

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 02-02-2009

Mødedato Mandag d. 02. februar 2009 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Henvendelse fra Danske Handicaporganisationer - Furesø.....	5
Beslutning.....	8
Fredningsforslag - nordøst del af flyvestationen og områderne ved Præstesø.....	9
Beslutning.....	11
Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan.....	12
Beslutning.....	14
Kommuneplan 2009 - 3 spørgsmål om byudvikling.....	15
Beslutning.....	19
Indretning af dagligvarebutik (Aldi), matr.nr. 9 fz Farum, Akacietorvet 2.....	20
Beslutning.....	26
Landzonetilladelse til ny mast - Matr.nr. 11 ab Stavsholt By, Bistrupvej 198, Birkerød.....	27
Beslutning.....	30
Nyt kaldenavn til "Irmatorvet".....	31
Beslutning.....	33
Lukket.....	34
Lukket.....	35

Punkt 11: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

11. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2007-25726 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-16217

Sagsfremstilling

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Borgerinddragelse

Det videre forløb

Indstilling

Punkt 11: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Orientering til efterretning.

Forvaltningen orienterede om:

1. Taget på den gamle politistation i Farum Hovedgade.
2. Afgørelse i liftsagen i Bymidten i Værløse.
3. Fredningen ved Bagsværd Sø.

Punkt 12: Henvendelse fra Danske Handicaporganisationer - Furesø

Henvendelse fra Danske Handicaporganisationer - Furesø

12. Henvendelse fra Danske Handicaporganisationer - Furesø

Sagsnr.: 190-2009-14242 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-15016

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Orientering om DH-Furesø's ønsker inden for Planudvalgets ressortområde.

Sagens indhold

Furesø Kommune har i januar 2009 modtaget en nytårshilsen fra DH-Furesø. I forbindelse med nytårshilsnen har DH-Furesø genfremsendt sin ønskeseddel fra november 2007 til kommunen. Nytårshilsnen og ønskesedlen er vedhæftet som bilag.

Ønskesedlen omfatter 12 ønsker til Planudvalgets ressortområde. Disse er gengivet nedenfor.

DH-Furesø skriver i sin henvendelse: "Som man vil se, er der ønsker, der er blevet opfyldt, men også en del, som står tilbage. Det er derfor vort håb, at ønskesedlen fortsat kan tjene til inspiration i forbindelse med realiseringen af fagudvalgenes handicappolitiske handlingsplaner for 2009".

Planudvalget vedtog på sit møde den 24. november 2008 en handicappolitik for Planudvalgets ressortområde. Handicappolitikken skal i henhold til kommunens overordnede handicappolitik evalueres i løbet af første halvår hvert år. Den vedtagne politik er vedhæftet som bilag.

Det er forvaltningens opfattelse, at den handicappolitiske handlingsplan på Planudvalgets område generelt set opfylder ønskerne på DH-Furesø's ønskeseddel så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt inden for de givne rammer, herunder de rammer som fag- og forvaltningslovgivningen og forvaltningens ressourcer sætter.

Forvaltningen har i vedhæftede notat kommenteret de enkelte ønsker på ønskesedlen.

DH-Furesø's ønsker til Planudvalgets ressortområde

1. At der udarbejdes et katalog over handicappolitiske initiativer på udvalgets område – sektoransvarlighedsprincippet.

2. At det sikres, at tilgængelighedskravene medtages i den overordnede Kommune-plan, som har afsmittende virkning på områdeplaner og lokalplaner. Realiseringen af denne målsætning om en øget tilgængelighed for alle – også mennesker med funktionsnedsættelser - skal inddrages i alle de temaer, som indgår i kommune-planlægningen og den lokale Agenda 21. Det gælder således udviklingen af by-områder (herunder bykvaliteter, boligudvikling, kvaliteter i erhvervsområder, detail-handel, trafik mv.) og udviklingen af rekreative områder og det åbne land. Integrationen af handicaphensynet i den overordnede strategis værdigrundlag samt i behandlingen af de enkelte temaer skal således inddrages i planlægningen på samme måde, som gør sig gældende for bæredygtighed.
3. At der udarbejdes retningslinier for administration af og tilsyn med overholdelsen af gældende regler for fysisk tilgængelighed til kommunens sundhedsklinikker - tandlæge, praktiserende læge, fysioterapeut o.a.
4. At det sikres, at høje/brede kantsten ikke er en hindring for personer med handicap evt. gennem særlige foranstaltninger i henhold til DS 3028.
5. At der træffes beslutning om, at der i forbindelse med nybyggeri og større renove-ringsprojekter af eksisterende bygninger i flere etager stilles krav om, at disse for-synes med elevator. Dette krav bør omfatte alle bygninger, der er indrettet til bolig-formål, og som indeholder offentlige/private servicefunktioner, forretninger og lig-nende.
6. At der vedtages en handlingsplan om udbygning af handicapboliger / bofællesska-ber og lignende inden for kommunens område.
7. At der fastlægges en tilgængelighedspolitik på boligområdet omfattende alle kom-munale boliger og boligenheder, der opføres med kommunal eller anden offentlig støtte.
8. At det sikres, at bygningslovgivningens (herunder Bygningsreglementets) bestem-melser om tilgængelighed nøje gennemgås ved alle byggesager, inden der udsedes byggetilladelse. Dette skal selvsagt gælde både ved offentlige (kommunale) byggerier og ved private.
9. At mindst en medarbejder i Plan & Byg efteruddannes med henblik på at kunne forestå tilgængelighedsrevision.
10. At opfyldelse af lovgivningens krav kontrolleres inden ibrugtagningstilladelse gives.
11. At tilgængelighedskrav i overensstemmelse med anbefalingerne i Dansk Standard (DS 3028) eksplicit medtages i udbud af byggeprojekter.
12. At tilgængelighedskravene automatisk integreres i lokalplaner og ved behandling af dispensationsansøgninger.

Lovgrundlag

Planloven, bygge-loven, naturbeskyttelsesloven, forvaltningsloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger.

Borgerinddragelse

Borgerinddragelse og høring vil finde sted efter planlovens regler herom ved tilvejebringelse af kommune- og lokalplaner og administration af lovgivningen og planer.

Desuden vil Handicaprådet blive inddraget ved udarbejdelse af vejledningsmateriale jf. den handicappolitiske handlingsplan.

Det videre forløb

Ingen særlige bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Handicappolitik på Planudvalgets område november 2008 [190-2008-135707](#)

Handicappolitisk ønskeseddel 2007 (2).doc [190-2009-13703](#)

Notat til dagsordenpunkt [190-2009-16762](#)

Nytårshilsen fra DH-Furesø af 5. januar 2009.doc [190-2009-13702](#)

Bilag

Handicappolitik på Planudvalgets område november 2008

Handicappolitisk ønskeseddel 2007 (2).doc

Notat til dagsordenpunkt

Nytårshilsen fra DH-Furesø af 5. januar 2009.doc

Punkt 12: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Punktet udsat

Punkt 13: Fredningsforslag - nordøst del af flyvestationen og områderne ved Præstesø

Fredningsforslag - nordøst del af flyvestationen og områderne ved Præstesø

13. Fredningsforslag - nordøst del af flyvestationen og områderne ved Præstesø

Sagsnr.: 190-2007-5188 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-13939

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Foreløbig orientering fra Naturklagenævnet om indholdet i den endelige frednings- og erstatningskendelse.

Sagens indhold

Fredningssagen for den nordøstlige del af Flyvestation Værløse og tilstødende arealer omkring Præstesø og Søndersø ("den lille fredning") nærmer sig sin afslutning. Sagen blev i rejst af Danmarks Naturfredningsforening og kommunen i 2005, og fredningsnævnet afsagde kendelse den 24. september 2007.

Sagen var til behandling på Planudvalgets møde den 1. oktober 2007, hvor udvalget besluttede, at anke en af Fredningsnævnet fastsat bestemmelse, der gav kommunen pligt til oprydning på Kubens areal til Naturklagenævnet.

Også den private ejer af Lundsdal ankede sagen vedr. to forhold: 1. Kommunens beføjelser vedr. udarbejdelse af plejeplan og 2. Den offentlige adgang til arealerne, herunder erstatningsspørgsmål.

Naturklagenævnet foretog besigtigelse den 8. september 2008 og har med brev af 6. januar 2009 fremsendt orientering om nævnets beslutninger. Nævnet har bestemt, at kommunen beholder oprydningspligten på Kubens arealer, men at der ydes erstatning for dokumenterede udgifter, dog max 300.000 kr, som ønsket af kommunen, dersom pligten ikke tilbageføres til Kuben.

-

For de private arealer er det bestemt, at offentligheden ikke skal have adgang til hegnede arealer med græssende dyr, og at bestemmelsen om, at fredningen ikke er til hinder for anlæg af natursti, bortfalder. Nævnet har også præciseret muligheden for at regulere græsningstrykket i plejeplanen og erstatning her for.

Den egentlige frednings- og erstatningskendelse fremsendes senere. Forhold vedr. erstatningsspørgsmål vil så kunne påklages til en taksationskommission. Øvrige forhold kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Erstatninger udredes med $\frac{3}{4}$ af staten og $\frac{1}{4}$ af kommunen.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens kapitel 6 om fredning

Økonomiske konsekvenser

Se under sagens indhold – herudover ingen særlige bemærkninger pt.

Borgerinddragelse

Ingen særlige bemærkninger

Det videre forløb

Naturklagenævnets endelige frednings- og erstatningskendelse afventes

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Bilag

Orienteringsbrev fra Naturklagenævnet

[190-2009-2029](#)

Bilag

Orienteringsbrev fra Naturklagenævnet

Punkt 13: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Orientering til efterretning.

Punkt 14: Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

14. Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-14976

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Ajourføring og revision af planen for prioritering af Plan's større opgaver/ Opgaveplanen.

Sagens indhold

Forvaltningen fremsender ny ajourført og revideret opgaveplan til godkendelse.

I forbindelse med udvalgets beslutning om prioritering af større planopgaver den 6. februar 2007 vedtog udvalget, at opgaveplanen skal ajourføres og revurderes hver tredje måned. Opgaveplanen er senest revideret den 11. august 2008..

Opgaveplanen er den overordnede, foreløbige plan for gennemførelsen af foreliggende, større planopgaver. Forvaltningen varetager udover de her listede opgaver en lang række drifts-, forvaltnings- og myndighedsopgaver.

Opgaveplanen viser en fordeling af de kendte større planopgaver på 2008, 2009, 2010 og senere. Planen viser således princippet for prioriteringen af opgaverne indbyrdes og forvaltningens skøn over tidshorizonten for de prioriterede opgaver.

Fordelingen er foretaget ud fra opgavernes nuværende stade, kommunens forpligtelser i henhold til lovgivningen, indgåede aftaler i forbindelse med Farum og Værløse Kommuner og Furesø Kommunes salg af arealer, kommunens budget og projekternes betydning i en større udviklingsmæssig sammenhæng. Hensyn til det tidsmæssigt mulige at gennemføre for forvaltningen er søgt afbalanceret i forhold til erfaringen for, at opgaverne ofte forløber anderledes end forudsat.

Det skal understreges, at der er mange usikkerhedsmomenter knyttet til planen. Af samme grund bør planen fortsat ajourføres og revurderes med jævne mellemrum.

I henhold til gældende beslutning skal planen som nævnt ovenfor revideres ca. hver 3. måned. Dette er dog ikke så hensigtsmæssigt i praksis, da effektueringen af planen begrænser mulighederne for hyppig omprioritering. Det foreslås derfor, at revisionstakten fastsættes til mindst hver 6. måned.

Planen er foreløbigt afstemt med budgetafdelingen.

Lovgrundlag

Ingen særlige bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen særlige bemærkninger.

Det videre forløb

Opgaveplanen ajourføres og revideres igen senest om 6 måneder og forelægges Planudvalgets senest på udvalgsmødet den 7. september 2009.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget godkender den ajourførte og reviderede opgaveplan.
- at udvalget godkender, at revisionstakten ændres til ”mindst hver 6. måned”.

Bilag

OPGAVEPLAN af 2. februar 2009

[190-2009-16433](#)

Oversigt af den 11. august 2008

[190-2009-16528](#)

Bilag

OPGAVEPLAN af 2. februar 2009

Oversigt af den 11. august 2008

Punkt 14: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Punktet udsat.

Punkt 15: Kommuneplan 2009 - 3 spørgsmål om byudvikling

Kommuneplan 2009 - 3 spørgsmål om byudvikling

15. Kommuneplan 2009 - 3 spørgsmål om byudvikling

Sagsnr.: 190-2008-26651 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-13298

Sagsfremstilling

Til beslutning

Planudvalget skal beslutte, hvordan Flyvestation Værløse, Bybækskolen og idéen om placering af et nyt regionalt sygehus i Furesø Kommune skal indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2009.

Sagsfremstilling

Planudvalget har tidligere drøftet udlæg af nye byområder og fortætning med nye boliger inden for den eksisterende byzone i Kommuneplan 2009.

Mht. udlæg af nye byområder har debatten mest handlet om arealerne nord for Slangerupvej. Det blev besluttet, at fremtidig byudvikling udskydes til efter planperioden (12 år), og at det alene er området mellem Slangerupvej og Trevangsvej, der tages med som "perspektivareal". Flyvestation Værløse blev ikke drøftet i den sammenhæng.

Mht. fortætning godkendte udvalget, at hovedparten af de fortætnings-egne arealer, som forvaltningen pegede på, kunne tages med i forslaget til kommuneplan. Bybækskolen var et af disse områder, men det er ikke lagt fast hvilke formål, området skal kunne rumme, når skolen nedlægges.

Disse spørgsmål skal afklares, før forslaget til kommuneplan kan skrives færdigt.

Som et yderligere punkt skal udvalget tage stilling til, om idéen til lokalisering af et nyt regionalt sygehus i Furesø Kommune skal tages med i forslaget.

1) Flyvestation Værløse.

Forslag til kommuneplantillæg for Flyvestation Værløse blev vedtaget af et enstemmigt Byråd den 19. december 2007 og sendt i offentlig høring i april-juni 2008 sammen med forslag til et nyt landsplandirektiv for den grønne kile. Høringssvarene blev forelagt Planudvalget på møde den 11. august 2008.

I september 2008 afgjorde Fredningsnævnet den fredningssag, der blev rejst af Danmarks Naturfredningsforening i 2005. Afgørelsen er indbragt for Naturklagenævnet. Hvis Naturklagenævnet stadfæster fredningsgrænsen, vil mulighederne for

byudvikling i kommuneplanforslagets delområde B36 blive begrænset i forhold til de forudsætninger, der gjaldt, da forslaget til Kommuneplantillæg blev vedtaget.

Da det ikke forventes, at Naturklagenævnet afgør fredningssagen, før forslaget til Kommuneplan 2009 skal offentliggøres, anbefaler forvaltningen, at det tidligere vedtagne forslag til kommuneplantillæg for Flyvestationen indarbejdes med følgende ændringer:

- I byudviklingsområderne syd for den grønne kile nedsættes de maksimale bebyggelsesprocenter i B36 fra 25 % til 15 %, i B37 fra 25 % til 20 % og i E8 fra 50 % til 40 %.
- I rammebestemmelserne for B36 tilføjes, at en del af området er omfattet af en ny fredning, og at den mulige bebyggelsesprocent vil blive lavere (under 10 %), hvis Naturklagenævnet stadfæster fredningen.
- I rammebestemmelserne for alle de delområder, der omfatter bevaringsværdige bygninger, henvises til et kortbilag, hvor bygningerne kan ses.

Forvaltningens anser, at denne løsning yder respekt over for byrådets tidligere beslutning, samtidig med, at der kan bygges videre på det gennemførte planlægningsarbejde. Alternativt vil hele processen skulle startes forfra på et senere tidspunkt. For så vidt angår 8 ud af de 9 delområder i forslaget til kommuneplantillæg, forventes afgørelsen på fredningssagen ikke at ændre væsentligt på de planlægningsmæssige forudsætninger.

Løsningen foregriber ikke Naturklagenævns sagen, da en fredning altid "står over" den planlægning, der gennemføres i henhold til Planloven.

Når Naturklagenævnets endelige afgørelse foreligger, vil spørgsmålet om den videre planlægning af Flyvestationen blive forelagt Planudvalget på ny.

Forvaltningen foreslår de maksimale bebyggelsesprocenter sat ned for at imødekomme flere indsigelser fra den gennemførte høring. I det udsendte forslag til rammer var de maksimale bebyggelsesprocenter gjort mere rummelige, blandt andet for at sikre kommunen bevægelsesfrihed i forhold til at placere nyt byggeri efter en nøjere kortlægning af natur, arkæologi, jordbund mv. i den efterfølgende lokalplanproces. Høringen viste imidlertid, at det skabte frygt for, at kommunen ikke ville fastholde beslutningen om, at Masterplanskitsen udgør den maksimale ramme for nyt byggeri. De lavere bebyggelsesprocenter, som forvaltningen nu foreslår indarbejdet, er en mere direkte oversættelse af Masterplanskitsen.

Forvaltningens forslag om, at Kommuneplan 2009 ledsages af et kort, der viser de bevaringsværdige bygninger på flyvestationen er af mere "teknisk" art, da en konkret udpegning af bygningerne er en forudsætning for, at de vil kunne behandles som sådan i relation til Bygningsreglementets bestemmelser.

Forvaltningens forslag til rammer for områderne B36, B37 og E8 er vedlagt som bilag.

2) Bybækskolen

Da Byrådet har besluttet at nedlægge Bybækskolen med udgangen af dette skoleår, er der behov for, at Planudvalget beslutter, hvordan rammebestemmelserne for området skal fastlægges i forslag til Kommuneplan 2009.

Området, der er ca. 3,8 ha. stort, ejes af Furesø Kommune og anvendes i dag som skole med idrætshal, boldbane mv. Det er beliggende mellem Farum Midtpunkt og Farum Bytorv og udgør et vigtigt aktiv for beboerne i Farum Midtpunkt og som aflastningsområde for sportsaktiviteter på kommunens øvrige sportsanlæg (haller og baner).

Området ligger centralt inden for det stationsnære kerneområde, hvor der kan placeres intensive byfunktioner, herunder kontorbyggerier, med et etageareal på mere end 1.500 m². Kun få arealer i kommunen har denne status. Administration og kontorerhverv på dele af området kan medvirke til at realisere Byrådets målsætning om flere arbejdspladser i kommunen.

Bybækskolen har hidtil været forbeholdt offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %. Den faktiske udnyttelse er ca. 30 %.

Forvaltningen anbefaler, at området udlægges til både erhverv og offentlige formål, da dets størrelse muliggør, at de to anvendelser kan gå hånd i hånd og udnytte den synergi, der kan opstå mellem de forskellige funktioner.

Erhvervsformål kan være liberalt erhverv (fx læge, tandlæge, specialklinikker, advokat, revisor), samt øvrige kontorformål (fx rådgivning, administration).

Offentlige formål kan være hospital, sundhedscenter (genoptræning, forebyggelse og vejledning), sport og idræt (sportshal mv.), undervisning (skole, gymnasium) samt rekreative formål (fx legeplads, boldbane, løbesti, klatrevæg, parkanlæg).

Den eksisterende Bybækhal og skole – eller dele heraf – kan indgå i bebyggelsen.

Forvaltningen anbefaler, at en del af arealet fastholdes som grønt område, men at der åbnes mulighed for en mere intensiv udnyttelse ved at bygge i flere etager. Den maksimale bebyggelsesprocent foreslås øget fra 40 % til 100 % for området som helhed.

-

Forvaltningens forslag til rammer for Bybækskolen er vedlagt som bilag.

-

3) Nyt regionshospital

Lokale aktører i Furesø Kommune har været fremme med tanker om, at et eventuelt nyt regionalt sygehus med fordel kunne lokaliseres i Furesø Kommune i området nord for Bistrupvej mellem Hillerød motorvejen og Stavnsholt Gydevej.

Planudvalget skal beslutte, om der allerede nu skal tages højde for denne mulighed ved, at der i redegørelsen til forslag til Kommuneplan 2009 skrives f.eks. følgende:

”Furesø Kommune ser gerne et nyt regionshospital lokaliseret i området nord for Bistrupvej mellem Hillerødmotorvejen og Stavnsholt Gydevej, hvis et sådant byggeri besluttet, og den statslige planlægning gør det muligt. Området har en central beliggenhed i den nordlige del af Hovedstadsområdet tæt ved Hillerødmotorvejen og Farumbanen.”

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Udvalgets beslutninger vil få økonomiske konsekvenser for kommunen, men de kan ikke kvantificeres på dette stadie i planlægningsprocessen.

Borgerinddragelse

Forslag til Kommuneplan 2009 vil blive sendt i offentlig høring.

Det videre forløb

Planudvalgets beslutninger indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2009.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget beslutter

- at det tidligere vedtagne forslag til kommuneplantillæg for Flyvestation Værløse indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2009 for Furesø Kommune med de af forvaltningen foreslåede ændringer.
- at rammerne for Bybækskolen (delområde 2.D.3 i den tidligere Farum Kommunes kommuneplan) fastlægges som foreslået af forvaltningen
- at det i forslaget til Kommuneplan 2009 tilkendegives, at Furesø Kommune gerne ser et nyt regionalt sygehus lokaliseret i kommunen.

Bilag

Bilag - Bybækskolen oplæg til PLU 020209.doc [190-2009-14615](#)

Bilag - Flyvestationen oplæg til PLU 020209.doc [190-2009-14689](#)

Bilag

Bilag - Bybækskolen oplæg til PLU 020209.doc

Bilag - Flyvestationen oplæg til PLU 020209.doc

Punkt 15: Beslutning

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

Â

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine MÃ,ller (B)

Â

Pind 1 tiltrÃ¥dt med den tilfÃ,jelse, at bebyggelsesprocenten fÃ,res tilbage til de oprindelige procenter pÃ¥ henholdsvis 25% i B36, 25% i B37 og 50% i E8.

Â

Pind 2 tiltrÃ¥dt med den tilfÃ,jelse, at der ogsÃ¥ indgÃ¥r boligformÃ¥l og butikker i rammedelen om BybÃ|kskolearealet.

Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) Ã,nsker ikke butikker og Ã,nsker en bebyggelsesprocent pÃ¥ 70 i rammen.

Â

Pind 3 tiltrÃ¥dt.

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

Punkt 16: Indretning af dagligvarebutik (Aldi), matr.nr. 9 fz Farum, Akacietorvet 2

Indretning af dagligvarebutik (Aldi), matr.nr. 9 fz Farum, Akacietorvet 2

16. Indretning af dagligvarebutik (Aldi), matr.nr. 9 fz Farum, Akacietorvet 2

Sagsnr.: 190-2008-31315 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-15208

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Det skal besluttes, hvorvidt der skal sælges kommunal jord til udvidelse af Akacietorvet 2 med en 359 m² stor tilbygning, og om indtægten fra salget skal anvendes til omlægning af den offentlige p-plads bag Akacietorvet under forudsætning af, at de fornødne bevillinger meddeles.

Sagens indhold

Den 6. oktober 2008 besluttede Planudvalget, at forvaltningen skulle arbejde videre med sagen om indretning af en dagligvarebutik (Aldi) på Akacietorvet 2 i Farum.

Siden planudvalgs mødet i oktober har forvaltningen afholdt møde med ejerne af Akacietorvet 2 og deres rådgiver. Tilbygningens tag er fortsat opdelt i 3 mindre tage i gavlen ud mod p-pladsen. Mod naboen er taget fladt af brandtekniske årsager. Projektet er revideret således, at taget på tilbygningen har fået en hældning, der er den samme som taget på den eksisterende bygning. Den eksisterende bygning istandsættes og males, men bevares uændret. Tilbygningen pudses og males i samme gule farve som de øvrige bygninger. Taget udføres i tagpap i lighed med de øvrige bygninger. Den fremsendte tegning indeholder skiltning, men der er ikke nogen beskrivelse. Forvaltningen behandler derfor ikke skiltningen på nuværende tidspunkt, men afventer en egentlig ansøgning.

Ejerne ønsker kun at købe et areal på 574 m² af kommunens ejendom matr. nr. 9 ay Farum By, Farum til tilbygningen. Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at arealet mod Farum Hovedgade fortsat er kommunalt ejet i forhold til vedligeholdelse og indtrykket af en samlet grønning. Det er således en mulighed kun at sælge 574 m². I sagsfremstillingen i oktober vurderede forvaltningen, at der burde sælges 831 m² i stedet for 574 m².

Forvaltningen har også afholdt møde med landskabsarkitektfirmaet Extrakt. Forvaltningen har bedt Extrakt om at udarbejde et skitseprojekt for udformning og optimering af den offentlige parkeringsplads bag Akacietorvet. Forvaltningen tager forbehold for enkelte justeringer af skitseprojektet. Skitseprojektet er vedlagt et prisoverslag. Extrakt skønner at prisen bliver ca. 3.346.050 kr. for hele pladsen inklusiv bidraget fra køberne af det kommunale areal. Prisen er eksklusiv moms. Prisen er fastlagt ud fra, at hele pladsen omlægges, og at anlæggelse sker på en gang.

Teknisk Forvaltning har dog kalkuleret en fuldstændig renovering og etablering af nye parkeringspladser til ca. 2.350.000 kr. Udgiften kan finansieres ud fra købesum, købers bidrag til etablering af nye parkeringspladser og pulje for Farum Hovedgade.

Hvis man blot etablerer 14 nye parkeringspladser og lapning af eksisterende p-plads anslås prisen til ca. 650.000 kr. Udgiften hertil kan finansieres af købers bidrag til etableringen af nye parkeringspladser og driftsmidler. Herefter vil der være et fremtidigt investeringsbehov til fuldstændig renovering.

Købers udgift til de 14 parkeringspladser er af Teknisk forvaltning beregnet til ca. 530.000 kr. Efter købers egen beregning vil udgiften til anlæg af 14 parkeringspladser udgøre 289.000 kr. i alt. Der er indgået aftale om, at køber enten selv kan anlægges sin del af p-pladsen efter kommunens anvisning eller at køber kan betale for sin del af kommunens anlæg.

Dispensation

Ejendommen Akacietorvet 2 er omfattet af Lokalplan 46 og Byplanvedtægt 35. Projektet kræver dispensation fra følgende bestemmelser:

Byplanvedtægt 35

- § 9, stk. 2 om at "bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Ved bebyggelsesprocenten forstås forholdet mellem bygningernes bruttoetageareal og grundens nettoareal for området som helhed". Bebyggelsesprocenten for ejendommen bliver 115. Den nuværende bebyggelsesprocent for ejendommen er 166, da ejendommen er beliggende på en "sokkelgrund".
- § 9, stk. 3 om at "bebyggelse kun må opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan. Før der opføres bebyggelse i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, skal der være sikret opholdsareal og parkeringsareal til den pågældende bebyggelse i henhold til byggelovgivningens bestemmelser herom". Tilbygningen går ud over det angivne byggefelt.
- § 9, stk. 6 om at "husdybden må ikke overstige 12 m". Med tilbygningen bliver bygningen 17,8 m bred.

Lokalplan 46

- § 5.3 om at "der på egen grund skal indrettes parkering svarende til mindst 1 bilplads for hver 25 m² butiksareal". Det er ikke muligt at etablere parkering inden for egen grund. (Derimod etableres parkeringen på den offentlige parkeringsplads i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan i Byplanvedtægt 35.)
- § 6.1 om at "bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 40 for erhvervsbebyggelse og for bebyggelse, der opføres eller indrettes til blandet bolig- og erhvervsformål".
- § 6.2 om at "ingen erhvervsvirksomhed må uden byrådets særlige tilladelse opføre eller indrette erhvervsareal med et bruttoetageareal på mere end 400 m² eller et butiksareal på mere end 250 m²".

Der bør stilles følgende betingelser for dispensation:

- at randbeplantning i skel mod nabo bevares
- at der etableres 14 p-pladser på den offentlige parkeringsplads.

Der vil således ikke kunne gives ibrugtagningstilladelse til byggeriet, før p-pladserne er etableret. Midlertidig ibrugtagningstilladelse vil kunne gives, og der vil kunne kræves bankgaranti for købers forpligtelse til etablering af

parkeringspladser.

Brand

Der er drøftet forskellige brandtekniske løsningsforslag med beredskabet. Den endelige godkendelse afventer byggesagsbehandlingen.

Parkering

På nuværende tidspunkt er der ca. 95 p-pladser på Akacietorvet. Den eksisterende bebyggelse udløser ca. 101 p-pladser. Det vil sige, at der i dag mangler 6 p-pladser for at opfylde lokalplanens krav til parkering. Den ønskede udvidelse af ejendommen på Akacietorvet 2 udløser 14 p-pladser. Der er altså behov for 115 p-pladser i alt. Parkeringspladsen fremstår meget nedslidt, og den trænger til renovering. Denne omlægning kan delvist finansieres af salget af den kommunale jord.

I skitseprojektet fra Extrakt bliver den offentlige parkeringsplads bag Akacietorvet optimeret med 20 ekstra pladser, og udvidelsen af Akacietorvet 2 udløser som ovenfor nævnt 14 parkeringspladser. Ejerne af Akacietorvet 2 tilbyder at betale anlæg af disse p-pladser. Da disse pladser ikke kan tilvejebringes på købers egen grund, skal pladserne etableres på kommunens areal.

Køberne skal som anført afholde udgifterne til etableringen af de 14 pladser, uafhængigt af betalingen af købesummen for arealet til udvidelsen af bygningen.

Det bemærkes, at tilvejebringelsen af de 14 nye parkeringspladser vil være en betingelse for udvidelsen af bygningen på Akacietorvet 2 og dermed en forudsætning for gennemførelsen af salget af arealet.

Jordsalg

Til brug ved etablering af udvidelsen af bygningen på Akacietorvet 2 med 359 m² ansøger ejerne af ejendommen om køb af et areal på ca. 574 m² af kommunens jord ved Akacietorvet.

Salg af et areal på ca. 574 m², der ikke selvstændigt kan bebygges, kan ske uden offentligt udbud. Kommunen skal dog i henhold til bestemmelserne om salg af kommunens faste ejendomme sikre sig, at salg af arealet sker til markedsprisen.

Forvaltningen har gennemført forhandlinger med køberne, hvor man er blevet enige om en pris på 1.650.000 kr.

Med en salgspris på 1.650.000 kr. vil prisen pr. m² grundareal udgøre 2.874 kr. I relation til byggeretten på 359 m² nybyggeri, vil prisen pr. m² byggeret udgøre 4.596 kr. Denne pris svarer efter forvaltningens opfattelse ganske godt til værdien af arealet i handel og Wandel. Sælger betaler udstykningsafgiften på ca. 50.000 kr. Netto provenuet bliver således 1.600.000 kr.

Den offentlige vurdering af arealet udgør 1.500 kr. pr. m².

Salget betinges af, at de fornødne dispensationer og bevilling til anlæg opnås.

Lovgrundlag

Planlovens § 19 og 20.

Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2 nr. 4.

Økonomiske konsekvenser

Kommunes indtægt fra jordsalget vil med fradraget af udstykningsudgiften udgøre 1.600.000 kr.

Udgiften til reoveringen af pladsen udgør overslagsmæssigt 2.350.000 kr.

Finansieringen af omlægning af parkeringspladsen kan ske på følgende måde:

Indtægt for salg af kommunal jord: 1.600.000 kr.

Købers bidrag til 14 p-pladser: 530.000 kr

Bevilling Farum Hovedgade: 220.000 kr.

I alt **2.350.000 kr.**

Puljen for reovering af Farum Hovedgade er i Budget 2008 (projektnr. 022822) på 1.000.000 kr.

Borgerinddragelse

Der skal afholdes naboorientering i en periode på 2 uger i forbindelse med dispensationen.

Det videre forløb

Sagen videresendes til MTF, Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen for Plan og Byg indstillerat Planudvalgetover for Økonomiudvalget og Byråd anbefaler

1. at der indgås betinget købsaftale på de angivne vilkår og
2. at der meddeles en indtægtbevilling til nettoprovenuet på 1.600.000 kr.

Planforvaltningen indstiller til Planudvalget

3. at der gives tilladelse til at anvende 220.000 kr. af bevillingen til Renovering af Farum Hovedgade og
4. at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den ansøgte bygningsudvidelse, såfremt naboorienteringen ikke bringer væsentlige nye oplysninger til sagen.

Teknisk Forvaltning indstiller, at Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalget over for Økonomiudvalget og Byråd anbefaler

1. at der iværksættes en renovering af Akacietorvets parkeringsplads som beskrevet,
2. at udgifterne finansieres delvis af anlægsbidraget fra køber og
3. at der gives en bevilling på 1.600.000 kr svarende til nettoprovenuet fra salget.

Bilag

Akacietorvet disponering p-plads	190-2009-2080
Facader	190-2009-2085
Oversigtsplan Akacietorvet	190-2009-16988
Situationsplan	190-2009-2084

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalget, den 3. februar 2009:

Ikke til stede:

Det anbefales,

1. at der iværksættes en begrænset udbygning af Akacietorvets parkeringsplads med 14 pladser
2. at udgifterne finansieres af køber.

Bent Jensen (U) og Michael Rexen (V) anbefaler forvaltningens indstilling.

Bilag

Akacietorvet disponering p-plads
Facader

Oversigtsplan Akacietorvet

Situationsplan

Punkt 16: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Indstillingen (pkt. 1, 2, 3, og 4) fra Forvaltningen for Plan og Byg til Planudvalget tiltrådt.

Høringssvar fra Furesø Handicapråd omdelt på mødet.

Lone Christensen (A) og Ole Bondo Christensen (A) stemte imod punkt 3.

Punkt 17: Landzonetilladelse til ny mast - Matr.nr. 11 ab Stavsholt By, Bistrupvej 198, Birkerød

Landzonetilladelse til ny mast - Matr.nr. 11 ab Stavsholt By, Bistrupvej 198, Birkerød

17. Landzonetilladelse til ny mast - Matr.nr. 11 ab Stavsholt By, Bistrupvej 198, Birkerød

Sagsnr.: 190-2007-7333 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-14465

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Fornyset stillingtagen til landzonetilladelse til opstilling af mast til mobiltelefoni på Bistrup planteskole, Bistrupvej 198 på baggrund af naboorientering

Sagens indhold

Furesø Kommune har fra Rambøll, som repræsenterer mobiltelefonoperatøren Hi3g modtaget ansøgning om opstilling af en slimline rørmast på Bistrup Planteskole, Bistrupvej 198. Planudvalget behandlede sagen i december 2007. Udvalget besluttede, at give landzonetilladelse til det ansøgte på betingelse af, at naboorienteringen ikke gav anledning til væsentlige indsigelser. Begrundelsen for at give landzonetilladelse var, at der er tale om et nødvendigt antenneanlæg og at mast og antenner med sin størrelse og placering bag en større lagerhal på planteskolen ikke vil påvirke landskabsoplevelsen væsentligt hverken fra det åbne land eller fra de umiddelbare, bylignende omgivelser. Udvalget tiltrådte desuden, at tilladelsen gives med vikår om at mobilmast og antenner tages ned, senest 1 år efter den ikke længere er i brug

Sagen har efterfølgende været sendt til Fredningsnævnet, da ejendommen er omfattet af fredningsforslaget for Stavsholtkilen. Fredningsnævnet gav dispensation fra fredningsforslaget til opstilling af mast og teknikkabine.

Herefter sendte forvaltningen sagen i naboorientering. Ved naboorienteringen indkom 4 indsigelser og bemærkninger. Bemærkningerne kom dels fra brugerne af Damgårdens campinghaver, som fandt at den ansøgte placering af masten mindre end 10 m fra skel var for tæt på campinghaverne. Desuden kom en indsigelse fra ejerne af naboejendommen Bistrupvej 200, som finder, at masten vil være skæmmende, og endvidere er betænkelige ved de sundhedsmæssige konsekvenser af en mobiltelefonmast i nærheden af deres ejendom. Herudover kom en indsigelse fra beboerne på Stavsholtvej 194, 205, 207 og 220 samt Bistrupvej 194, som alle mener, at en mast er uacceptabel i det naturskønne område. Indsigelserne ligger som bilag til sagen på politikerweb. På politikerweb ligger også ansøgers bemærkninger til indsigelserne.

Forvaltningen været i dialog med ansøger, og har efterfølgende modtaget en revideret ansøgning med en ny placering. Den nye placering ligger 20 m fra skel og på den anden side af en stor lagerhal i forhold til Damgårdens Campinghaver. Den nye placering ligger ca 85 m fra skel mod ejendommen Bistrupvej 200, det er samme afstand, som den oprindelige ansøgning.

Forvaltningen indstiller, at der gives landzonetilladelse til at opføre masten i overensstemmelse med den seneste ansøgning.

Lovgrundlag

Planlovens § 35

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering

Eventuel landzonetilladelse skal offentliggøres

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget giver landzonetilladelse til det ansøgte, da der er tale om et nødvendigt antenneanlæg og fordi mast og antenner med sin størrelse og placering bag en større lagerhal på planteskolen ikke vil påvirke landskabsoplevelsen væsentligt hverken fra det åbne land eller fra de umiddelbare, bylignende omgivelser

- at tilladelsen gives med vikår om at mobilmast og antenner tages ned, senest 1 år efter den ikke længere er i brug

Bilag

Ansøgers bemærkninger til naboindsigelser.doc	190-2009-14502
Indsigelse	190-2008-123888
Indsigelse	190-2008-124387
Indsigelse	190-2008-122650
Indsigelse mod placering af mobilantennemast	190-2008-121347

Bilag

Indsigelse mod placering af mobilantennemast

Indsigelse

Indsigelse

Indsigelse

Ansøgers bemærkninger til naboindsigelser.doc

Punkt 17: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Indstilling tiltrådt.

Punkt 18: Nyt kaldenavn til "Irmatorvet"

Nyt kaldenavn til "Irmatorvet"

18. Nyt kaldenavn til "Irmatorvet"

Sagsnr.: 190-2007-100969 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2009-14968

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Stillingtagen til om der skal udbydes konkurrence om nyt "kaldenavn" til "Irmatorvet"

Sagens indhold

Pladsen foran det nye Kvickly varehus, i dag kaldet "Irma torvet", indtager en central plads i bymidten og forbinder Irma og det nyopførte Kvickly-varehus.

Flere af bymidtens centrale pladser har deres eget kaldenavn, eksempelvis "Scenatorvet", "Biografortorvet" og "Den røde plads".

Forvaltningen foreslår, at der udbydes en konkurrence om nyt kaldenavn til torvet blandt kommunens borgere.

Kaldenavnet skal ikke erstatte den officielle adresse.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser

Personalemæssige konsekvenser

Ingen

Miljømæssige konsekvenser

Ingen

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse og høring

Forvaltningen udfærdiger annonce til den lokale presse i samarbejde med kommunens kommunikationsafdeling. Heri anføres der konkurrencevilkår med svarfrister o. lign.

Kommunikation

Det videre forløb

Alle indkomne forslag forelægges udvalget til bedømmelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at udvalget godkender forvaltningens forslag om, at udbyde konkurrence om nyt kaldenavn til Irmatorvet.

Punkt 18: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg 2009, den 2. februar 2009:

Ikke til stede: Helle Katrine Møller (B)

Indstilling tiltrådt.

Punkt 19: Lukket

Punkt 19: Lukket