

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 07-02-2012

Mødedato Tirsdag d. 07. februar 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Status for vedtagne budgetforslag i Budget 2012 - Planudvalget.....	5
Beslutning.....	7
Sagsbehandlingstider - Byggesager.....	8
Beslutning.....	11
Procedure for opstilling af mobilantenner og -master.....	12
Beslutning.....	15
Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.....	16
Beslutning.....	18
Projekt for ny dagligvarebutik i Hareskovby.....	19
Beslutning.....	23

Punkt 7: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

7. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-2350

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 7: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Formanden og forvaltningen orienterede om følgende:

- Farum i udvikling: fernisering den 28. februar 2012 i Farum Kulturhus.
- Farum Bytorv i status
- PCB-sagen: renoveringsforløbet af blok 46
- Farum Kaserne: NCC vil forelægge plan for Delområde 5 for de lokale foreninger m.fl.
- Hareskovpavillonen: Landsbyggefonden og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har godkendt, at HVA sælger ejendommen.
- Kålundvej 36: udstykningssag vil blive forelagt udvalget.
- Jonstrupvangvej 149: principielle spørgsmål vedrørende butiksprojektet vil blive forelagt udvalget igen.

Punkt 8: Status for vedtagne budgetforslag i Budget 2012 - Planudvalget

Status for vedtagne budgetforslag i Budget 2012 - Planudvalget

8. Status for vedtagne budgetforslag i Budget 2012 - Planudvalget

Sagsnr.: 190-2011-2499 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-7556

Sagsfremstilling

I Budget 2012 blev der på Planudvalgets område vedtaget i alt et budgetforslag vedrørende driftsbudgettet. Dette forslag er allerede implementeret.

Der er i bilag 1 givet en oversigt over status for budgetforslaget.

Forslaget omfatter en ny gebyrstruktur for byggesagsgebyrer. Den nye struktur er udmøntet i takstbladet for 2012. Forslaget forventes at medføre øgede indtægter på i alt 200.000 kr. i 2012 og i hvert af overslagsårene.

Lovgrundlag

Budget 2012.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af de enkelte budgetforslag fremgår af bilag 1.

Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelse af Budget 2012 har der været omfattende borgerinddragelse.

Det videre forløb

Økonomiudvalget har på mødet d. 18. januar fået forelagt en samlet status for alle udvalg. De enkelte fagudvalg vil fremover blive forelagt status for implementering af de vedtagne budgetforslag i det omfang, det findes nødvendigt. Dog vil fagudvalgene få forelagt en opfølgende status til efteråret.

Indstilling

Det indstilles,

- at Planudvalget tager status for implementering af vedtagne budgetforslag i Budget 2012 til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Oversigt over Planudvalgets budgetforslag 2012

[190-2012-16533](#)

Bilag

Bilag 1: Oversigt over Planudvalgets budgetforslag 2012

Punkt 8: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 9: Sagsbehandlingstider - Byggesager

Sagsbehandlingstider - Byggesager

9. Sagsbehandlingstider - Byggesager

Sagsnr.: 190-2009-39240 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-5307

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 delt op i to dele:

1. Del 1 er afgrænset til de sager, der blev afgjort i 4. kvartal 2011, den 1. oktober 2011 – den 31. december 2011. Opgørelsen er vedhæftet som bilag.
2. Del 2 er en opgørelse over alle sager der blev afgjort i 2011 i perioden 1. januar til 31. december 2011. Opgørelsen er vedhæftet som bilag.

Udvalget modtager en orientering om sagsbehandlingstiden hvert kvartal.

-

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.

Sagsbehandlingstiden for de afgjorte sager i 4. kvartal 2011

Kommunen har i perioden afgjort i alt 99 ansøgninger. Opgørelsen viser, at kommunen i 92 % eller 91 af de afgjorte sager har truffet afgørelse inden for 10 uger efter, at kommunen har modtaget en fyldestgørende ansøgning. I 73 % af sagerne er afgørelsen truffet inden for 4 uger, herunder anmeldelsessagerne. For anmeldelsessagerne er 2-ugersfristen overholdt i alle sager.

I 8 sager har kommunen haft en sagsbehandlingstid over 10 uger. Alle 8 sager er sager med dispensation, og både naboorientering/ partshøring og udtalelse fra andre afdelinger indgår i sagsbehandlingstiden. Forvaltningen har ikke modtaget klager over lang sagsbehandlingstid i perioden.

Sammenligning med sagsbehandlingstiden i 3. kvartal 2011

Opgørelsen viser, at sagsbehandlingstiden er lidt stigende i forhold i 3. kvartal, hvor 97 % af sagerne blev afgjort inden for 10 uger. Til gengæld blev 73 % af sagerne afgjort inden for 4 uger i 4. kvartal mod 67 % i 3. kvartal.

Tallene viser desuden, at kommunen har behandlet færre sager i den aktuelle periode end i den forrige. Samlet set drejer det sig om 21 færre sager. Antallet af afgjorte sager i kategorien simple konstruktioner er i perioden 23, hvilket er 8 færre end i forrige periode.

Sagsbehandlingstiden for de afgjorte sager i 2011 - perioden 1.1.2011 – 31.12.2011

Kommunen har i perioden afgjort i alt 469 ansøgninger. Opgørelsen viser, at kommunen i 94 % eller 439 af de afgjorte sager har truffet afgørelse inden for 10 uger efter, 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 30 sager har kommunen haft en sagsbehandlingstid over 10 uger. Forvaltningen har ikke modtaget klager over lang sagsbehandlingstid i perioden.

Sammenligning med sagsbehandlingstiden i 2010

Opgørelsen viser en stigning i andelen af sager, der er afgjort inden for 10 uger i 2011 set i forhold til 2010, hvor kun 85 % af sagerne blev afgjort inden for 10 uger og kun 61 % af sagerne inden for 4 uger.

Tallene viser også, at 113 flere sager er blevet afgjort i 2011 end i 2010. Desuden blev der i 2011 afgjort 135 flere sager inden for 10 uger end i 2010.

Konklusion

Forvaltningen kan konstatere, at sagsbehandlingstiden generelt har udviklet sig positivt gennem de seneste to år samtidig med, at antallet af afgjorte sager er steget. Forvaltningen må dog også konstatere, at årsmålet for afgjorte sager i 2011 ikke helt er opfyldt. Forvaltningen vil derfor fortsat være fokuseret på muligheder for yderligere effektivisering og justering af arbejdsgangene.

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 1-10-2011 til 31-12-2011. [190-2012-5315](#)

Sagsbehandlingstid for sager der er afgjort i 2011 [190-2012-5425](#)

Søjlediagram 2010-2011 [190-2012-21448](#)

Kurve 2011 [190-2012-19224](#)

Bilag

Sagsbehandlingstid for sager der er afgjort i perioden 1-10-2011 til 31-12-2011.

Sagsbehandlingstid for sager der er afgjort i 2011

Kurve 2011

Søjlediagram 2010-2011

Punkt 9: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 10: Procedure for opstilling af mobilantenner og -master

Procedure for opstilling af mobilantenner og -master

10. Procedure for opstilling af mobilantenner og -master

Sagsnr.: 190-2010-29752 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-6944

Sagsfremstilling

Planudvalget vedtog i november 2010 en procedure for opstilling af mobilantenneanlæg. Forvaltningen har nu vurderet procedurens hensigtsmæssighed og indstiller, at proceduren genvedtages med de justeringer, der fremgår af det vedhæftede bilag.

Det fremgår af proceduren, at denne skal evalueres efter et år.

Efter vedtagelsen af proceduren offentliggjorde forvaltningen denne på kommunens hjemmeside og sendte den til de fire licensbærende teleoperatører i Furesø Kommune, TDC, 3, Telenor og Telia. Operatørerne reagerede positivt på proceduren men havde også spørgsmål, betænkeligheder og indvendinger - især hvad angår kravet om, at ansøgninger til kommunen skal indeholde redegørelse for en borgerdialog, som ansøger har afholdt i nærområdet.

På baggrund heraf har forvaltningen holdt en række møder med de fire operatørers koordinationsgruppe med følgende resultat:

1. Teleoperatørerne udarbejder en fælles måde at vise dækningsforhold på.
2. Kommunen fastholder ikke kravet om, at visualiseringer af den opsatte antenne i forhold til omgivelserne skal være målfaste eller målsatte, da dette ikke er nødvendigt for at opfylde hensigten med visualiseringerne, hvis størrelsesforholdet mellem antenneanlægget og omgivelserne fremtræder realistisk.
3. Kommunen accepterer, at statiske beregninger ikke nødvendigvis indgår i det første ansøgningsmateriale, men kan fremsendes senere i sagsforløbet.
4. Teleoperatørerne arbejder på at fokusere ansøgningsmaterialet, så det bliver fyldestgørende i forhold til myndighedsbehandlingen og relevant og forståeligt for borgerne.
5. Kommunen hjælper teleoperatørerne med at udarbejde en skabelon til ansøgnings- og høringsmateriale.
6. Teleoperatørerne og forvaltningen afprøver i fællesskab et alternativ til den direkte foreskrevne høringsprocedure, hvorefter teleoperatørerne skal gennemføre en borgerdialog i nærområdet forud for deres ansøgning til kommunen, og kommunen efterfølgende afholder de fornødne høringer i henhold til lovgivningen.

Alternativet består i, at operatørernes borgerdialog og kommunens nabo- og partshøring kombineres til én forlænget høring. I løbet af høringsperioden har de hørte borgere mulighed for dialog pr. mail med teleoperatøren om tekniske

spørgsmål. Efter denne dialogperiode har borgerne ca. tre uger til at indsende hørings svar til kommunen. Ansøger udfærdiger hørings materialet efter kommunens anvisninger, og kommunen udsender det. Efter dialogperioden sender teleoperatørerne en opsamling af deres dialog med borgere til kommunen, herunder en eventuel justering af ansøgningen. Dette materiale indgår sammen med eventuelle hørings svar fra borgere til kommunen i kommunens videre sagsbehandling.

Den alternative borgerdialog er afprøvet i sagen om Telias ansøgning om opstilling af en ny mast på Hvilebækgårdsvej 1. Dialog- og høringsperioden havde en varighed på 8 uger. Der blev udsendt 21 høringsbreve, to husstande benyttede sig af muligheden for dialog med teleoperatøren, og en heraf indsendte efterfølgende indsigelse til kommunen. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger fra andre hørte i sagen.

Ikke alle antenneanlæg er omfattet af hele proceduren.

Siden vedtagelsen af proceduren har forvaltningen ikke givet tilladelse til andre fuldt omfattede antenneanlæg end det ovennævnte. P.t. afventer behandlingen af ti tilsvarende ansøgninger, at kommunen modtager fyldestgørende materiale fra ansøgerne.

Resultatet af prøvesagen har givet anledning til, at teleoperatørerne er indstillet på at afprøve metoden i to andre sager.

Der har indtil videre været tale om et konstruktivt samarbejde med teleoperatørerne om realiseringen af proceduren. På baggrund heraf foreslår forvaltningen, at det tilføjes proceduren, at den foreskrevne borgerinddragelse kan udmøntes på forskellige måder, for eksempel som det ovenfor beskrevne "alternativ". Afgørende er, at måden sikrer, at der om alle de omfattede opstillinger foretages høring, at alle involverede og berørte er velinformeret om sagens aspekter, og at såvel holdninger som beslutninger i sagen kan bygge på et sagligt, oplyst og velovervejet grundlag, der omfatter alle relevante hensyn. Det er samtidig afgørende, at måden tilgodeser hensyn til en enkel og effektiv sagsgang.

Forvaltningen vurderer, at den beskrevne "alternative" måde opfylder disse hensyn, selvom den indebærer, at der kun gennemføres et høringsforløb, og selvom den indebærer, at kommunen inddrages i gennemførelsen af alle høringer.

Foruden justeringer som følge af ovenstående har forvaltningens i forbindelse med konkrete sager konstateret behov for enkelte andre justeringer af proceduren. Blandt andet foreslår forvaltningen en retningslinie for udformning af teknikhuse tilføjet.

Lovgrundlag

Opstilling af mobilantenneanlæg reguleres af masteloven, planloven og byggelovgivningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at proceduren genvedtages med de justeringer, der fremgår af det vedhæftede bilag 190-2012-19169.

Bilag

Justeret procedure for opstilling af mobilantenneanlæg	190-2012-19169
Dagsordenpunkt 02-11-2010 om procedure for opstilling af mobilantenneanlæg	190-2012-19339
Borgerdialog og naboorientering	190-2011-133640

Bilag

Justeret procedure for opstilling af mobilantenneanlæg
Dagsordenpunkt 02-11-2010 om procedure for opstilling af mobilantenneanlæg
Borgerdialog og naboorientering

Punkt 10: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 11: Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

11. Udviklingsplan for Bymidten i Værløse.

Sagsnr.: 190-2012-1675 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-7488

Sagsfremstilling

Udvalget skal tage stilling til, på hvilken måde udvalget vil arbejde med Bymidstens udvikling samt omfanget af dette arbejde og de økonomiske konsekvenser.

Med henblik på at afdække Værløse Bymidtes styrker, og udviklingsmuligheder som detailhandelscenter besluttede udvalget i juni 2011, at detailhandelsanalysen for Læssevej skulle gøres bredere og omfatte hele Værløse. Analysen, der blev præsenteret på Planudvalgets møde i oktober, viser, at Værløse Bymidte siden 2002 har fastholdt sin position for dagligvarer, men mistet betydning for udvalgsvarer. Analysen indeholder eksempler på, hvordan Værløse Bymidte kan styrkes på udvalgsvaresiden, så Værløse Bymidte ikke sækker bagud i konkurrencen med omkringliggende bycentre.

Udviklingsmulighederne for detailhandlen i Værløse knytter sig primært til forbedringer af de enkelte butikkers attraktion og størrelse samt en større andel af kædebutikker. ICP anbefaler generelt ikke en udvidelse af Bymidstens fysiske udstrækning. Analysen viser, at et eventuel nyt supermarked (fx Føtex-Food) ved Værløse S-station vil få vidtrækkende konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i Værløse, og at enkelte butikker vil være direkte lukningstruede. Hvis man alternativt ønsker at etablere nye større udvalgsvarebutikker i Værløse Bymidte, kunne disse med fordel etableres i området mellem bymidten og Værløse Station. Et eventuelt byggeri med udvalgsvarebutikker ved Værløse S-station skal orientere sig mod Bymidten.

Med afsæt i ICP-analysen og de byplanmæssige muligheder vil der kunne udarbejdes en udviklingsplan for Bymidten, der kan sikre, at Værløse Bymidte fortsat vil være et attraktivt sted at færdes med et levende byliv og gode offentlige og private servicefunktioner. Herudover skal Bymidten også være et godt boligområde.

Bymidten består først og fremmest af Den Røde Plads og gågadeforløbet mellem Galaksen i vest og Stiagerbyggeriet og Rådhuset i øst. Disse to byrum mødes i Scenetorvet, der danner den sydlige afslutning af Den Røde Plads. Der har i den tidligere debat om Bymidten indgået et ønske om en omlægning af Scenetorvet med henblik på at skabe bedre sammenhæng mellem Bymidstens forskellige dele. Specielt er forbindelsen til Værløse station ikke optimal. Udefrakommende har svært ved at finde forbindelsen fra stationen til Galaksen og biograftorvet. Tilsvarende er sammenhængen mellem Scenetorvet og Den Røde Plads i dag lidt rodet og uafklaret.

En udviklingsplan for Bymidten bør indeholde et forslag til ny disponering af Scenetorvet og arealet ved S-togsstationen. Stationen skal kunne opfattes som en naturlig del af Bymidten. Torvegården syd for Scenetorvet bør integreres bedre i Bymidten. Eventuelt bør der gives mulighed for byggeri på den store parkeringsplads ved stationen. Posthusets baggård kan måske også indgå i planen.

Planen skal tillige muliggøre en bedre profilering og danne grundlag for markedsføringsinitiativer af centeret på både kort og lang sigt.

Opgaven indeholder nogle byplanmæssige udfordringer, bl.a. fordi en del parkeringspladser i Bymidten i dag har adgang via Hareskovhvilevej mellem det tidligere posthus og Torvegården.

Til udvikling af et samlet projektforslag foreslås indgået en aftale med et konsulentfirma. Derfor foreslår forvaltningen, at der frigives 400.000 kr.

Realiseringen vil formentlig strække sig over flere år og måske ske i tilknytning til andre (private) projekter på fx stationsarealet. Planudvalget vil løbende blive orienteret eller inddraget i processen, der indledes med udarbejdelse af et forslag til procesplan med angivelse af, hvilke interessenter der tænkes inddraget i de forskellige projektfaser.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

En egentlig udviklingsplan udarbejdet af et rådgivningsfirma vil beløbe sig til 2-400.000 kr. Budget 2012 rummer 650.000 kr. til projektomkostninger i forbindelse med øget byudvikling og bykvalitet på Værløse Bymidte (projekt 015920).

Borgerinddragelse

Processen skal tilrettelægges med størst mulig inddragelse af interessenter i form af ejere, handlende, beboere og brugere i Bymidten.

Det videre forløb

Udvalget anbefaling om frigivelse af rådighedsbeløb går videre til behandling i Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at

- udvalget anmoder forvaltningen om at igangsætte et analyse- og skitseringsarbejde for udviklingsmulighederne i Værløse Bymidte i samarbejde med et eller flere rådgivningsfirmaer,
- at udvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget, at der af projekt 015920 frigives kr. 400.000 til formålet

Punkt 11: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 12: Projekt for ny dagligvarebutik i Hareskovby

Projekt for ny dagligvarebutik i Hareskovby

12. Projekt for ny dagligvarebutik i Hareskovby

Sagsnr.: 190-2010-31433 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-2283

Sagsfremstilling

Reitan Ejendomsudvikling A/S (RE) har fremsendt et skitseprojekt for indpasning af en dagligvarebutik, opretholdelse af den eksisterende bolig og reservation af et areal til en ny boligbebyggelse på ejendommen Gammel Hareskovvej 233 i Hareskovby. Forvaltningen indstiller, at skitseprojektet sendes i høring sammen med indkaldelse af forslag og idéer med henblik på udarbejdelse af et forslag til tillæg til kommuneplanen og et forslag til en ny lokalplan. Samtidig indstiller forvaltningen, at lokalplanen for så vidt angår arealet til en ny boligbebyggelse udarbejdes som en rammelokalplan.

Planudvalget besluttede i august 2011 at igangsætte planprocessen for den nye anvendelse af ejendommen under forudsætning af, at der forelå et projekt for hele ejendommen, der opfyldte kommunens krav til disponering af ejendommen, arkitektonisk indpasning, trafikale løsninger og miljømæssige forhold. Udvalget besluttede samtidig, at den del af ejendommen, der ikke anvendes til butiksformål, udlægges til boligbyggeri med mulighed for to selvstændige boliger på Ågården og en tæt-lav, ældrevenlig lavenergibebyggelse på resten af ejendommen. Desuden besluttede udvalget, at projektet skulle opfylde høje krav til arkitektonisk kvalitet og indpasning i det lokale bymiljø og i videst muligt omfang opfylde klima- og miljøhensyn. Endelig godkendte udvalget en tids- og procesplan for planprocessen.

Projektet

Delområdet til dagligvarebutik indeholder en bygning på ialt 830 m² og en varegård på 50 m². Varegården er ikke overdækket og medregnes derfor ikke i det bebyggede areal. Butikken er placeret op mod Ågården med god afstand til ejendommens øvrige naboer. Bygningen er trukket tilbage fra Gl. Hareskovvej og foreslås opført, så bygningen ligger lavt i forhold til Ågården. Dermed ligger bygningen også lavere end Gl. Hareskovvej på strækningen ud for butikken.

Bygningen opføres så den fremstår med fladt tag. Facaderne er hvidpudsede med indgangsparti og vinduer mod Gl. Hareskovvej og parkeringspladsen. I tilknytning til vinduer og indgangsparti er facaden suppleret med store felter i natursten, og varegården er opført med facader i vandrette smalle trælistes.

De ubebyggede arealer omfatter et torveareal mellem butiksbygningen og Gl. Hareskovvej og et parkeringsanlæg med 55 parkeringspladser. Parkeringsanlægget er skærmet med et støjhegn, der mod naboerne er suppleret med en varieret og robust beplantning og mod parkeringsarealet er beplantet med vedbend. Der foreslås én overkørsel til parkeringsanlægget, der er udformet således, at varelevering kan foregå uden, at lastbiler skal bakke på Gl. Hareskovvej. Se bilag 190-2012-7585.

RE ønsker at etablere parkeringspladsen med asfaltbelægning og oplyser, at der inden for delområdet til dagligvarebutik vil blive etableret en underjordisk faskine til lokal håndtering af regnvand.

Med hensyn til delområdet til ny boligbebyggelse indeholder projektet hverken en bebyggelsesplan eller en skitse til bebyggelsen. Angiveligt på grund af det betrængte ejendomsmarked er det ikke lykkedes RE at indgå en aftale med en investor eller samarbejdspartner, der kan forestå et projekt for boligbebyggelsen. For at undgå, at realisering af butikken må afvente et projekt for boligbebyggelsen, foreslår forvaltningen, at lokalplanen for delområdet til den nye boligbebyggelse udarbejdes som en rammelokalplan. Opførelse af en ny boligbebyggelse vil i givet fald forudsætte, at der udarbejdes en detaljeret lokalplan for delområdet.

For at sikre karakteren og sammenhæng i området og til skoven, har forvaltningen medvirket til at udpege bevaringsværdige træer på ejendommen. Se bilag 190-2012-7585 side 3.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at skitseprojektets disponering af området til butiksføremål, medvirker til at nedtone bygningen, der er stor i forhold til de øvrige bygninger i lokalområdet. Bygningens placering på grunden gør den mindre dominerende set både fra naboejendomme og fra Gl. Hareskovvej.

Det flade tag er et andet element, som gør bygningen mindre markant. Facadernes naturstensfelter og listeinddækningen af varegården i smalle vandrette trælistes skaber kontrast til bygningens hvidpudsede facader.

Parkeringsanlægget er overskueligt, og den grønne afskærmning medvirker til, at projektet i sin helhed passer ind i omgivelserne. Parkeringspladsen er vist med i alt 55 parkeringspladser, hvilket er 22 pladser flere end kommuneplanens parkeringsnorm for butikker. Det, at der er flere parkeringspladser, minimerer risikoen for, at butikkens kunder parkerer på de tilstødende veje og giver et bedre flow, idet man hurtigere kan finde en tom parkeringsplads ved butikken. Det betyder også, at en stor del af ejendommen belægges med asfalt, hvorfor der etableres lokal afvanding til faskine.

Den grønne afskærmning er suppleret med et støjhegn, der udover at mindske støjgener også skal medvirke til at begrænse indbliksgener fra butiksområdet og afhjælpe lysgener fra billygter på parkeringspladsen.

Supplerende oplysninger

RE har gennemført to supplerende trafikundersøgelser. Undersøgelserne skulle afklare, om der er behov for trafikmæssige foranstaltninger for at sikre, at etablering af dagligvarebutikken ikke medfører trafiksikkerhedsmæssige problemer eller trafikgener i området. I undersøgelserne konkluderes det, at der må forventes øget trafik i området men, at det ikke er nødvendigt med nye trafikforanstaltninger. Det fremgår dog af undersøgelserne, at en sideudvidelse og cykelbane på nordsiden af Gl. Hareskovvej muligvis kan have betydning for trafiksikkerheden, når biler stopper for at svinge til venstre ved butikkens overkørsel og, at etablering af plateaubump på Rolighedsvej vil kunne betyde, at Rolighedsvej ikke benyttes frem for Åvej af bilister fra den sydlige del af Hareskovby. Se bilag 190-2011-161989 og 190-2011-162366

Forvaltningen har vurderet de supplerende trafikundersøgelser og er enig i undersøgelsesernes sammenfatninger.

Forvaltningen vil undersøge mulighederne for at forlænge cykelbanen på Skovdiget i Gladsaxe Kommune forbi butikken til den nye cykelbane på den vestlige del af Gl. Hareskovvej.

I henhold til den godkendte tids- og procesplan skulle skitseprojektet have foreligget i begyndelsen af oktober 2011 til godkendelse af udvalget på udvalgets novembermøde. Forvaltningen vedhæfter derfor en fremskrevet tids- og procesplan. Se bilag 190-2012-6641.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

I perioden den 5. maj - den 23. maj 2011 gennemførte RE en høring i området omkring butikken om holdningen til butikkens placering. Høringssvarene viste overvejende modstand mod etableringen. Parallelt med denne høring gennemførte RE telefoninterviews i et større område om holdningen til, at der etableres en dagligvarebutik i Hareskovby. Denne undersøgelse viste tilslutning til etablering af en dagligvarebutik i lokalsamfundet.

Hareskovby Medborgerforening har fra et tidligt tidspunkt været orienteret om etableringsønsket.

I henhold til planloven skal tilvejebringelsen af kommuneplantillægget indledes med indkaldelse af forslag og idéer i en periode, som kommunen fastsætter. I august besluttede udvalget, at indkaldelsen af forslag og idéer skal suppleres med en forhøring om et projektforslag, som udvalget har godkendt foreløbigt, og at høringen skal fastsættes til 3 uger. Når forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet, offentliggøres forslagene i 8 uger. Se bilag 190-2012-6641.

Det videre forløb

Afhængigt af resultatet af høringen forelægges dette Planudvalget, før planforslagene udarbejdes og forelægges udvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget godkender, at projektmaterialet fra RE sendes i høring sammen med indkaldelse af forslag og idéer med henblik på udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.
- at den kommende lokalplan udarbejdes som rammelokalplan for så vidt angår delområdet, der udlægges til ny boligbebyggelse.

Bilag

Rema 1000 + 2 boliger_just.

[190-2012-21801](#)

Kortbilag_Bymæssig sammenhæng	190-2012-16604
Rev. Tids- og Procesplan	190-2012-6641
Supplerende trafikundersøgelse 270911	190-2011-162366
Supplerende trafikundersøgelse - cyklisters forhold m.m.	190-2011-161989

Bilag

Rema 1000 + 2 boliger_just.	
Kortbilag_Bymæssig sammenhæng	
Rev. Tids- og Procesplan	
Supplerende trafikundersøgelse 270911	
Supplerende trafikundersøgelse - cyklisters forhold m.m.	

Punkt 12: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. februar 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.