

# **REFERAT Udvalg for byudvikling og bolig d. 16-01-2018**

**Mødedato** Tirsdag d. 16. januar 2018 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Beslutning: Valg af formand og næstformand.....	3
Beslutning.....	4
Orientering: Introduktion til fagudvalgets område.....	5
Beslutning.....	7
Drøftelse: Samarbejde og arbejdsform i fagudvalget.....	8
Beslutning.....	11
Beslutning: Forretningsorden for udvalget.....	12
Beslutning.....	14
Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig.....	15
Beslutning.....	17
Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	18
Beslutning.....	20
Beslutning: Forslag til Lokalplan 128 - Skallepanden Kano- og Kajakklub.....	21
Beslutning.....	24
Beslutning: Forslag til Lokalplan 136 -Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby.....	25
Beslutning.....	29
Beslutning: Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5.....	30
Beslutning.....	33

# **Punkt 1: Beslutning: Valg af formand og næstformand**

## **Beslutning: Valg af formand og næstformand**

### **1. Beslutning: Valg af formand og næstformand**

Sagsnr.: 190-2017-17905 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-171475

#### **Beslutningstema**

Udvalget skal vælge en formand og en næstformand blandt sine medlemmer.

#### **Sagsfremstilling**

Efter den kommunale styrelseslov § 22 vælger de stående udvalg selv deres formand og en næstformand, der i formandens midlertidige fravær, varetager de nødvendige forretninger.

#### **Lovgrundlag**

Lov om kommunernes styrelse § 22

#### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget vælger en formand
- udvalget vælger en næstformand

## **Punkt 1: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Egil F. Hulgaard (C ) valgt som formand

Lene Bang (A) valgt som næstformand

## **Punkt 2: Orientering: Introduktion til fagudvalgets område**

### **Orientering: Introduktion til fagudvalgets område**

## **2. Orientering: Introduktion til fagudvalgets område**

Sagsnr.: 190-2017-29080 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-167295

### **Beslutningstema**

Udvalgets medlemmer får en introduktion til det fagområde, som udvalget har ansvaret for.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen giver en introduktion til fagområdet. Det vil sige:

- Ansvarsområder jf. styrelsesvedtægten
- Hvilket grundlag arbejder udvalget ud fra (nøgletal, politikker og planer, strategi m.v.)
- Samarbejdet med borgerne (borgerinddragelse på udvalgets område)
- Samarbejdet med interessenter (hvem er de og hvordan foregår samarbejdet)
- Hvad er på vej? (vigtigste projekter/opgaver i den kommende tid)

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger

### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

## **Indstilling**

Det indstilles, at udvalget

- tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning truffet af Udvalg for beskæftigelse og erhverv, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:** Preben Sandberg Pettersson (A)

Taget til efterretning.

## **Punkt 2: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Orienteringen taget til efterretning.

## **Punkt 3: Drøftelse: Samarbejde og arbejdsform i fagudvalget**

### **Drøftelse: Samarbejde og arbejdsform i fagudvalget**

### **3. Drøftelse: Samarbejde og arbejdsform i fagudvalget**

Sagsnr.: 190-2017-29105 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-167446

#### **Beslutningstema**

Fagudvalget skal drøfte udvalgets samarbejde og arbejdsform blandt andet med henblik på at skabe mere tid til borgerinddragelse.

#### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med udviklingen af furesømodellen for borgerinddragelse har Byrådet i flere omgange drøftet arbejdsform og samarbejde. Denne drøftelse skal nu føres videre ind i et det nye byråd og de nye fagudvalg.

#### *Udvalgsmøder*

Med flere nye udvalg kan antallet af møder hurtigt blive en udfordring i arbejdet som kommunalpolitiker. I foråret 2017 havde de foregåede fagudvalg en drøftelse af samarbejdsformen. Her drøftede de bl.a., om udvalget kan nedbringe antallet af orienteringssager ved at disse afklares pr. email uden at blive behandlet på udvalgsmøderne. Et andet emne var bedre mødeledelse, der skal sikre mere smidig mødeafvikling og dermed kortere møder. Endeligt blev planlægningen af de politiske møder vendt med henblik på at de kan foregå i sammenhæng med andre møder, så antallet af mødedage samlet set reduceres.

· Udvalget skal drøfte, hvordan arbejdet kan tilrettelægges, så antallet af fagudvalgsmøder kan afpasses et nødvendigt niveau.

Efter drøftelsen kan udvalget i forbindelse med dagsordenssagen om godkendelsen af mødekalenderen fastlægge det konkrete antal møder over året.

#### *Samarbejde i udvalget*

Som noget nyt har næstformanden i forbindelse med konstitueringen af det nye byråd fået en række ansvarsområder. Det gælder blandt andet fokus på at sikre udvalgets arbejde med FN's 17 verdensmål ligesom næstformanden skal medvirke til at furesømodellen for borgerinddragelse tænkes ind i udvalgets arbejde.

· Udvalget skal drøfte, hvordan rollerne i udvalget skal fordeles herunder samarbejdet mellem formand, næstformand og øvrige udvalgsmedlemmer.

Efter udvalgsdrøftelserne kan der ligeledes ske en fælles drøftelse mellem formandskaberne i alle udvalgene. Endelig skal byrådet træffe en fælles beslutning vedrørende blandt andet næstformændenes rolle og vederlag i forbindelse med budgetlægningen for 2019.

### *Samarbejde med borgerne*

Furesømodellen for borgerinddragelse peger grundlæggende på at borgerne skal inddrages tidligt i de politiske processer. Der skal sikres en rettidig information og kommunikation så udgangspunktet for inddragelsen sker på et oplyst grundlag. Endelig skal processen indtænkes, så alle relevante borgere bliver inddraget uanset baggrund.

Furesømodellen peger ligeledes på to nye arbejdsmåder, som de nye fagudvalg bedes tage stilling til. Det ene drejer sig om første og anden behandling af sager: Der kan tilføjes en ekstra behandling af sager, hvor baggrunden for en sag endnu ikke er fuldt belyst. Denne indledende behandling af sagen har til formål at udvalget kan drøfte, hvordan sagen kan blive mere belyst blandt andet med hjælp fra inddragelse af borgerne.

Den anden arbejdsmåde er, at et foretræde for udvalget tænkes anderledes, da man styrelsesretligt har meget begrænset mulighed for dialog, når man som almindelig borger har foretræde på et fagudvalgsmøde. Som supplement til mulighederne i styrelsesloven foreslår furesømodellen, at fagudvalget vælger en dagsordenssag ud, som de ønsker særligt belyst, inden de træffer afgørelse. Særligt inviterede borgere møder derefter fagudvalget *inden* mødets start til en slags tema-drøftelse. Konklusionerne herfra tages med, når sagen efterfølgende afgøres på fagudvalgets møde (uden borgernes deltagelse).

Endeligt består furesømodellen for borgerinddragelse af tre særligt fremhævede redskaber til at møde borgerne på. Det betyder ikke, at der ikke findes andre redskaber, men disse tre skal særligt betones i det videre politiske arbejde i Furesø Kommune. Det drejer sig om de almindelige borgermøder, som også metodemæssigt kan videreudvikles. Dernæst er det ønsket, at den digitale borgerinddragelse på forskellig vis får en plads. Og endeligt er det rådgivende arbejdsudvalg (§17.4 udvalg), hvor politikere og borgere mødes og i fællesskab udvikler Furesø Kommune inden for forskellige emner.

· Udvalget skal drøfte, hvordan de ønsker at indtænke furesømodellen for borgerinddragelse i deres videre arbejde, herunder brugen af flere behandlinger af sager samt en nytænkning af foretræde for fagudvalget. Drøftelsen kan også komme ind på, hvordan udvalget kan indtænke borgerinddragelsen tidligere i de politiske processer. Og endeligt kan drøftelsen også omhandle hvilke særlige redskaber udvalget ønsker at benytte i forbindelse med borgerinddragelsen.

### *Samarbejde med forvaltningen*

I juni 2017 besluttede byrådet et nyt styringsgrundlag for Furesø Kommune. Med titlen ”Dialogbaseret styring” bygger det grundlæggende på, at den bedste kommunale styring kommer af, at man får skabt en ramme for samtale og dialog, hvoraf man politisk kan udstikke en retning.

Derfor kan et fagudvalg løbende afholde styringsdialoger, hvor de drøfter konkrete emner med udvalgte medarbejdere, der har den direkte berøring med borgerne på det givne område. Styringsdialogen afsluttes med en række konklusioner, som efterfølgende bringes ind på et fagudvalgsmøde til en egentlig beslutning.

De konkrete emner til styringsdialoger kan udvalget planlægge, når udvalget på et af sine kommende møder drøfter en konkret arbejdsplan for det kommende år.

· Udvalget skal drøfte, hvordan styringsdialoger kan indgå som en aktiv del af udvalgets arbejde med at sætte en politisk retning for Furesø Kommune.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Se ovenstående vedrørende arbejdet med furesømodellen for borgerinddragelse.

### **Lovgrundlag**

Udvalgets samarbejde og arbejdsform skal overholde de regler der er præciseret i Styrelsesloven.

### **Det videre forløb**

Når udvalget har drøftet de forskellige emner, tager forvaltningen konklusionerne til efterretning og indtænker det i forberedelsen af udvalgets kommende arbejde.

### **Indstilling**

Det indstilles, at udvalget

· drøfter de nævnte problemstillinger i sagsfremstillingen vedrørende udvalgets arbejdsform og samarbejde.

### **Bilag**

Furesø-modellen for borgerinddragelse - endelig [190-2018-1131](#)

Dialogbaseret styring - godkendt [190-2018-1129](#)

### **Beslutning truffet af Udvalg for beskæftigelse og erhverv, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:** Preben Sandberg Pettersson (A)

Drøftet.

### **Bilag**

Furesø-modellen for borgerinddragelse - endelig

Dialogbaseret styring - godkendt

## **Punkt 3: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Drøftet.

Antal møder | Udvalget besluttede at tage udgangspunkt i månedlige møder og overvejer senere udvalgets mødekadence.

Forvaltningen udarbejder oplæg til strategiske temadrøftelser, styringsdialoger mv. i 2018, som evt. kan danne grundlag for et årshjul

## **Punkt 4: Beslutning: Forretningsorden for udvalget**

### **Beslutning: Forretningsorden for udvalget**

#### **4. Beslutning: Forretningsorden for udvalget**

Sagsnr.: 190-2017-29467 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-171574

##### **Beslutningstema**

Drøftelse og vedtagelse af en forretningsorden for udvalget.

##### **Sagsfremstilling**

Kommunale udvalg kan vedtage en forretningsorden for, hvordan udvalget organiserer og udfører sit arbejde. En forretningsorden indeholder således først og fremmest de processuelle regler om udvalgets virksomhed, indkaldelse til møder, vedtagelse af dagsorden mv. Der er ikke krav om, at der skal vedtages en forretningsorden, men den kan bidrage til gennemsigtige og forudsigelige forhold for, hvordan udvalget forbereder og afvikler sine møder.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte forslag til forretningsorden med baggrund i kommunestyrelseslovens krav og lokal praksis i Furesø Kommune. Udkastet er enslydende i forhold til, hvad der foreslås som forretningsorden for de andre stående udvalg, idet forvaltningen foreslår, at der er fælles procedurer uanset hvilket udvalgs møder man deltager i.

##### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

##### **Borgerinddragelse**

Der gives i forretningsordenen interesseorganisationer, parter, m.fl. i en sag, der behandles i udvalget, mulighed for foretræde med de begrænsninger der følger af kommunestyrelsesloven. Furesø-modellen for borgerinddragelse (der behandles under andet punkt på nærværende mødes dagsorden) giver yderligere mulighed inddragelse af borgere mv.

##### **Lovgrundlag**

Kommunestyrelsesloven

##### **Det videre forløb**

Udvalget arbejder efter den vedtagne forretningsorden. Den af udvalget godkendte forretningsorden vil blive underskrevet af udvalgsformanden og sekretæren og lagt på kommunens hjemmeside.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget godkender forvaltningens udkast som udvalgets forretningsorden.

## **Bilag**

Udkast til forretningsorden for Udvalg for byudvikling og bolig [190-2017-171579](#)

## **Bilag**

Udkast til forretningsorden for Udvalg for byudvikling og bolig

## **Punkt 4: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Godkendt, idet det ønskes undersøgt, hvordan telefonmøder mv. kan muliggøres.

## **Punkt 5: Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig**

### **Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig**

#### **5. Beslutning: Mødekalender 2018 - Udvalg for byudvikling og bolig**

Sagsnr.: 190-2017-8851 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-171206

#### **Beslutningstema**

Udvalget skal fastlægge en mødekalender for 2018

#### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med udvalgenes fastlæggelse af møderne i 2018 har forvaltningen udarbejdet et forslag til møderække for de enkelte udvalg.

Stående udvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal for hvert kalenderår fastlægge, hvor og hvornår deres møder holdes. Denne mødeplan skal offentliggøres i begyndelsen af året.

Økonomiudvalgs møder og byrådsmøder er som udgangspunkt lagt som i 2017.

I forlængelse af konstitueringen af byrådet har tilkendegivelserne været, at antallet af møder skal tilpasses, så der bliver tid til andet politisk arbejde herunder tid til borgerinddragelsesprocesser.

Nedenstående kalenderdatoer er reserveret, hvis der skulle blive behov, men i parentes er mærket de datoer, som forvaltningen anbefaler udvalget som minimum planlægger til at begynde med.

Forvaltningen foreslår, at udvalget holder møder kl. 8.00:

Tirsdag den 16. januar (mødefast: opstart)

Tirsdag den 6. februar

Tirsdag den 6. marts (mødefast: regnskab)

Tirsdag den 3. april

Tirsdag den 8. maj (mødefast: budgetopfølgning I)

Torsdag den 8. juni

Tirsdag den 14. august (mødefast: budgetopfølgning II og budget '19)

Tirsdag den 4. september

Tirsdag den 2. oktober

Tirsdag den 6. november (mødefast: budgetopfølgning III)

Tirsdag den 4. december

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Mødeplanen offentliggøres.

### **Lovgrundlag**

Den kommunale styrelseslov § 8 og § 20.

### **Det videre forløb**

Beslutningen videresendes til Byrådets orientering.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- forslaget til møderække for udvalget i 2018 godkendes

### **Bilag**

Mødekalender 2018

[190-2018-1539](#)

### **Bilag**

Mødekalender 2018

## **Punkt 5: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Godkendt af A, C og V.

Ole Holleufer (I) stemte imod, idet det udelukker erhvervsaktive fra byrådsarbejdet.

Ole Holleufer begærede sagen i byrådet.

## **Punkt 6: Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen**

### **Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen**

## **6. Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen**

Sagsnr.: 190-2017-28297 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-162020

### **Sagsfremstilling**

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

#### **· Teknik & Miljø '18**

Deltagelse i KL's kommunalpolitiske konference på teknik- og miljøområdet, TEKNIK & MILJØ '18 afholdes den 12. – 13. april 2018. (Programmet kommer primo januar, så måske kan vi nå at vedlægge det).

#### **· Orientering om Almene Boliger**

Byrådet har udpeget en række byrådsmedlemmer mfl. til at repræsentere kommunen i organisationsbestyrelsen i en række almene boligorganisationer de næste 4 år.

Forvaltningen vil gerne sikre, at repræsentanterne får det bedste udgangspunkt for det fremtidige arbejde. Forvaltningen gennemfører derfor en orientering om almen boligvirksomhed i kommunen, samt oplyser om, hvilket arbejde som et organisationsbestyrelsesmedlem laver.

Udvalgsmedlemmer, som vil have interesse i at høre om almene boligvirksomhed i kommunen, vil med fordel kunne deltage i orienteringsmødet.

Mødet forventes gennemført i slutningen af januar eller begyndelse af februar 2018.”

#### **· Bigården, Stavsholt Gydevej**

Planklagenævnet har december 2017 truffet afgørelse i klagesag om bygning 3 på Bigården. Med afgørelsen skal bygningen, en tidligere medhjælperbolig, nedrives. Kommunen skal derfor som tilsynsmyndighed fastsætte en frist for fjernelse af bygningen.

### *Baggrund*

Danmarks Naturfredningsforening påklagede juni 2015 Furesø Kommunes afgørelse med landzonetilladelse til at bibeholde og anvende den tidligere medhjælperbolig til bolig. Afgørelsen blev truffet i forlængelse af større lovliggørelsessag. De ulovlige forhold omfattede bl.a. manglende nedrivning af medhjælperboligen, hvilket Frederiksborg Amt i 1996 stillede som vilkår for landzonetilladelse til et nyt, ca. 300 m2 stort stuehus, bygning 1 på Bigården. Furesø

Kommunes tilladelse til at bibeholde den tidligere medhjælperbygning blev givet, da der ikke var tale om nybyggeri, og for at bevare indtrykket af og historien om Bigården som en firelænget landbrugsejendom fra begyndelsen af 1800-tallet. Furesø Kommunes afgørelse fra juni 2015 har ikke været politisk behandlet.

Spørgsmålet om at bibeholde og anvende bygning 3 til bolig har dog i en forudgående sag om de ulovlige forhold på ejendommen været behandlet af Planudvalget, maj 2012. Her tiltrådte udvalget forvaltningens indstilling om at meddele tilladelse til at anvende bygning 2 til bolig eller kontorerhverv, men afslag til at anvende bygningerne 3 og 4 til kontorformål. Anbefalingen til afslaget var begrundet i, at der med de mange bolig- og kontorarealer på ejendommen ville være tale om en intensiv, bymæssig anvendelse af Bigårdens bygninger i strid med formålet med landzonebestemmelserne. Ejer påklagede kommunens afslag for så vidt angik bygning 3, men dette blev stadfæstet af Natur- og Planklagenævnet.

Efterfølgende søgte ejer om tilladelse til at bibeholde og anvende bygning 3 til bolig, til at anvende bygning 2 til kontorvirksomhed og bygning 4 til garage. Dette gav Furesø Kommune juni 2015 landzonetilladelse til, da der herved kun ville være tale om to boliger (bygningerne 1 og 3) og een længe med kontorvirksomhed (bygning 2) på Bigården. Landzonetilladelsen vedr. bygning 3 blev påklaget af DN til Planklagenævnet, som nu har ændret tilladelsen til et afslag, og bygningen skal dermed nedrives.

· **Klage over dispensation til flagning med spireflaget på institutionen Krudthuset i Jonstrup:**

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget besluttede på mødet i november at give dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 46 om skiltning og reklamering, således at institutionen Krudthuset kan flage med det grønne Spireflag. En nabo til institutionen har indbragt kommunens afgørelse for Planklagenævnet, idet naboen føler han har mistet en væsentlig del af sin udsigt.

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

## **Punkt 6: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Orienteringen taget til efterretning. Udvalget bad om at få forelagt en sag om Bigården på et kommende møde.

## **Punkt 7: Beslutning: Forslag til Lokalplan 128 - Skallepanden Kano- og Kajakklub**

### **Beslutning: Forslag til Lokalplan 128 - Skallepanden Kano- og Kajakklub**

## **7. Beslutning: Forslag til Lokalplan 128 - Skallepanden Kano- og Kajakklub**

Sagsnr.: 190-2017-15603 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-125951

### **Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende forslag til Lokalplan 128 for Skallepanden Kano- og Kajakklub i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

Skallepanden er et offentligt areal ved Furesøen, ejet af Furesø Kommune. Arealet anvendes af Farum Kano- og Kajakklub og består af et klubhus, et areal til opbevaring af kanoer og kajaker samt et naturareal. En stor del af området er fredskov. En sti fører øst-vest gennem området forbi oplagspladsen og klubhuset. Foran klubhuset er der en opholdsplads med borde og bænke, bålsted og isætningssted for bådene.

Området Skallepanden er udpeget i Fingerplanen som indre grøn kile og skal som sådan friholdes for store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål og anlæg, som har en lukket karakter i forhold til almen brug. En stor del af området er omfattet af søbeskyttelseslinjen. Søbeskyttelseslinjen er en zone på 150 m rundt om søen, hvor man ifølge naturbeskyttelsesloven som udgangspunkt ikke må ændre terrænet, bygge eller plante.

Området er omfattet af Lokalplan 106, der jf. formålsbestemmelserne fastlægger placering af byggefelt, oplagsplads for bådene og parkeringsplads. Det samlede bruttoetageareal må ifølge gældende lokalplan og kommuneplanramme 3F4 højst udgøre 200 m<sup>2</sup>. Sidstnævnte fastlægger endvidere, at beplantning kun må fjernes i forbindelse med nødvendig skovhugst og beskæring.

Farum Kano- og Kajakklub har gennem længere tid ønsket sig bedre faciliteter til opbevaring af kanoer og kajaker og ønsker derfor at etablere et bådehus. Konkret ønsker klubben at bygge et 162 m<sup>2</sup> stort hus i træ. Bådehuset er beliggende indenfor søbeskyttelseslinjen, og skal i forbindelse med byggetilladelsen have dispensation herfra.

Projektets realisering forudsætter kommuneplantillæg med ændret rammebestemmelse og ny lokalplan, fordi bruttoetagearealet udvides.

Forvaltningen har i dialog med kano- og kajakklubben udarbejdet vedlagte lokalplanforslag. Forslaget udlægger et byggefelt, der giver mulighed for at placere et byggeri i form af en let og transparent bådebygning i den vestlige del af

området, vinkelret på den offentlige sti og tæt op ad parkeringspladsen. En sådan placering i kanten af det offentlige område vil friholde den centrale del af Skallepanden og bevare landskabsoplevelsen intakt. Selve bygningen skal være af en let og transparent konstruktion for at tilpasse sig området mest muligt og for ikke at give indtryk af et større bygningsanlæg. Samtidig ajourføres lokalplanen i forhold til fredskovsarealet.

Forslaget til kommuneplantillæg udvider bruttoetagearealet på området fra 200 m<sup>2</sup> til 362 m<sup>2</sup>, således at der er plads til bådehuset.

Lokalplanforslaget sikrer både Farum Kano- og Kajakklub ønsker til en mere sikker opbevaring af bådene og fastholder samtidig områdets landskabelige kvaliteter og offentlige karakter.

Forvaltningen har gennemført en screening af lokalplanforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det konkluderes, at planen ikke er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering og miljørapport. Screeningen er medtaget i lokalplanens redegørelse.

Furesø Kommunes krav til bæredygtighed i lokalplaner, som – i det omfang de er relevante i lokalplanområdet – er kommenteret i forhold til lokalplanen i et skema, som er med i lokalplanens redegørelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Farum Kano- og Kajakklub opfører og finansierer selv den ny bådebygning.

### **Borgerinddragelse**

Farum Kano- og Kajakklub har været inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af forslagene. Forslagene vil blive sendt i høring i 8 uger, hvor alle vil kunne komme med bemærkninger.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Det videre forløb**

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at:

- godkende, at forslag til lokalplan 128 samt kommuneplantillæg 1 udsendes i offentlig høring i 8 uger.
- godkende, at forslag til lokalplan 128 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 128 - 11.01.18

[190-2018-6655](#)

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 128 - 11.01.18

## **Punkt 7: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Anbefales.

## **Punkt 8: Beslutning: Forslag til Lokalplan 136 -Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby**

### **Beslutning: Forslag til Lokalplan 136 -Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby**

## **8. Beslutning: Forslag til Lokalplan 136 -Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby**

Sagsnr.: 190-2016-26061 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-167505

### **Beslutningstema**

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 136, som omfatter nyt tæt lav boligbyggeri på Rolighedsvej 53 A i Hareskovby, skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på, at forslaget sendes i offentlig høring.

### **Sagsfremstilling**

Udvalget besluttede på møde den 5. oktober 2016 at igangsætte en lokalplan for at muliggøre opførelse af en ny tæt lav boligbebyggelse på Rolighedsvej 53 A i Hareskovby.

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr. nr. 27b Hareskovby, Værløse og dækker et areal på 2487 m<sup>2</sup>. På ejendommen er i dag en erhvervsjendom med lager, som ønskes nedrevet.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse. Der må opføres højst 6 boliger i en etage med udnyttelig tagetage med en maksimum højde på 8,5 m. Det samlede etageareal for boligbebyggelsen er ca. 870 m<sup>2</sup>, og den enkelte bolig vil være på ca. 130 m<sup>2</sup> etageareal. Der må opføres to udhuse på 10 m<sup>2</sup> og en carport på 15 m<sup>2</sup>.

Byggeriet er i overensstemmelse med Arkeitektur- og Byrumsstrategien, da bebyggelsen har et åbent og grønt udtryk i forhold til omgivelserne. Byggeriet bidrager til opfyldelse af kommunens strategi for flere boliger til ældre. Målgruppen for byggeriet er seniorer, som ønsker at flytte fra deres større boliger i lokalområdet. Byggeriet falder dog ikke indenfor kommunens definition af senioregnet byggeri, da byggeriet er i 1½ plan og boligerne er større end 120 m<sup>2</sup>. De væsentligste funktioner i huset, så som køkken og bad er alle placeret i stueplan og dermed tilgængelige uden brug af trappe

Boligbebyggelsen, udhuse, transformerstation og carporte skal opføres inden for de fastlagte byggefeltet. Endvidere skal boligbebyggelsen, udhuse og carporte hver især gives en ensartet fremtræden med hensyn til materialer, farver og arkitektur.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om materialetyper. Boligbebyggelsens facader skal etableres i blank mur af blødstøgne gule teglsten, og tage skal etableres med tagsten i rød naturfarve. Vinduer, tagvinduer og døre skal udvendigt

etableres i aluminium i mørk grå farve. Sålænke skal etableres i mørk grå skifer. Udhuse og carporte skal etableres i træ i mørk grå farve, og tagbeklædning på udhuse og carporte skal etableres i sort tagpap eller som grønne tage. Tage på boligbebyggelsen skal etableres som sadeltag på minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Tage på udhuse og carporte skal udføres som fladt tag med en hældning på maks. 10 grader.

Den eksisterende vejadgang til lokalplanområdet opretholdes, da vejen er adgangsvej for et par af nabo matriklerne. Der etableres ny vej, som anlægges i en bredde af 6,3 m til de nye tæt lav boligbebyggelser. Derudover er der afsat en afstand på 0,7 m til vandafvanding i forbindelse med vejen og en rabat på 0,5 m. Dette giver et manøvreareal på 7 m, når beboerne bakker ud fra ejendommen. På den enkelte ejendom anlagt til rækkehusbebyggelse skal der etableres 2 bilparkeringspladser. Herudover etableres der på fællesarealet en gæsteparkeringsplads og en handicapparkeringsplads.

For at overholde grænseværdierne for trafikstøj fra Ring 4 skal der etableres støjdæpende foranstaltninger i dele af den østlige facade, da disse rum kan være belastet af et støjniveau over den indendørs støjgrænse. Støjberegningen viser at placeringen af boligbebyggelsen reducerer støjdbredelsen fra vejtrafikken fra Ring 4 på de udendørs opholdsarealer vest for boligbebyggelsen, hvor der er private haver og nord for boligbebyggelsen, hvor der er legeplads, således at støjgrænsen på  $L_{den}$  58 dB overholdes.

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det konkluderes, at planen ikke er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering og miljørapport. Screeningen er medtaget i lokalplanens redegørelse.

Furesø Kommunes krav til bæredygtighed i lokalplaner, som - idet omfang de er relevante i lokalplanområdet - er kommenteret i forhold til lokalplanen i et skema, som er medtaget i lokalplanens redegørelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen har holdt møde med Hareskovby medborgerforening (HMB) den 9. oktober 2017 om forslaget til lokalplan. HMB bakker op om lokalplanen. Der er foretaget en præcisering om beplantning på baggrund af mødet. Derudover har Forvaltningen på baggrund af mødet undersøgt muligheden for, etablering af fællesparkering på matr. nr. 27m til gæster som besøger lokalplanområdet. Dette er ikke en realistisk mulighed, da matr. nr. 27m er en del af den private have til naboen på Rolighedsvej 51.

Forslag til lokalplan skal i offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. Hvis høringsperioden ligger i skolernes juleferie, foreslås det, at høringsperioden forlænges med 1 uge til 9 uger.

### **Lovgrundlag**

Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Det videre forløb**

Efter endt offentlig høring vil planforslaget blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. november 2017:**

### **Ikke til stede:**

Tiltrådt.

Lars Carpens (V) stemte imod, idet han ønsker, at projektet skal bestå af senioregnede boliger i ét plan.

## **Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 15. november 2017:**

### **Ikke til stede:** Alle var mødt

Sagen sendes til fornyet behandling i lyset af politikken om senior- og handicapegnede boliger.

### ***Supplerende sagsfremstilling***

Ifølge ”Strategi for fremtidens boliger for seniorer og borgere med funktionsnedsættelse”, vedtaget af Byrådet d. 27. september 2017, kan senioregnede boliger opføres som bl.a. udelukkende privatfinansieret ejerboliger ligesom projektet i lokalplanudkastet. Desuden nævner strategien, at Byrådet kan medvirke til gennem dialog med private grundejere og investorer, at nye privatfinansierede ejede boliger udformes, så de er velegnede også for seniorer. Derudover nævnes også, at der skal sikres flere boliger, der kan betales af borgere med alle indkomster og varierer i størrelse, der har fællesskab på tværs af alder og behov, og som kan integreres med omkringliggende boligområder. I strategien definerer Byrådet bl.a. senioregnede boliger som boliger, hvor det ideelle areal er på mellem 65 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup> med 2 – 4 rum, og som har boliger i et plan uden trapper.

Ejerens bebyggelsesforslag er udarbejdet før Byrådets vedtagelse af strategien. Da projektet ikke er en del af de planlagte 380 nye senioregnede boliger på under 120 m<sup>2</sup>, og der ikke er et krav til 120 m<sup>2</sup> til privatejede boliger i strategien, vurderer forvaltningen, at lokalplanudkastets boliger på 130 m<sup>2</sup> er et acceptabelt etageareal.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanudkastets boliger vil kunne benyttes af seniorer, da de primære rum, som er 2 værelser, stue, køkken, bad og toilet, ligger i stueetagen og udgør ca. 98 m<sup>2</sup>. Derudover er der på overetagen et supplerende åbent areal på ca. 32 m<sup>2</sup>. Det åbne areal har adgang fra en indvendig trappe, og der er mulighed for at opsætte en væg. Dermed egner lokalplanudkastets boliger sig også til en børnefamilie, og det er i overensstemmelse med strategiens vision om fællesskab på tværs af alder og behov.

Det fremgår af støjberegningen, at placeringen af boligbebyggelsen med sadeltag reducerer støjbredden fra vejtrafikken fra Ring 4 på opholdsarealerne udendørs. Det er derfor vigtigt, at der som foreslået i lokalplanudkastet, er et sadeltag med taghældning på minimum 35 og maksimum 40 grader.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

- godkende forslag til 136 til offentliggørelse i en periode på 9 uger,

· godkende, at forslag til Lokalplan 136 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 6. december 2017:**

**Ikke til stede:** Preben Sandberg Pettersson (A)

Udsat, idet udvalget ønsker projektet omarbejdet til et projekt med senioregnede boliger.

### ***Supplerende sagsfremstilling***

Projektet er blevet ændret til en senioregnet boligbebyggelse bestående af 6 rækkehuse på maks. 120 m<sup>2</sup> i et plan. Byggefeltet vil blive udvidet lidt. Der vil stadig være en god vestvendt have, og lysforholdene er gode, da der etableres store vinduespartier ud mod den vestvendte have. Derudover er der også tre ovenlysvinduer i taget, som giver gode lysforhold i boligen.

Der er fortsat sadetag på minimum 35 og maksimum 40 grader med henblik på reduktion af støjdbredelsen fra Ring 4 på opholdsarealerne udendørs.

### ***Indstilling***

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

- godkende, at forslag til Lokalplan 136 udsendes i offentlig høring i en periode på 8 uger,
- godkende, at forslag til Lokalplan 136 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Bilag**

Lk udkast 136 [190-2017-173779](#)

### **Bilag**

Lk udkast 136

## **Punkt 8: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Anbefales.

## **Punkt 9: Beslutning: Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5**

### **Beslutning: Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5**

## **9. Beslutning: Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5**

Sagsnr.: 190-2017-25021 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-165976

### **Beslutningstema**

De byplanmæssige rammer for udbuddet af Frederiksborgvej 3-5 skal fastsættes endeligt på grundlag af høringsvarene til det offentliggjorte forslag til byplanmæssige rammer.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet fastlagde den 29. november 2017 en proces for udbud og salg af Furesø Kommunes ejendom Frederiksborgvej 3-5. Som grundlag for udbuddet fastsættes de byplanmæssige rammer for ejendommens anvendelse og bebyggelse.

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget godkendte den 6. september 2017 et udkast til byplanmæssige rammer for udviklingen af arealet. Det blev i den forbindelse forudsat, at de gamle skolebygninger bevares, og at der skal gives mulighed for indpasning af ungdoms- og seniorboliger.

Vedlagte debatfolder med forslag til byplanmæssige rammer for ejendommen har været i offentlig høring i efteråret 2017. Høringen resulterede i tre høringsvar, der er samlet i vedlagte hæfte.

Alle tre høringsvar har fokus på genanvendelsen af de gamle skolebygninger, så disse kan bevares til glæde for offentligheden. Bl.a. foreslås en glasoverdækning af gårdrummet foran de gamle gule længer. Der er en række forslag til anvendelsen af de bevaringsværdige bygninger. Bl.a. forslag om en lilleskole, en grøn oase af kultur med madsteder og småbutikker, biograf, selskabslokaler, vandrehjem og musikcafé.

Bortset fra ønsket om småbutikker indeholder høringsvarene ingen forslag eller ønsker, som ikke vil kunne realiseres inden for de af kommunen fremlagte forslag til byplanmæssige rammer for området. Kommunens forslag til byplanmæssige rammer tillader ikke detailhandel - bortset fra en mindre kiosk fx i tilknytning til busstoppestedet. Dette er med henblik på at samle detailhandlen i de eksisterende butiksområder bl.a. Farum Bytorv.

De byplanmæssige rammer vil i overensstemmelse med principperne i kommuneplanen sikre en styrket sammenhæng mellem Kumbelhaven og Farum Bytorv. Der sikres et sammenhængende, grønt byrum på begge sider af Frederiksborgvej og en mere direkte øst-vestgående fodgængerforbindelse i forlængelse af den eksisterende gangtunnel under Frederiksborgvej.

Forslaget til byplanmæssige rammer angiver endvidere, at Frederiksborgvej 5 nedrives, og at der på arealet syd for de gamle skolebygninger frem til Stavnsholtvej etableres et privatfinansieret byggeri med mindst 40 etageboliger. Boligerne skal være egnede for såvel unge som seniorer. I stueetagen langs Frederiksborgvej gives der mulighed for at indrette kontorer eller forskellige former for serviceerhverv samt parkering. Cykelparkeringen på hjørnet af Stavnsholtvej tænkes integreret i ny-byggeriet.

Nybyggeriet skal sikre en høj arkitektonisk kvalitet i overensstemmelse med kommunens arkitektur- og byrumsstrategi. Byggeriet skal forholde sig bevidst til de bevarede gamle skolebygninger.

Trafikken på Frederiksborgvej betyder, at området er støjbelastet med 63-68 dB. Dette betyder, at der skal træffes særlige foranstaltninger, hvis området skal benyttes til støjfølsom anvendelse som fx boliger. Nybyggeri kan i et vist omfang støjisoleres og samtidig fungere som støjskærm i forhold til de udendørs opholdsarealer og altaner mv. Endvidere vil mindre støjfølsomme funktioner kunne indgå i byggeriets stueetage.

Parkering i området er en særlig udfordring, idet pladsen er knap, og parkering i konstruktion (kælder eller P-hus) er bekostelig. Kommuneplan 2013 fastsætter følgende normer for parkering: 1½ plads pr. etagebolig og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorerhverv. På grund af stationsnærheden er P-normen i forslaget til byplanmæssige rammer nedsat til 1 plads pr. bolig for boliger til seniorer eller unge.

Parkeringsløsningen kan blive afgørende for nybyggeriets omfang. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der vil kunne etableres op til 50 boliger med terrænparkering.

Forslaget til byplanmæssige rammer angiver også nogle principper for byggeriets udformning og placering samt højder mv. Bl.a. må bebyggelse ikke opføres med mere end fire etager. Dog kan mindre dele af den samlede bebyggelse opføres med fem etager.

Ved salg af kommunale ejendomme gælder Furesø Kommunes generelle krav om bæredygtigt byggeri. Dette indebærer bl.a. krav om lavenergibyggeri og miljøcertificering.

Før et nyt byggeri kan realiseres, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området - eventuelt kombineret med et kommuneplantillæg, fx hvis Byrådet på hjørnet af Stavnsholtvej ønsker byggeri i op til fem etager.

### **Økonomiske konsekvenser**

I anlægsbudgettet for opførelse af det nye rådhus indgår salget af Frederiksborgvej 3-5 som en del af finansieringen.

### **Borgerinddragelse**

Der har den 27. marts 2017 været afholdt en workshop med en række centrale interessenter. Endvidere blev der holdt et opfølgende møde med interessentgruppen tirsdag d. 5. september. Forslaget til de byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5 har været i offentlig høring fra 3. oktober til 29. november 2017. En efterfølgende kommune- og lokalplanproces vil indeholde yderligere borgerinddragelse.

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Det videre forløb**

De byplanmæssige rammer fastsættes af Udvalg for Byudvikling og Bolig. Det efterfølgende udbud skal også behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

· udvalget godkender de offentliggjorte byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3-5 som grundlag for udbudsprocessen.

### **Bilag**

Debatfolder om Frederiksborgvej 3-5 til hjemmesiden

[190-2017-135906](#)

Alle høringssvar - Frederiksborgvej 3-5

[190-2017-166288](#)

### **Bilag**

Debatfolder om Frederiksborgvej 3-5 til hjemmesiden

Alle høringssvar - Frederiksborgvej 3-5

## **Punkt 9: Beslutning**

**Beslutning truffet af Udvalg for byudvikling og bolig, den 16. januar 2018:**

**Ikke til stede:**

Godkendt.