

REFERAT Udvalg for byudvikling og bolig d. 06-02-2018

Mødedato Tirsdag d. 06. februar 2018 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig.....	3
Beslutning.....	5
Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler 2018.....	6
Beslutning.....	8
Beslutning: Udmøntning af budget 2018-2021.....	9
Beslutning.....	11
Beslutning. Igangsættelse af lokalplan for Brudedalen 54-56.....	12
Beslutning.....	14
Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan og kommuneplantillæg for Posthusgrunden - Værløse Bymi	15
Beslutning.....	18
Beslutning: Forslag til Lokalplan 130. Naturlegeplads på Farum Kaserne.....	19
Beslutning.....	22
Beslutning. Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen på Stavnsl	23
Beslutning.....	27
Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	28
Beslutning.....	29
Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2018.....	30
Beslutning.....	32
Orientering - Påbud om nedrivning af bygning 3 på Bigården- Stavnsholt Gydevej 70 - Bigården....	33
Beslutning.....	36

Punkt 1: Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig

1. Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig

Sagsnr.: 190-2017-8851 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-16315

Beslutningstema

Udvalget skal fastlægge en mødekalender for 2018

Sagsfremstilling

På udvalgets møde den 16. januar 2018 blev beslutningen om fastlæggelse af mødekalender for udvalget begæret i byrådet. Byrådet besluttede på møde den 31. januar, at sende sagen tilbage til fornyet behandling i udvalget.

Udvalget skal beslutte hvornår udvalget afholder møder fra og med marts 2018.

Når udvalget fastlægger mødedatoerne, anbefaler forvaltningen, at udvalget som minimum afholder møder i marts (regnskab), maj (budgetopfølgning I), august (budgetopfølgning II og budget '19) og november (budgetopfølgning III).

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Mødeplanen offentliggøres.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov § 8 og § 20.

Det videre forløb

Beslutningen videresendes til Byrådets orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget beslutter en mødekalender for 2018.

Punkt 1: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Godkendt, idet udvalgets møder afholdes tirsdag kl. 8.00-10.00 indtil sommerferien og fra august afholdes møder torsdage kl 16.00-18.00

Punkt 2: Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler 2018

Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler 2018

2. Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler 2018

Sagsnr.: 190-2018-1028 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-8122

Beslutningstema

Udvalget for Byudvikling og Bolig anmodes om at anbefale Økonomiudvalget at frigive anlægsmidlerne til udvalgets disposition, og om at godkende den af forvaltningen foreslåede disponering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen søger om frigivelse og delvis disponering af de i Budget 2018 vedtagne anlægsmidler. De enkelte anlæg beskrives i vedhæftede bilag.

Økonomiske konsekvenser

Der søges om frigivelse og disponering af budgettet jfr. bilag.

MPT 102 - Udvikling af Farum Midtby	2,5 mio. kr.
MPT 103 - Smukke bysamfund og attraktive byrum	1,0 mio. kr.
MPT 104 - Værløse Bymidte, opfølgning på Udviklingsudvalgets plan	1,0 mio. kr.

Fælles for de 3 anlægsbevillinger er, at de skal anvendes til at udvikle og forskønne kommunen. Bevillingen til udviklingen af Farum Midtby foreslås anvendt til byggemodning af Bybækgrunden. Bevillingen til Værløse Bymidte skal anvendes på bymidten særlig til planlægning og etablering af byparken. Bevillingen til Smukke bysamfund og attraktive byrum skal anvendes i hele kommunen med et særligt sigte på bygningsbevaring og byrum.

Evt. udbud vil ske i overensstemmelse med kommunens udbudsregler; herunder gøres brug af sociale klausuler.

De enkelte anlægs økonomi er nærmere beskrevet i bilag.

Borgerinddragelse

Ikke relevant i denne sag.

Lovgrundlag

Budget 2018 vedtaget af byrådet oktober 2017.

Det videre forløb

Forvaltningen vil senere forelægge forslag til Udvalget for Byudvikling og Bolig om disponering af de beløb, der af Økonomiudvalget frigives til udvalgets disposition, og ikke allerede er angivet som disponeret i de enkelte bilag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- Udvalget anbefaler Økonomiudvalget, at følgende anlægsmidler frigives

MPT 102- Udvikling af Farum Midtby

- Udvalget anbefaler Økonomiudvalget, at følgende anlægsmidler frigives og disponeres

MPT 103 - Smukke bysamfund og attraktive byrum

MPT 104 – Værløse Bymidte, opfølgning på Udviklingsudvalgets plan

Bilag

Frigivelse af anlægsmidler - 2018

[190-2018-8933](#)

Anlægsbeskrivelse 2018

[190-2018-15747](#)

Bilag

Frigivelse af anlægsmidler - 2018

Anlægsbeskrivelse 2018

Punkt 2: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Anbefalet.

Punkt 3: Beslutning: Udmøntning af budget 2018-2021

Beslutning: Udmøntning af budget 2018-2021

3. Beslutning: Udmøntning af budget 2018-2021

Sagsnr.: 190-2018-192 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-2037

Beslutningstema

Fagudvalgene, Økonomiudvalget og Byrådet skal drøfte udmøntningen af budgettet for 2018-21 med udgangspunkt i de konkrete indsatser, der er vedtaget i budget 2018.

Sagsfremstilling

Når budgettet for det kommende år vedtages i Byrådet, udarbejder forvaltningen en oversigt over alle de politiske beslutninger som forvaltningen skal udmønte i det kommende år. Oversigten kaldes "udmøntningsarket" og er et styringsredskab som forvaltningen siden 2013 har anvendt, til at give politikerne en status for den fremdrift der er i udmøntningen af de politiske beslutninger. Arket giver politikerne en god mulighed for, på en overskuelig måde, at danne sig et overblik over forvaltningens arbejde med de politiske beslutninger.

I denne sag forelægges arket til godkendelse. Udvalget bedes forholde sig til, om forvaltningens oplæg på følgende punkter stemmer overens med forventningerne:

- Tid og proces
- Hvorvidt en indsats skal behandles politisk eller administrativt
- Status på implementering herunder markeringen af rød/gul/grøn

Udover initiativerne der igangsættes med budget 2018, er der en række initiativer der er videreført fra budget 2017-2020. Det er sket i de tilfælde, hvor initiativerne ikke er blevet fuldt implementeret i 2017, eller kræver yderligere politisk behandling i 2018.

Initiativerne dækker tiltag på driften, eller tilfælde hvor der er afledt drift af anlægsinvesteringer, der er vedtaget gennemført i 2018 og frem.

Status på de enkelte anlægsinvesteringer der fremgår i anlægsprogrammet for 2018-2021, vil indgå i den anlægsoversigt, der forelægges til politisk behandling i forbindelse med de tre årlige budgetopfølgninger.

Status på udmøntningsarket vil ligeledes blive forelagt politisk som led i budgetopfølgningen i maj, august og november 2018.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af sagen, udover de i budget 2018-2021 indarbejdede bevillinger jf. sagens bilag.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse som følge af sagen.

Lovgrundlag

Styrelsesloven.

Det videre forløb

Efter behandling i fagudvalgene drøftes udmøntningen af budget 2018 i Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at fagudvalg, økonomiudvalg og byråd:

Godkender forvaltningens oplæg til tids- og procesplan for udmøntningen af budgettet for 2018-21.

Bilag

Udmøntningsark 2018

[190-2018-14506](#)

Bilag

Udmøntningsark 2018

Punkt 3: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Anbefalet.

Punkt 4: Beslutning. Igangsættelse af lokalplan for Brudedalen 54-56

Beslutning. Igangsættelse af lokalplan for Brudedalen 54-56

4. Beslutning. Igangsættelse af lokalplan for Brudedalen 54-56

Sagsnr.: 190-2017-29930 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-6292

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte om der skal igangsættes en planproces for ændring af anvendelsen af ejendommen Brudedalen 54-56 fra offentligt formål til boligformål.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune ønsker at sælge den kommunale ejendom Brudedalen 54-56. Ejendommen består af to matrikler, matr. nr.2 hv og 2 ke, begge af Stavnholt by, Farum. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at sælge ejendommen til to boliger.

Ejendommen anvendes i dag til gæstedagpleje og legestue for dagplejen i Farum. Børne- og Skoleudvalget besluttede på møde den 8. november 2017, at gæstedagplejen og legestuen i 2018 flyttes til Ungdomsskolens lokaler lige ved siden af daginstitutionen Kærnehuset, hvilket efterfølgende blev godkendt af Økonomiudvalget og Byrådet. Gæstedagplejen og legestuen flytter til Palholmterrasserne den 1. oktober 2018. Flytningen af gæstedagplejen og legestuen sker som led i en større proces om fremtidige fysiske rammer for dagtilbud i Furesø Kommune.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 16.2. Lokalplanen udlægger ejendommen til offentligt formål, institution for områdets beboere.

Den ønskede anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med lokalplanen. Ifølge planloven er det ikke muligt at dispensere fra principperne i en lokalplan – lokalplanens formål og anvendelse. Derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan. Forvaltningen foreslår, at det nye plangrundlag bliver udarbejdet som et tillæg til den nuværende Lokalplan 16.2.

Økonomiske konsekvenser

Ejendommen er ejet af Furesø Kommune og vil blive udbudt som et offentligt udbud, når der foreligger et lokalplanforslag. Provenu af salget vil indgå i udmøntning af de budgetterede salgsindtægter for salg af kommunale ejendomme.

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan skal i offentlig høring i 8 uger. Der optages dialog med Stavnsholt Bylaug, relevante grundejerforeninger og naboerne om lokalplansforslaget.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg vil blive forelagt Udvalget for Byudvikling og Bolig, Økonomiudvalg og Byråd til beslutning om offentliggørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at:

- udarbejdelse af lokalplanforslag igangsættes
- tids- og procesplan godkendes

Bilag

Tids- og procesplan - Lokalplan Brudedalen

[190-2018-12532](#)

Bilag

Tids- og procesplan - Lokalplan Brudedalen

Punkt 4: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Godkendt med den bemærkning, at udvalget for dagtilbud og familier skal være opmærksom på den langsigtede institutionsplanlægning.

Punkt 5: Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan og kommuneplantillæg for Posthusgrunden - Værløse Bymidte

Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan og kommuneplantillæg for Posthusgrunden - Værløse Bymidte

5. Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan og kommuneplantillæg for Posthusgrunden - Værløse Bymidte

Sagsnr.: 190-2017-29818 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-2878

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg, som muliggør etableringen af en etagebebyggelse på Posthusgrunden i Værløse Bymidte. Udvalget skal desuden godkende en proces- og tidsplan.

Sagsfremstilling

Postgrunden har en central beliggenhed i Værløse og derfor er det vigtigt for byens udvikling, at grunden bringes i spil, så der kan skabes mere byliv i Værløse i form af flere boliger, udvalgsvarer, liberalt erhverv og café.

Byrådet besluttede d. 1. november 2017 at sælge Posthusgrunden på Værløse Bymidte til Bymidten 70 ApS. I forbindelse med budkonkurrencen er der udarbejdet et arkitekttegnet vinderprojekt med købers visioner for Posthusgrunden. Dette skitseprojekt består af ca. 40 boliger, én café samt ca. 600 m² erhvervsareal i stueetagen og parkeringskælder i underetagen. Se vedlagte skitseprojekt.

Udviklingen af Posthusgrunden er et centralt led af anbefalingerne fra det tidligere udviklingsudvalg for Værløse Bymidte. Projektet understøtter således den samlede indsats for byudvikling på Bymidten.

Boligerne i skitseprojektet er af varierende størrelse fra 73 m² til 177 m². Det har vist sig, at det umiddelbart ikke er muligt at integrere ungdomsboliger i projektet, da priserne vil blive for høje for små boliger. Startprisen i m² ved etableringen af de basale rum i en lejlighed, såsom køkken og bad vurderes umiddelbart at blive for høj, til at eventuelle ungdomsboliger vil kunne tiltrække det unge segment. Bygherre fortæller, at de har oprettet en interesseside på Facebook ved navn 'Abposthuset', som nu har over 300 følgere. I forbindelse med denne side og det afholdte interessemøde afholdt d. 9. januar 2018, har der været adskillige henvendelser på projektet. Der har dog ikke været henvendelser om ungdomsboliger. Bygherre udelukker dog ikke muligheden for ungdomsboliger, såfremt de modtager henvendelser fra interesserede unge.

Posthusgrunden er omfattet af Byplanvedtægt nr. 11 for Værløse Bymidte, Lokalplan 10 for den sydøstlige del af Værløse Bymidte og Tillæg til Lokalplan 10 for Posthusgrunden. Med det eksisterende plangrundlag er det ikke muligt at anvende ejendommen til bolig og at etablere en bebyggelse af det ønskede omfang. Der skal derfor tilvejebringes ny lokalplan.

Området er omfattet af kommuneplanramme 11C1 for Værløse Bymidte. Kommuneplanramme 11C1 giver mulighed for at enkelte bygninger eller dele af bygninger kan planlægges med en højde indtil 20 meter.

Det skitserede projekt vil på en mindre del af bebyggelsen være højere end 20 meter. Bygningshøjden vil på denne del blive ca. 25 meter fra terræn. Det skal dog nævnes, at på den sydlige del af grunden er terrænet markant lavere end på den nordlige del. Der er ca. 3.5 meter til forskel. Den høje del af bebyggelsen er placeret hvor terrænet er lavt. Denne disponering gør, at den høje del af bebyggelsen er i god afstand fra eksisterende boliger.

I forbindelse med lokalplanen vil det være nødvendigt at tilvejebringe et kommuneplantillæg, hvor bygningshøjden på dette sted hæves, hvis det skitserede projekt skal muliggøres.

Kommuneplanramme 11C1 regulerer bl.a. bebyggelsens omfang med et maksimalt etageareal på 115.000 m² for hele rammeområdets areal. Det eksisterende etageareal inden for kommuneplanrammen udgør ca. 65.200 m² i dag, inklusiv de ca. 2.000 m² som posthusgrundens eksisterende bebyggelse udgør. Den nye bebyggelse på Posthusgrundens samlede etageareal vil udgøre ca. 5.000 m² + kælderareal. Lokalplanen vil således være i overensstemmelse med denne bestemmelse i kommuneplanrammen. Bebyggelsens omfang vil i lokalplanen blive fastsat med byggefelter, et samlet etageareal og bygningshøjder/etager.

I planlægningen vil der være fokus på,

- at stueetage og underetage kan anvendes til salg af udvalgsvarer, liberale erhverv samt caféformål.
- at den sydlige del af stueetagen samt alle øvrige etager ovenpå stueetagen kan anvendes til boligformål.
- at der kan bygges i det omfang, som købers visioner foreslår; maksimum fem etager oven på underetage og stueetage på et begrænset hjørne af bygningen.

Økonomiske konsekvenser

Furesø Kommune er endnu grundejer af Posthusgrunden. I salgsaftalen er det et vilkår for købers overtagelse af ejendommen, at der senest 12 måneder efter underskrift og indsendelse af fyldestgørende projektmateriale, foreligger endelig godkendt lokalplan, der i væsentligste gør det muligt at realisere købers visioner. Se købers visioner i projektmappen i bilag.

Borgerinddragelse

Den 14. december 2017 blev der afholdt orienteringsmøde om købers skitseprojekt. Invitationen blev sendt via Digital Post til boliger og erhverv, ejere og lejere i et større område i Værløse Bymidte. Der var desuden annonceret for mødet på kommunens hjemmeside samt i avisen. På orienteringsmødet var der mere end 50 fremmødte.

På baggrund af mødet, var der mulighed for at indsende eventuelle kommentarer til projektet. Der blev indsendt én kommentar. Vedlagte kommentar er fra en lokal fysioterapeut, som ønsker at lokalplanen giver mulighed for at anvende bygningens 1. sal til liberalt erhverv. Forslaget vil blive afklaret i dialog med bygherren ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag samt forslag til kommuneplantillæg vil Furesø

Kommune invitere grundejere og butiksdrevende i Værløse Bymidte til et dialogmøde om planerne.

Et endeligt politisk godkendt lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 8 uger.

Der planlægges et borgermøde i starten af høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg ventes at blive forelagt til politisk behandling i maj 2018.

Se procesplan i bilag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at:

- Igangsættelsen af lokalplan og kommuneplantillæg for posthusgrunden godkendes
- Den vedlagte procesplan godkendes

Bilag

Opgørelse over kommentarer på baggrund af orienteringsmøde om posthusgrunden d. 14.12.2018 [190-2018-2324](#)

Procesplan - Posthusgrunden [190-2017-171150](#)

Projektmappe Posthusgrunden 151117 [190-2017-155088](#)

Bilag

Opgørelse over kommentarer på baggrund af orienteringsmøde om posthusgrunden d. 14.12.2018

Procesplan - Posthusgrunden

Projektmappe Posthusgrunden 151117

Punkt 5: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Godkendt.

Punkt 6: Beslutning: Forslag til Lokalplan 130. Naturlegeplads på Farum Kaserne

Beslutning: Forslag til Lokalplan 130. Naturlegeplads på Farum Kaserne

6. Beslutning: Forslag til Lokalplan 130. Naturlegeplads på Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2017-27278 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-165971

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om forslag til Lokalplan 130 for naturområdet nord for Kompagnivej på Farum Kaserne skal anbefales Økonomiudvalget og Byrådet til offentliggørelse.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på møde den 8. november 2017 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for en naturlegeplads på naturområdet nord for Kompagnivej på Farum Kaserne. Forslag til Lokalplan 130 omhandler en enkelt ejendom matr. nr. 98 bt, Farum By. Ejendommen er ejet af Furesø Kommune.

Baggrund for lokalplanen

Grundejerforeningen Farum Kaserne har ansøgt om at etablere en naturlegeplads for større børn, da de eksisterende legepladser inden for kasernens område er for mindre børn. Furesø Kommune finder at etablering af en naturlegeplads kan være til gavn for alle kommunens borgere.

Forslag til lokalplan

Formålet med Forslag til Lokalplan 130 er at udlægge lokalplanområdet til offentligt tilgængeligt naturområde og offentligt tilgængelig naturlegeplads, at sikre at naturlegepladsens udformning understøtter områdets indtryk af naturområde, og at livsbetingelserne for padderne i området ikke forringes samt at spredningskorridoren (et areal hvor truede dyrearter kan spredes fra ét levested til et andet) friholdes for anlæg.

Lokalplanforslaget fastlægger principper for placering af 6 forskellige zoner til leg og ophold. Zonerne til leg og ophold må kun udformes som cirkler og kan udføres i forskellig størrelse. Lokalplanen muliggør, at afgrænsningen af disse cirkler enten kan være høje græsser, frugttræer eller buske med spiselige bær. Faldunderlag må kun være sand eller flis.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelse om, at legelementer kun må fremstå i ubehandlet træ med mindre dele i tovværk og metal i en maksimal højde på 5,5 m. Lokalplanforslaget fastlægger principiel placering af stier, og at disse kun må fremstå som klippede stier. Der må etableres et hævet trædæk som fører til en platform ved søen i området. Det sikrer, at padderne kan vandre under trædækket, og det giver mulighed for, at man kan komme tæt på søen.

Naturlegepladsen kræver ikke landzonetilladelse, da lokalplanen giver bonusvirkning til specifikt nævnte anvendelser og anlæg.

Området skal være offentligt tilgængeligt og må ikke indhegnes.

Øvrige planforhold

Området er beliggende i landzone. Det er beliggende inden for et område, som er udpeget til ydre grøn kile i Fingerplan 2017.

Området er i Kommuneplan 2017 beliggende inden for bydel 20 og rammeområde 20F11. Området udlægges til offentligt formål og må anvendes i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for ydre grøn kile.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017 og Kommuneplan 2017.

Forvaltningen har været i dialog med erhvervsstyrelsen om anvendelsen af området til naturlegeplads. Erhvervsstyrelsen har tilkendegivet, at anvendelsen er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for ydre grøn kile under forudsætning af, at naturlegepladsen er offentligt tilgængelig og ikke indhegnes.

Miljøscreening

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter. Det konkluderes, at planen ikke er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Arealet er ejet af Furesø Kommune, som står for pleje af arealet. Grundejerforeningen Farum Kaserne skal indkøbe og vedligeholde legeredskaberne. Der vil blive udarbejdet en aftale mellem Furesø Kommune og grundejerforeningen om drift og vedligeholdelse af naturlegepladsen, herunder om sikkerhedsforholdene. For Furesø Kommune kan der komme en mindre stigning i driftsudgifterne til græsslåning, beplantning og fjernelse af herreløst affald.

Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 130 skal i offentlig høring i en periode på 8 uger. Afgørelse om at planerne ikke skal miljøvurderes vil blive offentliggjort samtidig med planforslagene.

Furesø Kommune har afholdt møder om lokalplangrundlaget med Grunderejerforeningen Farum Kaserne og DN Furesø. Lokalplangrundlaget er tilpasset på baggrund af denne dialog.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Det videre forløb

Efter endt offentlig høring vil planen blive forelagt Udvalget for Byudvikling og Bolig, Økonomiudvalget og Byrådet igen til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

- godkende, at forslag til Lokalplan 130 til offentliggørelse i en periode på 8 uger.
- godkende, at forslag til Lokalplan 130 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bilag

Forslag til LP 130 - 26.01.2018

[190-2018-13874](#)

Bilag

Forslag til LP 130 - 26.01.2018

Punkt 6: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Anbefalet.

Punkt 7: Beslutning. Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen på Stavnsholtvej 51 og igangsættelse af planarbejdet

Beslutning. Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen på Stavnsholtvej 51 og igangsættelse af planarbejdet

7. Beslutning. Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen på Stavnsholtvej 51 og igangsættelse af planarbejdet

Sagsnr.: 190-2017-2095 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-6290

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, hvilket grundlag der skal gælde for den kommende lokalplan og det kommende kommuneplantillæg for ejendommen Stavnsholtvej 51.

Sagsfremstilling

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget besluttede på møde den 5. april 2017 at igangsætte en proces for et fornyet plangrundlag på Stavnsholtvej 51 og en del af den offentlige parkeringsplads for at muliggøre etablering af et bofællesskab på 24-25 boliger på ejendommen.

Forvaltningen har indkaldt idéer og forslag til ændring af kommuneplanen for Stavnsholtvej 51 i perioden fra den 5. december 2017 til den 3. december 2018.

Debatoplæg

Forvaltningen havde udarbejdet et debatoplæg, der lægger op til, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag til et bofællesskab til ca. 25 boliger i 1-2 etager samt et fælleshus. Det overvejes at fastsætte bebyggelsesprocenten til 40. Det nye plangrundlag skal sikre, at grundens eksisterende kvaliteter i form af den store have, beplantningsbælte mod syd og de store fritstående træer bevares. Det er også et ønske at sikre tilstrækkelig parkering både til det kommende bofællesskab og de nærliggende børneinstitutioner. Debatoplægget er vedlagt som bilag.

Ideer og forslag

I perioden indkom der 6 bemærkninger, en af disse var en fællesskrivelse fra 4 naboer og en anden var fra Stavnsholt Bylaug. Andelsbofællesskabet Stavnsholthave har fremsendt et konkret forslag til bebyggelse af grunden, og de har efterfølgende fremsendt et revideret forslag til disponering af grunden.

Bemærkningerne omhandler bl.a. bekymring for krydsende biltrafik over Stavnsholt Skolesti. Bekymring over reduktion af parkeringskapaciteten på parkeringspladsen på spidsbelastningstidspunkter. Flere finder antallet af boliger for højt, og

flere finder etageantallet for højt.

Der er forslag til at flytte indkørsel til Paltholmvej. Der er forslag om at bibeholde anvendelsen til institutionsområde og i stedet anvende ejendommen til skole. Der er forslag om at flytte fælleshuset mod nord. Nogle finder det foreslåede byggefelt fint og andelsbofælleskabet Stavns-holthave finder det for lille. Naboerne mod vest og syd ønsker, at beplantningen skal bevares ind mod dem. Høringssvar og forvaltningens opsamling er vedlagt som bilag.

Forvaltningens bemærkninger

På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen, anvendelse til bofællesskab fastholdes.

Furesø Kommune har besluttet, at der skal stilles krav til bæredygtighed i lokalplaner. Forvaltningen foreslår, at der bl.a. stilles krav om at etablering af fælleshus og håndtering af regnvand.

Lokalplansforslaget vil herudover stille krav til de arkitektoniske kvaliteter i byggeriet, således at byggeriet opfylder kravene i kommunens Arkitektur- og Byrumsstrategi, bl.a. vil der stilles krav om at bebyggelsen placeres i forhold til terrænet og de gamle træer på grunden.

I forhold til kommunens strategi om boliger til seniorer og borgere med funktionsnedsættelse, som bl.a. skal sikre, at der er boliger, der varierer i størrelse, og at der er boligområder, der har fællesskab på tværs af alder og behov, foreslår forvaltningen, at der i dette lokalplansforslag stilles krav om, at etageantallet fastsættes til højst 1 etage med udnyttet tagetage mod syd, og at muligheden for to etager fastholdes mod nord. I den nordvestlige del af grunden ligger terrænet lavere end hos naboen mod vest. Hermed tages både hensyn til, at der kan tilbydes senior- og handicapegnede boliger, ligesom der vil være varierede boligformer, der integreres på en balanceret måde i området.

Forvaltningen foreslår, at indkørslen flyttes til Skovbakken, således at der ikke er mulighed for kørende trafik over Stavns-holt Skolesti.

Forvaltningen foreslår, at beplantningsbæltet og det bevaringsværdige træ langs skel mod Stavns-holt Skolesti fastholdes.

Forvaltningen foreslår desuden, at antallet af boliger fastholdes til maksimalt 25. Bebyggelsen er beliggende bag et beplantningsbælte mod Paltholmvej, Skovbakken og Stavns-holt Skolesti. Bebyggelsen vil derfor ikke opleves som en del af Stavns-holt Landsby.

Økonomiske konsekvenser

Ejendommen er ejet af Furesø Kommune og vil blive udbudt som et offentligt udbud, når beslutning om at offentliggøre forslag til lokalplan.

Provenu af salget vil indgå i udmøntning af de budgetterede salgsindtægter for salg af kommunale ejendomme.

Borgerinddragelse

Der har været indkaldt idéer og forslag i en periode på 4 uger. Fristen var en uge forlænget på grund af juleferien.

Forvaltningen har afholdt møder med repræsentanter for beboergruppen Stavnsholthave om justeringer af projektet på baggrund af indkomne bemærkninger. Der optages dialog med Stavnsholt Bylaug, relevante grundejerforeninger og naboerne om lokalplansforslaget.

Forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg vil blive offentliggjort i en periode på 8 uger

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg vil blive forelagt Udvalget for Byudvikling og Bolig, Økonomiudvalg og Byråd til beslutning om offentliggørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at der udarbejdes et lokalplansforslag og et kommuneplans-tillæg med udgangspunkt i, at

- anvendelse er bofællesskab,
- Stavnsholt Skolesti friholdes for krydsende kørende trafik,
- indkørsel til grunden flyttes til Skovbakken,
- boligantallet fastsættes til højst 25,
- beplantningsbæltet og træet i det sydlige skel bevares,
- etageantallet fastsættes til højst én etage med udnyttet tagetage mod syd, og to etager mod nord.
- variation i etageantal, således at der også bliver boliger i ét plan (uden trapper), som er egnet til seniorer.

Bilag

Endelig debatoplæg Stavnsholthave 30.11.2017	190-2017-164511
Bemærkning. Stavnsholt skolens ledelse og skolebestyrelse	190-2017-172575
Bemærkninger fra initiativgruppen for lilleskole	190-2018-143
Bemærkninger fra naboer på Stavnsholtvej	190-2018-145
Bemærkning. Stavnsholt Bylaug	190-2018-382
Bemærkning fra Sankt Georgs Gildet i Farum	190-2018-10973
Bemærkning. Andelsbofællesskabet Stavnsholthave	190-2018-725
Andelsbofællesskabet Stavnsholthave. Bebyggelsesplan 18.12.2017	190-2018-726

Andelsbofællesskabet Stavnsholthave. Rev. bebyggelsesplan
19.01.2018

[190-2018-11780](#)

Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag

[190-2018-12812](#)

Bilag

Endelig debatoplæg Stavnsholthave 30.11.2017

Bemærkning. Stavnsholt skolens ledelse og skolebestyrelse

Bemærkninger fra initiativgruppen for lilleskole

Bemærkninger fra naboer på Stavnsholtvej

Bemærkning. Stavnsholt Bylaug

Bemærkning fra Sankt Georgs Gildet i Farum

Bemærkning. Andelsbofællesskabet Stavnsholthave

Andelsbofællesskabet Stavnsholthave. Bebyggelsesplan 18.12.2017

Andelsbofællesskabet Stavnsholthave. Rev. bebyggelsesplan 19.01.2018

Opsamling på indkaldelse af idéer og forslag

Punkt 7: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Godkendt.

Punkt 8: Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

8. Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sagsnr.: 190-2017-28297 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-7252

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

· Den rekreative rullende forstad

I forlængelse af arbejdet med den sammenhængende planlægning og indsatsen for grøn mobilitet på Flyvestationen, arbejder Furesø Kommune sammen med flere foreninger og organisationer om at udvikle ”Den rekreative rullende forstad”, hvor de rekreative muligheder på Flyvestationen kobles sammen med motion og sport på små og store hjul. Arbejdet omfatter bl.a. at asfaltbelæggningerne på banerne delvist fornyes, og at der etableres anlæg og faciliteter, der understøtter aktiviteter på ”små hjul”, især rulleskøjter, rulleski, skatere, samt ”store hjul” dvs. cykler. Flere foreninger og organisationer støtter op om arbejdet, og målet er via samarbejdet at skabe grundlag for fondsansøgninger til udviklingen af projektet.

· Endelig offentliggørelse af Kommuneplan 2017

Byrådet vedtog Kommuneplan 2017 den 20. december 2017. Onsdag den 31. januar 2018 blev det offentlig bekendtgjort på kommunens hjemmeside, at Kommuneplan 2017 er vedtaget. Fra denne dato er der 4 ugers klagefrist. Alle som har givet høringssvar i høringsperioden, som var fra 4. juli til 3. oktober 2017, har fået individuel meddelelse om offentliggørelsen. Derudover kommer offentliggørelsen med i kommunens informationsannoncen i uge 6. Kommuneplan 2017 kan ses og hentes på kommunens hjemmeside. Den trykte Kommuneplan 2017 vil være at finde i Borgerservice og i Rådhuset snarest. Samme sted er også Sammenhængende Planlægning for Flyvestationen.

· Klage over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 121-1

Ny Bringe Grundejerforening har den 30. januar 2018 klaget til planklagenævnet over lokalplanen for fire boligbebyggelser i Sydlejren på Flyvestationen. Med mindre klagenævnet beslutter andet, har klagen ikke opsættende virkning. Forvaltningen vil nu kommentere klagen med henblik på klagenævnets behandling af sagen. Nævnet bestræber sig på at afgøre mange af sagerne inden for 12 måneder.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Punkt 8: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Taget til efterretning.

Punkt 9: Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2018

Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2018

9. Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2018

Sagsnr.: 190-2018-1207 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-9203

Beslutningstema

Forvaltningen fremlægger til orientering udvalgets møde- og arbejdsplan for de kommende tre måneder.

Sagsfremstilling

For at give et overblik over udvalgets opgaver fremlægger forvaltningen ved hvert udvalgmøde en foreløbig møde- og arbejdsplan tre måneder frem i tiden. Dette sker for at understøtte den overordnede planlægning af årets aktiviteter.

Aktuelt ser udvalgets møde- og arbejdsplan sådan ud:

Måned 1: UBB 6. marts 2018

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Igangsættelse lokalplan bevaringsværdigt udhus i Hareskovby
Forslag til lokalplan Ydinggård (Langhuset)
Boligprognose
Delegationer

Måned 2: UBB 4. april 2018

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Forslag lokalplan Stavnsholthave

Måned 3: UBB 8. maj 2018

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Forslag lokalplan Brudedalen
Forslag lokalplan Posthusgrunden
Vedtagelse lokalplan Rolighedsvej
Vedtagelse lokalplan Skallepanden
Status Farum Bytorv

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager møde- og arbejdsplanen til efterretning.

Punkt 9: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Taget til efterretning.

Punkt 10: Orientering - Påbud om nedrivning af bygning 3 på Bigården-Stavnsholt Gydevej 70 - Bigården

Orientering - Påbud om nedrivning af bygning 3 på Bigården- Stavnsholt Gydevej 70 - Bigården

10. Orientering - Påbud om nedrivning af bygning 3 på Bigården-Stavnsholt Gydevej 70 - Bigården

Sagsnr.: 190-2018-1392 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2018-10066

Beslutningstema

Orientering om fysisk lovliggørelse af en tidligere medhjælperbolig, bygning 3 på ejendommen Bigården, Stavnsholt Gydevej 70, 3460 Birkerød.

Sagsfremstilling

Planklagenævnet har den 8. december 2017 truffet afgørelse om bygning 3 på Bigården. Med afgørelsen ændres Furesø Kommunes landzonetilladelse til at bibeholde og anvende bygningen til bolig til et afslag, se bilag 1.

Furesø Kommune skal herefter meddele påbud om nedrivning af bygningen.

Baggrund

Frederiksborg Amt meddelte i 1996 landzonetilladelse til et nyt stuehus på ca. 300 m² med tinglyst vilkår om, at bygning 3 skulle nedrives. Dette skete imidlertid ikke.

Sagen om lovliggørelse af denne bygning og forskellige andre forhold på ejendommen blev behandlet på Planudvalgets møde, maj 2012. Kommunen meddelte herefter landzonetilladelse til at anvende bygning 2 til bolig eller kontorvirksomhed, men afslag på tilladelse til at bibeholde og anvende bygning 3 til bolig og til at anvende bygning 4 til kontor eller bolig. Afslaget blev givet, da en tilladelse til et så omfattende bolig- og kontorareal ville betyde en meget intensiv, bymæssig udnyttelse af ejendommen i strid med formålet med landzonebestemmelserne.

Ejer påklagede Furesø Kommunes afgørelse vedrørende bygning 3 til Natur- og Planklagenævnet, som i 2013 stadfæstede kommunens afslag. Efterfølgende søgte ejer i 2014 på ny om tilladelse til at bibeholde og anvende bygning 3 som bolig, idet han samtidig tilkendegav, at bygning 2 ville blive anvendt til kontorvirksomhed og bygning 4 som garage/udhus.

Det meddelte Furesø Kommune landzonetilladelse til i 2015, da der herved kun ville være tale om to boliger (bygning 1 og 3) og en bygning med kontorvirksomhed (bygning 2) på ejendommen. Desuden ville bibeholdelsen af bygning 3 være

med til at bevare indtrykket af Bigården som en gammel, firelænget gård. Denne afgørelse blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening for så vidt angår bygning 3.

Planklagenævnet har med sin afgørelse, december 2017, ændret tilladelsen til at bibeholde og anvende bygning 3 til bolig til et afslag. Dette er begrundet i, at ved retlig lovliggørelse af en ulovlig bygning skal det ansøgte vurderes på samme måde, som hvis der var tale om nyopførelse.

Efter hidtidig praksis gives der stort set altid afslag på opførelse af nye boliger i landzone. Og for boliger som i det konkrete tilfælde ligger tæt på byzone og uden for landsbyer, er praksis særlig restriktiv. Dette forhold har indgået i Planklagenævnets vurdering, ligesom en tilladelse i den konkrete sag kan få betydning i andre sager om opførelse af nye boliger i området.

Planklagenævnet finder således efter en samlet vurdering, at bibeholdelse og anvendelse af bygning 3 til bolig er i strid med de hensyn, der skal varetages gennem landzonebestemmelserne, herunder at forhindre byspredning og sikre en klar grænse mellem by og land.

Planklagenævnets afgørelse – Kommunens tilsynsforpligtigelse

Planklagenævnet er klageinstans for afgørelser om afslag og tilladelse, som kommunen har truffet efter planloven. Nævnets afgørelser er endelige, hvilket betyder, at de ikke kan påklages til en højere administrativ myndighed. Nævnets afgørelse er bindende for sagens parter, der skal efterleve afgørelsen. Nævnets afgørelse kan dog indbringes for domstolen, hvis sagens parter er uenige i afgørelsen.

Planklagenævnet har meddelt afslag til at bibeholde bygning 3 og anvende denne til bolig. Bygning 3 og anvendelsen af denne er således ulovlig.

Kommunen er tilsynsmyndighed for planlovens landzonebestemmelser, og kommunen har pligt til at sørge for, at et ulovligt forhold bliver lovliggjort, dvs. at afgørelsen efterleves, jf. planlovens § 51.

Et ulovligt forhold kan lovliggøres på to måder. Den ene er retlig lovliggørelse, hvor der gives lovliggørende landzonetilladelse til forholdet. Den anden er fysisk lovliggørelse, hvor den ulovlige bygning fjernes og den ulovlige anvendelse ophører. Eftersom planklagenævnet med sin afgørelse har besluttet, at der ikke kan ske retlig lovliggørelse, er den eneste anden mulighed fysisk lovliggørelse. Kommunen skal som tilsynsmyndighed derfor fastsætte en frist for fjernelse af bygningen, jf. planlovens § 51, stk. 5. Herefter er det ejeren, der skal sørge for, at bygningen fjernes, jf. planlovens § 63, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Planloven kap. 7, Zoneinddeling og landzoneadministration.

Planlovens kap. 12, Tilsyn.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

- at Udvalget for byudvikling og bolig tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Bigården luftfoto 2017

[190-2018-10767](#)

Afgørelse

[190-2017-166809](#)

Bilag

Bigården luftfoto 2017

Afgørelse

Punkt 10: Beslutning

Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 6. februar 2018:

Ikke til stede:

Udsat mhp. besvarelse af spørgsmål fra udvalgets medlemmer.