligt indeholdt vaske- og tørrerum mm.

Der søges om tilladelse til nedrivning af alle ejendommens bygninger. Ejendommens ejer begrundes ansøgningen med, at beboelsesbygningen giver indtryk af ikke at være bevaringsværdig og af manglende vedligehold og respekt for de bestående arkitektoniske værdier.

Ejer ønsker i stedet at opføre mere miljørigtige bygninger med f.eks. jordvarme, solceller o. lign. og isolering der respekterer fremtidige krav i BR2015-BR2020, hvilket ifølge ansøger ikke er muligt i tilfredsstillende omfang ved en eventuel istandsættelse af den eksisterende beboelsesejendom.

Ejer har fremsat tre forslag:

Forslag 1: Beboelsesejendommen genopføres med samme bygningsform og højde og med et samlet boligareal på ca. 600 m² inklusiv udnyttet tagetage fordelt på seks boliger, eventuelt kun fire boliger men med samme boligareal, idet de øverste to lejligheder vil være i to etager.

Forslag 2: Der opføres 6 rækkehuse i to etager med et samlet boligareal på ca. 600 m².

Forslag 3: Ansøger har bedt om en principiel stillingtagen til at opføre en ny bygning i 2½ etage med et samlet etageareal på ca. 600 m² etageareal til firmadomicil.

Plangrundlag

Grunden er på 6.364 m². Den ligger mellem Ballerupvej og Søndersø i landzone og inden for søbeskyttelseslinjen omkring Søndersø samt inden for skovbyggelinjen omkring Lille Hareskov og skoven rundt om Søndersø. Den rekreative sti rundt om Søndersø forløber mellem søen og ejendommen, og den regionale rekreative sti syd om Søndersø går tæt på ejendommen, syd for denne.

I Fingerplanen er området udpeget til indre grøn kile. I kommuneplanen er området udpeget til indre grøn kile og beskyttelsesområde med landskabelige og geologiske interesser samt biologisk kerneområde og kulturarvsareal.

Kommuneplanrammerne udlægger området (21F4) til Rekreative formål: naturområde, Offentlige formål: vandindvinding og Boligformål: enkelte eksisterende boliger med tilknytning til vandværket. Det fremgår af rammerne, at ny bebyggelse ikke kan finde sted bortset fra eventuelle nødvendige udvidelser af Københavns Energis eksisterende vandindvindingsaktiviteter samt evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde. I den kommende kommuneplan skal rammerne revideres, så de bringes i overensstemmelse med Fingerplanen og alene udlægger området til rekreative formål.

Forvaltningens vurdering

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Natur- og miljøklagenævnet har fastlagt den praksis, at der normalt gives tilladelse til genopførelse af et hus med samme placering og med samme størrelse, udformning og anvendelse som det hus, der nedrives, dog afhængigt af de konkrete planlægningsmæssige og landskabelige forhold herunder af, om der er tale om et særligt værdifuldt område, hvor der i den overordnede planlægning gælder særlige begrænsninger for ny bebyggelse.

Opførelse af såvel en ny etageejendom som en rækkehusbebyggelse og et firmadomicil er bymæssige formål, som vil medføre uhensigtsmæssig byspredning og være i strid med både Fingerplanen og kommuneplanen.

Fingerplanens grønne kiler skal forbeholdes almene rekreative friluftsmål og friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål.

Inden for kommuneplanens beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende landskaber ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller reducerer muligheden for at genoprette eller styrke landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. Hensynet til landskabet, nærheden til Søndersø, hensynet til den rekreative udnyttelse af søen og nærområdet taler alle for afslag til det ansøgte.

Den eksisterende beboelsesbygning med fire beboede lejligheder vil kunne opretholdes som hidtil, og den vil umiddelbart kunne renoveres og moderniseres.

Fremtidig planlægning for området

Hele det samlede område med Søndersø, bygningerne omkring vandværket og de omgivende naturområder har været genstand for overvejelser i forbindelse med revisionen af Kommuneplan 2009. Den fremtidige anvendelse af Søndersø har allerede været diskuteret under Planudvalgets temadrøftelser om Natur og Landskab. Vandværksbygningerne er omtalt i redegørelsen til Kommuneplan 2009 som et kulturmiljø, der bør bevares.

Efter forvaltningens opfattelse bør det overvejes at igangsætte en planlægningsproces, hvor de rekreative interesser og bevaringsinteresserne registreres, og som resulterer i en lokalplan, der udlægger området til rekreative formål og samtidig indeholder bevaringsbestemmelser for de bevaringsværdige bygninger. Dette aktualiseres yderligere af, at de tre boliger tæt på vandværket (et dobbelthus og et fritliggende enfamiliehus) er frasolgt vandværket og nu igen sat til salg enkeltvis. Nye ejere af disse boliger kan forventes at have ønsker om udvidelser og ombygninger, som potentielt vil kunne forringe det særlige kulturmiljø ved vandværket, uden at kommunen effektivt vil kunne hindre det på anden måde end ved en lokalplan.

Lovgrundlag

Planlovens § 35 og naturbeskyttelseslovens § 16 og 17.

Økonomiske konsekvenser

Ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Forvaltningen vil snarest forelægge et oplæg om planlægningsmæssige muligheder for Søndersøområdet for udvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at der meddeles afslag på landzonetilladelse og afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen til opførelse både af en ny beboelsesbygning som den eksisterende, en rækkehusbebyggelse og et firmadomicil efter nedrivning af den eksisterende bygning.

Bilag

Ansøgning [190-2012-191649](#)

Tegninger bilag til ansøgning [190-2012-191659](#)

Kort Ballerupvej 70 A [190-2012-194213](#)

Bilag

Ansøgning

Tegninger bilag til ansøgning

Kort Ballerupvej 70 A

Punkt 4: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 17. januar 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 5: Ansøgning om en række dispensationer fra lokalplan 103 om Sejlgården

Ansøgning om en række dispensationer fra lokalplan 103 om Sejlgården

5. Ansøgning om en række dispensationer fra lokalplan 103 om Sejlgården

Sagsnr.: 190-2012-97387 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-200212

Beslutningstema

Ombygningen af Sejlgården ved Farum Hovedgade afviger på en række punkter fra Lokalplan 103 og byggetilladelsen. Bygherren (C.U. A/S af 1.9.85) ønsker en lovliggørende dispensation til at bevare de udførte byggearbejder.

Sagsfremstilling

Ejeren af Sejlgården, matr.nr. 8 ci Farum By søger om dispensation fra en række forhold i Lokalplan 103. Ansøgningerne vedrører primært bestemmelser om arkitektoniske forhold, der er medtaget i Lokalplan 103 med henblik på at sikre Sejlgården som et kulturhistorisk bygningsanlæg i det gamle Farum.

Det drejer sig om følgende forhold, der her oplistes med bygherrens begrundelser:

- Disponering af friarealet mod vest og syd ved Lillevangsvej og Farum Hovedgade. Bygherren ønsker skærmede private udendørs opholdsarealer/terrasser.
- Portens udformning som smedjærnslåger i stedet for revleport, herunder også belægningen i porten med betonfliser i stedet for pigsten. Bygherren mener, at det højner kvaliteten af Sejlgården og viser de flotte detaljer i stedet for at skærme og lukke af med en massiv port.
- Ekstra dør (ikke udført) og ekstra tagvindue i vest facaden mod vejen. Bygherren har indrettet et værelse uden andre vinduer, og ønsker dette anvendt til beboelse. En ny dør vil forbedre lys- og udluftningsforholdene for boligen.
- Ændring af stuehusets trapper mod gårdspladsen. Bygherren oplyser, at man opnår en mere funktionel trappe med et større plateau og et flottere æstetisk udtryk i harmoni med det samlede resultat af renoveringen.
- Hegning af gårdspladsen med smedjærnshegn. Bygherren oplyser, at men dermed undgår uvedkommende gennemgang.
- Parkeringspladsens belægninger, der er udført med granitskærver. Bygherren oplyser, at det er en teknisk mere stabil løsning.

I vedlagte naboorientering af 27. november 2012 er byggearbejderne illustreret og forholdet til lokalplanens bestemmelser belyst.

Flere af de nævnte byggearbejder er allerede udført i strid med Lokalplan 103. Som det fremgår af ovenstående begrundet af bygherren de nævnte dispensationer med et ønske om bedre funktionalitet i de 8 nye boliger og et ønsket om at højne kvaliteten af den samlede ejendom.

Sagen har været i nabohøring, som resulterede i fire svar: En nabo til sejlgården roser ombygningsprojektet og har ingen bemærkninger til dispensationerne. En anden nabo kritiserer de anlagte terrasser, og undrer sig over bygherrens fremgangsmåde. Foreningen Furesø By og Land anbefaler, at der ikke meddeles dispensation og påpeger, at bygherren er nøje bekendt med lokalplanens forhistorie og de detaljerede bevaringsbestemmelser. Beboerforeningen Farum Landsby tilslutter sig fuldt ud høringssvaret fra Foreningen Furesø By og Land. Der er gennemført en supplerende nabohøring hos de beboere, der allerede er indflyttet i Sejlgården. Dette resulterede ikke i yderligere bemærkninger.

Baggrunden for lokalplanens bestemmelser er Byrådets ønske om at bevare Sejlgården som et markant kulturhistorisk element i det gamle Farum. Bevaringsbestemmelserne i Lokalplan 103 følger vilkårene for det offentlige udbud af ejendommen, der førte til Furesø Kommunes salg af Sejlgården til den nuværende ejer. Enkelte bestemmelser er dog som følge af ejerens høringssvar lempet ved den endelige vedtagelse af lokalplanen i 2010. Ejer og dennes rådgiver har således været bekendt med bevaringsbestemmelserne i lokalplanen. Bygherrens tegningsmateriale, der har ligget til grund for byggetilladelsen, er i overensstemmelse med lokalplanen.

Det, udvalget skal vurdere er, om Sejlgårdens markante firelængede bygningsanlæg er robust nok til at bære de ansøgte bygningselementer uden at miste sin kulturhistoriske værdi.

Det er forvaltningens vurdering, at indretning af 8 boliger i en gammel bondegård heraf 6 i driftsbygningerne nødvendigvis vil kunne ses på bygningsanlæggets ydre udformning, hvilket Lokalplan 103 også tager hensyn til. Omvendt må det forventes, at en bolig indrettet i en gammel staldbygning ikke kan have samme boligmæssig funktionalitet som et nyopført rækkehus.

Ønsket om en privat og skærmet opholdsmulighed på det syd- og vestvendte friareal er naturlig, men den bør ikke udføres som en rækkehushave. Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til den ansøgte løsning med hegnede betonflisebelagte terrasser. Det bør dog tillades, at der på friarealet etableres enkelte solitære buske, der i et vist omfang vil skærme mod indblik til arealet langs syd- vestfacaden. Efter lokalplanen må der langs facaderne etableres et maksimalt 2 m bredt belægningsbånd i brosten eller tilsvarende natursten. Belægningen skal følge terrænet og må ikke hæves.

Ønsket om yderligere en terrassedør mod ovennævnte friareal bør ikke imødekommes, da det både spolerer det oprindelige facadeudtryk og skaber endnu et behov for terrasseareal. Lokalplanen er ikke til hinder for, at "staldvinduerne" er oplukkelige.

Det ekstra tagvindue i den vestvendte tagflade virker som et skæmmende fremmedelement, der dog henset til bygningsanlæggets samlede volumen er af mindre betydning. Da lokalplanen er meget lempelig med hensyn til tagvinduer i de indvendige tagflader mod gårdspladsen, burde det ikke være nødvendigt med det ekstra vindue, hvorfor forvaltningen anbefaler et afslag.

Forvaltningen kan ikke anbefale dispensation til belægningen på P-pladsen. Adgangsvejene bør udføres med en jævn og fast belægning, der er egnet til færdsel for gangbesværede og kørestolsbrugere.

Belægningen i portgennemgangen er udskiftet fra natursten til betonsten, hvilket bygherren begrundet med tilgængelighedshensyn. Dette kan forvaltningen ikke anbefale, men foreslår en belægning med brosten, chaussesten eller

tilsvarende natursten, der både vil opfylde tilgængelighedshensynet og bevaringshensynet.

Hegningen af gårdspladsen, trappeanlæggene, smedjærnskonstruktionerne samt gitterporten er kulturhistoriske fremmedelementer, der ikke hører hjemme på en bevaringsværdig bondegård, men snarere på et herregårdsanlæg eller en patricervilla. Den valgte udførelse øger ikke boligkvaliteten i et omfang, der ikke ville kunne opnås gennem en overholdelse af lokalplanen. Forvaltningen anbefaler, at der ikke gives dispensation til disse elementer.

Forvaltningen kan i øvrigt oplyse, at bygherren har modtaget påbud om lovliggørelse af en række forhold vedrørende brandsikring samt varsel om påbud vedrørende en række andre forhold i byggetilladelsen.

I det omfang der ikke gives dispensation, vil bygherren/ejerne få en frist på to måneder til at lovliggøre forholdene. Hvis fristen ikke overholdes, vil sagen blive overdraget til politiet.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Lokalplan 103 blev tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens regler. Der er gennemført naboorientering om de aktuelle dispensationer.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles afslag på de ansøgte dispensationer som beskrevet i sagsfremstillingen.
- at det tillades, at portgennemgangen får en belægning med brosten, chaussesten eller tilsvarende natursten.
- at det tillades, at der på friarealet mod syd og vest etableres enkelte fritstående buske.

Bilag

Naboorientering flere dispensationer [190-2012-189289](#)

Høringssvar By og Land [190-2012-205561](#)

Høringssvar Nabo nord [190-2012-193032](#)

Høringssvar Nabo øst

[190-2012-206270](#)

Bilag

Naboorientering flere dispensationer

Høringssvar By og Land

Høringssvar Nabo nord

Høringssvar Nabo øst

Punkt 5: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 17. januar 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.