

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 30-11-2009**

**Mødedato** Mandag d. 30. november 2009 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om afgørelser fra Naturklagenævnet.....	5
Beslutning.....	7
Orientering om lovliggørelsessag vedr. hegn opsat i strid med deklaration.....	8
Beslutning.....	10
Orientering om varsel af påbud, matr. nr. 1ch Farumgård, Boserupvej 11.....	11
Beslutning.....	13
Ansøgning om dispensation til salg af fællesareal for Rørmose Park.....	14
Beslutning.....	17
Ansøgning om pølsevogn på Rugmarken 1-3, matr. nr. 16bq Farum By.....	18
Beslutning.....	21
Ansøgning om døgnpostautomat ved Farum Bytorv.....	22
Beslutning.....	25
Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af Furesøgårds jord.....	26
Beslutning.....	29
Ansøgning om lovliggørelse af bygninger mv. på Freden, Stavnsholt Gydevej.....	30
Beslutning.....	33
Lukket.....	34
Lukket.....	35
Lukket.....	36
Lukket.....	37
Lukket.....	38
Lukket.....	39

## **Punkt 153: Meddelelser fra formanden**

### **Meddelelser fra formanden**

#### **153. Meddelelser fra formanden**

^

Sagsnr.: 190-2009-17608 *Å...bent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-143007 ^ ^

^

#### **Sagsfremstilling**

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager:

^

^·^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ Status for Natur- og golfprojektet

^

#### **Lovgrundlag**

^

^

#### **Økonomiske konsekvenser**

^

^

#### **Borgerinddragelse**

^

^

#### **Det videre forløb**

^

^

#### **Indstilling**

^

## **Punkt 153: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Formanden og forvaltningen orienterede om det nævnte punkt. Brev af 27.11.2009 til GB4 ApS blev uddelt.

# Punkt 154: Orientering om afgørelser fra Naturklagenævnet

## Orientering om afgørelser fra Naturklagenævnet

### 154. Orientering om afgørelser fra Naturklagenævnet

Sagsnr.: 190-2008-1565 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-139924

#### Sagsfremstilling

##### Afgørelse om klage over landzonetilladelse til mobilmast

Planudvalget besluttede den 2. februar 2009 at give landzonetilladelse til opsætning af mast til mobiltelefoni på Bistrup Planteskole, Bistrupvej 198.

Landzonetilladelsen blev påklaget til Naturklagenævnet. Den 6. november 2009 traf nævnet afgørelse i sagen. Det fremgår af afgørelsen: "Efter en samlet vurdering finder Naturklagenævnet ikke grundlag for at ændre Furesø Kommunes afgørelse i sagen, herunder kommunens vurdering, hvorefter masten med sin størrelse og placering bag en større lagerhal på planteskolen ikke vil påvirke landskabsoplevelsen væsentligt."

##### Afgørelse om opførelse af et sommerhus i fredet område i landzone

Planudvalget behandlede den 11. august 2008 en ansøgning om at opføre et 150 m<sup>2</sup> stort sommerhus i fredet område i landzone på Kong Volmersvej 9. Sommerhuset skal erstatte et eksisterende sommerhus på 26 m<sup>2</sup> og et udhus på 17 m<sup>2</sup>. Udvalget besluttede at udtale over for Fredningsnævnet, at Furesø Kommune vil give landzonetilladelse til et sommerhus på højst 100 m<sup>2</sup> under forudsætning af, at Fredningsnævnet kan godkende projektet.

-

Fredningsnævnet meddelte den 15. oktober 2008 afslag til det ansøgte 150 m<sup>2</sup> sommerhus og tilkendegav samtidig, at nævnet ville være indstillet på at tillade, at der bygges et nyt hus på betingelse af,

- at huset maksimalt bliver 70 m<sup>2</sup> inkl. udhæng
- at de nuværende to huse nedrives
- at det nye hus placeres, hvor det eksisterende udhus ligger
- at Fredningsnævnet får forevist en situationsplan, inden der sker tilstandsændring.

Fredningsnævnets afgørelse blev påklaget til Naturklagenævnet, som nu har stadfæstet Fredningsnævnets afgørelse. Naturklagenævnet har lagt vægt på, "at den eksisterende bebyggelse har henstået ubenyttet i over 40 år og må betegnes som en ruin. En forøgelse af det bebyggede areal på 107 m<sup>2</sup> går ud over, hvad der efter de konkrete forhold kan meddeles tilladelse til, herunder henset til størrelsen af det eksisterende hus."

#### Lovgrundlag

Ingen bemærkninger

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

## **Punkt 154: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Punkt 155: Orientering om lovliggørelsessag vedr. hegn opsat i strid med deklARATION**

### **Orientering om lovliggørelsessag vedr. hegn opsat i strid med deklARATION**

#### **155. Orientering om lovliggørelsessag vedr. hegn opsat i strid med deklARATION**

Sagsnr.: 190-2009-42442 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-136202

#### **Sagsfremstilling**

Kommunen har meddelt ejeren af Bæksø 7 påbud om at fjerne to trådhegn, der er opsat i strid med deklARATIONEN om fællesareal for seks ejendomme i Hareskov By. Hvis påbudet ikke efterkommes, overgiver kommunen sagen til politiet.

Foranlediget af naboklage har forvaltningen konstateret, at der på ejendommen Bæksø 7 er opsat trådhegn mod Bæksø 8 og Skov Allé 12 på fællesarealet, og at trådhegnene er i strid med deklARATIONEN.

DeklARATIONEN omfatter ejendommene Bæksø 6, 7 og 8 samt Skov Allé 7, 9 og 12. Efter deklARATIONEN skal en del af hver af de 6 ejendomme være til brug for alle ejendommene som fælles opholdsareal, og efter bestemmelse i deklARATIONEN må der "ikke plantes hæk, opsættes hegn eller lignende forhindringer, der kan afbryde den fri færdsel på arealet". Kommunen har påtaleretten i henhold til deklARATIONEN.

Forvaltningen har med brev af 2. september 2009 påtalt det ulovlige forhold og efterfølgende med brev af 2. oktober 2009 varslet påbud om lovliggørelse. Da ejer ikke har reageret på de to henvendelser, har forvaltningen med brev af 9. november 2009 meddelt ejer påbud om at fjerne trådhegnene inden den 30. november 2009.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger

**Det videre forløb**

Se sagsfremstillingen

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

**Bilag**

Luftfoto visende fællesareal

[190-2009-139092](#)

**Bilag**

Luftfoto visende fællesareal

## **Punkt 155: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Punkt 156: Orientering om varsel af påbud, matr. nr. 1ch Farumgård, Boserupvej 11**

### **Orientering om varsel af påbud, matr. nr. 1ch Farumgård, Boserupvej 11**

## **156. Orientering om varsel af påbud, matr. nr. 1ch Farumgård, Boserupvej 11**

Sagsnr.: 190-2007-7169 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-139873

### **Sagsfremstilling**

Furesø Kommune har givet ejeren Boserupvej 11 et varsel om påbud. Påbudet drejer sig om genetablering af et areal, der er anlagt med terrasse i strid med dispensation, som er udstedt den 3. juli 2007. Dispensationen blev givet til færdiggørelse af et påbegyndt trappe og jordsikringsanlæg, der ligger inden for beskyttelseslinien om Furesø.

Furesø Kommune har modtaget en naboklage og derefter har forvaltningen den 19. november konstateret, at der på ejendommen Boserupvej 11 er anlagt en terrasse i strid med dispensationens betingelser. Betingelserne fremgår af bilaget: Orientering om dispensationsafgørelse pr. e-mail.

Det fremgår af kortet i bilaget, at arealet, hvor ejeren i august 2009 har anlagt en befæstede terrasse, skal genetableres som skrænt med en hældning på ikke under 1: 2. Forvaltningen foretog på ejerens foranledning færdigsyn den 23. juni 2009, hvor anlægget, som det fremstod dengang, blev vurderet i overensstemmelse med dispensationen og godkendt.

Forvaltningen har med brev af 20. november 2009 varslet påbud om lovliggørelse af forholdet.

### **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelsesloven § 73 stk 5

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Der er givet en frist på en måned til at reagere på varslet.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

### **Bilag**

Billeder af terrasse på Boserupvej 11.pdf

[190-2009-139927](#)

Orientering om dispensationsafgørelse pr. e-mail

[190-2007-285229](#)

### **Bilag**

Orientering om dispensationsafgørelse pr. e-mail

Billeder af terrasse på Boserupvej 11.pdf

## **Punkt 156: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

# Punkt 157: Ansøgning om dispensation til salg af fællesareal for Rørmose Park

## Ansøgning om dispensation til salg af fællesareal for Rørmose Park

### 157. Ansøgning om dispensation til salg af fællesareal for Rørmose Park

Sagsnr.: 190-2009-36262 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-139727

#### Sagsfremstilling

Landinspektørfirmaet Bo, Boe og Kjær søger på vegne af Grundejerforeningen Rørmose Park om dispensation fra Lokalplan 32.1. til salg af en del af foreningens fællesarealer og til etablering af en bolig.

Grundejerforeningen ønsker at sælge ejendommen matr. nr. 7 kz, Farum by. Ejendommen ligger i den sydvestlige del af området og udgør en del af et større samlet fællesareal. Ejendommen omfatter den tidligere gård, Rørmosegård, og 2670 m<sup>2</sup> friareal. Se bilaget: Red.\_Kortbilag-ansøgning.

Grundejerforeningen har overtaget ejendommen sammen med de øvrige fællesarealer fra Lind og Risør, der har opført bebyggelsen Rørmose Park.

Grundejerforeningen ønsker nu at sælge bygningerne og det nærmeste, omgivende friareal til etablering af en bolig med privat haveareal. Resten af friarealet på ejendommen ønsker foreningen at sælge til uændret anvendelse, hvilket vil sige spredningskorridor i form af fælles friareal med forsinkelsesbassin samt afskærmning mod Slangstrupvej. Samtidig ønsker foreningen at kunne anvende eksisterende fællesparkering til privat parkering, i stedet for at anlægge de 1½ (2) parkeringspladser på egen grund.

#### *Forholdet til Lokalplan 32.1*

Lokalplanen muliggør, at bygningerne på ejendommen anvendes til såvel boligformål som fællesfaciliteter for bebyggelsen Rørmose Park. Den del af friarealet, der ligger nærmest bygningerne, må anvendes til fælles eller privat friareal. Resten af friarealet må kun anvendes til fælles friareal og spredningskorridor.

Imidlertid er grundejerforeningens ønsker i strid med følgende bestemmelser i Lokalplan 32.1:

§ 11.2, der fastlægger følgende: ”Grundejerforeningen er pligtig til at overtage fællesarealer og de veje, stier og fællesanlæg, der ikke af Farum Kommune overtages som offentlige”.

§ 6.1, der giver mulighed for at opføre højst 161 boliger inden for lokalplanområdet.

§ 5.4, der fastlægger, at der skal anlægges 1½ p-plads pr. bolig på egen grund”.

§ 8.8., der fastlægger, at udlagte friarealer ikke må befæstes.

Hertil kommer, at det vil være i strid med lokalplanens

§ 11.4, hvis grundejerforeningen samtidig afhænder driften og vedligeholdelsen af de fælles friarealer og § 8.8 at anlægge terrasser, indkørsel m.v. med befæstelse inden for de udlagte friarealer på ejendommen.

#### *Planmæssig vurdering*

Kommunen har mulighed for at give dispensation til de nævnte forhold.

#### *Fælles friarealer*

De arealer, der er udlagt til fælles friarealer og spredningskorridor, er udlagt til denne anvendelse og er udlagt med særlige krav til anlæg og vedligeholdelse for at sikre yngle- og rasteområder for dyrearter, der er beskyttet af EF-habitatdirektivet. Disse lokalplanbestemmelser er fastlagt i overensstemmelse med et af lokalplanens formål. Forvaltningen kan ikke anbefale dispensationer, der vil kunne medføre risiko for, at lokalplanens bestemmelser for de fælles friarealer/spredningskorridoren bliver tilsidesat. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale dispensation til, at disse arealer overdrages til privat varetagelse i tilknytning til en bolig.

Eventuel dispensation fra § 11.2 og § 11.4 til at afhænde fælles friarealer samt driften og vedligeholdelsen af disse medfører, at grundejerforeningens vedtægter skal revideres. Revisionen skal godkendes af kommunen jf. lokalplanens § 11.5.

#### *Friarealerne tæt på bygningerne*

De friarealer, der er udlagt tæt på bygningerne, og som må anvendes til private friarealer, er også omfattet af de krav, der skal sikre yngle- og rasteområder til beskyttede dyrearter. Imidlertid har Natur- og Miljøafdelingen vurderet, at anvendelse af disse friarealer til privat have ikke vil tilsidesætte hensynet til de beskyttede dyrearter.

#### *Parkeringspladser*

Det er forvaltningens vurdering, at der fysisk set er plads på ejendommen til at anlægge to parkeringspladser inden for det i dag bebyggede areal eller inden for det friareal, der må anvendes til privat friareal.

Eventuel dispensation til at anlægge befæstede arealer inden for det udlagte friareal forudsætter, at forvaltningen modtager tegningsmateriale, der viser de ønskede anlæg.

#### **Lovgrundlag**

Planlovens § 19 og 20.

Habitatbekendtgørelsens § 11

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## Borgerinddragelse

Eventuel dispensation kan først meddeles efter, ansøgningen har været i naboorientering i mindst 2 uger. Naboorienteringen bør omfatte alle ejere og brugere inden for lokalplanområdet foruden de foreninger m.fl., der er optaget på kommunens høringsliste.

## Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- 1) at Planudvalget afslår dispensation fra lokalplanens § 11.2 og § 11.4 til at afhænde de fællesarealer, der er udlagt til spredningskorridor jf. lokalplanens § 3.3/ kort 4, samt til at afhænde driften og vedligeholdelsen af disse.
- 2) at Planudvalget afslår dispensation fra lokalplanens § 5.4 og § 8.8 til anlæg af parkeringspladser på udlagte friarealer uden for ejendommen.
- 3) at Planudvalget beslutter at sende ansøgningen om dispensation fra § 6.1 og 8.8 (til anlæg af befæstet parkeringsplads, terrasse m.v.) i naboorientering under forudsætning af, at grundejerforeningen fortsat ønsker at afhænde bygningerne med det reducerede friareal, og at grundejerforeningen fremsender fornødent tegningsmateriale over de ønskede befæstede arealer inden for det reducerede friareal.
- 4) at Planudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele de under punkt 3 nævnte dispensationer under forudsætning af, at der ikke ved naboorienteringen fremkommer afgørende nyt til beslutningsgrundlaget.

## Bilag

Dispensationansøgning	<a href="#">190-2009-115942</a>
Kort - ansøgning	<a href="#">190-2009-139841</a>
Kort - supplerende oplysninger	<a href="#">190-2009-140960</a>

## Bilag

Dispensationansøgning
Kort - ansøgning
Kort - supplerende oplysninger

## **Punkt 157: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 158: Ansøgning om pølsevogn på Rugmarken 1-3, matr. nr. 16bq Farum By**

### **Ansøgning om pølsevogn på Rugmarken 1-3, matr. nr. 16bq Farum By**

## **158. Ansøgning om pølsevogn på Rugmarken 1-3, matr. nr. 16bq Farum By**

Sagsnr.: 190-2009-32028 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-139566

### **Sagsfremstilling**

Ansøgningen om at opstille en mobil pølsevogn på Rugmarken 1-3 har været i naboorientering. Forvaltningen finder ikke, at de indkomne indsigelser tilfører beslutningsgrundlaget afgørende nyt. Forvaltningen finder dog, at indsigelserne har en karakter, der gør, at Planudvalget bør tage endelig stilling.

### *Tidligere behandling*

På Planudvalgets møde den 7. september 2009 tilkendegav udvalget, at det var positivt indstillet over for en tidsbegrænset dispensation på nærmere betingelser. Betingelserne fremgår af sagsfremstillingen i bilaget: PLU\_070909+bilag.pdf.

### *Indsigelser*

I høringsperioden er der indkommet tre indsigelser:

- En beboer i etageejendommen på den modsatte side af Paltholmvej er bekymret for støj og andre gener.
- Furesø Industriforening vurderer, at pølsevognen vil have en negativ signalværdi, som vil påvirke potentielle investorers interesse i erhvervsområdet, og at pølsevognen i øvrigt vil medføre væsentlige trafikproblemer.
- Dansk Shell påpeger, at virksomheden ikke ønsker at blive påført et affaldsproblem, eller at det nuværende indblik til vaskehallen forringes.

Ansøger er uenig i karakteren af pølsevognens signalværdi og vil i forhold til øvrige punkter søge at håndtere naboers og industriforeningens indsigelser via vilkår i lejekontrakten, hvilket fremgår af bilaget: Indsigelsesskema med ansøgers og forvaltningens bemærkninger.

### *Vurdering*

Forvaltningen finder, at de indkomne indsigelser ikke giver anledning til at ændre indstillingen til spørgsmålet om dispensation. Dog foreslår forvaltningen, at betingelserne for dispensation suppleres med en nærmere fastlæggelse af, hvornår pølsevognen må være opstillet på ejendommen. Forvaltningens bemærkninger til de enkelte indsigelser fremgår af bilaget med indsigelsesskemaet.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 19 og 20.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 13. oktober til den 2. november 2009. De indkomne bemærkninger har været sendt i partshøring hos ansøger indtil den 18. november 2009.

### **Det videre forløb**

Ingen særlige bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

1. at udvalget drøfter, om de indkomne indsigelser giver anledning til at ændre udvalgets indstilling til dispensation jf. udvalgets beslutning på mødet den 7. september 2009.
2. at eventuel dispensation gives på følgende betingelser:
  - § at dispensationen tidsbegrænses til 2 år,
  - § at pølsevognen tidligst opstilles kl. 10.00, at vognen fjernes senest kl. 22.00 på ugens 5 hverdage og senest kl. 16.00 på lørdage, og at den ikke opstilles på søn- og helligdage,
  - § at vognen i grundplan måler maksimalt 2 x 3 m,
  - § at vognen placeres som vist i bilaget: PLU\_070909+bilag.pdf.

### **Bilag**

Ansøgers bemærkninger til indsigelser	<a href="#">190-2009-141170</a>
Indsigelser til ansøgning.pdf	<a href="#">190-2009-139579</a>
Indsigelsesskema	<a href="#">190-2009-139572</a>
Indsigelsesskema med ansøgers og forvaltningens bemærkninger	<a href="#">190-2009-141164</a>
PLU_070909+bilag.pdf	<a href="#">190-2009-139944</a>

### **Bilag**

PLU\_070909 bilag.pdf

Indsigelseskema med ansøgers og forvaltningens bemærkninger

Indsigelseskema

Indsigelser til ansøgning.pdf

Ansøgers bemærkninger til indsigelser

## **Punkt 158: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet dispensationen tidsbegrænses til et år.

# Punkt 159: Ansøgning om døgnpostautomat ved Farum Bytorv

## Ansøgning om døgnpostautomat ved Farum Bytorv

### 159. Ansøgning om døgnpostautomat ved Farum Bytorv

Sagsnr.: 190-2009-43878 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-133447

#### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Post Danmark om at opstille en døgnpostautomat ved parkeringsarealet nord for Farum Bytorv. Døgnpostautomaten kræver dispensationer fra lokalplanen og midlertidig dispensation fra bygningsreglementets krav om tilgængelighed.

#### Fakta om døgnboksen

Døgnpostautomaten er en selvbetjeningsautomat, hvor Post Danmarks kunder, der er tilmeldt ordningen, kan hente deres pakker uden for posthusets åbningstid. Døgnpostautomaten er 5 m<sup>2</sup> - 2,5 meter høj, 4,1 meter lang og 1,26/1,45 meter bred (med/uden udhæng). Bagside, gavle og tag er grålakerede stålplader. Forsiden består af et betjeningspanel og røde låger til rum, hvor pakkerne kan hentes. De øverste betjeningsknapper på døgnpostautomaten er placeret for højt til at kørestolsbrugere kan benytte automaten, og nogle af boksrummene sidder både for højt og for lavt.

#### Lokalplan 26.5 og BR08

Døgnpostautomaten er i strid med følgende bestemmelse i Lokalplan 26.5 for Farum Bytorv og Bygningsreglement BR08:

- Lokalplan 26.5, § 6.1 og 6.2 om at det samlede bruttoetageareal inden for området maksimalt må være 14.735 m<sup>2</sup>, og at der maksimalt må udføres 3.000 m<sup>2</sup> glasoverdækning. *Denne grænse er allerede overskredet, men de nye kommuneplanrammer åbner mulighed for en udvidelse på Bytorvet.*
- Lokalplanens § 7.1 om at tage og facader inden for området skal fremstå i ensartede materialer. *Døgnpostautomatens stålbeklædning afviger fra de materialer, der er anvendt på Farum Bytorv*
- BR08, kap. 4.5, stk. 1 og stk. 3 om at brugerbetjente anlæg, såsom IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater og lignende anlæg med publikumsrettede servicefunktioner, skal placeres i en højde, så de kan betjenes af en person i kørestol. *Døgnboksens betjeningspanel er ikke tilgængeligt for personer i kørestol. Post Danmark søger dispensation til 31.12.2010, da de forventer, at alle automater i hele landet vil blive ombygget, inden udgangen af 2010, så de bliver tilgængelige for kørestolsbrugere.*

#### Handicappolitik

Planudvalget har udmøntet Byrådets handicappolitik gennem bl.a. ”i administration af planer og lovgivning, herunder ved byggesagsbehandlingen at inddrage tilgængelighedsaspektet ved dispensationsafgørelser og at føre tilsyn med overholdelse af byggelovgivningen, planbestemmelser og dispensationsvilkår”.

### Udtalelse fra Danske Handicaporganisationer

Forvaltningen har rådført sig med Danske Handicaporganisationer for at få en vurdering af, hvor alvorlige manglerne ved døgnpostautomaten er i forhold til tilgængelighed for handicappede. Handicaporganisationerne har svaret, at de kan acceptere en tidsbegrænset dispensation, hvis der er fuld sikkerhed for, at alle tilgængelighedsproblemer faktisk bliver løst inden udgangen af 2010, og at der fra starten etableres en tilfredsstillende ”tillægsservice” for pakkepost for handicappede.

### Yderligere oplysninger fra Post Danmark

Post Danmark har oplyst, at handicappede allerede i dag kan ringe døgnet rundt til et oplyst telefonnummer og vælge mellem at få en pakke genudbragt til adressen eller at få pakken flyttet til afhentning på et posthus efter eget valg. Der er ingen forringede muligheder for at få leveret pakkepost for kørestolsbrugere i den periode, hvor automaten ikke opfylder kravene om tilgængelighed for kørestolsbrugere i BR08.

### Forvaltningens vurdering

Furesø Kommune ejer det areal, hvor døgnpostautomaten søges placeret. Et forslag til lejekontrakt muliggør opsigelse med ½ års varsel. Opsigelse kan blive relevant i forbindelse med udvidelsen af Bytorvet. Det er forvaltningens vurdering, at det er uproblematisk at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelse og ydre fremtræden til det ansøgte. Dels optager døgnpostautomaten et meget lille areal sammenlignet med den samlede bebyggelse på Bytorvet, dels har den ikke karakter af en egentlig bygning.

Der er søgt om dispensation fra tilgængelighedskravene i BR08 for en relativt kort periode, indtil ombygningen af døgnpostautomaten er gennemført. Det er forvaltningens vurdering, at et afslag ikke vil medføre, at kørestolsbrugere vil få hurtigere adgang til at benytte den pågældende døgnpostautomat. Det vil formentlig alene medføre, at den bliver opsat senere. Samtidig er det forvaltningens indtryk, at kørestolsbrugere ikke stilles ringere end i dag i forhold til at få pakkepost udbragt.

### **Lovgrundlag**

Planloven § 19 og bygningsreglementet (BR08), kap. 4.5.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Der har ikke været foretaget naboorientering, da døgnpostautomaten vurderes at være af underordnet betydning for ejere og lejere på Farum Bytorv.

### **Det videre forløb**

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- At der meddeles dispensation fra lokalplanen og midlertidig dispensation fra bygningsreglementet til 31.12.2010 til den ansøgte døgnpostautomat ved Farum Bytorv

## **Bilag**

Døgnpost\_luftfoto.pdf [190-2009-133485](#)

Døgnpostautomat\_Opstalt Plan og Snit.pdf [190-2009-133486](#)

Høringssvar fra Danske Handicaporganisationer [190-2009-138678](#)

## **Bilag**

Døgnpost\_luftfoto.pdf

Døgnpostautomat\_Opstalt Plan og Snit.pdf

Høringssvar fra Danske Handicaporganisationer

## **Punkt 159: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

"Høringssvar vedrørende "Ansøgning om døgnpostautomat ved Farum Bytorv" PLU-møde d. 30. november 2009 pkt. 159" fra Furesø Handicapråd var inden mødet sendt til udvalgets medlemmer.

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet forvaltningen sammen med Post Danmark undersøger mulighederne for en alternativ placering.

# Punkt 160: Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af Furesøgårds jord

## Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af Furesøgårds jord

### 160. Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af Furesøgårds jord

Sagsnr.: 190-2009-45793 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-135229

#### Sagsfremstilling

I forlængelse af at Farum Kommune har solgt den dyrkede del af Furesøgårds jord, skal Planudvalget tage stilling til ansøgning om landzonetilladelse til frastykning af det solgte areal og lovliggørelse af anvendelsen af den resterende del af arealet.

Efter planlovens landzonebestemmelser må der ikke uden tilladelse foretages udstykning eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Ansøgningen gælder matr.nr. 6 a Stavnholt By, Farum. Kommunen har solgt areal 5 på kortbilaget til sammenlægning med en landbrugsejendom. Areal 4 beholdes i kommunens eje og anvendes til regnvandsbassin i tilknytning til Duemosevej. Den bynære del, areal 3, beholdes i kommunens eje, og der søges landzonetilladelse til lovliggørelse af den eksisterende anvendelse.

Ansøgning og kortbilag er vedhæftet som bilag.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at landzonetilladelse til ændret anvendelse af areal 3 kan gives i overensstemmelse med fredningsforslag og fingerplan på en række betingelser. Tilladelsen kan gives, idet aktiviteterne har en karakter, der knytter sig til naturen og det åbne land. Hertil kommer, at brugen udelukkende medfører anlæg af midlertidig karakter, idet anlæggene vil gå til uden regelmæssig brug og vedligeholdelse og efterlade arealet som naturområde.

Forvaltningen foreslår, at

- Der gives landzonetilladelse til, at arealet anvendes til fritidsformål i form af naturområde med mulighed for etablering af:
  - Nyttehaver, mindre hytter og bivuakker, indhegning med stolper m.m. til rollespil samt mindre, hegnede arealer til husdyr som kaniner og lignende alt til brug for børneinstitutioner.
  - Gang- og cykelstier
  - Boldbane(r) der etableres som klippet græs uden terrænregulering og uden kunstig belysning

· Der gives landzonetilladelse til, at den åbne lade anvendes til værksted, bålplads og legeaktiviteter til brug for institutioner.

· Landzonetilladelsen gives på betingelse af, at der skal være offentlig adgang til arealet, og at der ikke hegnes bortset fra mindre folde til dyr.

Fredningsforslaget og den endelige fredning af arealet skal overholdes uafhængigt af landzonetilladelse.

### Gældende planlægning og lovgivning

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land.

Den del af Furesøgårds jord, der er landzone, ligger i indre grøn kile efter Fingerplan 2007. Fingerplanens § 15 fastlægger, at områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.

Bortset fra byzonearealet og et lille areal helt op mod byzonen er området omfattet af fredningsforslag for Stavsholtkilen. Fredningsforslaget har bl.a. til formål, at prioritere den almene og uorganiserede rekreative udnyttelse, der hverken kræver anlæg eller baner. Herudover fastlægger fredningsforslaget bl.a., at der ikke må ske terrænændringer, der ikke må opføres bebyggelse, der ikke må etableres faste konstruktioner og anlæg, samt at der ikke må etableres lysanlæg omkring baner og anlæg. Der kan etableres stier i området efter plejemyndighedens nærmere planlægning.

Arealet i landzone er omfattet af landbrugspligt.

### Supplerende oplysninger

Landzonetilladelsen er ikke til hinder for, at der efterfølgende kan etableres et skolelandbrug på en del af areal 1, 3 og 5. Udstykning og ændret anvendelse til skolelandbrug samt opførelse af staldbygning kan gennemføres med en ny landzonetilladelse, når der foreligger ansøgning herom.

Når fredningen af Stavsholtkilen bliver vedtaget endeligt, skal plejemyndigheden udarbejde plejeplan for arealet. Furesø Kommune er plejemyndighed. Plejemyndigheden kan fastsætte bestemmelser om, hvordan arealet skal plejes, herunder om arealets fremtræden og naturtilstand.

Den ændrede anvendelse af areal 3 kræver desuden, at landbrugspligten på arealet ophæves. Kommunen skal søge Jordbrugskommissionen herom.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 35

### **Økonomiske konsekvenser**

Landzonetilladelsen er en forudsætning for den endelige gennemførelse af salget af en del af Furesøgårds jord.

### **Borgerinddragelse**

Naboorientering er sat i gang

### **Det videre forløb**

Landzonetilladelsen offentliggøres i lokalaviser og på kommunens hjemmeside

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at kommunen søger Jordbrugskommissionen om ophævelse af landbrugspligten,
- at Planudvalget bemyndiger forvaltningen til at give landzonetilladelse, hvis der ikke kommer afgørende nyt til beslutningsgrundlaget under naboorienteringen.

### **Bilag**

Ansøgning - Bilag [190-2009-140427](#)

Kort - Bilag [190-2009-140380](#)

### **Bilag**

Ansøgning - Bilag

Kort - Bilag

## **Punkt 160: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 161: Ansøgning om lovliggørelse af bygninger mv. på Freden, Stavnholt Gydevej**

### **Ansøgning om lovliggørelse af bygninger mv. på Freden, Stavnholt Gydevej**

## **161. Ansøgning om lovliggørelse af bygninger mv. på Freden, Stavnholt Gydevej**

Sagsnr.: 190-2007-70143 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-135632

### **Sagsfremstilling**

Behandling af sag om lovliggørelse af fire bygninger, et tennisanlæg og ændret anvendelse af tidligere driftsbygninger, der er ulovligt etableret på Freden, Stavnholt Gydevej 38, 3460 Birkerød.

Bygningerne og den ændrede bygningsanvendelse er ulovligt etableret i 1992-1993, og tennisanlægget i 1984. Forvaltningen indstiller, at der i lyset af den lange tid bygningerne og tennisanlægget har eksisteret, gives lovliggørende landzonetilladelse til disse. Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at give tilladelse til udvidelse kontorarealet, men at kontorarealets placering på ejendommen kan ændres. Det vil frigøre tidligere kontorarealer til boligareal, der herved vil omfatte op mod 450 m<sup>2</sup>. Forvaltningen anbefaler, der gives landzonetilladelse hertil.

### Baggrund

Farum Kommune gennemførte i 1989-1990 en tilsvarende lovliggørelsessag om ulovligt opførte bygninger og ulovlig indretning af kontorvirksomhed i to tidligere driftsbygninger.

Året efter, i 1991 søgte ejeren om landzonetilladelse til opførelse af en ny længe med beboelse og kontorformål. Frederiksborg Amt meddelte afslag med henvisning til, at de maksimale udvidelsesmuligheder på ejendommen allerede var udnyttet, og at yderligere udvidelse af etagearealet ville være i strid med de planmæssige rammer. Miljøklagenævnet stadfæstede i april 1992 amtets afslag.

Furesø Kommune indledte i 2007 sag om de nye ulovlige forhold og sendte 10. september 2008 varsel af påbud om lovliggørelse og partshøring til ejer, jf. planudvalgs møde 6. oktober 2008, punkt 150.

Ejers advokat har 5. november 2009 sendt ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til følgende bygninger, deres anvendelse og til tennisanlæg, jf. bilag for bygningsbetegnelse.

Bygning B, åben vognport - areal 58 m<sup>2</sup>

Bygning C, garage – areal 70 m<sup>2</sup>, glasoverdækket mellemgang – 20 m<sup>2</sup>

Bygning D, åben stald samt opbevaring af foder og vaskeplads til brug for hestepension

Bygning E, udestue til kontor/repræsentation – 42 m<sup>2</sup>

Bygning 04, oprindelig maskinhal, anvendes nu til garage og stald med hestepension

Bygning 06, oprindelig stald, anvendes nu til kontorvirksomhed – 90 m<sup>2</sup>

Tennisanlæg, 680 m<sup>2</sup>

Desuden er ejer indstillet på at fjerne de to maskinbygninger A, og at bygning 07, tilbygning/udestue inddrages i boligarealet.

### Lovliggørelse af forhold

Det vil som udgangspunkt ikke være muligt at give landzonetilladelse til de ny bygninger, da det vil stride mod de planmæssige bestemmelser for området som landzone, indre grøn kile og beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og beskyttelsesværdier. Ud fra en nærmere gennemgang af sagens akter finder forvaltningen imidlertid, at der er en vis sandsynlighed for, at myndighederne allerede omkring 1996-97 har været opmærksom på de nyopførte bygninger uden dog at reagere. I så fald har myndighederne udvist passivitet, og på den baggrund bør der gives lovliggørende landzonetilladelser til bygningerne og tennisanlægget.

Furesø Kommune blev først i forbindelse med en indvendig besigtigelse i 2008 opmærksom på, at der drives en mindre hestepension på Freden, og at en tidligere staldbygning er indrettet til yderligere kontorvirksomhed. Hestepension er i landbrugsmæssig forstand en supplerende erhvervsaktivitet, som forvaltningen vurderer, godt kan indpasses på ejendommen. Derimod er kontorvirksomhed i princippet en funktion, som hører hjemme i byzone. Det vil således ikke være muligt at udvide ejendommens kontorareal, da det være i uoverensstemmelse med plangrundlaget og i særlig grad med Fingerplanens kilebestemmelser.

Det er derfor en forudsætning for tilladelse til kontorvirksomhed i den tidligere stald, at kontorareal andetsteds på ejendommen reduceres tilsvarende, således at det samlede kontorareal ikke overskrider det hidtidige, lovlige kontorareal på 385 m<sup>2</sup>.

Det kontorareal, som herved ændres, vil i stedet skulle inddrages i boligarealet sammen med stuehuset og en udestue. Det samlede boligareal på ejendommen vil herefter udgøre op mod 450 m<sup>2</sup>, afhængigt af arealernes fordeling på kontorvirksomhed og bolig. Forvaltningen anbefaler, at der gives landzonetilladelse hertil.

### **Lovgrundlag**

Planlovens Kap. 7, landzoneadministration, Kap. 12, tilsyn og Kap. 15, lovliggørelse og straf.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Sagen skal sendes i nabohøring.

### **Det videre forløb**

Eventuelle landzonetilladelser skal offentliggøres med fire ugers klagefrist i de lokale aviser og på kommunens hjemmeside.

De bygninger og ændret anvendelse af bygninger, der gives landzonetilladelse til, skal efterfølgende byggesagsbehandles.

Sagen afsluttes med ændringer og korrektion af oplysningerne i BBR.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at der gives

- landzonetilladelse til bygning B, åben port
- landzonetilladelse til bygning C, garage og glasoverdækket gang
- landzonetilladelse til bygning D, åben stald, foderopbevaring og vaskeplads til hestepension
- landzonetilladelse til bygning E, adgangsbygning til 06
- landzonetilladelse til hestepension i bygning 04 og bygning D
- landzonetilladelse til tennisanlæg

Forvaltningen indstiller videre, at forvaltningen på baggrund af konkret ansøgning

- bemyndiges til at give landzonetilladelse til *egen* kontorvirksomhed op til et samlet etageareal på 385 m<sup>2</sup> inden for bygningerne 02, 03, 06 og E
- bemyndiges til at give landzonetilladelse til udvidelse af boligarealet op til et samlet etageareal på 450 m<sup>2</sup> inden for bygningerne 01, 02, 03 og 07

### **Bilag**

Ortofoto med bygninger og anlæg på Freden, Stavnsholt Gydevej 38 [190-2008-55360](https://www.kommune.dk/da/190-2008-55360)

### **Bilag**

Ortofoto med bygninger og anlæg på Freden, Stavnsholt Gydevej 38

## **Punkt 161: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 30. november 2009:**

**Ikke til stede:** Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet det forudsættes, at bygningerne A fjernes.

## **Punkt 162: Lukket**

## **Punkt 162: Lukket**

## **Punkt 163: Lukket**

## **Punkt 163: Lukket**

## **Punkt 164: Lukket**

## **Punkt 164: Lukket**