

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 04-09-2012**

**Mødedato** Tirsdag d. 04. september 2012 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Prioritering af større planopgaver/ opgaveplanen.....	5
Beslutning.....	8
Udbud af en del af Bybækgrunden - matr.nr. 17 lm, 17 dc og 17 ln Farum By.....	9
Beslutning.....	12
Forslag om ændring af kommuneplanen for idræts- og fritidsområde i Farum vest.....	13
Beslutning.....	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan 106 for Farum Erhvervsområde.....	16
Beslutning.....	18
Forslag til Lokalplan 112 og kommuneplantillæg nr. 7 - Boligområde ved Laanshøj.....	19
Beslutning.....	22
Budgetoverslag for fredning af Allerød lergrav med omgivelser.....	23
Beslutning.....	26

## **Punkt 63: Meddelelser fra formanden**

### **Meddelelser fra formanden**

#### **63. Meddelelser fra formanden**

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-135443

##### **Sagsfremstilling**

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

##### **Lovgrundlag**

-

##### **Økonomiske konsekvenser**

-

##### **Borgerinddragelse**

-

##### **Det videre forløb**

-

##### **Indstilling**

-

## **Punkt 63: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Formanden og forvaltningen orienterede om følgende:

- Borgermøde om udvikling af Værløse Bymidte, der blev fastsat til den 25. oktober 2012 (aften).
- Status med hensyn til PCB-renoveringen i Farum Midtpunkt.
- Status med hensyn til byudviklingen af Farum Bytorv området.
- Supplerende statistik over sagsbehandlingstider for 2. kvartal 2012.
- Udvalgets studieudflugt den 22. august 2012

## **Punkt 64: Prioritering af større planopgaver/ opgaveplanen**

### **Prioritering af større planopgaver/ opgaveplanen**

#### **64. Prioritering af større planopgaver/ opgaveplanen**

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-129318

#### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har ajourført og revideret den overordnede vejledende plan for prioritering og gennemførelse af Byudviklings- og Erhvervsafdelingens større planopgaver. Opgaveplanen er vedhæftet som bilag. Forvaltningen indstiller, at udvalget tager opgaveplanen til efterretning.

I planen ajourføres og revurderes igangværende og endnu ikke igangsatte opgaver i den forrige plan og nye opgaver tilføjes.

Planen tager desuden afsæt i Kommuneplan 2009 og Plan- og Agenda 21- Strategi 2012. I grundlaget indgår også kommunens forpligtelser i henhold til lovgivningen, indgåede aftaler i forbindelse med kommunens salg af arealer og kommunens budgetlægning. Endvidere indgår overvejelser over det tidsmæssigt mulige at gennemføre for forvaltningen samt den erfaring, at opgaverne ofte forløber anderledes end forudsat.

Der knytter sig forholdsvis stor usikkerhed til opgaveplanen. Planen bygger på et øjebliksbillede, og opgaverne afhænger af blandt andet mange forskellige interne og eksterne interessenter, af den økonomiske udvikling i samfundet og af kommunens budgetlægning for kommende år.

Forvaltningen varetager en række andre opgaver ud over de opgaver, der fremgår af opgaveplanen. Blandt andet kan nævnes myndighedsopgaver, opgaver vedrørende erhvervs- og serviceudvikling, opgaver vedrørende almenboliger, administrative opgaver, effektiviserings- og dokumentationsprojekter og bidrag til tværgående projekter, der er forankret i andre afdelinger.

Forvaltningen kan konstatere, at opgaveplanen for så vidt angår første halvdel af 2012 stort set er gennemført. I denne periode er blandt andet

- Plan- og Agenda 21-strategi 2012 færdigbehandlet,
- arkitektkonkurrencen Farum i udvikling og udbuddet af parkeringsarealet nord for Farum Bytorv afsluttet,
- lokalplan for nye plejeboliger i Farum Midtpunkt tilvejebragt,
- lokalplanforslag udarbejdet for Farum erhvervsområde, for boligområdet delområde G på Laanshøj, for dagligvarebutik og boliger på Læssevej og for dagligvarebutik i Hareskovby,

- projektforslag for dagligvarebutik og projektforslag for ny kirkegård i Jonstrup godkendt, og bebyggelsesplanen for delområde 5 på Farum Kaserne bearbejdet,
- analyser af interessentforhold og af de fysiske forhold i Værløse Bymidte gennemført og udarbejdelse af en helhedsplan indledt,
- opfølgningen på lokalplanen for Skovlinien og købet af Søndersø afsluttet.

Fire af de prioriterede opgaver i første halvår er endnu ikke påbegyndt. Det er forberedelse af ny lokalplanlægning for Farum Arena og for delområde 1a og 1aa på Farum Kaserne, nyt udbud og lokalplan for Solhøjgårds jorde (det nuværende skolelandbrug) og ny lokalplan for butiksprojekt m.m. på Farum Hovedgade 50.

Til gengæld er fire andre større opgaver, der ikke figurerede på den forrige plan, prioriteret i første halvår. Det er grundlag for kommuneplanbestemmelser for trafikstøj og vindmøller, ændring af anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan for Bybækgrunden for at muliggøre midlertidige aktiviteter jf. arkitektkonkurrencens ”Spor 0” samt afklaring af projektet for Hjortøgård.

En summarisk oversigt over ændringerne i forhold til den forrige opgaveplan er vedhæftet som bilag. Som det blandt andet fremgår, er en række opgaver udgået af planen. Dette som følge af dels, at opgaverne er helt afsluttet, overgået til andet udvalg og center eller redaktionelle ændringer, dels en forenkling af planen.

#### *Ansøgning om ny lokalplan for Bavnehøjparkområdet*

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Baunehøjpark har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan for foreningens område. Lokalplanen skal afløse den eksisterende privatretlige servitut.

Grundejerforeningens bestyrelse har i vedhæftede notat beskrevet området overordnet, redegjort for deklarationens indhold og virkning samt eksemplificeret problemstillinger i forhold til at opretholde bebyggelsernes arkitektoniske helhedsvirkning. Forvaltningen er enig med bestyrelsen i, at der er behov for en ny, forbedret regulering af området. En sådan vil samtidig forenkle forvaltningens sagsbehandling og tjene effektiviseringen. Forvaltningen finder det også berettiget at søge områdets og bebyggelsernes kvaliteter sikret bedre.

Imidlertid gør noget tilsvarende sig gældende for en række andre områder, og opgaven har hidtil figureret under opgaveplanens punkt 47, revision af forældede by- og lokalplaner. På en liste fra 2010 over de mest presserende planfornyelser af hensyn til sagsbehandlingen står Bavnehøjpark som nr. fem. Samtidig har en række større opgaver måttet udskydes.

Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanopgaven fortsat prioriteres som punkt 47 i opgaveplanen. Samtidig foreslår forvaltningen, at forvaltningen undersøger, om det juridisk og praktisk vil være muligt og hensigtsmæssigt foreløbigt at erstatte deklarationen med præcise detaljbestemmelser i kommuneplanens lokalplanrammer for området og at optage disse i forbindelse med den igangværende revision af kommuneplanen, hvis det også viser sig tidsmæssigt muligt og under forudsætning af grundejerforeningens aktive medvirken.

#### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager opgaveplanen til efterretning.

## **Bilag**

Opgaveplan 04-09-2012	<a href="#">190-2012-135444</a>
Kort til opgaveplan 04-09-2012	<a href="#">190-2012-137361</a>
Ændringer i opgaveplanen - summarisk oversigt	<a href="#">190-2012-119705</a>
Opgaveplan - PLU 10-01-2012	<a href="#">190-2011-191795</a>
Materiale fra grundejerforeningen Baunehøjpark	<a href="#">190-2012-118760</a>

## **Bilag**

Opgaveplan 04-09-2012
Kort til opgaveplan 04-09-2012
Ændringer i opgaveplanen - summarisk oversigt
Opgaveplan - PLU 10-01-2012
Materiale fra grundejerforeningen Baunehøjpark

## **Punkt 64: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tog opgaveplanen til efterretning, idet udvalget konstaterede, at det tilhørende planarbejde fortsætter i henhold til den godkendte aftaleplan.

## **Punkt 65: Udbud af en del af Bybækgrunden - matr.nr. 17 lm, 17 dc og 17 ln Farum By**

### **Udbud af en del af Bybækgrunden - matr.nr. 17 lm, 17 dc og 17 ln Farum By**

## **65. Udbud af en del af Bybækgrunden - matr.nr. 17 lm, 17 dc og 17 ln Farum By**

Sagsnr.: 190-2012-81930 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-114872

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af arkitektkonkurrencen "Farum i udvikling" foreslår forvaltningen, at en del af Bybækgrunden sendes i udbud.

Byrådet vedtog den 27. juni 2012 retningslinier for udvikling af "Farum Midtby". Forvaltningen foreslår, at de byplanmæssige vilkår for udbuddet tager udgangspunkt i disse overordnede retningslinier og i vinderforslaget i arkitektkonkurrencen "Farum i udvikling".

Forvaltningen foreslår desuden, at udbudsforløbet, herunder borgerinddragelse, sker i overensstemmelse med tids og procesplanen i vedhæftede bilag.

Den foreslåede tids- og procesplan indebærer en offentlig høring om udbudsvilkårene i december 2012, en 2 måneders udbudsperiode i marts-april 2013 og beslutning om valg af projekt og tilbud i juni 2013.

Formålet med kommunens salg af arealet er først og fremmest at udnytte de centralt beliggende arealer, at skabe mere byliv og en bedre bymæssig sammenhæng mellem Farum Midtpunkt og Farum Bytorv. Endelig er det et mål at styrke Farum Midtpunkt. Helt overordnet er det et mål at udvikle Farum til en mere oplevelsesrig, bæredygtig og tryk by.

De bydende skal fremkomme med et købstilbud og et bebyggelsesforslag, som efter fornøden bearbejdning kan danne grundlag for en lokalplan. Kommunen har ret til at forkaste alle tilbud. Almindeligvis er kommunen ved salg forpligtet til at sælge til højstbydende, medmindre kommunen varetager en "saglig kommunal interesse" ved at vælge et lavere tilbud. Kvaliteterne i et bebyggelsesforslag kan således afgøre, hvilket tilbud kommunen antager. Det foreslås, at bebyggelsesforslagets kvaliteter indgår med større vægt end tilbudsprisen i bedømmelsen af tilbuddene.

Forvaltningen foreslår, at de byplanmæssige vilkår for udbuddet udarbejdes med udgangspunkt i følgende konkretiseringer:

- En oplevelsesrig og varieret boligbebyggelse i 2-3 etager med række- og etagehuse.

- Bebyggelse skal have grønne tage og tagterrasser som gennemgående tema.
- Bebyggelse ud mod Paltholmvej skal danne facade og rumme erhverv og eventuelt erhverv mod motorvejen.
- Bebyggelse skal disponeres med udgangspunkt i byggefelter med en bredde på 30 m i forlængelse af blokkene i Farum Midtpunkt.
- Adgangsvej ind i området skal ske fra Paltholmvej.
- Der skal skabes fysiske rammer der giver mulighed for synergi mellem ny boligbebyggelse på Bybækgrunden og plejehjem og eksisterede boliger i de sydlige blokke i Farum Midtpunkt.
- Underjordisk parkering – herunder mulighed for parkering i Farum Midtpunkt.
- Principiel afgrænsning af udbudsarealet som vist på vedhæftede bilag.

Desuden vil udvikling af et vejprojekt for Paltholmvej, udviklingen af plejecenteret i Farum Midtpunkt og realiseringen af ”Farum Bytorv” indgå som forudsætninger for udbuddet.

Byplanmæssige vilkår med ovenstående udgangspunkt vil udfordre følgende rammer for området i Kommuneplan 2009:

- Bebyggelsesprocent. Højest 50 % for området som helhed.
- Bebyggelsens omfang. Mindst 50 % af området skal fastholdes til rekreative formål (park, boldbane, legeområde og lignende).
- Andet. Parkering skal i overvejende grad etableres under terræn eller etagedæk.

Af samme grund bør der afholdes en offentlig høring om vilkårene før udbuddet. Ændringerne af kommuneplanrammerne gennemføres efterfølgende som led i den igangsatte revision af kommuneplanen.

Realisering af byggeriet forudsætter foruden ændring af kommuneplanens rammer også tilvejebringelse af ny lokalplan.

## **Lovgrundlag**

Forvaltningsloven og bekendtgørelse 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Planloven og offentlighedsloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Salgsindtægten fra salg af arealer ved Bybækgrunden er aktuelt ikke budgetlagt. En del af salgsindtægten vil skulle bruges til nødvendige kommunale følgearbejder som fx omlægning af Paltholmvej.

Omkostninger til juridisk og teknisk rådgivning, annoncering mv. i forbindelse med udbuddet og det efterfølgende salg vil beløbe sig til ca. 150.000 kr., der indstilles frigivet fra projekt 003920 - ny anvendelse af Bybækgrunden.

## **Borgerinddragelse**

Ved udbud skal indkomne købstilbud og tilhørende bebyggelsesforslag behandles fortroligt. Der er i denne proces ikke mulighed for at inddrage offentligheden.

Ændringen af kommuneplanrammerne vil komme i offentlig høring i 8 uger som del af forslaget til Kommuneplan 2013. Et efterfølgende lokalplanforslag skal også i offentlig høring i minimum 8 uger. Som optakt til udarbejdelse af et lokalplanforslag skal godkendes en tids- og procesplan for lokalplanprocessen. I forbindelse hermed tages stilling til eventuel yderligere borgerinddragelse forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- udbudsprocessen med henblik på salg af Bybækgrunden igangsættes efter retningslinierne i sagsfremstillingen, herunder med hensyn til udbudsvilkår og borgerinddragelse.
- et beløb på 150.000 kr. frigives fra anlægskontoen "Udvidelse af Farum Bytorv - og ny anvendelse af Bybækgrunden" til dækning af omkostninger i forbindelse med udbuddet.

### **Bilag**

Udbud af del af Bybækgrunden	<a href="#">190-2012-132706</a>
Retningslinier Farum i udvikling	<a href="#">190-2012-63592</a>
Tids- og procesplan for udbud af Bybækgrunden	<a href="#">190-2012-129789</a>

### **Bilag**

Udbud af del af Bybækgrunden
Retningslinier Farum i udvikling
Tids- og procesplan for udbud af Bybækgrunden

## **Punkt 65: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod. Ole F. Holleufer finder det ikke hensigtsmæssigt at udbyde en del af arealet og finder ikke, det er de rette rammer for udbuddet.

## **Punkt 66: Forslag om ændring af kommuneplanen for idræts- og fritidsområde i Farum vest**

### **Forslag om ændring af kommuneplanen for idræts- og fritidsområde i Farum vest**

#### **66. Forslag om ændring af kommuneplanen for idræts- og fritidsområde i Farum vest**

Sagsnr.: 190-2012-83050 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-121424

#### **Sagsfremstilling**

Planudvalget skal tage stilling til, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget, at der indkaldes forslag og ideer til en ændring af kommuneplanen, som udvider anvendelsesmulighederne for idræts- og fritidsområdet i Farum vest, herunder for Farum Park. Udvalget skal samtidig tage stilling til, om udvalget vil anbefale tids- og procesplanen for ændring af kommuneplanen og udarbejdelse af ny lokalplan.

Der har i flere år været behov for at udarbejde nye planbestemmelser for idræts- og fritidsområdet i Farum vest. Området er i gældende kommune- og lokalplan fastlagt til offentligt formål. En del af de aktiviteter, der foregår i området er idrætsaktiviteter, som foregår på kommerciel basis. Furesø Kommune ønsker at sikre at disse aktiviteter fortsat kan foregå i området. Derudover er der stort behov for at forbedre tilkørsels- og parkeringsforholdene i området, ligesom der er behov for en plan, der fastlægger rammer for den fremtidige udvikling af området og sikrer at dette sker efter en samlet plan.

Helt aktuelt har Furesø Kommune i foråret 2012 indgået aftale med FC Nordsjælland om at anlægge kunstgræs på boldbanen i Farum Park. Kunstgræsset er mere robust end almindeligt græs, og derfor kan der nu ske en mere intensiv udnyttelse af boldbanen. FC Nordsjælland ønsker at få mulighed for at anvende Farum Park til kommercielle aktiviteter i form af koncerter, udstillinger og messer samt firmaarrangementer. Der vil også være ønsker til områdets anvendelse og udvikling fra de andre brugere.

Den gældende kommuneplan fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål: Rekreative arealer, Vestskoven, idrætsanlæg, skole, spejderhytter m.v., idrætshaller, klubhuse m.v.

Forvaltningen foreslår, at kommuneplanen ændres, og at der udarbejdes en ny lokalplan, som ikke udelukkende fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål således, at idræts- og fritidsaktiviteter også kan foregå på kommerciel basis. Derudover foreslår forvaltningen, at der gives mulighed for hotel- og restaurationsvirksomhed, liberalt erhverv, kontorvirksomhed samt for, at der afholdes koncerter, udstillinger, messer og forskellige events i området.

En ændring af kommuneplanen som beskrevet forudsætter, at der indkaldes forslag og ideer forud for udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse**

Indkaldelsen af forslag og ideer fastsættes til 4 uger. Der afholdes et offentligt idémøde i løbet af høringsperioden. Når der efterfølgende er udarbejdet og vedtaget forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, offentliggøres forslagene i 8 uger. Se bilag med procesplan.

### **Det videre forløb**

Resultatet af indkaldelsen af forslag og ideer forelægges Planudvalget og Økonomiudvalget inden forvaltningen udarbejder forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget anbefaler, at

- der indkaldes forslag og ideer til ændring af kommuneplanen, som udvider anvendelsesmulighederne for idræts- og fritidsområdet i Farum vest,
- tids- og procesplanen for ændring af kommuneplanen og udarbejdelse af ny lokalplan godkendes.

### **Bilag**

Tids- og procesplan 15.08.2012 [190-2012-128004](#)

Kort PLU 4.09.2012 [190-2012-132901](#)

### **Bilag**

Tids- og procesplan 15.08.2012

Kort PLU 4.09.2012

## **Punkt 66: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# **Punkt 67: Endelig vedtagelse af Lokalplan 106 for Farum Erhvervsområde**

## **Endelig vedtagelse af Lokalplan 106 for Farum Erhvervsområde**

### **67. Endelig vedtagelse af Lokalplan 106 for Farum Erhvervsområde**

Sagsnr.: 190-2011-46462 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-127993

#### **Sagsfremstilling**

Forslag til Lokalplan 106 og Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009 var i høring fra den 8. maj til den 3. juli 2012. I høringsperioden har kommunen modtaget ni høringssvar.

Lokalplan 106 omfatter hele Farum erhvervsområde på nær "Rostigrunden" ved Slangstrupvej. Planen fastholder området som erhvervsområde, og fastlægger en bebyggelsestæthed og muliggør en bredde i erhvervsanvendelsen, som tilsammen modsvarer og udnytter områdets stationsnære og gode infrastrukturelle beliggenhed. Planen har til formål at fremme en udvikling hen imod et alsidigt, tidssvarende og moderne erhvervsområde.

Kommuneplantillægget slår tre hidtidige rammeområder sammen til ét rammeområde med fælles, brede anvendelsesbestemmelser. Det nye, store rammeområde benævnes 2E1 "Farum erhvervsområde".

I vedlagte notat af 22. august 2012 redegør forvaltningen for de ni høringssvar og foreslår på den baggrund nogle rettelser i planen. Ændringerne omfatter primært præciseringer og mindre justeringer.

Ingen af de i notatet foreslåede ændringer berører på væsentlig måde andre borgere eller grundejere. Lokalplanen kan derfor vedtages uden en supplerende høring.

Kommuneplantillæg 5 bliver ikke berørt af ændringerne og foreslås derfor endelig vedtaget uden ændringer.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Borgerinddragelse**

Planforslagene var i offentlig høring fra den 8. maj til den 3. juli 2012

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller:

- At udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler Lokalplan 106 endeligt vedtaget med de ændringer der foreslås i notat af 22. august 2012.
- At udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009 endeligt vedtaget.

### **Bilag**

Notat om høringssvar om lokalplan 106 og KP-tillæg 5

[190-2012-129776](#)

### **Bilag**

Notat om høringssvar om lokalplan 106 og KP-tillæg 5

## **Punkt 67: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 68: Forslag til Lokalplan 112 og kommuneplantillæg nr. 7 - Boligområde ved Laanshøj**

### **Forslag til Lokalplan 112 og kommuneplantillæg nr. 7 - Boligområde ved Laanshøj**

## **68. Forslag til Lokalplan 112 og kommuneplantillæg nr. 7 - Boligområde ved Laanshøj**

Sagsnr.: 190-2012-15358 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-135794

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 112 for et boligområde ved Laanshøj med tilhørende forslag til Tillæg nr. 7 til Furesø Kommuneplan 2009. Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende planforslagene til offentlig fremlæggelse.

Sagen var på Planudvalgets dagsorden den 14. august 2012, hvor udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på viderebearbejdning af lokalplanen. Forvaltningen har på den baggrund i vedlagte notat om ”klimabestemmelser” redegjort for de klimatilpasningsmæssigt begrundede reguleringer, som det er fundet relevant at indarbejde i lokalplanforslaget. Forvaltningen anbefaler herefter, at der ikke foretages ændringer i planforslagene, men at de udsendes i offentlig høring med samme indhold som tidligere fremlagt.

Lokalplanområdet indgår i den nye boligbydel Laanshøj med kasernebebyggelsen i den tidligere Nordlejr. Området er omfattet af lokalplan nr. 72, som er en rammelokalplan, der alene fastsætter overordnede retningslinjer og omfang for udviklingen i de enkelte delområder i bydelen. Forud for nybyggeri og andre ændringer skal der derfor fastlægges mere detaljerede bestemmelser, og for dette område (delområde G) sker det med denne lokalplan.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens rammeområde 16B1 ”Nyt boligområde ved Laanshøj”, som bl.a. fastlægger anvendelsen til boligtyperne tæt lav og etageboliger. Med kommuneplantillægget suppleres anvendelsesbestemmelsen med boligtypen åben lav boligbebyggelse i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 112, som fastlægger anvendelsen til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse.

Forvaltningen har tidligere udarbejdet et forslag til lokalplan for det aktuelle område (lokalplanforslag 102). Forslaget var udsendt i offentlig høring i perioden fra den 13. januar til den 10. marts 2009. Den offentlige bekendtgørelse af lokalplanforslag 102 blev ledsaget af kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planen. Denne afgørelse blev af DN Furesø påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som i januar 2010 erklærede kommunens afgørelse for ugyldig. Nævnet fandt, at kommunens afgørelse byggede på for generelle konklusioner og forudsætninger i relation til navnlig rammelokalplanen, og at kommunen med den foretagne screening ikke i tilstrækkeligt omfang havde vurderet og sandsynliggjort, at planen ikke ville påvirke beskyttede arter, herunder navnlig markfirben, væsentligt. I afgørelsen bemærkede Nævnet, at der alene var taget stilling til indholdet af den foretagne screening og således ikke til, om der skal laves en miljøvurdering.

Forslaget blev aldrig endeligt vedtaget og faldt for forældelsesfristen og bortfaldt den 13. januar 2012. Det aktuelle Forslag til Lokalplan 112 adskiller sig på flere områder væsentligt fra det bortfaldne. Bl.a. er det sydlige naturområde gjort større på bekostning af området til parceludstyknin, hvilket muliggør, at området på tilfredsstillende vis kan fungere som potentiel spredningskorridor for markfirben, og således ikke medfører negative påvirkninger af yngle- og raststeder for markfirben.

Lokalplanområdet ligger på et plateau sydvest for kasernen med udsigt over det tidligere flyvestationsområde. Et af formålene med lokalplanen er at sikre, at disponeringen af området – herunder udstykning, placering af færdselsarealer og fælles friarealer – sker med udgangspunkt i en udstrakt hensyntagen til omgivelserne og det åbne land. Med den fastlagte parcellering af lokalplanområdet skabes en klar afgrænsning mod landskabet, og den sydlige del af området fastholdes som naturområde med overdrevskarakter.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 37 ejendomme, hver med mulighed for opførelse af et parcelhus på op til 190 m<sup>2</sup> etageareal. Parcelhusene må opføres i én etage som enten længehuse eller vinkelhuse. Alle husene skal udføres med symmetriske saddeltage med hældninger på mellem 25 og 30 grader. Tagene skal udføres i sort eller mørkt gråt tagmateriale svarende til tagene på den bevarede kasernebebyggelse, og bygningssiderne skal tilsvarende fremstå i lyse gule farver eller i sandfarve.

Vejadgang til området sker via boligveje fra den del af Lejrvej, der forløber langs områdets nordgrænse, hvor den i dag ret smalle kørebane udvides, samt fra hjørnet Lejrvej/Sirius Allé. Boligvejene slutter i små pladser, der også fungerer som vendepladser. En øst-vestgående stiforbindelse binder pladserne sammen og giver forbindelse til den bevarede kasernebebyggelse og resten af Laanshøj.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 112 ophæves den tidligere gældende Lokalplan 72 for et nyt byområde ved Nordlejren for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheder lade foretage en miljøvurdering af planer. I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er der gennemført en screening af planernes miljøpåvirkning. På baggrund heraf konkluderes det, at der ikke skal udarbejdes yderligere miljørapport/-vurdering.

Forvaltningen har orienteret DN-Furesø om planforslagene, og har efterfølgende modtaget foreningens kommentarer til lokalplanforslaget. Forvaltningen har ligeledes orienteret ejeren Boligejendom ApS koncernen – oprindelig Kuben Byg A/S – om planforslagene og samtidig orienteret om DN-Furesø's ovennævnte kommentarer til lokalplanforslaget. I den anledning har Boligejendom ApS koncernen fremsendt kommentarer til såvel lokalplanforslaget som til DN-Furesø's kommentarer. Kommentarerne fra DN-Furesø og fra Boligejendom ApS koncernen er begge vedlagt som bilag.

## **Lovgrundlag**

Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Borgerinddragelse**

Planforslagene skal i offentlig høring i 8 uger.

### **Det videre forløb**

Efter den offentlige høring vil eventuelle bemærkninger og ændringsforslag blive forelagt Planudvalget i forbindelse med den endelige behandling af lokalplan og kommuneplantillæg.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at

- godkende Forslag til Tillæg nr. 7 til Furesø Kommuneplan 2009 med henblik på offentliggørelse i 8 uger,
- godkende Forslag til Lokalplan 112 for et boligområde ved Laanshøj med henblik på offentliggørelse i 8 uger under forudsætning af, at Forslag til Tillæg nr. 7 til Furesø Kommuneplan 2009 godkendes af Økonomiudvalget og Byrådet,
- bemyndige forvaltningen til at foretage redaktionelle rettelser i plandokumenterne inden offentliggørelsen,
- det samtidig offentliggøres, at der ikke skal gennemføres yderligere miljørapport/-vurdering efter loven om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Bilag**

FORSLAG til Lokalplan 112 og Kommuneplantillæg nr. 7	<a href="#">190-2012-137172</a>
DN-Furesø, Kommentarer til lokalplan 112	<a href="#">190-2012-122606</a>
Boligejendom ApS koncernen, Kommentarer til LP 112 og til DN-Furesø's bemærkninger	<a href="#">190-2012-125440</a>
Klimabestemmelser i LP 112	<a href="#">190-2012-135783</a>

### **Bilag**

FORSLAG til Lokalplan 112 og Kommuneplantillæg nr. 7
DN-Furesø, Kommentarer til lokalplan 112
Boligejendom ApS koncernen, Kommentarer til LP 112 og til DN-Furesø's bemærkninger
Klimabestemmelser i LP 112

## **Punkt 68: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 69: Budgetoverslag for fredning af Allerød lergrav med omgivelser

## Budgetoverslag for fredning af Allerød lergrav med omgivelser

### 69. Budgetoverslag for fredning af Allerød lergrav med omgivelser

Sagsnr.: 190-2012-11451 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-122439

#### Sagsfremstilling

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har sendt budgetoverslag for fredning af Allerød Lergrav med omgivelser i høring.

Forvaltningen indstiller, at Furesø Kommune tilkendegiver, at kommunen ikke har nogen bemærkninger til budgetoverslaget. Sagen har 27. juni 2012 været behandlet i Byrådet, og det blev besluttet, at Furesø Kommune ikke indtræder som medrejsere af fredningsforslaget.

#### Baggrund

Danmarks Naturfredningsforening har som led i rejsning af fredningsforslag for Allerød Lergrav sendt budgetoverslag i høring hos Furesø Kommune og Naturstyrelsen.

På grund af høringsfristen på 4 uger frem til 9. august 2012, har forvaltningen sendt foreløbige bemærkninger til budgetoverslaget, se bilag. Når sagen har været politisk behandlet, vil kommunens endelige bemærkninger blive fremsendt.

Myndighedernes bemærkninger skal indgå i Fredningsnævnets beslutning om, hvorvidt fredningen skal rejses. Heri indgår en vurdering af, om fredningsomkostningerne står mål med de naturværdier, som vil kunne opnås som følge af fredningen.

Fredningsudgifterne beløber sig ifølge budgetoverslaget til 633.607 kr. Heraf udgør 22.680 kr. udgifter til anlæg af en trampesti, mens de øvrige udgifter omhandler erstatning for begrænsninger i driften samt almindelig grundtakst for fredning. Budgetoverslaget indeholder ikke udgifter til lodsejers eventuelle advokatbistand, til opstilling af informationstavler og udsigtsbænk eller til pleje af området.

Fredningen er efter forvaltningens vurdering ikke nødvendig. Områdets værdier og offentlighedens adgang er sikret gennem lovgivningen og de mange bestemmelser og retningslinjer, området er omfattet af. Endvidere er det forvaltningen opfattelse, at forbedring af levedulighederne for planter og dyr vil kunne opnås ad frivillig vej gennem aftaler om naturpleje og lignende.

Forvaltningen finder således ikke, at fredningsomkostningerne står mål med de naturværdier, som vil kunne opnås som følge af fredningen.

## **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 6.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ved en eventuel fredning vil fredningsudgifterne ifølge budgetoverslaget udgøre 633.607 kr., som i så fald skal afholdes af Naturstyrelsen og Furesø Kommune. Såfremt fredningsudgifterne fordeles på sædvanlig vis, vil Furesø Kommune skulle betale en ¼ af fredningsomkostningerne, svarende til ca. 200.000 kr., idet omkostningerne erfaringsmæssigt bliver højere end budgetteret. Formodentlig vil kommunens udgift først skulle afholdes i 2014. Hvis fredningen gennemføres, vil udgiften blive indarbejdet i kommunens budget.

## **Borgerinddragelse**

Fredningsnævnet for København vil afholde et offentligt møde om fredningsforslaget.

## **Det videre forløb**

Fredningsnævnet vil sende fredningsforslaget til udtalelse hos Furesø Kommune forinden afholdelsen af det offentlige møde. Forvaltningens forslag til udtalelse vil blive forelagt de relevante fagudvalg og Byrådet.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget indstiller over for Økonomiudvalget og Byrådet, at

- Furesø Kommune tilkendegiver, at kommunen ikke for nuværende har bemærkninger til selve budgetoverslaget, men at kommunen i øvrigt finder fredningen unødvendig.

## **Bilag**

Bilag 1: Svar på budgethøring	<a href="#">190-2012-121315</a>
Bilag 2d: Areal- og lodsejerliste 10072012	<a href="#">190-2012-110748</a>
Bilag 2a: Fredningsforslag	<a href="#">190-2012-110742</a>
Bilag 2c: Foreløbigt fredningskort 10072012	<a href="#">190-2012-110747</a>
Bilag 2b: Budgetoverslag 2	<a href="#">190-2012-110744</a>

## **Bilag**

Bilag 1: Svar på budgethøring

Bilag 2d: Areal- og lodsejerliste 10072012

Bilag 2a: Fredningsforslag

Bilag 2c: Foreløbigt fredningskort 10072012

Bilag 2b: Budgetoverslag 2

## **Punkt 69: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. september 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod.