

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 05-10-2009**

**Mødedato** Mandag d. 05. oktober 2009 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om Naturklagenævnets afgørelser i klagesager om stiforbindelse i Farum Vest og bepla	5
Beslutning.....	8
Borgerpanelundersøgelse: Byudvikling, 2009.....	9
Beslutning.....	11
Plangrundlag for udbud af areal ved Skovlinien.....	12
Beslutning.....	15
Dagligvarebutik i Kirke Værløse, Bygaden 26-28.....	16
Beslutning.....	20
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009.....	21
Beslutning.....	24
Bemærkninger til planforslag for Kildedal ferie- og oplevelsesområde i Egedal Kommune.....	30
Beslutning.....	33
Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme.....	34
Beslutning.....	37
Ny ansøgning om ridebane på Søgården, Kirke Værløsevej 103, Værløse.....	38
Beslutning.....	41

# **Punkt 137: Meddelelser fra formanden**

## **Meddelelser fra formanden**

### **137. Meddelelser fra formanden**

Sagsnr.: 190-2009-17608 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-116940

#### **Sagsfremstilling**

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager:

- Status med hensyn til natur- og golfprojektet på det tidligere øvelsesterræn på Farum Kaserne
- Status med hensyn til udvikling af Farum Bytorv
- Status med hensyn til Paltholmvej 102

#### **Lovgrundlag**

#### **Økonomiske konsekvenser**

#### **Borgerinddragelse**

#### **Det videre forløb**

#### **Indstilling**

## **Punkt 137: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Formanden og forvaltningen orienterede om de nævnte punkter.

## **Punkt 138: Orientering om Naturklagenævnets afgørelser i klagesager om stiforbindelse i Farum Vest og beplantning inden for fredningsforslaget for Stavnsholtkilen**

### **Orientering om Naturklagenævnets afgørelser i klagesager om stiforbindelse i Farum Vest og beplantning inden for fredningsforslaget for Stavnsholtkilen**

#### **138. Orientering om Naturklagenævnets afgørelser i klagesager om stiforbindelse i Farum Vest og beplantning inden for fredningsforslaget for Stavnsholtkilen**

Sagsnr.: 190-2008-31077 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-111853

#### **Sagsfremstilling**

Orientering om afgørelser fra Naturklagenævnet i to klagesager over Furesø Kommunes varetagelse af tilsynsopgaver. Sagerne drejer sig om nedlæggelse af stiforbindelse i Farum Vest og om beplantning i strid med fredningsforslag for Stavnsholtkilen.

Naturklagenævnet har afvist begge klager over Furesø Kommunes afgørelser som tilsynsmyndighed.

#### Stiforbindelse i Farum Vest

Furesø Kommune varslede i 2008 påbud om retablering af gang- og cykelstien fra Lillevangsvej hen over marken til spejderhytten Vestervang på Skovhegnet, Farum. Varslet blev sendt som opfølgning på en anmeldelse, der oprindeligt var sendt til Frederiksborg Amt i 2005, om at stien var blevet fjernet af markens ejer/forpagter. Oppløjning af stien var i strid med naturbeskyttelseslovens § 26 og om veje og stier i det åbne land og § 37 om fredning.

Stien blev efter varslet om påbud retableret som trampesti hen over marken. Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling mente imidlertid, at stien skulle retableres på en anden måde. Lokalforeningen klagede derfor til Naturklagenævnet over, at kommunen med sit påbudsvarsel havde fastlagt, hvordan stien skulle udformes, uden først at have hørt lokalforeningen.

Naturklagenævnet afviste at behandle klagen om påbuddets efterkommelse, dvs. hvordan stien skulle udformes. I stedet henviste Naturklagenævnet til, at Nævnet i forbindelse med dets behandling af Farum Vest fredningssagen ville tage stilling til, om der i fredningen skulle fastsættes nærmere bestemmelser om stiens udformning, markering i marken mv.

Farum Vest fredningen, der nu er afsluttet, fastlægger stiforløbet og giver plejemyndigheden mulighed for at forbyde foranstaltninger og aktiviteter, der kan vanskeliggøre offentlighedens adgangsret.

Furesø Kommune, Natur & Miljø vil, - efter at stien ved høst atter blev pløjet op uden at blive genetableret, - tage spørgsmålet om stien op igen og med udgangspunkt i fredningen fastlægge nærmere bestemmelser om dens udformning og permanente karakter.

### Beplantning inden for fredningsforslaget for Stavnsholtkilen

Furesø Kommune behandlede i foråret 2008 en anmeldelse om ny beplantning i strid med fredningsforslaget for Stavnsholtkilen på anmelders nabos ejendom på Damgårdsvej. Kommunen besigtigede ejendommen og konstaterede, at karakteren og omfanget af beplantningen var af underordnet betydning i forhold til fredningsforslaget og fredningens formål. På den baggrund besluttede kommunen ikke at foretage sig videre, hvilket anmelderen klagede over.

Naturklagenævnet afviste at behandle klagen, dels fordi kommunens beslutning om, at der ikke er grundlag for at udstede et lovliggørelsespåbud, ikke kan påklages, dels fordi anmelderen ikke var klageberettiget.

Anmelderen har i stedet 14. september 2009 sendt klage til Ombudsmanden ”over Furesø Kommunes uvillighed til håndhævelse af overtrædelse af fredningsforslag.”

### **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelseslovens 73, stk. 1 og 5.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

### **Det videre forløb**

Furesø Kommune afventer Ombudsmandens behandling af sagen.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at orienteringen om Naturklagenævnets afgørelse i klagesag om stiforbindelse i Farum Vest tages til efterretning, og
- at orienteringen om Naturklagenævnets afgørelse i klagesag om beplantning i strid med fredningsforslaget for Stavnsholtkilen tages til efterretning.

### **Bilag**

Ortofoto, sti i Farum Vest og beplantning inden for fredningsforslag for [190-2009-113552](#)  
Stavnsholtkilen

## **Bilag**

Ortofoto, sti i Farum Vest og beplantning inden for fredningsforslag for Stavnsholtkilen

## **Punkt 138: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

# **Punkt 139: Borgerpanelundersøgelse: Byudvikling, 2009**

## **Borgerpanelundersøgelse: Byudvikling, 2009**

### **139. Borgerpanelundersøgelse: Byudvikling, 2009**

Sagsnr.: 190-2009-39950 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-101672

#### **Sagsfremstilling**

Promonitor fremlægger på udvalgsrådet den nærmere tilrettelæggelse af borgerpanelundersøgelse om byudvikling for Planudvalget m.h.p. beslutning om igangsætning af undersøgelsen.

Planudvalget behandlede på møde den 10. august 2009 forvaltningens oplæg til afgrænsning af det principielle indhold af borgerpanelundersøgelsen om byudvikling. Firmaet Promonitor, som gennemfører undersøgelsen i samarbejde med forvaltningen, har med udgangspunkt i oplægget og Planudvalgets bemærkninger, arbejdet videre med udformningen af undersøgelsen.

Dette arbejde er resulteret i, at rammerne for undersøgelsens indhold er præciseret og afstemt med undersøgelsens omfang. Indholdsrammen fremgår af vedhæftede bilag.

Planudvalget besluttede på mødet den 10. august at bede Promonitor om at forelægge undersøgelsens indhold for Planudvalget, inden undersøgelsen gennemføres.

Promonitor har udarbejdet en tidsplan for gennemførelse af undersøgelsen. Tidsplanen er vedhæftet som bilag.

Undersøgelsens resultat vil blive fremlagt for Planudvalget i januar 2010.

#### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Borgerpanelundersøgelserne er igangsat og finansieret af Økonomiudvalget.

#### **Borgerinddragelse**

Borgerpanelet inddrages via undersøgelsen.

### **Det videre forløb**

Se bilag med tidsplan.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

1. at Planudvalget beslutter at igangsætte borgerpanelundersøgelsen om byudvikling.

### **Bilag**

Spørgeskema 29 09 09

[190-2009-118647](#)

Tidsplaner 2009 - Byplan - justeret 25.09.2009

[190-2009-118650](#)

### **Bilag**

Spørgeskema 29 09 09

Tidsplaner 2009 - Byplan - justeret 25.09.2009

## **Punkt 139: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning3.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 140: Plangrundlag for udbud af areal ved Skovlinien

## Plangrundlag for udbud af areal ved Skovlinien

### 140. Plangrundlag for udbud af areal ved Skovlinien

Sagsnr.: 190-2009-37156 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-114903

#### Sagsfremstilling

Kommuneplanforslagets rammer for arealet ved Skovlinien vil danne grundlag for udbuddet af arealet til salg. Kommuneplanforslagets rammer har nu været i særskilt høring. På den baggrund skal der tages stilling til rammernes indhold i den endelige kommuneplan

På Planudvalgets møde den 8. juni 2009 pkt. 1 var plangrundlag og procedure for salg af arealet ved Skovlinien til behandling. Planudvalget besluttede, at der ved udbuddet skulle tages udgangspunkt i kommuneplanforslagets rammer samt at foretage en forudgående høring af omboende grundejere, grundejerforeninger, institutioner og andre med interesse i sagen om plangrundlag og kvalitetskrav ved udbud.

Forvaltningen udsendte på den baggrund notatet "Orientering - Planer for salg af areal ved Skovlinien" i høring fra 1. juni til 31. august 2009 til: nærmeste naboer på Mosegård Park og Skolekrogen, Nørreskov Park Grundejerforening, Kollekolleparken Grundejerforening, Børnehuset Skovstjernen, Værløse Boldklub, Ældrerådet, Furesø Handicapråd.

Der er modtaget bemærkninger fra

- Beboerkreds Mosegård Park 86, 88, 90, 92, 94 samt 82, 84, 96, 98
- Lokalrådet i Børnehuset Skovstjernen

Der er udarbejdet skema med resume af høringssvarene og med forvaltningens bemærkninger.

Af skemaet fremgår, at høringssvarene efter forvaltningens vurdering giver anledning til justeringer i kommuneplanforslagets rammer og supplerende krav som angivet i det følgende med kursivskrift og overstregninger:

Kommuneplanforslagets rammer for området ved Skovlinien (rammeområde 11B 19) er følgende:

Anvendelse: Etageboliger og tæt lav boliger

Bebyggelsesprocent: Højst 40.

Etageantal: Højst 3

Højde: Max. 12 m, dog max. 8,5 m i en afstand mindre end 30 m fra skel mod private boligparceller mod nord og øst.

Parkering: 1½ p-plads pr. bolig

Andet *Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 10 m fra private boligparceller mod nord.*

Sikring af stiforbindelse langs områdets nord- og vestgrænse

*Vejadgang skal ske ved én stikvej fra Skovlinien, som ikke må etableres langs områdets nordskel.*

*Boligernes støjbelastning må ikke overstige miljøstyrelsens vejledende grænseværdier*

#### Supplerende krav i det af planudvalget godkendte grundlag for udbud:

*at området udformes med en varieret bebyggelse med en grøn karakter og gerne med parkpræg og under hensyn til de særlige terræn- og støjforhold forhold på stedet,*

~~at bebyggelsen udformes med en åben grøn karakter gerne som parkbebyggelse med punkthuse eller lignende,~~

at bebyggelsen udformes under hensyn til de omgivende lave boligområder, *herunder med hensyn til terrænets koter*

at bebyggelsen får funktionel og arkitektonisk kvalitet og med hensyn til proportioner materialer og farver får en *helhedsvirkning tilpasset omgivelserne,*

at adgangsforhold og boligtyper er velegnede for seniorer og personer med bevægelses- og synshandicap,

at der er variation i boligsammensætningen,

at bebyggelsen udformes, så der bliver ~~der er~~ gode udeopholdsmuligheder (herunder altaner og tagterrasser), der er skærmede mod støj fra Hillerød motorvejen og Skovlinien og kunstgræsbanen mod syd,

at der er velfungerende fællesarealer og gerne med fælleshus/-lokaler,

at bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri, mindst klasse 2.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

Bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

#### **Økonomiske konsekvenser**

Budgetlagt salgsindtægt i 2010.

#### **Borgerinddragelse**

Der har været afholdt særskilt høring om grundlaget for udbuddet jævnfør sagsfremstillingen.

#### **Det videre forløb**

Orientering af – Beboerkredsen Mosegård Park og Lokalrådet i Børnehuset Skovstjernen om besluttede rettelselser og justeringer.

Godkendelse af plangrundlag for udbud:	oktober 2009
Udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder bl.a. specifikke handicapkrav:	oktober 2009
Godkendelse af udbud PLU, ØU og BR:	november 2009
Annoncering af udbud:	primo december 2009
Frist for tilbud:	medio februar 2010
Valg af tilbud PLU, ØU og BR:	april 2010
Bearbejdning/ tilretning af projekt	maj 2010
Udarbejdelse af lokalplanforslag:	juni - juli 2010
Vedtagelse af lokalplanforslag:	august 2010
Høring lokalplanforslag:	medio september - medio november 2010
Vedtagelse af lokalplan:	december 2010/ januar 2011

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

- at der på baggrund af høringssvarene foretages rettelser/ justeringer af kommuneplanens rammer og de supplerende krav ved udbuddet som angivet med kursiv og overstregninger i sagsfremstillingen.

## **Bilag**

Kort m terrænkoter for arealet ved Skovlinien. [190-2009-115271](#)

orientering om planer for areal ved Skovlinien [190-2009-77918](#)

Resumeskema-høringssvar [190-2009-115313](#)

## **Bilag**

Kort m terrænkoter for arealet ved Skovlinien.

orientering om planer for areal ved Skovlinien

Resumeskema-høringssvar

## **Punkt 140: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning4.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet der i kommuneplanens rammer skal stilles krav om energiklasse 1.

Lars Carpens (UP) stemte imod under henvisning til, at naboerne ønsker nuværende lokalplan realiseret.

## **Punkt 141: Dagligvarebutik i Kirke Værløse, Bygaden 26-28.**

### **Dagligvarebutik i Kirke Værløse, Bygaden 26-28.**

#### **141. Dagligvarebutik i Kirke Værløse, Bygaden 26-28.**

Sagsnr.: 190-2008-2110 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-114556

#### **Sagsfremstilling**

./.

Ejeren af Bygaden 26-28 i Kirke Værløse ønsker at erstatte den eksisterende bebyggelse på de to ejendomme med et nyt byggeri til en dagligvarebutik. sagen har været behandlet på en række møder i Planudvalget. Planudvalget tilkendegav den 7. september 2009, at det senest reviderede projekt fra bygherren kunne principgodkendes på en række vilkår, idet udvalget besluttede at gennemføre den lovpålagte partshøring om helhedsvurdering. Bebyggelsen skal i givet fald skal ske på følgende vilkår:

- § Byggeriets arkitektoniske udformning og materialevalg skal følge det viste bebyggelsesforslag.
- § Byggeriets bruttoetageareal må ikke overstige 800 m<sup>2</sup> inkl. lager, personalerum, overdækket varegård og affaldsrum mv.
- § Ejendommens friarealer må ikke benyttes til oplag af affald, vare eller emballage mv.
- § Bygherren skal foranstalte og bekoste udvidelsen af den kommunale parkeringsplads på vejarealet ved Bundsvej, og omlægningen af torvet foran butikken efter nærmere aftale med vejmyndigheden.
- § Ejendommens to jordstykker sammenlægges matrikulært.

Socialdemokraterne og Det Radikale Venstre modsatte sig med en mindretalsudtalelse bebyggelsesforslaget, idet de foreslår, at den nye butik maksimalt må være på 650 m<sup>2</sup> svarende til den gældende byggeret.

Som et led i byggesagsbehandlingen efter Bygningsreglement 2008 skal kommunen foretage en helhedsvurdering af byggeriet og i den forbindelse fastlægge de bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeriet. Da afgørelse således beror på et administrativt skøn, skal kommunen angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24. Dermed har sagens parter mulighed for at aflæse de væsentligste hensyn, der ligger til grund for afgørelsen.

For at have sikkerhed for at sagen er fuldt belyst før den endelige afgørelse skal berørte parter have lejlighed til at udtale sig om byggeplanerne. Med begrebet "parter" forstås personer med en væsentlig individuel retlig interesse i udfaldet af sagen. Høringen omfatter således syv berørte naboer og genboer, der har modtaget en orientering og projekt af 10. september 2009. Fristen for bemærkninger var 30. september 2009, hvor der var indkommet vedlagte 5 kommentarer.

Naboerne i nr. 24 finder, at projektet ikke overholder afstandskravet til skel jf. Byplanvedtægt nr. 13, idet de mener at det afskærmende beplantningsbælte skal være 3,75 m bredt. Byggeriet sydøstlige hjørne har en afstand på 3,70 m fra skel og nærmeste P-plads er vist 3,0 m fra skel. Byplanvedtægten angiver ikke en bredde på beplantningsbæltet, men det er på kortbilaget vist med en bredde på 3,0 m.

Konkret foreslår naboerne, at byggeriet rykkes 4 m mod øst for at øge fortovsbredden foran butikken. Efter projektet har fortovet en bredde på over 10 m på den sydlige del, hvor en del af bredden benyttes til cykelparkering. På den nordlige del af fortovet er bredden 2 m. Forvaltningen finder ikke anledning til at anbefale yderligere udvidelse af fortovet

Samme naboer nævner, at støjen fra vareindleveringen vil øges, hvis villaen fjernes. De efterlyser løsninger til at undgå disse gener. Forvaltningen har tidligere redegjort for miljølovgivningens bestemmelser om støj, der bl.a. har til hensigt at beskytte boliger mod støj fra virksomheder. Disse regler gælder også for dagligvarebutikken i Bygaden. Læsserampen er placeret bag den sydlige bygningslænge i en afstand af 16 m fra skellet til naboparcellen.

Flere udtrykker bekymring for sætningsskader og støvgener som følge af byggeriet. Dette kan efter forvaltningens vurdering ikke hjemle et forbud mod byggeriet. Problemstillingen er omfattet af anden lovgivning.

Her udover har partshøringen ikke afdækket forhold, der ikke har indgået i den forudgående byplanmæssige debat om dagligvarebutikken. Trafikproblemer, parkeringsdækning, støjgener samt butikkens størrelse og overlevelsessevne er emner, der er blevet belyst i den hidtidige sagsbehandling.

De indkomne kommentarer er videresendt til bygherren, der har meddelt, at han ikke deler naboernes synspunkter, men at de giver ham ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet han finder at sagen allerede er fuldt belyst..

Forvaltningen har gennemført vedlagte helhedsvurdering af bebyggelsesforslaget i henhold til Bygningsreglement 2008.

I den offentlige debat om købmandsbutikken i Bygaden har der været fremsat synspunkter om hvorvidt en eventuel tilladelse til et byggeri som det ansøgte ville være lovligt. Forvaltningen har i flere notater redegjort for disse forhold, herunder forholdet til planlovens detailhandelsbestemmelser, Byplanvedtægt nr. 13, dispensationen fra byggelinien langs Bundsvej mv.

På sidste udvalgmøde blev der rejst tvivl om, hvilket bygningsreglement sagen skulle behandles efter. Spørgsmålet var sendt videre til Erhvervs- og Byggestyrelsen, der i mail af 23. september 2009 svarer, at det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse alene gælder for beregningsregler. Dvs. at lokalplaner i øvrigt skal ses i sammenhæng med det gældende bygningsreglement, for nuværende Bygningsreglement 2008.

Byggeriet forudsætter som nævnt en omlægning af dele af torvet foran butikken samt udvidelse af parkeringspladsen ved Bundsvej. Dette vil ske i tæt dialog med kommunens vejafdeling, der vurderer projektet som en trafikikkerhedsmæssig forbedring. Vejmyndigheden vil i den forbindelse vurdere mulighederne for yderligere forbedringer i området og synspunkterne om de lokale trafikproblemer fra bl.a. Børnehusets og Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn vil indgå i dette arbejde.

## **Lovgrundlag**

Planloven, Bygningsreglement 2008

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Borgerinddragelse**

Sagen har været debatteret på et åbent dialogmøde den 25. maj 2009 og på møder med de lokale grundejerforeninger den 25. juni og 27. august 2009.

## **Det videre forløb**

Sagen overgår til almindelig byggesagsbehandling med henblik på meddelelse af byggetilladelse.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller:

- At udvalget godkender forvaltningens udkast til helhedsvurdering efter Bygningsreglement 2008.
- At udvalget fastsætter det maksimale bygningsareal til 800 m<sup>2</sup>, og at åbne varegårde ikke tillades.
- At sagen overgår til almindelig byggesagsbehandling.

## **Bilag**

Bebyggelsesforslag rev. 10-09-2009	<a href="#">190-2009-110839</a>
Høringssvar	<a href="#">190-2009-118332</a>
Høringssvar	<a href="#">190-2009-117670</a>
Høringssvar	<a href="#">190-2009-115949</a>
Partshøring	<a href="#">190-2009-118226</a>
Partshøring af projekt for ny dagligvarebutik på Bygaden 26-28	<a href="#">190-2009-116844</a>
Udkast til helhedsvurdering	<a href="#">190-2009-111357</a>

## **Bilag**

Bebyggelsesforslag rev. 10-09-2009

Høringssvar

Høringssvar

Høringssvar

Partshøring

Partshøring af projekt for ny dagligvarebutik på Bygaden 26-28

Udkast til helhedsvurdering

## **Punkt 141: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning5.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet udvalget opfordrede bygherre og forvaltningen til at sørge for at mindske gener for omgivelserne under byggeprocessen.

Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) stemte imod.

Helle Katrine Møller (B) stemte imod.

Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) begærede sagen sendt til Byrådet.

# Punkt 142: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009

## Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009

### 142. Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009

Sagsnr.: 190-2009-44952 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-113072

#### Sagsfremstilling

Kommuneplan 2009 fremsendes til endelig vedtagelse med ændringer.

Forslag til Kommuneplan 2009 og miljøvurdering har været i offentlig høring i 10 uger fra den 7. juli til den 15. september 2009. Byrådet har i perioden holdt to offentlige møder i Farum Kulturhus og Galaksen i Værløse.

Der er kommet 48 breve med bemærkninger og indsigelser til planforslaget, hvoraf 3 er fra offentlige myndigheder (herunder Miljøcenter Roskilde), 2 er fra nabokommuner, 1 fra politiske partier, og 20 fra organisationer og foreninger, 4 fra virksomheder og 18 fra privatpersoner.

Miljøcenter Roskildes bemærkninger indeholder en redegørelse for de statslige interesser samt de forslag til ændringer, som er en forudsætning for statens godkendelse af forslaget. Forvaltningen har været i dialog med Miljøcenter Roskilde om miljøcenterets bemærkninger.

En del af brevene indeholder gode forslag, der vil blive båret videre i det fremtidige planarbejde og andre tilgrænsende arbejdsområder i kommunen.

På baggrund af de indkomne bemærkninger foreslår forvaltningen, at det besluttes at gennemføre de ændringer af planen, som fremgår af vedhæftede bilag. Sproglige fejl og fejl på kort o.lign. indgår ikke i bilaget men rettes redaktionelt.

Der er ikke kommet bemærkninger til Miljøvurdering af Kommuneplanen.

De væsentligste forslag til ændringer er:

- Der tilføjes en rækkefølgeplan for 430 boliger på Flyvestation Værløse, der indebærer, at max. 300 boliger kan planlægges inden for første tredjedel af planperioden, dvs frem til 2013.

- Der tilføjes en rækkefølgeplan for udvikling af Farum Bytorv- området, der fastlægger, at udviklingen skal starte i den nordlige del af området og herefter fortsætte i den sydlige del langs Stavnsholtvej.
- Bestemmelser for boligbyggeri på Flyvestation Værløse ændres fra en maksimal B % for områderne som helhed til et maksimalt antal boligenheder kombineret med et maksimalt bruttoetageareal, der kan anvendes til boligformål.
- Mulighed for placering af mindre butikker på max. 800 m<sup>2</sup> uden for bymidteafgrænsninger og lokalcentre tages ud af planen.
- Justering af udpegning af bevaringsværdige bygninger på Flyvestation Værløse.

Bestemmelser vedr. etagebyggeri på Skovlinien fremgår af et selvstændigt dagsordenspunkt ligesom spørgsmålet om butiksstørrelse på Bygaden 26-28 i Kirke Værløse.

Andre indholdsmæssige ændringer omfatter : vindmøller, bruttoetageareal for butikker i Kirke Værløse, bevaring af Anneksgården i Hareskovby, etagehøjder i Laanshøj ( 16 B1) , ændring af retningslinier vedr. tilslutningspligt og helhedsplaner ved fortætning, begrænsning i muligheden for anvendelse af glaserede teglsten og justering af rammer ved Lillevangsvej.

Forslagene til ændringer giver ikke anledning til ny offentlighedsfase, idet der er tale om mindre ændringer og redaktionelle og sproglige justeringer af planen. Dog kræver nogle ændringer, at de berørte borgere og myndigheder skal have lejlighed til at udtale sig.

Fra 7 politiske partier har der været offentliggjort mindretalsudtalelser til planen. Forvaltningen indstiller, at det drøftes, om mindretalsudtalelserne skal have konsekvenser for planen.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 23 a og 33a.

## **Økonomiske konsekvenser**

Forslaget til kommuneplan 2009 indebærer principielt en række økonomiske konsekvenser.

## **Borgerinddragelse og høring**

Borgere og Miljøråd har været inddraget i henhold til beslutninger på møder i Planudvalget og Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalget. Nogle af ændringerne af planen forudsætter høring af de berørte.

## **Det videre forløb**

Behandling og stillingtagen til de indkomne bemærkninger, herunder om de indkomne bemærkninger giver anledning til ændringer af forslaget til kommuneplanen forventes behandlet af Økonomiudvalget og Byrådet i oktober.

Efter den endelige vedtagelse af planen tilrettes planen og offentliggøres planen efterfølgende.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- 1) at udvalget drøfter, om mindretalsudtalelserne giver anledning til ændring af planen
- 2) at Planudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget og Byrådet vedtager Kommuneplan 2009 endeligt med de ændringer, som er foreslået af forvaltningen, jævnfør bilag og eventuelt beslutning under punkt 1.
- 3) af forvaltningen foretager de nødvendige høringer af relevante berørte inden Økonomiudvalgets møde den 21. oktober.

## **Bilag**

Bemærkninger og indsigelser samlet pdf	<a href="#">190-2009-117784</a>
Forvaltningens anbefaling til ændringsforslag KP 2009	<a href="#">190-2009-118252</a>
Mindretalsudtalelser endelig version	<a href="#">190-2009-103666</a>
Resume af indsigelser med forvaltningens kommentarer	<a href="#">190-2009-118634</a>
Udpegning af bevaringsværdige bygninger på den resterende del af Flyvestation Værløse	<a href="#">190-2009-116800</a>

## **Bilag**

- Udpegning af bevaringsværdige bygninger på den resterende del af Flyvestation Værløse
- Resume af indsigelser med forvaltningens kommentarer
- Mindretalsudtalelser endelig version
- Forvaltningens anbefaling til ændringsforslag KP 2009
- Bemærkninger og indsigelser samlet pdf

## **Punkt 142: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning6.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

### Ad indstillingspunkt 1

Formanden fremlagde forslag til 13 afstemningstemaer på baggrund af mindretalsudtalelserne til det offentliggjorte kommuneplanforslag. Notat med afstemningstemaerne uddeltes på mødet.

Forslaget godkendtes med tilføjelse af et afstemningspunkt, der blev foreslået af Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) – afstemningstema nr. 18 – og følgende afstemning gennemførtes herefter:

#### **Tema 1 - Tagmaterialer**

Jesper Bachs og Venstres forslag om "at der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmateriale, herunder glaserede tagsten, medmindre det er begrundet i erstatsningsmontage eller bevaringshensyn".

Forslaget tiltrådtes enstemmigt.

#### **Tema 2 - ny sti vest om Farum Sø**

Lars Carpens, Gitte Melchiorsens og Bent Jensens forslag om, at der i Kommuneplanen åbnes for den af Skov- og Naturstyrelsens Mølleå-gruppe foreslåede nye sti vest om Farum Sø.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), John I. Allentoft (C), Michael Rexen (V).

Imod stemte: Wagner Jensen (UP), Helle Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

#### **Tema 3 - Alternativ til ny sti langs Stavnsholt Gydevej**

Lars Carpens og Gitte Melchiorsens forslag om i stedet for at etablere ny cykel- og gangsti langs Stavnsholtgydevej at etablere en cykel- og gangsti langs Paltholmvej.

Forslaget tiltrådtes.

For stemte: Lars Carpens (UP), John I. Allentoft (C), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

Imod stemte: Helle Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

#### **Tema 4 - Dagligvarebutik på Farum Hovedgade (Spar Købmanden)**

De Konservatives forslag om, at der i Farum Hovedgade tillades en dagligvarebutik på max. 1.500 m<sup>2</sup>. Det er en reduktion fra Kommuneplanforslagets 2.000 m<sup>2</sup>.

Forslaget tiltrådtes.

For stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

#### **Tema 5 - Ny vision om trafikstøj**

De Konservatives forslag om, at der i Byrådets vision tilføjes "I al vej-, trafik- og byplanlægning indgår bestræbelser på at undgå eller reducere trafikstøj".

Forslaget tiltrådtes enstemmigt.

#### **Tema 6 - Regionshospital som perspektivareal**

Socialdemokraternes og Enhedslistens forslag om at fjerne muligheden for placering af et Regionshospital.

Forslaget tiltrådtes.

For stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A), Lars Carpens (UP).

Imod stemte: Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

#### **Tema 7 - Bybækskolen / Bybækarealet - Bebyggelsesprocent**

Socialdemokraternes forslag om at reducere bebyggelsesprocenten på Bybækskolens areal til 50%.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP), John I. Allentoft (C).

### **Tema 8 - Areal til ny skole i Farum Nord**

Bent Jensens og Enhedslistens forslag om, at der afsættes et arealudlæg til kommende skole i Farum Nord.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

### **Tema 9 - Arealudlæg til byudvikling i Farum Nord.**

Bent Jensens, Lars Carpens, Gitte Melchiorsens og Venstres forslag om, at der afsættes arealudlæg til byudvikling i Farum Nord.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

### **Tema 10 - Compaq-grunden**

Bent Jensens forslag om, at "Compaq-grunden" inddrages i byzone.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

### **Tema 11 - Grundstørrelser i Hareskovby / Rideskolen**

Venstres forslag om i Hareskoven ikke at tillade grunde under 1.000 m<sup>2</sup>.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

Imod stemte: Lars Carpens (UP), John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

## **Tema 12 - Private bådebroer i Hareskoven**

Venstres forslag om i Hareskoven ikke at tillade private badebroer.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Michael Rexen (V), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Lars Carpens (UP), John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Wagner Jensen (UP).

## **Tema 13 - Byfortætning**

Venstres forslag om at droppe byfortætning på retningsliniekort 57 henholdsvis B, C, E, F, J.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A), Wagner Jensen (UP).

## **Tema 18 – Dagligvarebutik i Kirke Værløse**

Socialdemokratiets forslag om, at der i Kirke Værløse må etableres højst én dagligvarebutik på højst 650 m<sup>2</sup>.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP), John I. Allentoft (C).

### Ad indstillingspunkt 2

Indstillingen tiltrådtes med de korrektioner som følge af nedenstående afstemning.

Formanden fremlagde forslag til 4 afstemningstemaer på baggrund af de indkomne hørings svar. Notat med afstemningstemaerne uddeltes på mødet. Forslaget godkendtes, og følgende afstemning gennemførtes herefter:

#### **Tema 14 - Dagligvarer i Hareskovby**

Den maksimale størrelse af dagligvarebutik i Hareskoven ændres fra 300 m<sup>2</sup> til 650 m<sup>2</sup> (høringsforslag 800 m<sup>2</sup>), mens den maksimale butiksstørrelse ifølge Kommuneplanen forbliver uændret i Kirke Værløse og Jonstrup henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 300 m<sup>2</sup>.

Forslaget tiltrådtes, idet der med hensyn til butiksstørrelse i Kirke Værløse henvises til afstemningstema nr. 18.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Wagner Jensen (UP).

#### **Tema 15 - Industriforeningen om bebyggelsesprocent**

Vi skal også forholde os til Industriforeningens ændringsønsker - bebyggelsesprocenten ved etablering af P-kælder.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A), Wagner Jensen (UP).

#### **Tema 16 - Industriforeningen om grænsen mellem 2E3 og 2E1**

Industriforeningens ønsker til ændret skel mellem områderne 2E1 og 2E3.

Forslaget tiltrådtes ikke.

For stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V).

Imod stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A), Wagner Jensen (UP).

#### **Tema 17 - Rækkefølgeplan for Farum Bytorv**

Endelig kommer der en afstemning om indførelsen af rækkefølgeprincippet på Bytorvet.

Forslaget tiltrådtes.

For stemte: John I. Allentoft (C), Katrine Møller (B), Ole Bondo Christensen (A), Lone Christensen (A).

Imod stemte: Lars Carpens (UP), Michael Rexen (V), Wagner Jensen (UP).

### Ad indstillingspunkt 3

Indstillingen tiltrådtes, idet der henvises til beslutningerne under indstillingspunkt 1 og 2 samt ”Ændringer, der forudsætter høring” jf. bilaget: ”Oversigt over indholdsmæssige ændringer foranlediget af indsigelser til Kommuneplan 2009” og notatet, der blev uddelt på mødet.

# Punkt 143: Bemærkninger til planforslag for Kildedal ferie- og oplevelsesområde i Egedal Kommune

## Bemærkninger til planforslag for Kildedal ferie- og oplevelsesområde i Egedal Kommune

### 143. Bemærkninger til planforslag for Kildedal ferie- og oplevelsesområde i Egedal Kommune

Sagsnr.: 190-2009-44233 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-115027

#### Sagsfremstilling

Forvaltningen fremsender forslag til høringssvar til Egedal Kommune.

Egedal Kommune har offentliggjort forslag til Lokalplan 14 og Kommuneplantillæg 1 for Kildedal ferie- og oplevelsesområde med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering. Forslagene er i offentlig høring i perioden 25. august - 20. oktober 2009.

Da materialet er omfattende, vedlægges her kun de første 30 sider af Lokalplan 14, der beskriver projektet og det ikke-tekniske resume af VVM-redegørelsen. Det fulde materiale kan hentes på Egedal Kommunes hjemmeside.

#### Baggrund

Planforslagene giver mulighed for at etablere Kildedal ferie- og oplevelsesområde i et ca. 90 ha stort område ved Kildedal S-togsstation. Projektet kommer til at kunne rumme op til 1.615 ferie- og hotelboliger og en centerbebyggelse med aquadome, wellness, butikker, cafeer, restauranter, fitness, legeland, hotel- og conferencefaciliteter, servicecenter og multihal. Området vil være offentligt tilgængeligt, og faciliteterne i centret vil være åbne for dagsgæster.

Projektområdet og dets placering i forhold til Furesø Kommune kan ses på side 5 i lokalplanen.

Furesø Kommune har i tidligere høringssvar i samme sag anmodet om, at følgende emner inddrages i VVM redegørelsen og miljøvurderingen:

- trafik og trafikstøj,
- visuel påvirkning af landskabet samt
- behov for nye stiforbindelser

#### Trafik

Der etableres adgang til området fra Knardrupvej, hvor projektets realisering ifølge VVM vurderingen vil medføre knapt 700 ekstra køretøjer på et gennemsnitligt døgn. Trafikmængden på Knardrupvej ved Kildedal ligger pt. på godt 4.500 køretøjer/døgn.

Den overvejende del af trafikken til og fra feriecentret vil være rettet sydover. Ifølge VVM redegørelsen vil den ekstra trafik på Bundsvej og Farumvej blive godt 30 køretøjer/døgn.

Da den største trafikbelastning affødt af feriecentret ligger forskudt for den nuværende spidsbelastning, vurderes der ikke at blive problemer med afvikling af trafikken på vejnettet eller i kryds.

Der planlægges en sti gennem eller på kanten af projektområdet, så cykler og gående ikke behøver at færdes langs Knardrupvej, og projektet vurderes ikke at medføre flere trafikulykker.

Trafikstøjen er beregnet til at stige fra 63 dB(A) til 64 dB(A) ved et målepunkt syd for grænsen til Furesø Kommune. Støjberegningerne viser for Knardrup Bygade en stigning på under 1 dB(A) fra det nuværende niveau på 50-60 dB(A). Støjbelastningen af Bringe Mose i den vestligste del af Flyvestation Værløse vil ligge på samme niveau.

### Landskab

De tidligste planer for feriecentret omfattede en "skidome" – et indendørs skianlæg – der ville fremstå meget synligt i landskabet. Denne idé er nu opgivet, og byggeriet er i højere grad tilpasset det eksisterende landskab. I VVM-redegørelsen vurderes det, at de landskabelige interesser ikke bliver væsentligt påvirket, og at de dominerende bygningsværker i området efter projektets realisering fortsat vil være NOVO Måløv og Oticon bygningen.

### Stier

Der planlægges med 2-3 nye stiforbindelser fra feriecentret mod øst. Heraf ligger de 2 syd for kommunegrænsen til Furesø Kommune. En mulig ny sti er markeret som forbindelse mellem den nordøstligste del af feriecentret og Flyvestation Værløse.

Forvaltningen har været i dialog med Egedal Kommune om placeringen af denne sti, men har indtil videre måtte meddele, at Furesø Kommune ikke kan planlægge mere detaljeret, før de fremtidig ejerforhold på Flyvestationen er afklaret. En ny stiforbindelse vil i givet fald skulle placeres under hensyn til de store naturmæssige værdier i Bringe Mose.

### Høringssvar

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at Furesø Kommune sender et kortfattet høringssvar, der indledningsvis påskønner, at der er arbejdet på at gøre projektet mindre miljøbelastende og bedre tilpasset de naturmæssige og landskabelige forhold på stedet – og at disse bestræbelser bør fortsætte i de videre planlægning.

Furesø Kommune forventer, at det etablerede samarbejde med Ballerup og Egedal Kommune om de trafikale løsninger i området vil fortsætte, og at der senere vil blive udarbejdet en fælles stiplan, der kan godkendes af Furesø Kommunes byråd.

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Økonomiske konsekvenser**

Hvis feriecentret realiseres, vil det i et vist omfang medføre flere kunder og besøgende til butikker og kulturinstitutioner i kommunen, herunder til eventuelle nye attraktioner på flyvestationen.

## **Borgerinddragelse**

Egedal Kommune afholder borgermøde om forslagene den 5. oktober i Smørum Idrætscenter.

## **Det videre forløb**

Sagen videresendes til ØU og BR.

## **Indstilling**

Det indstilles, at Planudvalget overfor ØU og BR anbefaler

- at vedlagte høringssvar sendes til Egedal Kommune

## **Bilag**

Høringssvar til Egedal Kommune

[190-2009-115057](#)

Lokalplan14\_uddrag.pdf

[190-2009-114879](#)

## **Bilag**

Høringssvar til Egedal Kommune

Lokalplan14\_uddrag.pdf

## **Punkt 143: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning7.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 144: Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme**

### **Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme**

#### **144. Fremtidig anvendelse af Widex bygninger/ejendomme**

Sagsnr.: 190-2009-42510 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-114485

#### **Sagsfremstilling**

I februar 2010 flytter virksomheden Widex til Allerød. Moirex ApS ønsker at indrette uddannelsescenter i de bestående bygninger. Centeret vil henvende sig til et internationalt publikum og tilbyde undervisning i form af kurser og uddannelser inden for business administration, marketing, coaching, etc. med en varighed fra 1 uge til 6 måneder og længere. Andersen Erhverv, der er ejendomsmægler på sagen, oplyser, at der pt. ikke er andre potentielle købere/lejere. En ændret anvendelse som ansøgt vil forudsætte et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Planudvalget behandlede den 7. sept. 2009 på lukket dagsorden en ansøgningen fra den potentielle køber af en stor del af Widex' ejendomme på Kirke Værløsevej og Ny Vestergårdsvej. Man besluttede, at formanden og borgmesteren skulle mødes med ansøger med henblik på yderligere belysning af sagen. Mødet blev afholdt den 17. september 2009.

På mødet med borgmesteren og udvalgsformanden oplyste ansøger, at firmaet i samarbejde med en række store danske og udenlandske virksomheder har udviklet nyt forretningskoncept om lederudvikling. Man vil tilbyde længerevarende uddannelsesforløb baseret på brugerbetaling. Kunderne er typisk virksomheder, der ønsker at efteruddanne deres ansatte inden for et specifikt område.

Man planlægger etablering af overnatningsfaciliteter for ca. 300 danske og udenlandske kursister/studerende. Af disse vil 2/3 have et længerevarende forløb (over 3 mdr.), hvor tilmelding til folkeregisteret i Furesø Kommune kan blive nødvendig. Det er Kirke Værløsevej 32-34 og Ny Vestergårdsvej 21, der ønskes anvendt til overnatningsfaciliteter.

Moirex ApS oplyser, at man forventer at beskæftige ca. 250 medarbejdere på adressen, hvoraf ca. 200 vil arbejde med administration og ca. 50 fast tilknyttede undervisere. Widex har på ejendommen beskæftiget over det dobbelte antal. Omdannelse af en ejendommen til uddannelsescenter reducerer Furesø Kommunes samlede areal til egentlige erhvervsformål. Dette vil alt andet lige påvirke antallet af mulige arbejdspladser i kommunen.

Ansøgningen omfatter ca. 16.000 m<sup>2</sup> i erhvervsområdet på Kirke Værløsevej/Ny Vestergårdsvej. Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 fra Værløse Kommune, der udlægger området til erhvervs- og industrivirksomheder. Kommuneplanen muliggør også at offentlige formål kan indpasses.

Ejendommen Ny Vestergårdsvej 17-19, som Socialudvalget har anbefalet til kommunens genoptræning, indgår ikke i ansøgningen.

I en ny lokalplan vil ejendommene kunne udlægges til kursuscenter med længerevarende ophold, hvilket er en anvendelse, der kan sidestilles med en højskole. Lokalplanen vil ikke give mulighed for egentlige boliger – kun overnatningsfaciliteter mv. med direkte tilknytning til undervisningsaktiviteten. Værelser vil således ikke kunne udlejes selvstændigt.

Selvom der ikke bliver tale om egentlige boliger eller kollegieværelser, vil anvendelsen dog i et vist omfang være støjfølsom, og miljømæssigt kunne sammenlignes med boliger. Derfor skal området disponeres således, at miljøkonflikter med naboerne undgås.

Almindeligvis må man ikke lægge et konferencecenter med overnatning i et erhvervsområde, hvis der vil kunne opstå problemer med støj fra virksomheder i området. Efter miljølovgivningen vil det være den støjende virksomhed, der skal reducere støjen i tilfælde af konflikt.

Forvaltningen foreslår, at de eksisterende nabovirksomheder ikke pålægges støjbegrænsninger, der stiller dem ringere end i dag. Derfor skal lokalplanen sikre, at uddannelsescenteret indrettes i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen skal således indeholde bestemmelser, der dels sikrer, at overnatningsfaciliteterne placeres, udformes og/eller støjisoleres på en sådan måde, at værelserne kan udluftes, dels sikrer at de udendørs opholdsarealer er afskærmet mod støj.

Støjproblematikken bevirker, at lokalplanlægningen bliver kompliceret, og forvaltningen har endnu ikke helt overblik over, hvordan støj- og andre miljøkonflikter undgås.

Lokalplanen vil omfatte hele den vestlige del af Byplanvedtægt nr. 1 og således også Furesø Musikskole og ejendommene vest herfor. Anvendelsesbestemmelserne vil blive fastsat i dialog med de pågældende grundejere/virksomheder.

## **Lovgrundlag**

Planloven

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Borgerinddragelse**

En ny lokalplan og kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger.

## **Det videre forløb**

Afhængig af beslutningen genoptages sagen i Planudvalget når der foreligger et konkret projekt.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller:

- at udvalget igangsætter arbejdet med en ny lokalplan for den vestlige del af erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej, hvis de miljømæssige problemstillinger kan håndteres i lokalplanen;
- at udvalget tilkendegiver eventuelle særlige ønsker til den forestående planlægning.

## **Bilag**

Ansøgers præsentation til PLU

[190-2009-117972](#)

## **Bilag**

Ansøgers præsentation til PLU

## **Punkt 144: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning8.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udsat.

## **Punkt 145: Ny ansøgning om ridebane på Søgården, Kirke Værløsevej 103, Værløse**

### **Ny ansøgning om ridebane på Søgården, Kirke Værløsevej 103, Værløse**

## **145. Ny ansøgning om ridebane på Søgården, Kirke Værløsevej 103, Værløse**

Sagsnr.: 190-2009-24126 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-110565

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget en ny ansøgning om landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien til ridebane på Søgården, Kirke Værløsevej 103, 3500 Værløse. Den nye ansøgning var på Planudvalgets dagsorden den 7. september 2009, hvor sagen blev udsat.

Planudvalget besluttede på udvalgets møde den 8. juni 2009 at meddele afslag på landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien til en allerede anlagt 20 x 60 meter ridebane øst for Søgårdens bygninger. Redegørelsen for ridebanen, for planforholdene og de gældende bestemmelser fra dagsordenen til den 8. juni 2009 er gengivet i bilag til denne dagsorden.

Den nye ansøgning adskiller sig fra den tidligere ansøgning ved, at den ikke indeholder etablering af en 1½ meter høj jordvold nord for ridebanen. De midlertidige jordbunker vil blive sløjfet fuldstændigt, enten ved fordeling på markerne parallelt med alléen til Søgården eller alternativt, at jorden bliver kørt bort.

Ansøgerne oplyser:

- at der på intet tidspunkt kommer belysning på banen
- at banen kun benyttes privat
- at banens toplag (et filtprodukt) kan ændres til almindeligt sand
- at Søgården vil vedblive med at være et smukt og passende indslag i Furesø Kommunes natur, og arealerne vil blive velholdte (ikke deponering af gamle maskiner som før ridebanen blev anlagt), samt
- at Furesø Kommune i forbindelse med salget af ejendommen har tilkendegivet, at der kunne etableres hestehold og ridebane på ejendommen.

Ansøgerne har flere oplysninger og argumenter for en tilladelse, som er omtalt i bilag til denne dagsorden.

Sammen med den nye ansøgning har ansøgerne fremsendt udtalelser fra to beboere i nabobebyggelsen Dalsø Park (den ene har tidligere udtalt sig under nabohøringen) og fra ejeren af Fruegård på Lejrvej, som alle er positive over for

ridebanen.

### *Forvaltningens bemærkninger*

I forbindelse med salget af Søgården har kommunen tilkendegivet, at der kunne holdes heste på ejendommen, og at arealet øst for bygningerne kunne anvendes til træningsareal for hestene. Det blev på det tidspunkt ikke nærmere drøftet, hvad der forstås ved et "træningsareal". Et græsareal kan anvendes til træningsbane helt uden landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien, hvis der ikke foretages terrænregulering. Først i forbindelse med jordarbejderne på arealet blev det klart, at køberne var i gang med et arbejde, der strakte sig ud over det, der fra kommunens side var forudsat under købsforhandlingerne.

### *Samlet vurdering*

Der er betydelige landskabelige og rekreative værdier knyttet til Søgårdens nærområde. Det er forvaltningens vurdering, at ridebanen vil være synlig både sydfra og nordfra. Den vil skille sig ud fra omgivelserne både på grund af udgravningen og den plane overflade midt på det skrånende terræn, og på grund af ridebanens størrelse og overflade. Synligheden vil dog være betydeligt mindre uden den oprindeligt ønskede jordvold.

Da banen kun ønskes benyttet af beboerne på ejendommen, vil belastningen af området være begrænset. Den visuelle belastning kan derudover begrænses, hvis der stilles vilkår om, at ridebanen skal være helt enkel uden belyningsanlæg eller faste redskaber til fx spring, og at hegn skal være mørke eller naturfarvede træhegn.

I forbindelse med en eventuel tilladelse kan der yderligere stilles vilkår om, at den opgravede jord fjernes helt fra området, at der ikke etableres læhegn eller udsigtsbegrænsende beplantning omkring ridebanen, og at kunstmaterialet fjernes fra ridebaneoverfladen, så den alene består af sand.

Endelig kan der stilles vilkår om, at terrænet skal reetableres, hvis ridebanen ikke har været i brug i et år.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 35 og naturbeskyttelseslovens § 16.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

### **Det videre forløb**

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien til den ansøgte ridebane uden jordvold på disse vilkår:

1. at ridebanen skal være helt enkel uden belysningsanlæg eller faste redskaber til fx spring, og at hegn skal være mørke eller naturfarvede træhegn, og
2. at den opgravede jord fjernes helt fra området, at der ikke etableres læhegn eller udsigtsbegrænsende beplantning omkring ridebanen, og
3. at kunstmaterialet fjernes fra ridebaneoverfladen, så den alene består af sand, og
4. at terrænet skal reableres, hvis ridebanen ikke har været i brug i et år.

## **Bilag**

Bilag - luftfoto	<a href="#">190-2009-68082</a>
Bilag - nye oplysninger	<a href="#">190-2009-103121</a>
Bilag - planforhold mm	<a href="#">190-2009-101799</a>
Udtalelse om anlæg i grønne kiler.doc	<a href="#">190-2009-104670</a>

## **Bilag**

Bilag - luftfoto
Bilag - nye oplysninger
Bilag - planforhold mm
Udtalelse om anlæg i grønne kiler.doc

## **Punkt 145: Beslutning**

**P:\Windows\System\polweb\beslutning9.htm**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2009:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen med betingelse nr. 1, 2 og 4.

Helle Katrine Møller (B) stemte imod.

Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) stemte imod.

Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) begærede sagen i Byrådet.