

Beslutning: Håndhævelse af servitut i byzone til solceller på terræn

Sagsnr. i ESDH: 22/4901

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte om en servitut ikke skal håndhæves, således at der kan etableres solcelleanlæg på terræn i byzone ved Værløse Vandværk på Højeloft Vænge 44 i den nordlige del af Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Furesø Vandforsyning om etablering af solcelleanlæg på terræn i byzone i Værløse jf. kortbilag 1.

Furesø Vandforsyning ønsker at placere 7 rækker med hver 24 solpaneler. Panelerne har en hældning på 45°, hvor solcellernes orientering vil være direkte mod syd. Anlægget vil have en højde på ca. 2,5 m, og der vil være 1,5 m mellem rækkerne. Vandforsyningen oplyser, at det er nødvendigt, at tiltag som dette får mulighed for at blive gennemført, såfremt målet om at blive CO2-neutral skal indfries.

Området, hvor anlægget ønsket placeret, er beliggende ved det rekreative område Nørreskov Park og udgør en del af adgangsvejen til parkområdet. Der er i dag en trampesti i den nordlige del af området, som det stadig vil være muligt at benytte. Se bilag 2.

Området er ikke lokalplanlagt. Der er tinglyst servitut, der bl.a. fastlægger, at "(...)der ikke må opsættes trådhegn og lignende omkring ejendommene men kun levende hegn – at der er offentlig adgang over matr. Nr. 10ls til Højeloft Vænge – at der ikke må ske oplag af materialer m.m. af nogen art således at grundene fremstår ryddelige og velholdte (...)". Servituten er tinglyst i 2011 i forbindelse med udstykning og salg af vandværksgrundene i Værløse, Hareskoven og Kirke Værløse. Der sikres derved offentlig adgang over vandforsyningens matrikel samt forbud mod trådhegn. Furesø Kommune og Furesø Vandforsyning er eneste påtaleberettigede.

Forvaltningen har vurderet, at et solcelleanlæg på terræn i det ansøgte omfang ikke medfører lokalplanpligt, og der skal derfor ikke udarbejdes en lokalplan, der muliggør det ansøgte solcelleanlæg.

Sagen har været sendt i naboorientering. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra tre ejerrepræsentanter samt vandforsyningens bemærkninger til høringssvar, jf. bilag 3.

I ét af høringssvarene tilslutter husstanden sig forsyningens ønske om etablering af solceller på vandværkets område og henstiller til, at der vælges solcelleelementer med antirefleksbehandlet overflade. I to høringssvar fra husstande vest for solcelleanlægget fremgår det, at solcelleanlægget synes at kunne sidestilles med oplag af materialer samt, at anlæggets højde og placering vil dominere området visuelt. Derudover frygtes det, at anlægget afgiver støj. Derudover er der frygt for refleksiongener, hvis ikke der vælges en antirefleksbehandling af overfladen.

Vandforsyningen er indstillet på at etablere et levende hegn ud mod vejen, så solcelleanlægget ikke visuelt kommer til at dominere udsigten. Vandforsyningen ønsker samtidig at hegne anlægget

øvrige tre sider med hæk således, at der ikke er direkte adgang til solcelleanlægget. Det er oplyst, at der ikke forekommer støj fra anlægget.

Det er forvaltningens vurdering, at der med etablering af solcelleanlæg, er tale om byggeri af permanent karakter, der kræver byggetilladelse og ikke kan sidestilles med oplag. Forvaltningen vurderer desuden, at deklarationens princip om offentlig adgang over vandforsyningens ejendom ikke tilsidesættes med etablering af solceller eller omkransende grøn hegning, da der som hidtil vil være uhindret adgang via den eksisterende trampesti.

I relation til kommunes klimamål er det forvaltningens vurdering, at anlægget vil understøtte stå målet om at være CO2 neutral i 2030. Forvaltningen vurderer, at der skal etableres afskærmende beplantning mod Højeloft Vænge på vandværkets vestligt del af hensyn til boligområdet mod vest, hvad angår anlæggets synlighed.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke konsekvenser for kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter henholdsvis an til på den ene side mål 6.1 om at i by- og boligudvikling lægges vægt på natur, miljø og god arkitektur, og på den anden side klimaplanens målsætning om at kommunen skal være CO2 neutral i 2030. Etablering af et større og synligt solcelleanlæg medvirker til positiv implementering af vedvarende energikilder. Derudover er anlægget ikke en hindring for tilgængelige byrum med grønne og blå oaser samt mødesteder, der styrker fællesskaberne på tværs af aldersgrupper.

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering under hensyn til Furesømodellen for Borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

at kommunen ikke udnytter sin påtaleret i henhold til servitutten, da der ikke er tale om oplag, samt at anlægget hegnes med levende hegn i form af hæk.

Godkendt. Af flertal bestående af Socialdemokratiet og Konservative.

Venstre stemte imod med henvisning til præcedensvirkning.

Venstre begærede sagen i Byrådet.

Beslutning i Byrådet den 01-03-2023

Godkendt med følgende protokol:

Byrådet ønsker, at der udarbejdes forslag til retningslinjer og vejledning om opsætning af solceller, som efter drøftelse i de relevante fagudvalg forelægges byrådet. Indtil dette foreligger, skal alle

sager om etablering af solceller på terræn i byzone uanset en umiddelbar byggeret forelægges Plan og Byudvikling.

Som stedfortræder for Egil Hulgaard deltog Sanne Ottogreen Sejrbo-Dekker.

Som stedfortræder for Niels Jørgen Brandt deltog Anne Lise Thorsen.

Som stedfortræder for Tine Hessner deltog Neel Linhøft Ingstrup.

Afbud:

Egil F. Hulgaard

Tine Hessner

Niels Jørgen Brandt

Bilag:

1 - 3006573	Åben	Kortbilag 1	(6766/23)	(H)
2 - 3007905	Åben	Bilag 2	(7502/23)	(H)
3 - 3007923	Åben	Bilag 3	(7517/23)	(H)