

Beslutning: Anvendelse af Grusbanearealet ved Birkevang 17 i Hareskov By

Sagsnr. i ESDH: 21/17344

Beslutningskompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Fagudvalgene Natur og Klima, Kultur, Fritid og Idræt, samt Plan og Byudvikling skal drøfte en række forhold omkring anvendelsen af grusbanearealet ved Birkevang 17 i Hareskovby og give deres anbefalinger til Økonomiudvalget. Økonomiudvalget skal på baggrund af fagudvalgenes anbefalinger beslutte rammerne for arealets fremtidige anvendelse.

Hareskov IF, samt en gruppe af naboer, vil få foretræde, når sagen behandles i Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 16. november 2022, at forvaltningen skulle belyse de økonomiske, juridiske og miljømæssige aspekter omkring anvendelse af grusbanearealet ved klubhuset på Birkevang 17 i Hareskovby. Byrådet besluttede den 24. november 2022 at følge denne anbefaling.

Hareskov IF har vist interesse for at udvikle området og finansiere udviklingen, samt stå for den efterfølgende drift af området. Således vil området kunne gøres mere attraktivt i forhold til afvikling af foreningsaktivitet og Furesø Kommune holdes fri for udgifter hertil.

En udvikling af området indeholdende de elementer, som der er lagt op til i projektskitserne fra Hareskov IF, vil kræve en række tiltag for at leve op til miljølovgivning og den eksisterende lokalplan, som gennemgås i afsnittet "Støjgener og afvanding". I afsnittet "Aftalegrundlag" gennemgås de betingelser, der normalt vil indgå i en aftale ml. Furesø Kommune og en forening i forhold til råderetten over en kommunal grund. I afsnittet "Forbudszone og støjafgrænsning" gennemgås forhold der på det forliggende skitsegrundlag kræver dispensation fra gældende lokalplan eller udarbejdelse af ny lokalplan. I afsnittet "Økonomi" italesættes udfordringerne for at sælge grunden til boliger.

Naboer til grusbane har vist interesse for udviklingsideen og er generelt positivt indstillet, men er bekymret for at udviklingen vil indeholde støjende aktiviteter. Naboerne har derfor været bekymret for etablering af padelbaner. Siden den første behandling af Hareskov IFs skitseprojekt, har Hareskov IF tilkendegivet overfor forvaltningen, at de to padelbaner ikke fremadrettet vil indgå i deres udviklingsplaner for området. Foreningen har valgt at fjerne disse af hensyn til naboernes bekymring for støjgener. I nærværende sag er det dog fortsat vigtigt, at udvalgene generelt tager stilling til disponering af arealet til aktiviteter der i højere grad støjer end tilfældet er i dag.

Støjgener og afvanding

Såfremt Hareskov IF gives mulighed for at udvikle grusbaneområdet til bedre at kunne understøtte foreningsaktivitet, vil den endelige projektansøgning skulle indeholde en beskrivelse af afvanding af overfladevand fra anlægget, samt håndtering af støj fra det kommende anlæg.

Den oprindelig fremsendte projektskitse indeholder en vurdering af støjproblematikken fra et kommende anlæg med fodbold, multibane og padelbane, etableret på en ny bane med kunstgræs/-belægning.

Der er gennemført en støjberegning for et nyt anlæg med fodboldbane, multibane og padelbane på den eksisterende grusbane. (dj-mg støjnotat af 11. juni 2021: Hareskov IF. Vurdering af støj fra fodbold, multibane og padel).

Det er beregnet værdier op til 68 dB. Forvaltningen anbefaler, at en udvikling af området skal kunne gennemføres uden at aktiviteterne kræver opførsel af markant støjafskærmning på området, som vil virke skæmmende eller ved opførsel af en hal. Aktiviteterne på området skal kunne sameksistere med lokalsamfundet og evt. støjafskærmning skal være begrænset. Løsninger til overholdelse af gældende støjkrav skal dokumenteres i forhold til det endelige projekt.

Tilsvarende bygger foreningens projektforslag på, at arealet etableres med en kunstbelægning Afhængigt af, hvilken type belægning der bliver tale om, så skal håndtering af overfladevand ske ved enten afledning til fælleskloak, regnvandsledning eller ved nedsivning og udledning til sø 61. Afhængigt af afledningsformen for overfladevandet kan det blive nødvendigt at foretage forsinkelse og/eller rensning af vandet.

Forvaltningen anbefaler, at såfremt Hareskov IF får mulighed for at udvikle området skal der fremsendes et mere konkret projekt, der kan overholde alle gældende krav, til afledning af vand samt overholdelse af støjvilkår uden etablering af markante støjværn.

Forbudszone og lokalplan

Den oprindelige projektskitse tog udgangspunkt i, at hele den nuværende grusbane kunne anvendes til de ønskede faciliteter og tog således ikke højde for Lokalplan 157s forbudszone på 10 meter fra eksisterende søer, herunder sø nr. 61. Lokalplanen foreskriver, at der inden for en afstand af 10 m fra søer ikke må etableres nogen form for bebyggelse, kunstig belysning eller foretages terrænregulering. Enten skal banerne placeres anderledes, projektet nedskalles eller der skal søges dispensation fra forbudszonen førend anlægget vil kunne opføres.

Såfremt projektet kræver terrænregulering, vil det tillige kræve en dispensation fra den gældende lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af støjafskærmning omkring boldbaner inden for delområde D4.3, såfremt aktiviteten på boldbanerne overskrider de grænseværdier der stilles til støj fra idrætsanlæg med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Forvaltningen anbefaler, at såfremt Hareskov IF får mulighed for at udvikle området, skal det ske inden for rammerne af den eksisterende lokalplan og uden dispensation for den eksisterende forbudszone. Forvaltningen anbefaler dog, at der skal kunne dispenseres for krav om terrænregulering.

Aftalegrundlag

Furesø Kommune kan som ejer af arealet bestemme, hvilke rammer en aftale skal indeholde for, hvad der kan udvikles på arealet. Således vil Furesø Kommune kunne tage højde for bekymringer fra naboerne, hvad angår eksempelvis støj og eller anvendelsesgrad. Således kan Furesø Kommune vælge at stille arealet til rådighed for foreningen, med udgangspunkt i skærpede krav i f.t. lokalplan, miljølovgivning, m.m.

Furesø Kommune har tidligere indgået aftaler med foreninger omkring drift af faciliteter på kommunens arealer blandt andre spejdergrupperne på Stavnsholtvej 49 i Farum og Hareskov IF omkring foreningsfitness i Hareskovhallen.

En aftale med Hareskov IF omkring grusbanearealet vil fx kunne forholde sig til:

- at der må etableres faciliteter, som fremmer aktivitet i området, men ikke aktiviteter der er så støjende at der vil blive stillet krav om ekstraordinær støjafskærmninger som vil skæmme området.
- at etablerings- og driftsudgifterne skal ligge hos foreningen.
- at foreningen har råderet over området i en årrække for herved at skabe mulighed for, at foreningen kan optage lån eller få fondsstøtte til at finansiere udviklingen. Fonde vil typisk stille krav om min. en 5-10 årig aftale, mens optagelse af lån typisk vil løbe op til 30 år. I den konkrete sag vil minimum en 10-årig råderet være at anbefale.
- at en eventuel opsigelse af aftalen vil betyde, at Furesø Kommune kan vælge at overtage faciliteterne og drifte disse eller at nedlægge faciliteterne.
- at der stilles krav om, hvorledes området skal driftes. Disse krav bør flugte kommunes egen pasningsstandarder.
- at der i aftalen er klare regler om anvendelsesgraden. At der stilles krav om at anlægget er tilgængeligt for alle, samt at der på hverdage kan være aktivitet mellem kl. 8 og 21 og i weekender mellem 9 og 18.

Forvaltningen anbefaler, at såfremt Hareskov IF får mulighed for at udvikle området, skal det ske med afsæt i en aftale mellem Hareskov IF og Furesø Kommune, som indeholder alle ovenstående punkter. Aftalen skal give Hareskov IF mulighed for at udvikle området og gøre det mere attraktivt og anvendeligt for foreningens medlemmer samtidig med, at udviklingen ikke kommer til at give unødige gener og skæmme området.

Hareskov IF har vist interesse for at udvikle området og finansiere udviklingen, samt stå for den efterfølgende drift af området. Således vil området kunne gøres mere attraktivt i forhold til afvikling af foreningsaktivitet og Furesø Kommune holdes fri for udgifter hertil. Naboer til grusbanen har vist interesse for udviklingsideen og er generelt positivt indstillet, men er bekymret for at udviklingen vil indeholde støjende aktiviteter. Naboerne har derfor været bekymret for etablering af padelbaner. Efter at Hareskov IF har meddelt at fjerne padel fra deres skitseprojekt, er dette ikke længere en problematik.

Forvaltningen anbefaler, at såfremt Hareskov IF får mulighed for at udvikle området, skal det ske i en periode på minimum 10 år, herefter kan Furesø Kommune overveje, om området skal overgå til anden anvendelse.

Økonomiske konsekvenser

Udvikles grusbanen vil Hareskov IF skulle finansiere etableringen samt driften af faciliteterne. Såfremt Hareskov IF stopper som forening må Furesø Kommune forvente driftsomkostninger op imod 60.000 kr. årligt til driften af faciliteten.

Et evt. salg af arealet til anden brug anses ikke for realistisk for nuværende, men vil kunne vurderes på ny om 10 år, når en evt. aftale udløber.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Foreninger spiller en nøglerolle. 5.2 Furesø Kommune samarbejder med foreningslivet om at stille tidssvarende faciliteter til rådighed så borgerne kan dyrke fritidsaktiviteter. Stærke lokalsamfund. 6.2 Udvikles det pågældende område som i dag ikke anvendes, vil det give lokalsamfundet nye muligheder for at dyrke fritidsaktiviteter.

Borgerinddragelse

Hareskov IF har tidligere afviklet et dialogmøde med naboer og forvaltningen.

Flere interessenter i området har anmodet om foretræde for hhv. Plan og Byudvikling, Natur og Klima og Kultur, Fritid og Idræt, hvilket gives i forbindelse med behandling af denne sag i form af foretræde for Økonomiudvalget.

Lovgrundlag

Planloven.

Miljøloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Plan og Byudvikling anbefaler over for Økonomiudvalget;

- at arealet kan disponeres af Hareskov IF for en periode på min. 10 år til en udvikling af området.
- at udviklingen skal ske på baggrund af rammerne i en aftale der skal sikre, at foreningsaktiviteterne ikke vil kræve etablering af omfattende støjafskærmning eller opførsel af en hal, som vil påvirke naboernes udsyn.

Bilag:

1 - 2934668	Åben	Mulig revitalisering af grusbane i Hareskovby (002).docx	(102993/22)	(H)
2 - 3012604	Åben	Brev til Byrådsmedlemmer ang. brug af grusbane på Birkevang 17	(9887/23)	(H)
3 - 3059700	Åben	Mail fra Hareskov IF vedr.docx	(40019/23)	(H)