

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 08-05-2012

Mødedato Tirsdag d. 08. maj 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Sagsbehandlingstider - Byggesager.....	5
Beslutning.....	7
Proces for udviklingsplan for Bymidten i Værløse.....	8
Beslutning.....	10
Budgetopfølgning I - Planudvalget.....	11
Beslutning.....	14
Høring vedr. Forslag til Regional Udviklingsplan for Hovedstadsregionen.....	15
Beslutning.....	18
Realisering af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling.....	19
Beslutning.....	22
Ophævelse af rækkefølgebestemmelse på Farum Bytorv.....	23
Beslutning.....	25
Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedr. Farum Bytorv.....	26
Beslutning.....	28
Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3.....	29
Beslutning.....	32
Midlertidig boligsammenlægning - Nygårdsterrasserne 205B og 205C.....	33
Beslutning.....	36
Idéer, forslag og bemærkninger til ændring af plangrundlag i Hareskovby.....	37
Beslutning.....	42
Lovliggørelse af diverse forhold på Bigården.....	43
Beslutning.....	46

Punkt 25: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

25. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-59994

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 25: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Formanden og forvaltningen orienterede om:

- at udvalgets juni-møde er flyttet til den 6. juni 2012 kl. 8.00
- status i PCB-renoveringen
- udtalelse fra Statsforvaltningen, Tilsynet vedrørende udbudssagen Farum Bytorv, nord

Punkt 26: Sagsbehandlingstider - Byggesager

Sagsbehandlingstider - Byggesager

26. Sagsbehandlingstider - Byggesager

Sagsnr.: 190-2009-39240 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-59344

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en opgørelse over den tid, der er gået, fra kommunen har modtaget en fyldestgørende ansøgning, til kommunen har truffet afgørelse om ansøgningen. Opgørelsen er afgrænset til de sager, der blev afgjort i 1. kvartal 2012, den 1. januar 2012 – den 31. marts 2012. Opgørelsen er vedhæftet som bilag.

Årsmålet for sagsbehandlingstiden for fyldestgørende ansøgninger er, at 95 % af alle sager skal afgøres inden for højst 10 uger, og at 80 % af sagerne skal afgøres inden for 4 uger. For de såkaldte anmeldelsessager (carporte, udhuse) skal kommunen ifølge loven underrette ansøger inden for 2 uger, hvis byggeriet ikke overholder alle regler og derfor ikke umiddelbart må iværksættes.

Udvalget modtager en orientering om sagsbehandlingstiden hvert kvartal.

Sagsbehandlingstiden for de afgjorte sager i 1. kvartal 2012

Opgørelsen viser, at kommunen i 93 % af de afgjorte sager har truffet afgørelse inden for 10 uger efter, at kommunen har modtaget en fyldestgørende ansøgning. I 67 % af sagerne er afgørelsen truffet inden for 4 uger, herunder anmeldelsessagerne. For anmeldelsessagerne er 2-ugersfristen overholdt i alle sager.

I 4 sager har kommunen haft en sagsbehandlingstid over 10 uger. Forvaltningen har ikke modtaget klager over lang sagsbehandlingstid i perioden.

Sammenligning med sagsbehandlingstiden i 4. kvartal 2011

Opgørelsen viser, at sagsbehandlingstiden ligger på nogenlunde samme niveau i forhold til 4. kvartal 2011, hvor 92 % af sagerne blev afgjort inden for 10 uger. Til gengæld er der kun 4 sager med sagsbehandlingstiden på over 10 uger i 1. kvartal 2012 i forhold til 8 sager i 4. kvartal 2011.

Forvaltningen forventer dog at overholde årsmålet for sagsbehandlingstiden for fyldestgørende ansøgninger i løbet af 2012.

Lovgrundlag

Byggelovgivningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

De faktiske sagsbehandlingstider er lagt på kommunens hjemmeside.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Sagsbehandlingstid for sager der er afgjort i perioden 1-1-2011 til 31-3-2012. [190-2012-59343](#)

Bilag

Sagsbehandlingstid for sager der er afgjort i perioden 1-1-2011 til 31-3-2012.

Punkt 26: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 27: Proces for udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Proces for udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

27. Proces for udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Sagsnr.: 190-2012-1675 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-68281

Sagsfremstilling

I forlængelse af Planudvalgets beslutning af 7. februar 2012 at lade udarbejde en udviklingsplan for Bymidten, har forvaltningen indgået aftale med rådgivningsfirmaet COWI om gennemførelse af en proces, der skal resultere i et forslag til en plan, der kan sikre, at Værløse Bymidte fortsat vil være et attraktivt sted at færdes med et levende byliv og gode offentlige og private servicefunktioner samt attraktive bomiljøer.

Opgavens udgangspunkt er, at Værløse Bymidte er en velafgrænset og trafikalt velbetjent bymidte. Den ligger centralt i en ressourcestærk by og tæt på S-togsstationen. Men der er behov for at styrke bymidten. Byer i denne størrelse er udfordrede af den stærke konkurrence i detailhandlen når det gælder mulighederne for at fastholde et bredt udbud af både daglig- og udvalgsvarer. Værløse Bymidte rummer desuden fysiske udfordringer. Bymidstens handelsliv er ikke synligt fra det overordnede vejnet, bylivet er ikke tilstrækkelig levende og byen vender "ryggen" mod området ved stationen. Derfor er formålet at udvikle en plan for, hvordan hele bymidten kan styrkes ved at se på, om bymidten kan blive mere synlig og attraktiv for besøgende, om adgangen til dele af bymidten kan forbedres, samt at give konkrete bud på hvordan der kan gennemføres en byfortætning fx på dele af parkeringsarealerne ved stationen.

Som det fremgår af procesplanen på side 5 i COWIs tilbud af 20. april 2012 er processen tilrettelagt således, at der i flere omgange sker en inddragelse af detailhandlen og andre interessenter i Værløse Bymidte. Procesplanen operer bl.a. med flere workshops samt et afsluttende borgermøde i september. Planudvalget får lejlighed til løbende at drøfte processen.

Lovgrundlag

Planloven mv.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven finansieres af rådighedsbeløb til formålet frigivet af Økonomiudvalget den 22. februar 2012. Følgeudgifter, hvis størrelse vil afhænge af indholdet af udviklingsplanen, medtages i den forestående budgetproces.

Borgerinddragelse

Se procesplanen. Ved eventuelt efterfølgende lokalplanlægning skal planforslag i offentlig høring i min. 8 uger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning

Bilag

COWIs tilbud 20april 2012

[190-2012-68642](#)

Bilag

COWIs tilbud 20april 2012

Punkt 27: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tog orienteringen til efterretning

Punkt 28: Budgetopfølgning I - Planudvalget

Budgetopfølgning I - Planudvalget

28. Budgetopfølgning I - Planudvalget

Sagsnr.: 190-2012-13382 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-66679

Sagsfremstilling

Ifølge Furesø Kommunes ”Principper for økonomistyring” skal der udarbejdes tre budgetopfølgninger i årets løb. Årets første budgetopfølgning er udarbejdet på grundlag af forbruget pr. 31. marts 2012 og udviklingen i aktiviteter og andre forudsætninger, som danner grundlag for det forventede regnskab 2012.

Udvalget skal anbefale Budgetopfølgning I 2012 på Planudvalgets område og videresende den til endelig godkendelse i Økonomiudvalg og Byråd.

Som følge af, at kommunen har indført nyt økonomisystem pr. 1. januar 2012, vil der helt forventet være en vis usikkerhed i forhold til korrektheden af diverse konteringer på de forskellige områder. Der pågår et løbende arbejde med at rette op på disse forhold. Forvaltningen vurderer dog, at det samlet set ikke har betydning for skønnet over det forventede regnskab 2012.

Budgetopfølgning I 2012 pr. 31. marts

Planudvalgets samlede korrigerede budget indeholder pt. udgifter på 0,526 mio. kr. og indtægter på 1,098 mio. kr.

Ved udgangen af marts 2011 er 0,1 pct. af udgiftsbudgettet brugt og 68,3 pct. af de budgetterede indtægter er realiseret.

Den lave forbrugsprocent skyldes, at udgifterne til digital kortlægning falder sidst på året.

Den høje forbrugsprocent på indtægterne skyldes, at der i budget for 2012 ikke indgår byggesagsgebyret for Skovlinien (Skovhuskrogen) bebyggelsen på 376.820 kr. Indtægtsbudgettet vil blive vurderet i forbindelse med budgetopfølgning II.

Oversigt over forslag til budgetopfølgning I pr. 31. marts 2012 (beløbene er i 1.000 kr.)

PLANUDVALGET	Korr. budget 2012	Forbrug pr. 31.03.2012	BOI	Forventet regnskab 2012

Udgifter – i alt	U	526	1	0	526
Indtægter – i alt	I	-1.098	-704	0	-1.398
Netto – i alt	N	-572	-703	0	-572
Digital kortlægning	U	419	0	0	419
	I	-75	-51	0	-75
Gebyrer og honorarer	U	12		0	12
	I	-12		0	-12
Planer og opmåling	U	95	1	0	95
Gebyrer for byggesagsbehandlingen	I	-1.011	-653	0	-1.011
	I	-1.011	-653	0	-1.011

Kilde: Opus pr. 31. marts 2012

*Minus: Besparelse eller merindtægt og Plus: Merudgift eller mindreindtægt

Der søges ikke om omplaceringer eller netto tillægsbevillinger i forbindelse med budgetopfølgning I 2012.

Anlæg:

Der bliver ved første budgetopfølgning pr. 31. marts 2012 ikke udarbejdet en budgetopfølgning på anlæg, idet forbruget traditionelt først falder senere på året. Næste budgetopfølgning pr. 30. juni 2012 vil omfatte anlæg.

Lovgrundlag

”Principper for økonomistyring” afsnit 3 og 5.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse eller høring i forbindelse med budgetopfølgningen.

Det videre forløb

Planudvalgets indstilling vil indgå i en samlet indstilling fra alle fagudvalgene til Økonomiudvalget. Efterfølgende sendes sagen til behandling i Byrådet. De budgetansvarlige orienteres, når Byrådets beslutning foreligger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler,

- at Budgetopfølgning I pr. 31. marts 2012 godkendes.

Bilag

Bilag 1 - Økonomirapport

[190-2012-72248](#)

Bilag

Bilag 1 - Økonomirapport

Punkt 28: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 29: Høring vedr. Forslag til Regional Udviklingsplan for Hovedstadsregionen

Høring vedr. Forslag til Regional Udviklingsplan for Hovedstadsregionen

29. Høring vedr. Forslag til Regional Udviklingsplan for Hovedstadsregionen

Sagsnr.: 190-2008-12478 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-62812

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har fra Region Hovedstaden modtaget Forslag til Regional Udviklingsplan til kommunens eventuelle bemærkninger og ændringsforslag. Forvaltningen indstiller, at Furesø Kommune fremsender et høringssvar med nedenstående bemærkninger og ændringsforslag. Udkast til høringssvar er vedhæftet som bilag.

Sagen fremlægges enslydende og parallelt i Planudvalget, Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget og Beskæftigelses- og Integrationsudvalget.

Region Hovedstaden har sendt et forslag til regional udviklingsplan i høring. Forslaget er Region Hovedstadens samlede bud på, hvordan vækst og udvikling skal styrkes i regionen. Planen er udarbejdet i samarbejde med Kommunekontaktrådet Hovedstaden og de 28 kommuner i regionen. Planen gælder i en 4-årig periode fra 2012 til 2016.

Ifølge planloven skal den regionale udviklingsplan på grundlag af en helhedsvurdering beskrive en ønskelig fremtidig udvikling for regionens byer, landdistrikter og udkantsområder samt for natur og miljø, herunder rekreative formål, erhverv, inkl. turisme, beskæftigelse, uddannelse og kultur.

Planforslaget har en overordnet karakter med begrænset fokus på den fysiske planlægning. Den regionale udviklingsplan indeholder ikke bindende retningslinjer for kommuneplanerne, men kommuneplanerne må ikke stride mod beskrivelsen af den fremtidige ønskelige udvikling i den regionale udviklingsplan. Kommunerne skal redegøre for, hvordan kommuneplanen forholder sig til den regionale udviklingsplan.

Planens overordnede målsætning er at udvikle Hovedstadsregionen til Danmarks vækstmotor.

Udviklingsplanen går i dybden med fire temaer: Erhverv, Uddannelse, Klima og Trafik.

Det er forvaltningens vurdering, at Furesø Plan- og Agenda 21-strategi 2012 spiller fint sammen med forslaget til Regional Udviklingsplan, og at der kan knyttes følgende generelle kommentarer til udviklingsplanen:

Den Regionale Udviklingsplan vil være et godt udgangspunkt for den fremtidige udvikling af Hovedstadsregionen. Furesø Kommune er særligt enig i forslagene til handlinger, der vedrører en bedre uddannelsesdækning, realisering og udbredelse af regionale supercykelstier og håndtering af risiko for oversvømmelser.

Forvaltningen foreslår, at der fremsættes ændringsforslag til temaerne Trafik og Klima i udviklingsplanen.

Der er i temaet *Trafik* forskellige tilkendegivelser i forhold til den fremtidige Ring 5. Den regionale udviklingsplan foreslår en ny ring 5 med tilslutning fra Femern-forbindelsen via Høje Tåstrup til Helsingør til både jernbane og vej. Furesø Kommune er af den opfattelse, at transportkorridoren med Ring 5 ikke er løsningen på de infrastrukturproblemer, som regionen står overfor.

Forvaltningen foreslår en blødere formulering om, at de tværgående forbindelser også skal styrkes uden for Storkøbenhavn, og at Byrådet har opfordret trafikministeriet til at arbejde med alternative scenarier, hvor der lægges større vægt på at binde Nordsjælland og resten af hovedstadsområdet sammen. Etablering af Ring 5 vil medføre yderligere trafik gennem Nordsjællands naturområder.

Forvaltningen foreslår at tilføre trafikafsnittet et forslag om forlængelse af S-banen fra Farum mod nord til Allerød og Hillerød. Fra Værløse og Farum er der ikke togforbindelse mod det nordlige Sjælland. Udvikling af den kollektive transport som et alternativ til privatbilismen har stor betydning i relation til nedbringelse af trængsel og til klima, natur og miljø og erhvervsudvikling.

I temaet *Klima* bør det om de rekreative områder tilføjes, at der også skal være opmærksomhed på naturværdierne, så disse ikke tilsidesættes til fordel for rekreative interesser. Regionens grønne og blå områder spiller en stor - man kan sige afgørende - rolle for biodiversiteten.

Forvaltningen har herudover mindre administrative kommentarer til udviklingsplanen.

Den Regionale Udviklingsplan er i høring hos kommunerne i minimum 8 uger. Høringen er forlænget frem til den 14. juni. Der har været afholdt et debatmøde for politikere om planen den 23. april i København.

Lovgrundlag

Planlovens § 10 a.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Borgere har mulighed for at komme med bemærkninger til planforslaget ved at deltage i Region Hovedstadens "idéstafetten" om uddannelse, trafik og klima på hjemmesiden <http://www.regionh.dk/menu/Regional+Udvikling/Regional+udviklingsplan/Dialog>.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

- at udvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet, at der fremsendes et høringssvar med de ovennævnte bemærkninger og ændringsforslag.

Bilag

Forslag til Regional Udviklingsplan 2012 [190-2012-62951](#)

Regional udviklingsplan 2012 Høringssvar [190-2012-72277](#)

Beslutning truffet af Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget godkendte punktet.

Bilag

Forslag til Regional Udviklingsplan 2012

Regional udviklingsplan 2012 Høringssvar

Punkt 29: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 30: Realisering af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling

Realisering af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling

30. Realisering af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling

Sagsnr.: 190-2010-22351 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-68311

Sagsfremstilling

Arkitektkonkurrencen Farum i udvikling blev formelt afsluttet med offentliggørelsen af vinderforslaget den 28. februar 2012. Realiseringen af Farum i udvikling vil være en flerårig proces.

Udvalget skal tage stilling til procesplan for det videre forløb for realisering af arkitektkonkurrencen, til udkast til retningslinier for Farum i udvikling samt til en proces for midlertidige aktiviteter på Bybækgrunden.

Vinderforslaget indeholder en række forslag til, hvordan de forskellige kvarterer i Farum Midtby skal udvikles. Disse forslag skal nu bearbejdes og konkretiseres og fremlægges for Byrådet. Der vil ske en yderligere bearbejdning af bebyggelsesplaner og trafikforhold, dels i forhold til de indkomne høringssvar og endelig gennem inddragelse af interessenterne i området, herunder Farum Midtpunkt, Centerforeningen på Farum Bytorv og erhvervsforeningerne. Bearbejdningen af projektet er beskrevet i vedlagte procesplan. Der træffes politisk beslutning i hver enkelt fase.

Procesplanen omfatter fire faser fra 2012 til 2015. Faserne indebærer en bearbejdning af de enkelte byområder via en indledende afklaring og en efterfølgende planlægning. Eventuel ændring af kommuneplanens rammer for byområderne vil indgå i Forslag til Kommuneplan 2013 i det omfang, forløbet giver anledning hertil.

Vinderforslagets indhold er sammenfattet i et udkast til retningslinier. Retningslinierne skal danne grundlaget for byudviklingsprojekter samt kommune- og lokalplanlægningen i de involverede områder.

De vigtigste opmærksomhedspunkter i udkastet til retningslinier er spørgsmålet om nedlæggelser af tunneler, etablering af et nyt ungehus, forslag til randbebyggelser/ fortætninger og indtænkning af en mulig, fremtidig station ved Bytorvet/ Bybækgrunden.

De midlertidige aktiviteter - fase 0 - omfatter en planlægning og gennemførelse af midlertidige, sæsonbestemte og potentielt permanente aktiviteter i byrummene inden for konkurrenceområdet og på Bybækgrunden. Planlægning, koordinering og drift af midlertidige aktiviteter forudsætter, at der frigives midler hertil.

Der er indkommet høringssvar til vinderforslaget fra Furesø Erhvervsforening og

Furesø Industriforening, fra Danske Handicaporganisationer Furesø samt fra en borger.

Vinderforslaget er behandlet i et baggrundsnotat, der sammenfatter, hvad vinderforslaget har foreslået, og behandlingen af kommentarerne fra den offentlige høring.

Dommerbetænkningen for konkurrencen og vinderforslaget er vedhæftet som bilag.

Lovgrundlag

EU direktivet om udbudsregler og konkurrenceopgaven.

Økonomiske konsekvenser

En forventet salgsindtægt fra Bybækgrunden vil først kunne vurderes senere.

Den indledende planlægningsfase er finansieret af allerede budgetterede og frigivne midler.

Der vil skulle frigives yderligere midler til gennemførelse af midlertidige aktiviteter (Fase 0).

Borgerinddragelse

Vinderforslaget samt de to andre indleverede forslag i Fase 2 i arkitektkonkurrencen har været offentligt fremlagt og udstillet fra den 28. februar til den 21. marts 2012. Miljørådet har holdt et møde om vinderforslaget.

Der er i høringsperioden kommet tre høringssvar til vinderforslaget. Den videre proces vil omfatte dialog og inddragelse af nøgleinteressenterne Furesø Erhvervsforening, Furesø Industriforening, Centerforeningen, Blokrådet og Furesø Boligselskab i Farum Midtpunkt samt andre relevante interessenter.

Dommerkomiteens rapport og vinderforslaget kan ses på hjemmesiden under:

<http://www.furesoe.dk/Kommunen/ByOgKulturOgFritid/Byudvikling/FuresoeOgRealdania/Arkitektkonkurrencen.aspx>

Det videre forløb

Jf. sagsfremstillingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

1. at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende ”Retningslinier for Farum i udvikling” som udgangspunkt for det videre planlægningsarbejde i konkurrenceområdet i Farum Midtby.
2. at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at tiltræde procesplanen.
3. at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at tiltræde ”Fase 0”.

Bilag

Retningslinier Farum i udvikling [190-2012-63592](#)

Procesplan for Farum i udvikling. [190-2012-64697](#)

Baggrundsnotat-behandling af indsigelser [190-2012-63385](#)

Samlet høringssvar [190-2012-68332](#)

Bilag

Retningslinier Farum i udvikling

Procesplan for Farum i udvikling.

Baggrundsnotat-behandling af indsigelser

Samlet høringssvar

Punkt 30: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Sagen udsættes, idet der afholdes en gennemgang og drøftelse af vinderforslaget.

Punkt 31: Ophævelse af rækkefølgebestemmelse på Farum Bytorv

Ophævelse af rækkefølgebestemmelse på Farum Bytorv

31. Ophævelse af rækkefølgebestemmelse på Farum Bytorv

Sagsnr.: 190-2010-10115 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-65212

Sagsfremstilling

Furesø Kommunes Kommuneplan 2009 blev vedtaget i november 2009 med en rækkefølgebestemmelse for Farum Bytorv, der sikrer, at centerområdet skal udbygges nord for det eksisterende butikscenter, før der kan ske en udbygning mod syd.

Natur- og Miljøklagenævnet har med en afgørelse af 20. marts 2012 ophævet denne bestemmelse i Kommuneplan 2009. Dette sker på baggrund af en klage indgivet af Ejendomsselskabet Sandbækvej, der ønsker at opføre et byggeri med bl.a. et Føtex varehus på Statoilgrunden syd for det eksisterende butikscenter.

Med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er rækkefølgebestemmelsen i Kommuneplan 2009 ophævet. Der er ikke behov for at Byrådet beslutter denne ændring. På kommunens hjemmeside informeres om afgørelsen.

Det fremgår af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, at nævnet på baggrund af bemærkninger til lovforslagets finder, at planlovens mulighed for at fastsætte rækkefølgebestemmelser for gamle byområder, forudsætter, at der med den nye planlægning tilsigtes en omdannelse af områdets anvendelse, hvilket ikke er tilfældet på Farum Bytorv.

I Kommuneplan 2009 gives der mulighed for nybyggeri til butiksmål på Farum Bytorv på op til 11.000 m², heraf op til 3.000 m² placeret syd for det eksisterende butikscenter.

I januar 2011 afslog Byrådet at udarbejde en ny lokalplan for Statoilgrunden med henvisning til rækkefølgebestemmelsen i kommuneplanen.

Bortfaldet af bestemmelsen bevirker, at Furesø Kommune nu er forpligtet til at forholde sig konkret til byggeønsker fra grundejere i den sydlige del af Farum Bytorv.

Alt nybyggeri på Farum Bytorv forudsætter en lokalplanlægning, og Planudvalget skal derfor på et kommende møde drøfter proces og indhold for planlægningen af dette område. Området omfatter arealer ejet af Statoil, DADES, COOP og Furesø Kommune.

Forvaltningen har afholdt møder med den fremtidige ejer af Statoilgrunden (Ejendomsselskabet Sandbækvej), COOP og DADES med henblik på at afdække deres eventuelle byggeplaner og ønsker til udviklingen af området syd for Bytorvet.

Udnyttelsen af rammen for nyt butiksbyggeri syd for det eksisterende butikscenter bør ske efter en samlet plan for området, der også kan indeholde byggeri til boliger eller erhverv. Arkitektkonkurrencen Farum i udvikling giver nogle bud på en disponering. Forvaltningen redegør i Statusnotat af 3. maj 2012 for de hidtidige overvejelser om disponering af området. Notatet indeholder tillige en oversigt over Planudvalgets planlægningsmuligheder i den aktuelle situation.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Disponeringen af arealerne syd for det eksisterende butikscenter behandles på et efterfølgende møde i Planudvalget med henblik på en indstilling til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at orienteringen om Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse tages til efterretning,
- at processen for det videre forløb drøftes med henblik på en beslutning på et senere møde.

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om rækkefølgeprincippet.pdf [190-2012-65210](#)

Statusnotat_april_2012_Farum_Bytorv_syd [190-2012-72648](#)

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om rækkefølgeprincippet.pdf

Statusnotat_april_2012_Farum_Bytorv_syd

Punkt 31: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tog orienteringen til efterretning og drøftede processen.

Ole F. Holleufer kunne ikke tiltræde de foreslåede handlingsmuligheder.

Punkt 32: Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedr. Farum Bytorv

Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedr. Farum Bytorv

32. Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedr. Farum Bytorv

Sagsnr.: 190-2012-14181 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-72023

Sagsfremstilling

Ole F. Holleufer (V) har i henhold til forretningsordenen for Planudvalget § 4, stk. 2 på Venstres vegne anmodet om at følgende sag behandles på Planudvalget møde tirsdag den 8. maj 2012:

”Emnet er en ansøgning om etablering af en Føtex forretning på Farum Bytorv.

Natur- og Miljøklagenævnet har i en kendelse meddelt, at det rækkefølgeprincip, der er indskrevet i Kommuneplan 2009 ikke er lovmedholdeligt. Den medfølgende administration har med dette som grundlag forhindret en udbygning af sydsiden af Bytorvet med en Føtex forretning.

Venstre anmoder på denne baggrund om, at sagen genoptages med henblik på en lovliggørelse af Kommuneplan 2009.

Den naturlige konsekvens heraf er også, at Furesø Kommune omgående retter henvendelse til ejeren af Statoil grunden med anmodning om en fornyet tilkendegivelse af, om man ønsker sagen genoptaget i Byrådet. Hvis dette er tilfældet, skal det omgående sættes til behandling med fortrinsret med henblik på en haste afgørelse. Byrådet skal minimere den skade, som den forkerte beslutning har forvoldt.

For Venstre er det afgørende, at Byrådet tilstræber, at tilgodese denne sagsbehandling således, at tilliden til beslutningskompetencen i Byrådet genoprettes, så, der kan være respekt om det arbejde, der udføres.

Det er også Venstres holdning, at der søges en hurtig afklaring, hvis den forurettede part har ønske om at fremkomme med et erstatningskrav på grund af den ulovlige beslutning. Der skal derfor også omgående optages forhandling for at fastslå evt. tab.”

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager stilling til om sagen giver anledning til planlægningsinitiativer mv. på Farum Bytorv.

Punkt 32: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Sagen afvises, idet der i forlængelse af sag 31 forventes gennemført en samlet planlægning for området syd for Farum Bytorv blandt andet med udgangspunktet i de tre grundejeres ønsker til områdets udvikling.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod, at sagen afvises, og begærede sagen i Byrådet.

Punkt 33: Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3

33. Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3

Sagsnr.: 190-2012-7211 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-58801

Sagsfremstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at vedtage planforslagene endeligt med mindre justeringer.

Byrådet godkendte den 25. januar 2012 at offentliggøre forslag til Lokalplan 105 med tilhørende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009 i perioden 7. februar - 3. april 2012.

Forud for denne beslutning havde Byrådet den 29. juni 2011 tiltrådt Planudvalgets og Social- og Sundhedsudvalgets anbefaling af placering af et nyt plejecenter i Farum Midtpunkt, blok 12 og 13.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009 omfatter hele boligbebyggelsen Farum Midtpunkt - rammeområde 2B5. Tillægget muliggør, at de sydlige blokke må benyttes til plejecenter med tilhørende servicefunktioner. I kommuneplanens hovedstruktur suppleres Retningslinjekort 7.2 med et 5. plejehjem placeret i Farum Midtpunkt.

Lokalplanen omfatter kun de aktuelle blokke 12 og 13 i Farum Midtpunkts sydlige række på Paltholmterrasserne. Lokalplanen muliggør, at de to etageboligblokke ombygges til plejehjem med plejehjem, ældreboliger, bofællesskaber samt servicefunktioner i tilknytning hertil. I tilknytning til plejecenter må indrettes faciliteter til genoptræning, storkøkken og lignende plejehjemsrelaterede serviceanlæg. Planen muliggør tillige, at Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til plejecenteret indrettes liberale erhverv til servicering af centeret.

Arkitektonisk er Farum Midtpunkt et byggeri med særlige kvaliteter. Den rustrøde beklædning af cortenstål giver boligblokkene et meget karakteristisk udtryk. De 3-etagers terrassehuse har aftrappede facader, hvilket udnyttes til friarealer i form af terrasser til alle boligerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at de berørte dele af Farum Midtpunkt forsat fremtræder som en del af den samlede helhed, som Farum Midtpunkt udgør.

Ved høringsperiodens afslutning havde kommunen modtaget i alt 2 hørings svar. Hørings svarene er vedlagt som bilag.

I notat af 10. april 2012 gennemgår forvaltningen de indkomne bemærkninger. Notatet anbefaler, at planforslagene vedtages endeligt uden ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag.

Ombygningen af de to blokke vil ske efter reglerne i almenboligloven med boligselskabet og KAB som bygherrer. Støttetilsagn i form af Byrådets godkendelse af "Skema A" forudsætter en endelig godkendt lokalplan for byggeriet.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet

- at vedtage Tillæg nr. 3 til Furesø Kommuneplan endeligt uden ændringer,
- at vedtage Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt endeligt uden ændringer, under forudsætning af, at Tillæg nr. 3 til Furesø Kommuneplan vedtages endeligt.

Bilag

Ingen bem. til planforslag LP 105 + KP-tillæg 3

[190-2012-38282](#)

Høringsvar til forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

[190-2012-58772](#)

Notat om høringsvar om forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

[190-2012-58939](#)

Bilag

Ingen bem. til planforslag LP 105 + KP-tillæg 3

Høringsvar til forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

Notat om høringsvar om forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

Punkt 33: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Sagen udsættes.

Punkt 34: Midlertidig boligsammenlægning - Nygårdsterrasserne 205B og 205C

Midlertidig boligsammenlægning - Nygårdsterrasserne 205B og 205C

34. Midlertidig boligsammenlægning - Nygårdsterrasserne 205B og 205C

Sagsnr.: *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-61990

Sagsfremstilling

På vegne af Furesø Boligselskab, v/KAB har Domus Arkitekter søgt om et pilotprojekt til en boligsammenlægning i Farum Midtpunkt. Projektet medfører ændring af bebyggelsens ydre fremtræden.

Bl.a. på grund af udlejningsvanskeligheder ønskes to et rums boliger sammenlagt til tre-rums familieboliger. Der ansøges i den sammenhæng om ændring af facade og altan.

Pilotprojektet med lejlighedssammenlægningen er et led i et større kommende byggeprojekt i Farum Midtpunkt, som ud over lejlighedssammenlægninger også inkluderer PCB renovering, renovering af lavtage og et miljøprojekt. Byrådet godkendte d. 29.6 2011. skema A til byggesagen.

Farum Midtpunkt er omfattet af Lokalplan 22.4. Lokalplanen fastlægger i § 7 ”bebyggelsens ydre fremtræden”, at der i forbindelse med omgivelserne skal opnås en god helhedsvirkning. Det ansøgte forudsætter en dispensation fra lokalplanens bestemmelse, idet pilotprojektets facadeændring og altanudvidelse afviger fra den eksisterende helhedsvirkning i facadens udtryk ud mod Frederiksborgvej.

Sammenlægningen medfører i øvrigt, at Furesø Kommune giver tilladelse til at nedlægge en bolig.

Eksisterende forhold

Det ansøgte omfatter et pilotprojekt for en enkelt bolig der dannes ved sammenlægning af boligtyperne B og C. Boligtyperne B og C findes i blok A der er den længste blok på 350 m og nordligste af blokkene i vestfløjen ud mod Frederiksborgvej. Boligerne er orienteret mod vest og har altan i hele boligens bredde udformet som gennemgående altan i hele facadens længde. De eksisterende boligtyper B og C er gennemgående på 2. etage i hele blok A. Farum Midtpunkt ydre fremtræden mod Frederiksborgvej er udformet som en sammenhængende helhed med samme facade udtryk på alle tre blokke i vestfløjen. Facadematerialet er cortainstål og træpartier.

Fremtidige forhold, midlertidig sammenlægning i perioden 2012-2014

To eksisterende mindre boliger lægges sammen til en familiebolig på i alt 83 m².

Det ansøgte medfører, at altanen udvides partielt ud for boligens dagligstue og køkken. Materiale og farvevalg i de eksisterende facadepartier, håndlister og altanskillevægge ændres fra træ til aluminium / stål og glas. Eksisterende overfelter over døre erstattes af glaspartier. Døre og vinduer erstattes med nye. Der etableres en ny altan der udvides fra 800 mm til en 6300 mm bred altan der kan benyttes til ophold. Altanen har nye cotenstålsværn på to af altansiderne - og et glasparti på den tredje side mod syd.

Forvaltningens vurdering

Farum Midtpunkt er Farums største og mest karakteristiske bebyggelse med en markant arkitektur. Farum Midtpunkt rummer arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter der skal bevares, men bebyggelsen trænger samtidig til fornyelse.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles en midlertidig dispensation fra bestemmelsen om en god helhedsvirkning til at etablere pilotprojektet for en enkelt bolig.

Dispensationen begrundes i behovet for attraktive boliger og for flere forskellige boligtyper samt at den foreslåede løsning for pilotprojektet respekterer Farum Midtpunkts modernistiske arkitektur og helt særlige materialevalg gør,

De foreslåede ændringer af facadepartierne og altanskillevæggene vil skabe arkitektoniske og boligmæssige forbedringer. Ændrede materialer og farver i facade og altan vil medføre et enklere formsprog. De nye facadeelementer vil give mere dagslys i boligen og en større altan vil tilføre brugsmæssige kvaliteter. Den større altanen skyder sig ud og bryder dermed de ellers gennemgående vandrette altanbånd. Den bredere altan vil ændre dagslysforhold for erhvervslokalerne i underliggende etage.

Hvis pilotprojektet efterfølgende skal udbredes til 2. etage i hele blok A, skal ansøger sende en ansøgning om tilladelse til at sammenlægningen gennemføres på alle 20 sæt B-og C boliger i blok A i vestfløjen, samt eventuelt til enkelte sæt i blok B og C. I ansøgningen skal indgå en samlet bearbejdning af hele bebyggelsens facade ud mod Frederiksborgvej hvor også bearbejdning af indgangspartier og basen med parkeringsarealerne indgår.

Fremtidige forhold, reetablering 2015

Efter pilotprojektets ophør i 2015 skal altan og facade reetableres som oprindeligt, så der opnås en god helhedsvirkning.

Lovgrundlag

Planloven og Lokalplan 22.4

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Jf. Planlovens § 22, stk. 2, skal der foretages en naboorientering samt en partshøring når der meddeles dispensation fra lokalplanen.

Pilotprojektet med lejlighedssammenlægningen er godkendt af Blokrådet den 1. 9 2011 og af Furesø Byråd den 29.6 2011.

Det videre forløb

Sagen sendes i nabohøring og partshøring inden der gives dispensation til det ansøgte. Efter dispensationens udløb forventes det at pilotprojektet evalueres. Ansøger kan herefter i en ny ansøgning søge om tilladelse til at sammenlægningen gennemføres på alle 20 sæt B-og C boliger i blok A i vestfløjen, samt til enkelte sæt i blok B og C.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at udvalget meddeler en midlertidig dispensation fra Lokalplan 22.4 , § 7 ”Bebyggelsens ydre fremtræden” der muliggør en ændret facade og fremspringende altan på bolig 205 B/C frem til 30. januar 2015. Dispensationen gives på vilkår af, at altan og facade reetableres som oprindeligt efter pilotprojektets ophør i 2015, så der opnås en god helhedsvirkning.

-

Bilag

Bilag

Ansøgning [190-2012-51723](#)

Bilag

Ansøgning

Punkt 34: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 35: Idéer, forslag og bemærkninger til ændring af plangrundlag i Hareskovby

Idéer, forslag og bemærkninger til ændring af plangrundlag i Hareskovby

35. Idéer, forslag og bemærkninger til ændring af plangrundlag i Hareskovby

Sagsnr.: 190-2010-31433 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-60616

Sagsfremstilling

Reitan Ejendomsudvikling A/S (RE) har søgt om, at kommunen tilvejebringer et nyt plangrundlag, der giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på ejendommen Gl. Hareskovvej 233. I den anledning har Furesø Kommune i perioden 21. februar – 20. marts 2012 indkaldt idéer og forslag med henblik på udarbejdelse af et forslag til tillæg til kommuneplanen. Samtidig har kommunen fremlagt det konkrete projektforslag, der er udarbejdet af RE som grundlag for udarbejdelse af et forslag til lokalplan.

Der er indkommet i alt 133 høringssvar. Et høringssvar er neutralt, 17 høringssvar taler for planændringen, og 116 af svarene taler imod. Hertil kommer to underskriftindsamlinger på samlet 507 underskrifter imod planændringen. I de indsendte høringssvar er der 4 konkrete forslag til alternativ placering af en dagligvarebutik i Hareskovby.

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter og beslutter, om resultatet af høringen giver anledning til at fastholde de gældende planbestemmelser for ejendommen og placeringen af butikker i Hareskovby, eller om det igangsatte planlægningsarbejde skal fortsættes og gennemføres i overensstemmelse med den procesplan, som udvalget godkendte den 7. februar 2012.

De gældende planbestemmelser udlægger ejendommen Gl. Hareskovvej 233 til boligformål og rideskole og fastlægger, at butikker skal placeres inden for det udlagte lokalcenterområde.

Baggrund

Planudvalget besluttede den 7. februar 2012 at sende projekt materialet fra RE i høring sammen med indkaldelse af idéer og forslag med henblik på udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Planudvalget besluttede desuden, at den kommende lokalplan skulle udarbejdes som rammelokalplan for så vidt angår delområdet, der udlægges til ny boligbebyggelse.

Baggrunden for Planudvalgets beslutning i februar var, at udvalget fandt, at projektforslaget opfyldte de forudsætninger, der blev stillet af Planudvalget i august 2011 for igangsætning af planlægningsarbejdet. Disse forudsætninger angik høj arkitektonisk kvalitet og god indpasning i det lokale bymiljø samt, at supplerende trafikundersøgelser ville bekræfte, at forslaget ikke ville medføre trafikale eller trafiksikkerhedsmæssige problemer.

Baggrunden for i august 2011 at igangsætte planlægningsarbejdet var dels, at ejendommen Gl. Hareskovvej 233 ansås for velegnet på grund af sin størrelse og de trafikale forhold, dels at det ikke var muligt for RE at erhverve et areal af tilstrækkelig størrelse inden for lokalcenterområdet.

Hertil kommer, at planændringen kan finde sted inden for de overordnede planlægningsprincipper for detailhandel og bystruktur. Planlovens bestemmelser om butikspanlægning pålægger kommunen at fremme et varieret butiksudbud, sikre at der er god tilgængelighed for alle trafikarter og at fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur. Det fremgår af Kommuneplan 2009 og af Plan- og Agenda 21-strategi 2012, at de eksisterende lokalsamfund skal opretholdes og styrkes, at der fortsat skal være mulighed for at udvikle den lokale nærforsyning med butikker, og at der er fokus på at mindske afstanden til daglige indkøbsmuligheder, så disse findes inden for gå- eller cykleafstand.

Forvaltningen finder ikke, at høringssvarene tilføjer afgørende nyt til den faglige vurdering af projektforslaget og forslaget om planændring. Med hensyn til forslag om alterantiv placering finder forvaltningen, at ingen af de indsendte forslag kan realiseres, som det fremgår af bilag 190-2012-60626.

Høringssvarene imod planændringen

Sammenfattende fremsætter høringssvarene følgende fem gennemgående synspunkter:

1. Der er ikke behov for en dagligvarebutik i Hareskovby
2. Forslaget vil medføre en stor forøgelse af trafikken i Hareskovby
3. Forslaget vil forringe trafiksikkerheden i Hareskovby
4. Forslaget vil have betydelige negative konsekvenser miljømæssigt
5. Den hidtidige proces er kritisabel.

Da høringssvarene imod planændringen er så omfattende, har forvaltningen valgt at kommentere de fem gennemgående synspunkter i bilag 190-2012-60620, som supplement til indstillingsnotatet bilag 190-2012-60626.

Høringssvarene imod forslaget er suppleret af 2 underskriftsindsamlinger og en holdningsundersøgelse. Underskriftsindsamlingerne og holdningsundersøgelsen er behandlet i bilag 190-2012-62691.

Forvaltningens kommentarer til de 5 gennemgående synspunkter imod planændringen

Høringssvarene er mere indgående behandlet i det nævnte bilag, men konklusionen er gengivet i det følgende:

1. Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for en dagligvarebutik i Hareskovby, og at den optimale placering vil være i centerområdet i relation til station, øvrige butikker og offentlige funktioner. Forvaltningen vurderer dog, at det aktuelt ikke er muligt at etablere en dagligvarebutik af den ansøgte størrelse i centerområdet.
2. Forvaltningen vurderer, at der er tale om en samlet forøgelse på 25-35 % af biltrafikken. Det vurderes også, at butikken ikke vil tiltrække kunder fra andre bydele, der ikke i forvejen har et ærinde i Hareskovby. Der vil altså i hovedsagen være tale om lokal trafik.
3. Forvaltningen vurderer på baggrund af de udarbejdede trafikvurderinger og kendskab til de trafikmæssige problematikker, at der kan opnås en trafikal løsning, der sikrer, at fremtidig trafik afvikles hensigtsmæssigt uden forringelse af trafiksikkerheden i området.

4. Forvaltningen vurderer, at negative miljømæssige konsekvenser er minimeret i det fremlagte forslag. Hvis forslaget gennemføres, vil det medføre, at den pågældende ejendom ændrer karakter, og at der vil komme mere aktivitet i denne del af Hareskovby. Til gengæld giver det mulighed for, at en stor del af borgerne i Hareskovby i det daglige kan handle uden at være afhængig af egen bil, hvilket er i overensstemmelse med kommunens politik med hensyn til bæredygtighed og tilgængelighed for ældre borgere og borgere med handicap.

5. Forvaltningen finder, at der i forbindelse med ansøgningen om at etablere en dagligvarebutik i Hareskovby har været gennemført en både bred og tidlig borgerinddragelse.

Høringssvarene for planændringen

Sammenfattende fremsætter høringssvarene gennemgående tre synspunkter:

1. Der er behov for en butik.
2. En lokal indkøbsmulighed gør borgere i Hareskovby uafhængig af egen bil ved indkøb.
3. En butik vil give liv til bydelen.

Høringssvarene for planændringen er mindre omfattende og er derfor udelukkende behandlet i indstillingsnotatet bilag 190-2012-60628.

Supplerende bemærkninger

Forvaltningen har følgende bemærkninger til det eventuelt kommende planlægningsarbejde:

- Der skal parallelt med planprocessen udarbejdes et vejprojekt, der især varetager trafiksikkerheden for bløde trafikanter på Gl. Hareskovvej, men også generelt sikrer, at trafiksikkerheden ikke forringes i Hareskovby som følge af forslaget, herunder at Rolighedsvej ikke bliver belastet af gennemkørende trafik fra og til den sydlige del af Hareskovby. Vejprojektet skal koordineres med Gladsaxe Kommune.
- Butikkens varegård bør integreres arkitektonisk i bygningen, så bygningsanlægget fremtræder som et arkitektonisk hele. Kravet er også stillet i de seneste butiksprojekter i andre bydele i kommunen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Det er forudsat fra kommunens side, at etablering af trafikregulerende foranstaltninger i relation til en dagligvarebutik på Gl. Hareskovvej 233 er udgiftsneutralt for Furesø Kommune. Beslutter Planudvalget at igangsætte udarbejdelse af planforslag, behandler Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget på mødet den 10. maj spørgsmålet om trafikregulerende tiltag i Hareskovby. RE har indvilget i at afholde udgifterne ved etablering af trafikregulerende foranstaltninger i tilknytning til etablering af dagligvarebutik på Gl. Hareskovvej 233.

Borgerinddragelse

Furesø Kommune har indkaldt idéer, forslag og bemærkninger i perioden den 21. februar 2012 - 13. marts 2012. Den 27. februar blev der afholdt et orienteringsmøde på Hareskov bibliotek.. På mødet blev der fremsat ønske om forlængelse af

høringsperioden, hvilket forvaltningen imødekom med forlængelse frem til den 20. marts.

Hvis det besluttes at udarbejde forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, skal der afholdes en offentlighedsfase af mindst 8 ugers varighed om forslagene.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget drøfter og beslutter, om resultatet af høringen giver anledning til at fastholde de gældende planbestemmelser for ejendommen og placeringen af butikker i Hareskovby, eller om det igangsatte planlægningsarbejde skal fortsættes og gennemføres i overensstemmelse med den procesplan, som udvalget godkendte den 7. februar 2012.
- at det ved forslagets eventuelle realisering forudsættes, at de nødvendige trafikregulerende foranstaltninger gennemføres af ansøger efter kommunens nærmere anvisninger.
- at det ved forslagets eventuelle realisering forudsættes, at varegården integreres arkitektonisk i bygningen.

Bilag

Fem gennemgående synspunkter imod forslaget	190-2012-60620
Indsigelsesnotat imod	190-2012-60626
Indsigelsesnotat for	190-2012-60628
Orienteringsmøde 270212	190-2012-62125
Holdningsundersøgelser og underskrifter imod dagligvarebutik i Hareskovby	190-2012-62691
Holdningsundersøgelse Radius	190-2012-63605
Holdningsundersøgelse Nielsen	190-2012-62497
Underskriftsindsamlinger og høringssvar - kort	190-2012-70145
Tids- og Procesplan	190-2012-6641

Bilag

Fem gennemgående synspunkter imod forslaget

Indsigelsesnotat imod

Indsigelsesnotat for

Orienteringsmøde 270212

Holdningsundersøgelser og underskrifter imod dagligvarebutik i Hareskovby

Holdningsundersøgelse Radius

Holdningsundersøgelse Nielsen

Underskriftsindsamlinger og høringssvar - kort

Tids- og Procesplan

Punkt 35: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget besluttede at fortsætte og gennemføre det igangsatte planlægningsarbejde i overensstemmelse med den procesplan, som udvalget godkendte den 7. februar 2012.

Udvalget tiltrådte desuden indstillingens pind 2 og pind 3.

Punkt 36: Lovliggørelse af diverse forhold på Bigården

Lovliggørelse af diverse forhold på Bigården

36. Lovliggørelse af diverse forhold på Bigården

Sagsnr.: 190-2010-19678 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-68115

Sagsfremstilling

Forvaltningen indstiller til Planudvalget om at træffe afgørelse om retlig og fysisk lovliggørelse af forhold på Bigården, Stavnholt Gydevej 70. Forholdene vedrører ulovligt byggeri samt indretning og ændret anvendelse af andre bygninger i strid med tinglyste vilkår.

Forvaltningens indstilling

Forvaltningen indstiller, at Furesø Kommune meddeler lovliggørende landzonetilladelse til nedenstående, der allerede er etableret:

- indretning og anvendelse af bygning 2 (stuehus fra 1877) til bolig eller kontorvirksomhed
- et sammenbygget carport/garage/udhus på 130 m²
- en havepavillon, ca. 8,m i dia. og knap 5 m høj

Forvaltningen indstiller samtidig, at kommunen meddeler afslag på retlig lovliggørelse af indretning og anvendelse af bygningerne 3 (medhjælperbolig fra 1971) og 4 (nordvestlige driftslænge) til bolig og kontorvirksomhed. Disse bygninger vil i stedet skulle fysisk lovliggøres ved, at bygning 3 nedrives, og at den etablerede bolig i bygning 4 fjernes.

Baggrund

Bigården bestod oprindeligt af et stuehus og tre driftslænger. I 1996 gav Frederiksborg Amt landzonetilladelse til nyt stort stuehus på 300 m² med vilkår om, at det oprindelige stuehus fra 1877 (bygning 2) og medhjælperboligen fra 1971 (bygning 3) skulle nedrives. Amtet gav dog senere, i 1998 tilladelse til at bygning 2 på grund af bevaringshensyn kunne bibeholdes på betingelse af, at det blev fuldstændigt ombygget til hønsehus og fårestald. Vilkårene blev tinglyst på ejendommen.

Bigården kom i maj 2010 på tvangsauktion, og Furesø Kommune blev på baggrund af henvendelser fra ejendomsmægler og advokat opmærksom på en række ulovlige forhold på ejendommen. Kommunen undersøgte forholdene nærmere, og oplysninger om de ulovlige forhold indgik således i udbudsmaterialet.

Bigårdens nye ejer var således bekendt med de ulovlige forhold og indledte dialog med kommunen om lovliggørelse af forholdene. Sagen trak imidlertid i langdrag, om kommunen måtte til sidst i december 2011 sende varsel om påbud og i februar 2012 egentlig påbud om fysisk lovliggørelse med frist til 25. januar 2012.

Den nye ejers advokat sendte 24. januar 2012 ansøgning om retlig lovliggørelse af bygning 3 som ønskes bevaret og anvendt som bolig, og af bygning 2 og 4 som begge ønskes anvendt til kontorformål. Endvidere ønskede advokaten, at den sammenbyggede carport/garage/udhus og havepavillonen kunne bibeholdes.

Advokaten anførte som begrundelse for den retlige lovliggørelse, at den tidligere ejers advokat i 2005 med henvisning til planlovens § 37 om overflødiggjorte driftsbygninger meddelte Farum Kommune, at hans klient agtede at tage bygning 2 og 3 i anvendelse til bolig og kontorvirksomhed. Advokaten bad derfor Farum Kommune om at aflyse de tinglyste deklARATIONER vedrørende de to bygninger.

Farum Kommune vurderede imidlertid ikke, at betingelserne i § 37 var opfyldt og bad derfor om nærmere oplysninger til brug for sagsbehandlingen. Kommunen modtog imidlertid aldrig svar herpå, og sagen blev efter en tid henlagt.

Planforhold

Bigården er en landbrugsejendom på mere end 17 ha, beliggende i landzone, i ydre grøn kile og i et område, der i Furesø Kommuneplan 2009 er udpeget som beskyttelsesområde for naturværdier. Endvidere grænser ejendommens bygninger og have mod nord og øst op til et udpeget beskyttelsesområde for landskabsværdier.

Derudover er Bigården omfattet af Stavnsholtkilefredningen, der ikke tillader opførelse og etablering af bygninger og andre anlæg.

Afgørelse om landzonetilladelse

Furesø Kommune skal i sin vurdering af, om et forhold kan lovliggøres retligt, tage som udgangspunkt, at det ulovlige forhold ikke er etableret.

Planlovens landzonebestemmelser har til formål at friholde det åbne land for byspredning og bymæssig bebyggelse og anlæg. Administrationen af landzonebestemmelserne skærpes yderligere af kilebestemmelserne i Fingerplan 2007 og af Kommuneplanens retningslinjer for de udpegede beskyttelsesområder og grønne kiler.

Furesø Kommune agter at meddele lovliggørende landzonetilladelse til den sammenbyggede carport/udhus og til havepavillonen. Kommunen er ligeledes indstillet på at give lovliggørende landzonetilladelse til den ændrede indretning og anvendelse af bygning 2 til bolig eller kontorvirksomhed.

Derimod finder kommunen ikke, at der kan meddeles lovliggørende landzonetilladelse til indretning og anvendelse af bygning 3 og 4 til henholdsvis bolig og kontor. Vurderingen er begrundet i, at der med tre boliger samt kontorvirksomhed på ejendommen ville være tale om en intensiv, bymæssig anvendelse af Bigården i strid med plangrundlaget og de hensyn, der skal varetages med landzoneadministrationen. Dertil kommer, at der ved en anvendelse af bygningerne til bolig og kontor reelt ikke vil være driftsbygninger på ejendommen til brug for dens landbrugsmæssige drift.

Lovgrundlag

Planlovens § 35-38 om landzone, § 51 om tilsyn samt § 63 om lovliggørelse og straf.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering. Der indkom bemærkninger fra nabo om øget trafik i området som følge af den intensive anvendelse af Bigården til boliger og kontorvirksomhed.

Det videre forløb

De ulovlige forhold, der ikke lovliggøres retligt, skal lovliggøres fysisk.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til anvendelse af bygning 2 til bolig eller kontorvirksomhed og til bibeholdelse af carport/garage/udhus og havepavillon,
- at der meddeles afslag på lovliggørende landzonetilladelse til at biholde bygning 3 og til at bibeholde indretning og ændret anvendelse af bygning 4 (nordvestlige driftslænge).

Bilag

Ortofoto af Bigården.

Bilag

Ortofoto over Bigården [190-2010-124982](#)

Bilag

Ortofoto over Bigården

Punkt 36: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. maj 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.