

REFERAT Plan og Byudvikling d. 05-05-2026

Mødedato Tirsdag d. 05. maj 2026 kl. 08:00

Mødested Rådhuset Bryllupssalen

Mødedeltagere Bettina Ugelvig, Egil F. Hulgaard, Tine Hessner (Afbud), Robert Mørck, Niels Bjerre Degn (Afbud), Nils Toft

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Indkaldelse af stedfortræder.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	5
Meddelelser PBU Maj 2026.....	7
Beslutning: Dispensationsansøgning vedr. tilgængelighedskrav til tagterrasser og energikrav, Komp	9
Underskriftsark.....	13

Punkt 1: Beslutning: Indkaldelse af stedfortræder

25/1467

Afbud Niels Bjerre Degn, Tine Hessner

Beslutning: Indkaldelse af stedfortræder

Sagsnr. i ESDH: 25/1467

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Tine Hessner byrådsmedlem (Radikale Venstre) har meldt afbud på grund af lovligt forfald. Udvalget skal godkende, at forfaldet berettiger til indkaldelse af stedfortræder samt godkende at stedfortræderen er den rette og er valgbar.

Sagsfremstilling

Tine Hessner (Radikale Venstre) har oplyst, at hun er forhindret i at deltage i Plan og Byudviklingsmødet den 5. maj 2026.

Forvaltningen vurderer, at forfaldsgrunden er lovlig, og at betingelserne for stedfortræderens indtræden er til stede.

Stedfortræder, Nils Toft (Radikale Venstre) er valgbar og er derfor indkaldt

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 15

Styrelsesvedtægt for Furesø Byråd § 22

Retningslinjer for indkaldelse af stedfortræder til byråd/udvalg

Lov om kommunale og regionale valg.

Det videre forløb

Plan og Byudvikling har beslutningskompetencen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling godkender, at:

1. Tine Hessner (Radikale Venstre) forfald berettiger til indkaldelse af stedfortræder.
2. Nils Toft (Radikale Venstre) indtræder som rette stedfortræder for Tine Hessner (Radikale Venstre).

Beslutning i Plan og Byudvikling den 05-05-2026

Godkendt.

Afbud:

Tine Hessner

Niels Bjerre Degn

Bilag:

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

Afbud Niels Bjerre Degn, Tine Hessner

Godkendelse af dagsorden

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal godkende dagsordenen for mødet.

Lovgrundlag

I henhold til Styrelsesloven skal udvalget inden mødets start godkende dagsordenen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender dagsordenen for mødet.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 05-05-2026

Godkendt.

Afbud:

Tine Hessner

Niels Bjerre Degn

Bilag:

Punkt 3: Meddelelser PBU Maj 2026

21/20283

Bilag

Bilag 1 - Årshjul_maj_2026_Plan og Byudvikling.pptx

Afbud Tine Hessner, Niels Bjerre Degn

Meddelelser PBU Maj 2026

Sagsnr. i ESDH: 21/20283

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Forvaltningen og formanden orienterer Plan og Byudvikling.

Sagsfremstilling

Årshjul

Vedlagt sagen findes årshjul for forventede plansager 2026 jf. Bilag 1.

Teamdrøftelse om byggesagsbehandling

Forvaltningen vil orientere om byggesagsbehandlingen.

Temadrøftelse om forslag til Lokalplan 164 Boligområde i Farum Vest

Borgerinddragelsesprocessen er i gang. Forvaltningen orienterer om resultatet af spørgeskemaundersøgelsen og 1. følgegruppemøde den 14. april. Det andet følgegruppemøde er planlagt til den 28. maj.

Temadrøftelse om budget 2027

Katalog over anbefalede budgetændringer blev drøftet i april måned i de relevante fagudvalg.

På dette møde i maj skal fagudvalgene drøfte og beslutte hvilke forslag, der skal præsenteres for det samlede byråd, indenfor fagudvalgets område. Forslagene skal samlet nå det måltal på 1% som tidligere er aftale i Økonomi og Erhverv.

På byrådsseminaret i juni vil byrådet drøfte det samlede katalog.

Arrangementer:

Byplanmøde 1. - 2. oktober 2026 i Rødovre.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 05-05-2026

Taget til efterretning.

Afbud:

Tine Hessner

Niels Bjerre Degn

Bilag:

1 - 3782344 Åben Bilag 1 - Årshjul_maj_2026_Plan og Byudvikling.pptx (42226/26) (H)

Punkt 4: Beslutning: Dispensationsansøgning vedr. tilgængelighedskrav til tagterrasser og energikrav, Kompagnivej 5, Farum

26/2457

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort

Bilag 2 - ansøgning

Bilag 3 - høringssvar fra Seniorrådet

Bilag 4 - høringssvar fra DH

Afbud Tine Hessner, Niels Bjerre Degn

Beslutning: Dispensationsansøgning vedr. tilgængelighedskrav til tagterrasser og energikrav, Kompagnivej 5, Farum

Sagsnr. i ESDH: 26/2457

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation fra bygningsreglementets krav om niveaufri adgang, mindste varmeisolering og energiramme i forbindelse med renovering af tagterrasser på Kompagnivej 5, Farum jf. bilag 1 – Oversigtskort.

Sagsfremstilling

Ejer af lejligheden på Kompagnivej 5, Farum har ansøgt om dispensation i forbindelse med renovering af tagterrasser på Kompagnivej 5, hvor der er konstateret væsentlige byggetekniske udfordringer, som indebærer, at der er voldsom vandindtrængen fra tagterrassen ned i den underliggende lejlighed jf. bilag 2.

Ejendommen er en etageejendom fra 2017 med elevator og i alt 12 boliger, og ansøgningen vedrører konkret de to øverste lejligheder med tilhørende tagterrasser.

De byggetekniske udfordringer består i, at konstruktionen ikke giver tilstrækkelig plads til både nødvendig isolering, faldopbygning og fugtsikring samtidig med, at kravet om niveaufri adgang overholdes. For at sikre en vandtæt og byggeteknisk forsvarlig løsning er det derfor nødvendigt at hæve opbygningen af tagterrassen, hvilket medfører en niveauforskel mellem bolig og terrasse, som ikke lever op til kravene om tilgængelighed.

Den ansøgte løsning indebærer etablering af et trin på ca. 10 cm mellem bolig og tagterrasse samt afvigelse fra krav til mindste varmeisolering og energiramme. Kravet til mindste varmeisolering vedrører isoleringsniveauet i den konkrete konstruktion – her tagterrassen – og er reduceret til det lavest mulige niveau for at minimere niveauforskellen.

Energirammen søges der også dispensation fra. Den er udtryk for bygningens samlede energiforbrug. Den ansøgte løsning medfører en mindre overskridelse på ca. 0,1 kWh/m² pr. år, hvilket forvaltningen vurderer er begrænset.

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Danske Handicaporganisationer – Furesø og Seniorrådet, jf. bilag 3 og bilag 4.

Danske Handicaporganisationer – Furesø har anført, at de ikke kan godkende, at der etableres trin ved udgangen til tagterrasserne, men at de under de givne forudsætninger vil undlade at indklage en eventuel dispensation.

Furesø Seniorråd har anført, at niveaufri adgang bør etableres, og at en trindhøjde på 10 cm ikke er acceptabel.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at sagen indebærer en konkret afvejning mellem hensynet til tilgængelighed, energikrav og en byggeteknisk forsvarlig løsning. Tilgængelighed er et væsentligt hensyn, og der er i udgangspunktet stor vægt på at sikre niveaufri adgang. Samtidig er det

forvaltningens vurdering, at hensynet til en sund og holdbar bolig i denne sag må tillægges afgørende vægt. En løsning, der ikke i tilstrækkelig grad sikrer mod fugt og vandindtrængning, vil kunne medføre skimmelsvamp og bygnings-skader med væsentlige konsekvenser for både beboernes sundhed og bygningens levetid.

Forvaltningen har stor forståelse for de anførte tilgængelighedshensyn, men vurderer, at det i den konkrete sag ikke er muligt at etablere en løsning med niveaufri adgang, som samtidig er byggeteknisk forsvarlig og fugtsikker. Det er på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke muligt at reducere niveauforskellen yderligere end ca. 10 cm.

Det bemærkes, at niveauforskellen i den konkrete sag i princippet vil kunne afhjælpes med en 2 m lang rampe, som vil være en relativt pladskrævende løsning i de pågældende boliger. Forvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at stille krav herom i denne sag, og eventuelle individuelle tilpasninger overlades derfor til de enkelte beboere.

Den mindre overskridelse af energirammen kunne i princippet kompenseres ved energiforbedringer andre steder i bygningen. Forvaltningen har imidlertid ikke fundet grundlag for at stille sådanne krav, idet bygningen er relativt ny og allerede har en god energimæssig standard. Det indgår desuden i vurderingen, at udskiftning af bygningsdele før endt levetid ikke nødvendigvis er hensigtsmæssig i et livscyklusperspektiv.

Det kan oplyses, at der er yderligere to etageboliger i BelAir, som er opført med tilsvarende konstruktionsforhold. En dispensation i nærværende sag vil således kunne danne præcedens for tilsvarende sager, hvis der opstår behov for renovering af disse boliger. Forvaltningen gør i den forbindelse opmærksom på, at dispensationer altid beror på en konkret vurdering i den enkelte sag.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, og der vurderes ikke at være risiko for erstatningsansvar.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen relaterer sig til mål 6 om "*gode boliger og levende byer*". Det er lagt til grund, at niveauforskellen på ca. 10 cm er reduceret til det lavest mulige niveau ud fra de byggetekniske forhold.

Borgerinddragelse

Ansøgningen har været i høring hos Danske Handicaporganisationer – Furesø og Seniorrådet

Lovgrundlag

Byggeloven, herunder bygningsreglementet.

Det videre forløb

Plan og Byudvikling tager stilling til sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation fra bygningsreglementets:

1. § 51, stk. 2 om niveaufri adgang
2. § 257, stk. 2 om mindste varmeisolering
3. § 259 om energiramme for boliger

Beslutning i Plan og Byudvikling den 05-05-2026

For stemte 3: Konservative, Radikale Venstre og Liberal Alliance.

Imod stemte 1: Socialdemokratiet.

1. Godkendt.
2. Godkendt.
3. Godkendt.

Afbud:

Tine Hessner

Niels Bjerre Degn

Bilag:

1 - 3761696	Åben	Bilag 1 - oversigtskort	(31255/26)	(H)
2 - 3761770	Åben	Bilag 2 - ansøgning	(31325/26)	(H)
3 - 3761782	Åben	Bilag 3 - høringssvar fra Seniorrådet	(31337/26)	(H)
4 - 3761786	Åben	Bilag 4 - høringssvar fra DH	(31341/26)	(H)

Punkt 5: Underskriftsark

Afbud Tine Hessner, Niels Bjerre Degn

Plan og Byudvikling 05-05-2026

Underskriftsark

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Godkendelse

Plan og Byudvikling skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

Bilag: