

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 11-12-2008

Mødedato Torsdag d. 11. december 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Tema 1 - By- og boligudvikling - Kommuneplan 2009.....	3
Beslutning.....	8
Helhedsplan for Farum Erhvervsområde.....	9
Beslutning.....	13

Punkt 191: Tema 1 - By- og boligudvikling - Kommuneplan 2009

Tema 1 - By- og boligudvikling - Kommuneplan 2009

191. Tema 1 - By- og boligudvikling - Kommuneplan 2009

Sagsnr.: 190-2008-26651 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-141574

Sagsfremstilling

Temadrøftelse vedrørende by-og boligudvikling.

Sagens indhold

Sagen genbehandles efter at have været sat på PLU møde den 3. november og på møde den 24. november.

Temaet By-og boligudvikling blev drøftet på PLU i oktober. Forvaltningen blev bemyndiget til at arbejde videre med byudviklingsmodel 2 "Søbåndet" med elementer fra model 1 "Kompaktbyen".

På mødet blev der rejst ønske om at få belyst befolkningens flyttebevægelser i den eksisterende boligmasse- det såkaldte nettostrømsprincip.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til fortætningsområder og til nye byudviklingsområder, samt forslag til lokalplanrammer for områderne.

Fortætningsområderne omfatter bl.a. forslag til at bygge tættere på stationerne og de tilknyttede parkeringsarealer. Her skal fortætningen ikke alene handle om højere udnyttelsesgrader, men også flere forskellige byfunktioner, der kan give mere levende bymidter.

De overordnede principper for udlæg af nye byområder er fastlagt i Plan- og Agenda 21 strategien. De er suppleret med principper for den fysiske struktur om, at byudviklingen i Farum nord skal understøtte helhed og sammenhæng i landskab og helhed og sammenhæng i byområde, samt princippet om at byudvikling skal ske indefra eksisterende byområde som fastlagt i Fingerplanen.

Det foreslås at udlægge arealer mellem Slangerupvej og Trevangsvej, samt nord for Trevangsvej ud mod Frederiksborgvej. Det samlede område omfatter ca. 39 ha. Heraf udgør arealer til nye boligformål ca. 24 ha, der kan give mulighed for ca. 278 tæt-lave boliger. Hertil kommer ca. 20 boliger i åben lav bebyggelse i et fortættet Gregersminde.

Arealerne omfatter anvendelse til boliger, lokalcenter og skole. Bebyggelsen skal omfatte blandede boligtyper til forskellige behov dog overvejende i en tæt-lav bebyggelsesstruktur. Bebyggelse skal omfatte både familieboliger og mindre boliger til seniorer.

Nye byudviklingsområder skal understøtte sammenhæng i bydelen Farum Nord imellem boliger, skole og fritidsaktiviteter. Trevangsvej er den interne øst-vestgående vejforbindelse, der knytter bydelens boligområder sammen. Her kan fællesanlæg som skole og institutioner ligge centralt for cykel og biltrafik der passere på vej til og fra området. På Trevangsvej kan en eventuel bus betjene bydelen med offentlig trafik Trevangsvej skal også være en vej hvor man færdes til fods gennem bydelen.

Bydelens nord-sydgående sammenhæng med den eksisterende by skal styrkes og det foreslås, at der etableres en ny vejforbindelse via et fjerde ben på rundkørslen på Slangerupvej. Ved rundkørslen skabes mulighed for et lokalt center med dagligvareforretninger mm. Nærheden til pendlingstrafikken på Slangerupvej kan understøtte muligheden for en dagligvareforretning. De trafikale konsekvenser for trafikken på Slangerupvej af et fjerde ben, skal undersøges nærmere. Skolens udearealer grænser op til den kommunalt ejede Compaqgrund.

Nye byområder i Farum nord omfatter en videre bearbejdning af intentionerne i model kompaktby, idet kolonihaveområdet ved Gregersminde foreslås flyttet og anvendt til boligbebyggelse. Langs Slangerupvej og Frederiksborgvej skal der udlægges arealer til støjdemping. Slangerupvejs udtryk kan udgøre et afvekslende forløb af beplantede skovagtige støjafskærmninger og bebyggelse.

På længere sigt er der mulighed for byudvikling nord for det rekreative parkareal "Søbåndet". Arealerne,- der er byudlæg der rækker længere end planperioden,- omfatter ca. 22 ha. Arealerne vil først vil blive omfattet af kommuneplanrammer i en senere fase. I den nærmere planlægning af disse arealer skal der ske en kortlægning af naturområderne efter landskabskaraktermetoden der er udviklet af Miljøministeriet.

Miljørådsmødet har på et temamøde i oktober drøftet By-og boligudviklingstemaet om fortætning og bymodeller. Miljørådets bemærkninger skal indgå i arbejdet med kommuneplanen. På mødet kom der bl.a. bemærkninger om, at Miljørådet gerne ville have haft en drøftelse om natur og landskab inden der blev udarbejdet et oplæg, der blev spurgt om kommunen har overvejet en arkitektkonkurrence og om planen forholder sig til skovbyggelinier. Der blev også spurgt til, hvordan man sikrer, at der tænkes miljø igennem hele plankæden.

Et notat om flyttebevægelser i den eksisterende boligmasse er bl.a. udarbejdet på baggrund af stikprøver i nogle af de ældre parcelhusområder i hhv Værløse og Farum, samt til sammenligning et eksisterende nybygget boligområde i Farum. Stikprøve undersøgelser af to veje i parcelhusområder fra 70'erne viser, at de aldersklasser der er bedst repræsenterede med 80 % i parcelhusområderne er de middelaldrene på 50-64 år. Andelen af middelaldrene og ældre i parcelhusområderne er én indikator for dynamikken i den eksisterende boligmasse.

Undersøgelse af flytte mønsteret i boligområdet Garnisonsparken viste, at ca. halvdelen af de tilflyttede kommer fra andre kommuner og halvdelen kommer fra egen kommune. Den relativt store andel af interne flytninger frigiver i princippet det samme antal boliger, der så kan bebos af nye husstande på gennemsnitlig 3,2 person. Nybyggeri kan medvirke til at skabe større dynamik i den eksisterende boligmasse.

Forvaltningen opfordrer udvalget til at drøfte, om der for både fortætningsområder og byudviklingsområder er de relevante områder med, og om de er omfattet af relevante rammebestemmelser for områderne.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Forslag til kommuneplan indebærer principielt en række økonomiske konsekvenser.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger.

Miljømæssige konsekvenser

Agenda 21 perspektivet og klimaplanlægning med formindskelse af CO₂ konsekvenser indgår i temaopslaget. Hele forslaget til kommuneplan skal miljøvurderes.

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Forslag til kommuneplan indebærer principielt en række sundhedsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse og høring

Miljørådet holder et temamøde om by-og boligudvikling den 13. november 2008.

Kommunikation

Ingen særlige bemærkninger.

Det videre forløb

Beslutninger vedrørende fortætningsområder og nye byudviklingsområder indgår i det videre arbejde med kommuneplanens opslag "By-og boligområder" der forventes behandlet på PLU den 24. november.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

-at udvalget godkender oplægget som udgangspunkt for det videre kommuneplanarbejde.

Bilag

Fortætning - KP rammer -281008.doc	190-2008-127669
komplanrammer	190-2008-127667
komunplaram.kort	190-2008-127668
kort ny byudvikling	190-2008-127664

Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. november 2008:

Ikke til stede: Ingen

Sagen drøftet og genoptages på næste møde.

Beslutning truffet af Planudvalg, den 24. november 2008:

Ikke til stede: Ingen

Punktet udsat til møde i december.

Bilag

Fortætning - KP rammer -281008.doc	190-2008-127669
Fortætning tekst 4 12.doc	190-2008-145433
komplanrammer	190-2008-127667
komunplaram.kort	190-2008-127668
kort ny byudvikling	190-2008-127664

Skema med muligheder4.12.doc

[190-2008-145429](#)

Bilag

Fortætning - KP rammer -281008.doc

Fortætning tekst 4 12.doc

komplanrammer

komunplaram.kort

kort ny byudvikling

Skema med muligheder4.12.doc

Punkt 191: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 11. december 2008:

Ikke til stede: Ingen

Forvaltningen udarbejder forslag til kommuneplan med mulighed for fortætning inden for eksisterende byzone og med angivelse af perspektivarealer mellem Slangerupvej og Trevangsvej.

Lars Carpens (V), Wagner Jensen (V) og Michael Rexen (V) ønskede arealet mellem Trevangsvej og Slangerupvej kommuneplanlagt samt et perspektivareal udlagt for resten af arealet (søbåndsmodellen).

Punkt 192: Helhedsplan for Farum Erhvervsområde

Helhedsplan for Farum Erhvervsområde

192. Helhedsplan for Farum Erhvervsområde

Sagsnr.: 190-2008-10408 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-144322

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Første drøftelse af helhedsplanen på baggrund af mødet med ejere og virksomheder 18. november 2008.

Sagens indhold

Planudvalgets vision for Farum erhvervsområde lyder således:

- Farum Erhvervsområde skal udvikles til en moderne og attraktiv bydel, både med udviklingsmuligheder for eksisterende dynamiske erhvervmiljøer med begrænset miljøpåvirkning og plads til nye mere kontorprægede erhvervstyper.

Niras Konsulenternes forslag til samlet helhedsplan for området blev kort drøftet på Planudvalgets novembermøde. Planen fokuserer på en række temaer af betydning for områdets karakter. Det drejer sig fx om vejenes og bygningernes udformning og behandlingen af de ubebyggede arealer. Trafikstrukturen og den grønne struktur er andre vigtige emner.

Planen lægger op til en zonerings af områdets anvendelse, især mellem industri, produktion og værksted i forhold til andre typer erhverv. Det betyder, at der i princippet er plads til alt, men ikke over alt. Hvis denne zonerings opfølges af lokalplanlægning vil en række eksisterende virksomheder ikke kunne opnå tilladelse til udvidelser på den nuværende adresse, men må flytte til et område, hvor den pågældende aktivitet er tilladt.

En virkeliggørelse af helhedsplanen indebærer således, at en række ejendomme pålægges begrænsninger i forhold til de nuværende anvendelsesbestemmelser. Omvendt vil planen give nye udviklingsmuligheder inden for en anden anvendelseskategori.

Den 18. november 2008 blev planen præsenteret på et debatmøde med ca. 50 deltagere fra områdets virksomheder og ejere m.fl. På mødet redegjorde formanden for baggrunden for den igangværende planlægning. Forvaltningen redegjorde for de eksisterende lokalplaners begrænsninger og en medarbejder fra Niras Konsulenterne A/S redegjorde nærmere for helhedsplanen og overvejelserne bag denne.

Den efterfølgende debat viste en stor interesse for områdets planlægning jf. nedenstående stikord fra debatten.

- Trafikproblemerne skal løses: Cykelstier, parkering og håndhævelsen af P-reglerne, tung trafik.
- Området trænger til forskønnelse: Veje, bygninger, hegn og beplantning.
- Trådhegn er ofte et forsikringskrav.
- Grønne bæltter kan være problematiske og til gene for virksomheders drift.
- Zone-opdeling og anvendelsesbestemmelserne må ikke blive for detaljerede.
- Der burde kunne dispenseres fra anvendelsen. Fx fra produktion til kontor.
- Miljøkravene bør være styrende, men giver mere administration og kommunen skal spare.
- Miljøkonflikter skal undgås: Renrumsproduktion vs. støv- og luftforurening. Kontor vs. støj.
- Forurening bør holdes inden for eget skel.
- Flytning er dyrt også interne flytninger.
- Øget byggemulighed i form af flere etager kan ikke bruges af nogle virksomhedstyper.
- Stort behov for en formel planlægning pga. ledige grunde og ejendomme.
- Flere kontorerhverv vil give et løft til hele området, men medfører øgede miljøkrav.

Industriforeningens formand Solveig Bisgaard har i vedlagte mail af 30. november 2008 fremsendt foreningens forslag til udviklingsplan for Farum erhvervsområde. Tilsvarende har Ole Bondo Christensen (A) udsendt vedlagte mail af 1. december 2008.

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter om mødet og de fremsendte bemærkninger giver anledning til ændring af helhedsplanen og den tilgrundliggende vision for omdannelsen. I hvilket omfang skal planlægningen fastholde og udvikle den nuværende erhvervsmæssige struktur i området, og i hvilket omfang skal den direkte medvirke til en omdannelse?

På baggrund af debatten kan forvaltningen foreslå, at helhedsplanen justeres med henblik på en enklere zonerings og nogle lidt bredere anvendelsesbestemmelser.

Rent planlovmæssigt er det vanskeligt at lade miljøforholdene danne grundlag for en zonerings, men det er muligt i en lokalplan at sætte grænser for ekstern støj fra virksomheder. Andre miljøpåvirkninger er vanskelige at regulere på anden vis end via anvendelsesbestemmelserne.

På baggrund af udvalgets bemærkninger vil planen blive justeret med henblik på at kunne danne grundlag for den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Helhedsplanen har i sig selv ingen formel retsgyldighed, men skal omsættes til kommuneplanrammer og lokalplaner. Da eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, kan planens implementering tage meget lang tid.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Farum Erhvervsområde, opfølgning på planlægning indgår i budgettet med 0,506 mio. kr. i 2009 og med 1,013 mio.kr. i hver af de følgende tre overslagsår.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sociale og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Erhvervsområdets ejere og virksomheder m.fl. har været inviteret til workshop og debatmøde. Efterfølgende kommuneplan- og lokalplanforslag skal i offentlig høring i 8 uger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at planforslaget drøftes med henblik på det videre arbejde med grundlaget for kommune- og lokalplanlægningen.

Bilag

Kommentarer fra Ole Bondo

[190-2008-144406](#)

Oplæg til udviklingsområde

[190-2008-144400](#)

Bilag

Kommentarer fra Ole Bondo

Oplæg til udviklingsområde

Punkt 192: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning2.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 11. december 2008:

Ikke til stede: Ingen

Sagen drøftet.

Udvalget ønsker at invitere repræsentanter for Industriforeningen til mødet den 14/1-09 kl. 8.00 om planlægningen af erhvervsområdet.