

REFERAT Plan og Byudvikling d. 11-08-2026

Mødedato Tirsdag d. 11. august 2026 kl. 08:00

Mødested Rådhuset Bryllupssalen

Mødedeltagere Bettina Ugelvig, Egil F. Hulgaard, Tine Hessner, Robert Mørck, Niels
Bjerre Degn

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Forslag til proces for udvikling af Bybækarealet.....	4
Beslutning: Regulerende bestemmelser for forslag til Lokalplan 164 for et boligområde i Farum Ve	6
Beslutning: Igangsættelse af ny lokalplan for solceller i Ryget Skovby.....	11
Lukket: Beslutning: Salg af areal på Sækkedamsvej, Værløse og igangsættelse af en lokalplan.....	15
Orientering: Budget 2027-2030 PBU.....	15
Meddelelser PBU august 2026.....	18
Underskriftsark.....	19

Beslutning: Godkendelse af dagsorden

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal godkende dagsorden for mødet.

Lovgrundlag

I henhold til Styrelsesloven skal Plan og Byudvikling inden mødets start godkende dagsordenen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender dagsordenen for mødet.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

Godkendt.

Bilag:

Beslutning: Forslag til proces for udvikling af Bybækarealet

Sagsnr. i ESDH: 26/3840

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomi og Erhverv og byrådet at godkende forslag til procesplan for udvikling af Bybækarealet.

Sagsfremstilling

Bybækarealet er et hovedsageligt kommunalt ejet areal centralt beliggende i Farum. Bybækskolen ("Stien") lukkede i 2009, og siden 2013 har bygningerne været anvendt midlertidigt til foreningsliv og kommunale aktiviteter. I februar 2026 besluttede Økonomi og Erhverv at igangsætte en proces for flytning af de nuværende aktiviteter og brugere til andre egnede lokationer og frigøre arealet til fremtidig byudvikling.

Arealets mulige anvendelse og fremtidige udvikling har været drøftet politisk gennem en årrække, bl.a. blev der gennemført en arkitektkonkurrence med titlen *Farum i Udvikling* i 2011-2012. Arealet blev udbudt, men der var ikke købere. Udvikling af Bybækarealet giver en unik mulighed for at udvikle den centrale del af Farum i et samlet perspektiv, herunder i forhold til boliger, erhverv, detailhandel, byrum og kulturliv.

Udvikling af arealet er samtidig tæt forbundet med andre udviklingsprojekter og -muligheder, som vil have betydning for rammerne og potentialerne for udviklingen. Det gælder blandt andet mulig overdækning motorvejen, ny placering af s-togstation og busterminal, sammenhæng med Farum Bytorv og Farum Midtpunkt, kulturliv, støjforhold, kapacitetsbehov for fx institutioner og skoler, muligheder for at skabe grønne byrum til bevægelse, mødesteder og leg som understøtter fællesskab. I bilag 1 beskrives de mest centrale forhold som har betydning for en helhedsorienteret tilgang til udvikling af Bybækarealet.

Procesplan

Forvaltningen foreslår en proces hvor udviklingen ses i sammenhæng med projektet om *Aktive Arealer* og de forbundne udviklingsprojekter og forhold jf. ovenfor. Procesplanen lægger op til en trinvis tilgang, hvor der løbende skabes større afklaring om de fremtidige udviklingsmuligheder, jf. bilag 2.

- Indledningsvist foreslås det, at arbejdet med Bybækarealet indgår som en del af planstrategien sammen med Farum Bytorv og Farum Kulturhus. Denne fase omfatter bl.a. overordnede arealundersøgelser og analyser samt afdækning af muligheder for udnyttelse og renovering af Bybækhallen, sammenhæng på tværs af Paltholmvej og overvejelser om indhold og placering af Farum Kulturhus.
- Herefter foreslås det at igangsætte arbejdet med en udviklingsplan for området, hvor Bybækarealet indgår som en del af en samlet udvikling af Farum Midtby. I denne fase indgår afklaringer vedrørende projektet for overdækning af motorvejen samt gennemførelse af kapacitetsanalyser for daginstitutioner og skoler.

- Inden der igangsættes arbejde med lokalplanlægning og detailprojektering, lægger procesplanen op til, at placering af Farum st./Ny Farum st. og busterminal i videst muligt omfang er afklaret.
- Procesplanen lægger op til at realisering af udviklingen af Bybækarealet som udgangspunkt sker i tilknytning til motorvejsoverdækningen og regi af det påtænkte udviklingsselskab.

Økonomiske konsekvenser

Bebyggelsesprocent og anvendelse og dermed mulige byggeretter og salgsindtægter skal undersøges i sammenhæng med mulig overdækning af motorvejen, Aktive Arealer og udvikling af Værløse Bymidte. Der vil både være behov for ressourcer til medarbejdere og konsulenter til at gennemføre udviklingen af Bybækarealet. Forvaltningen vurderer, at der er behov for yderligere ressourcer til at gennemføre planlægningen. Der er ikke afsat midler indenfor det eksisterende budget.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen understøtter 2030-mål 6 "*Gode boliger og levende byer*" ved at fremme en helhedsorienteret og sammenhængende byudvikling med fokus på at skabe attraktive og levende byområder med gode rammer for hverdagsliv og fællesskab.

Borgerinddragelse

Borgerinddragelsen fastlægges i forbindelse med det videre arbejde.

Lovgrundlag

Planloven er udgangspunktet for det videre arbejde med udviklingsplanen.

Det videre forløb

Økonomi og Erhverv og byrådet skal behandle sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling over for Økonomi og Erhvervsudvalget og byrådet anbefaler at;

- Godkende procesplanen.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

Udsat.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

Anbefalet.

Bilag:

1 - 3810148	Åben	Bilag 1: Helhedsorienteret udvikling af Bybækarealet	(57851/26)	(H)
2 - 3810153	Åben	Bilag 2: Procesplan for udvikling af Bybækarealet	(57856/26)	(H)

Beslutning: Regulerende bestemmelser for forslag til Lokalplan 164 for et boligområde i Farum Vest

Sagsnr. i ESDH: 24/10746

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal i forlængelse af udvalgets drøftelse den 2. december 2025 og den gennemførte borgerinddragelse tage stilling til forslag til en række bygningsregulerende bestemmelser for henholdsvis villa og dobbelthus forud for forvaltningens udarbejdelse af det endelige forslag til lokalplan.

Sagsfremstilling

Senest i december 2025 besluttede udvalget rammen for lokalplanarbejdet for et større boligområde i den vestlige del af Farum for henholdsvis villa, dobbelthus, rækkehus og kædehusene inden for afgrænsning jf. bilag 1 – Kort over lokalplanområdet.

Lokalplanen skal erstatte fire byplanvedtægter (Byplanvedtægt 3, 5, 10 og 14) og to områder, der i dag er omfattet af bygningsreglementet.

Forvaltningens forslag til bygningsregulerende bestemmelser for de forskellige boligområder tager afsæt i den borgerinddragelse, som forvaltningen har gennemført siden foråret 2026 jf. nedenfor. Forslagene tager samtidig udgangspunkt i områdets gældende bestemmelser og ønsket om fortsat at bevare områdets grønne og beplantede karakter samtidig med at forslaget fastholder muligheden for stor diversitet i byggestile i området.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at det kommende forslag til Lokalplan 164 indeholder følgende bygningsregulerende bestemmelser som angivet nedenfor og jf. bilag 2 – Forslag til bestemmelser i forslag til Lokalplan 164 samt de foreslåede bestemmelser for villaområderne og som illustreret i bilag 3 – Illustration af fodaftryksbestemmelse.

Villa:

- *Anvendelse:* At området fortsat skal anvendes til boligformål i form af henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- *Bebyggelsesprocent:* At lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent på maksimalt 25%, hvilket indebærer at det derudover er muligt at etablere 50 m² sekundær bebyggelse (carporte, garager, skure, drivhuse mv)
- *Fodafttryk:* Underordnet bebyggelsesprocenten fastlægges et maksimalt samlet fodafttryk på 200 m², hvoraf boligbebyggelsen maksimalt må udgøre 150 m², hvormed der reserveres minimum 50 m² til sekundær bebyggelse.

Kombinationen af en bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt fodafttryk samt reservation til 50 m² sekundær bebyggelse har til hensigt at balancere, hvor stor en del af grunden, der kan bebygges på terræn. Hensigten er at understøtte, at området fortsat vil have et grønt udtryk, og bestemmelserne ligger i forlængelse af de eksisterende planers bestemmelser om maksimal bebyggelse med henholdsvis udnyttelsesgrad og fodafttryk. Et større fodafttryk giver mulighed for mere bebyggelse på terræn, men reducerer samtidig arealet til grønne og ubebyggede opholdsarealer. Hvis grundejer ønsker at bygge flere bolig m² end fodafttrykket giver mulighed for, kan der bygges i 1½ etage, hvilket også understøtter diversiteten i området.

- *Klimaaftryk: Flere bolig-m² ved renovering:* Forvaltningen undersøger fortsat om det er muligt at udarbejde en bestemmelse, som kan muliggøre dispensation til en forøget bebyggelsesprocent, såfremt man bygger til en bolig som er mindst 10 år gammel. Målet er at understøtte, at der vil være færre nedrivninger og at husene i stedet renoveres. Dette skal også understøtte, at en større del af eksisterende træer og buske vil bevares. Nedrivning af parcelhus og opførelse af nyt sammenlignet med renovering af et parcelhus vil have forøget CO₂ på omkring 1,5 kg CO₂/ m²/år. jf. bilag 4 - Klimaaftryk – Renovering vs nybyg.
- *Etager:* Boligbebyggelse må opføres i én og en udnyttet tagetage. (Eksisterende bestemmelse)
- *Bygningshøjde* på maks. 8,5 meter. (Eksisterende højde)
- *Facadehøjde* på maksimalt 4,5 meter (Eksisterende bestemmelse er 4 m målt til overkanten af øverste etageadskillelse, og derudover må der etableres 1,25 meter trempel og tagkonstruktion.)
- *Der kan være 2 boliger* på grunde, som er mindst 800 m², hvor parkeringsbehovet kan opfyldes, og hvor boligerne etableres med et brugbart vandret lejlighedsskel. Når der er mere end én bolig pr. ejendom, foreslås krav til 1,5 p-plads pr. bolig mod kommuneplanens 2 pr. bolig. Muligheden for at etablere to boliger på samme ejendom findes allerede i dag inden for Byplanvedtægt 3, 5 og 10, hvor denne mulighed er udnyttet på under 0,5 % af ejendommene. Det giver mulighed for fx at bo to generationer på samme ejendom, og en større fleksibilitet for udnyttelse af den enkelte ejendom. jf. bilag 5 – Illustration af 2 boliger. Dette vil være en ny bestemmelse for områderne omfattet af Byplanvedtægt 14 og bygningsreglementet.
- *Grundstørrelsen* fastlægges fortsat til minimum 800 m².
- *Vejbyggelinjer* fastholdes for at imødekomme beplantede og/eller åbne vejforløb.

Dobbelthus

Et dobbelthus er en boligtype, hvor to selvstændige boliger er opført som én samlet bygning, der deles om en fælles skillevæg beliggende i skel. I forbindelse med arbejdet med forslag til lokalplan har forvaltningen afdækket, at der er 31 dobbelthuse (dvs. 62 boligenheder) i området. Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes særlige bestemmelser for disse huse:

- De bygningsmæssige bestemmelser, som foreslås for villaerne, foreslås at skulle gældende for dobbelthusene. Dog ikke gældende for afstand til skel for boligenheden, der er sammenbygget med nabo.
- Bestemmelser, som fastlægger facadehøjde, bygningshøjde og tagform, hvor hensynet er at have et ensartet og harmonisk arkitektonisk udtryk for dobbelthusene, så de fremstår som en samlet bebyggelse.
- Mindst 2 p-pladser pr. bolig.

De bestemmelser for *rækkehus* og *kædehus*, som fremgik af Plan og Byudviklings behandling af den seneste supplerende igangsættelsessag af 2. december 2025, foreslås fortsat at indgå i det videre arbejde jf. bilag 6 - Forslag til bestemmelser besluttet af PBU december 2025 forud for borgerinddragelse. Her fremgår også de øvrige emner, som der arbejdes videre med for villaområderne.

Forvaltningen overvejer at opdele lokalplanen i tre lokalplaner for hver boligtype for henholdsvis villa/dobbelthuse, rækkehuse samt kædehuse. Hensynet er at borgerne lettere kan orientere sig plangrundlaget for deres ejendom og deres område, hvilket samtidig vil lette administrationen.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget til kommende lokalplan har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Forvaltningen bemærker, at de nye regler for vurdering af ejendomme forventes at føre til en ny ejendomsvurdering, når nuværende byplanvedtægter ændres. Dette har indflydelse på beregning af ejendomsskatterne. Ejendomsvurderingen fastsættes bl.a. efter den potentielle byggeret som en lokalplan fastlægger i modsætning til den faktiske bebyggelse, som lå til grund i tidligere vurderinger.

Vurderingsstyrelsen har vejledende oplyst, at hvis der vedtages en ny lokalplan, vil den fastsatte bebyggelsesprocent indgå i fremtidige ejendomsvurderinger.

Vurderingsstyrelsen har ligeledes vejledende oplyst følgende:

- En lavere bebyggelsesprocent end den der i dag lægges til grund for vurderingen, kan medføre en lavere ejendomsvurdering og dermed lavere beskatning.
- En højere bebyggelsesprocent end den der i dag lægges til grund for vurderingen, kan medføre en højere ejendomsvurdering og dermed højere beskatning.
- Ved vurdering af grundværdien tages der udgangspunkt i en ubebygget grund, hvor anvendelsesmuligheder og bebyggelsesmuligheder indgår i vurderingen.
- En grund med begrænsede anvendelses- eller bebyggelsesmuligheder vil som udgangspunkt have en lavere værdi end en grund med mulighed for større bebyggelse eller udstykning.
- En vedtaget lokalplans bestemmelser indgår i vurderingen fra 1. januar året efter vedtagelsen.

Vurderingsstyrelsen har den 17. juni 2026 oplyst, at der i deres modelberegninger for Byplanvedtægt 3, 5 og 10 er anvendt en bebyggelsesprocent på 30 i henhold til Kommuneplan 2025. Vurderingsstyrelsen oplyser, at hvis vurderingen for en ejendom efterfølgende er blevet manuelt justeret (fx hvis en grundejer har klaget og Vurderingsstyrelsen har behandlet sagen), vil der også blive taget højde for om der er mulighed for at udnytte tagetagen/antal etager. Når planen tillader "halve" etager, f.eks. udnyttede tagetager, omregnes den "halve" etage med en faktor, der er baseret på det bygningsreglement, der var gældende ved planens vedtagelse. De tre byplanvedtægter er alle dækket af BR 1961 (eller fra før 1961), og hvis en ejendom er blevet justeret manuelt, bør bebyggelsesgraden på 20% derfor være omregnet til en bebyggelsesprocent på 40%. Det betyder, at såfremt den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesprocent på 25, da må det alt andet lige forventes, at det kan betyde et fald i ejendomsvurderingen i området, der i dag er dækket af Byplanvedtægterne 3, 5 og 10.

Vurderingsstyrelsen oplyser desuden, at der ved ejendomsvurdering af villaer inden for Byplanvedtægt 14 i dag tages udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 20. Hvis vurderingen er foretaget manuelt, vil bebyggelsesprocenten typisk være justeret til 21 %. For rækkehuse anvendes som udgangspunkt en bebyggelsesprocent på 25, som ved manuelle vurderinger typisk er justeret til 29 %. Det betyder, at såfremt den nye lokalplan fastlægger en bebyggelsesprocent på 25, da må det alt andet lige forventes, at det kan betyde en stigning i ejendomsvurderingerne på villaer, der i dag er dækket af Byplanvedtægt 14. Jf. bilag 9 - Brev fra Vurderingsstyrelsen.

Ved Vurderingsstyrelsens modelberegninger for Byplanvedtægt 3, 5 og 10 er anvendt en bebyggelsesprocent på 30 i henhold til Kommuneplan 2025.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Et kommende lokalplanforslag understøtter Furesø Kommunes 2030-mål 3 og 5 om trygge boliger og boliger der understøtter stærke fællesskaber. Furesø er en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund. Med den nye lokalplan, styrkes transparensen i mulighederne og begrænsninger for området, hvilket understøtter borgernes forståelse for områdets fremadrettede udvikling.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har afholdt en borgerinddragelsesproces i flere trin. Borgerinddragelsesprocessen og opsamlinger kan ses på [kommunens hjemmeside](#)

1. trin – Webinar den 9. marts 2026
Ekspertter fortalte bl.a. om områdets kendetegn og kvarterets historie.
2. trin – Spørgeskema
Udsendelse af spørgeskema til områdets beboere, hvor det var muligt at besvare på kvantitative og kvalitative spørgsmål. Der var i alt 578 der besvarede spørgeskemaet. Se bilag 7.1 for opsummering af spørgeskemaundersøgelsen og bilag 7.2, Svar fra spørgeskemaundersøgelse, for overblik over alle besvarelserne.
3. trin – Følgegruppemøder

Alle borgere inden for området blev inviteret til at deltage i følgegruppeløb med 2 forinden fastlagte møder. Følgegruppen har bidraget med ekstra viden om dagliglivet i kvarteret, samt områdets styrker, udfordringer og behov samt synspunkter til retningen for lokalplanen. Se bilag 8.1 Referat fra følgegruppemøde 14. april 2026 og bilag 8.2 Referat fra følgegruppemøde 28. maj 2026.

Der afholdes offentligt borgermøde når lokalplanen er i høring.

Lovgrundlag

Et forslag til lokalplanen udarbejdes med hjemmel i planlovens § 13.

Det videre forløb

Forvaltningen vil forelægge et forslag til Lokalplan 164, som Plan og Byudvikling kan anbefale Økonomi og Erhverv og byrådet at sende i 8 ugers offentlig høring med henblik på forelæggelse til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender at de i sagen foreslåede bygningsregulerende bestemmelser indarbejdes i Forslag til Lokalplan 164.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

Udsat.

Der ønskes præsenteret en sag med flere modeller.

Plan og Byudvikling 11-08-2026

Bilag:

1 - 3830505	Åben	Bilag 1 - Kort over lokalplanområdet	(69142/26)	(H)
2 - 3830494	Åben	Bilag 2 - Forslag til bestemmelser i forslag til Lokalplan 164	(69132/26)	(H)
3 - 3830495	Åben	Bilag 3 - Illustration af fodaftryksbestemmelse	(69133/26)	(H)
4 - 3830496	Åben	Bilag 4 - Klimaafttryk - Renovering vs nybyg	(69134/26)	(H)
5 - 3830499	Åben	Bilag 5 - Illustration af 2 boliger	(69136/26)	(H)
6 - 3830500	Åben	Bilag 6 - Forslag til bestemmelser besluttet af PBU december 2025	(69137/26)	(H)
7 - 3830501	Åben	Bilag 7.1 - Opsummering Spørgeskemaundersøgelse	(69138/26)	(H)
8 - 3830502	Åben	Bilag 7.2 - Svar på spørgeskemaundersøgelse	(69139/26)	(H)
9 - 3830503	Åben	Bilag 8.1 Referat fra følgegruppemøde 14 april 2026	(69140/26)	(H)
10 - 3830504	Åben	Bilag 8.2 Referat 2 følgegruppemøde 28. maj 2026	(69141/26)	(H)
11 - 3836008	Åben	Bilag 9 - Brev fra Vurderingsstyrelsen	(72379/26)	(H)

Beslutning: Igangsættelse af ny lokalplan for solceller i Ryget Skovby

Sagsnr. i ESDH: 25/11890

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal igangsættes udarbejdelse af temalokalplan, der muliggør etablering af solceller på rækkehusbebyggelser i Ryget Skovby, Værløse.

Sagsfremstilling

Plan og Byudvikling besluttede den 2. september 2025, at forvaltningen skulle indlede dialog med grundejerforeninger og beboere i Ryget Skovby om ønsker til og muligheder for etablering af solceller jf. bilag 1 – Oversigtskort. Baggrunden var, at forvaltningen havde modtaget henvendelser med ønske om at kunne opsætte solceller i området. Området er i dag omfattet af lokalplanerne nr. 73.a, nr. 48 og nr. 55 samt deklARATIONER, hvor det for flere af områderne ikke er muligt at etablere solcelleanlæg. En temalokalplan vil kunne aflyse de dele af de gældende lokalplaner, der er til hinder for etablering af solceller, mens øvrige bestemmelser fastholdes. De dele af deklARATIONERNE, der er til hinder for etablering af solceller, vil også skulle aflyses.

Ryget Skovby er et boligområde bestående af ensartede rækkehusbebyggelser fordelt på i alt 17 grundejerforeninger, én almen boligforening, én andelsboligforening og én fælles grundejerforening. Herudover findes der indenfor området kommunale arealer, der anvendes som hhv. plejehjem og børneinstitution. De enkelte foreningers områder har forskellige arkitektoniske karakteristika.

Fordialog

Forvaltningen holdt den 16. december 2025 et dialogmøde med forpersoner og/eller repræsentanter fra de respektive foreninger, jf. bilag 2 – Referat fra dialogmøde om solceller i Ryget Skovby. På mødet blev der givet udtryk for forskellige holdninger blandt de fremmødte til, om foreningerne ønsker mulighed for at opsætte solceller på tage eller ej. Flere deltagere var positive over for at undersøge mulighederne nærmere, men understregede samtidig vigtigheden af, at et eventuelt plangrundlag bør indeholde retningslinjer, der sikrer arkitektonisk ensartethed for opsætning af solceller.

Flere forpersoner/repræsentanter oplyste, at emnet endnu ikke havde været drøftet i de enkelte foreninger, da der ikke forud for dialogmødet var afholdt generalforsamlinger. Det blev derfor foreslået, at emnet skulle kunne drøftes på generalforsamlingerne, der skulle afholdes i foråret 2026. Forvaltningen har på den baggrund afventet foreningernes behandling af emnet, inden sagen fremlægges til politisk behandling.

Som opfølgning på dialogmødet udsendte forvaltningen spørgsmål til foreningerne til brug for drøftelserne på generalforsamlingerne med henblik på at afdække; om foreningen overvejende har et ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag, der muliggør opsætning af solceller, om der er ønsker til krav der bør stilles til eventuelle solcelleanlæg i forhold til størrelse, placering mv. og om der er særlige forhold, der bør tages hensyn til ved etablering af solcelleanlæg.

14 foreninger har efterfølgende givet en tilbagemelding, jf. bilag 3 – Tilbage meldinger fra foreninger og bilag 4 – Kort over foreningers tilbagemeldinger. Heraf har 11 foreninger

tilkendegivet, at der er et overvejende ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag, som muliggør opsætning af solceller. Flere af disse foreninger peger samtidig på behovet for, at der fastsættes krav, der sikrer en ensartet fremtoning, samt at foreningerne inddrages i det videre arbejde.

En grundejerforening, Kastaniehaven, har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke er truffet en endelig beslutning. Foreningen ønsker aktuelt ikke, at der igangsættes planlægning for deres område, men vil afvente en eventuel fremtidig interesse, og har samtidig tilkendegivet, at de ikke ønsker at begrænse øvrige grundejerforeningers muligheder.

To grundejerforeninger, Nøddehaven og Rønnebærhaven, har oplyst, at der ikke er et overvejende ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag, som muliggør opsætning af solceller. I tilbagemeldingerne peges der bl.a. på hensynet til det arkitektoniske udtryk samt bekymringer om bl.a. brandsikkerhed, genskin, forsikringsforhold og konsekvenser for bebyggelser med fælles tagkonstruktioner.

I grundejerforeningen Lærkehaven har én ejendom sendt en indsigelse mod bestyrelsens svar, der redegjorde for at et flertal ønskede at der muliggøres at der opsættes solceller, jf. bilag 5 – Indsigelser fra en ejendom i Lærkehaven. Grundejerforeningen afholdt en afstemning hvor 12 stemte for, 7 imod og 2 blank. Herunder indeholder indsigelsen fra Lærkehaven 21 generelt modstand mod etablering af solceller i Lærkehaven.

I foreningernes tilbagemeldinger vedrørende krav til og forhold omkring etablering af solcelleanlæg peges der blandt andet på følgende forhold:

- Behov for retningslinjer, der sikrer en ensartet arkitektonisk fremtoning, herunder krav til farver og ens bestemmelser for visuelt identiske rækkehusbebyggelser
- Hensyn til naboer, herunder begrænsning af gener fra genskin
- Solcelleanlæg bør kun tillades etableret på tage
- Hensyn til den visuelle påvirkning af omgivelserne i områder tæt på natur
- En grundejerforening ønsker at etablering forudsætter en samlet løsning for hele grundejerforeningen, således at alle i den enkelte grundejerforening opsætter solceller
- En grundejerforening ønsker fleksible bestemmelser, der kan tilpasses den teknologiske udvikling
- En grundejerforening ønsker bestemmelser der muliggør, at etablering kan ske uden behov for efterfølgende ansøgning og naboorientering.
- En grundejerforening foreslår at etablere større solcelleanlæg på omkringliggende arealer i stedet for på tagene

Der er i tilbagemeldingerne også rejst bekymring for brandsikkerheden ved etablering af solcelleanlæg. Forvaltningen bemærker, at opsætning af solceller skal ske i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, herunder bygningsreglementet BR18. I henhold til planloven er der ikke hjemmel til at fastsætte bestemmelser om brandsikkerhed i en lokalplan. Det vil derfor være op til de enkelte foreninger, om de ønsker at stille skærpede krav til brandsikring i deres egne vedtægter i forhold til solcelleanlæg og batterier.

Samlet set vurderer forvaltningen, at der overvejende er et ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag, der muliggør opsætning af solceller i de foreninger, som har tilkendegivet et overvejende ønske herom. Forvaltningen vil også fortsætte dialogen med de foreninger, der ikke har

givet tilbagemelding på nuværende tidspunkt. Plangrundlaget vil også omfatte de kommunale ejendomme.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen understøtter 2030-mål 1. Mere natur og bedre klimaløsninger og mål 6. Gode boliger og levende byer som muliggør at borgere kan udnytte tagflader til egen energiproduktion.

Borgerinddragelse

Der er gennemført tidlig inddragelse af borgerne i form af dialogmøde den 16. december 2025 samt efterfølgende dialog, hvor foreningerne har haft mulighed for at give tilbagemeldinger efter deres generalforsamlinger.

Forvaltningen vil inddrage alle foreningerne i udarbejdelsen af temalokalplanen. Der vil blive afholdt offentligt borgermøde i forbindelse med høring af temalokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Såfremt udvalget beslutter, at der skal udarbejdes et forslag til temalokalplan, vil udvalget få forelagt forslag til temalokalplan med henblik på at anbefale overfor Økonomi og Erhverv og byrådet at det sendes i offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

1. godkender at, forvaltningen udarbejder et forslag til temalokalplan for hele området, som giver mulighed for opsætning af solceller, dog således at lokalplanen indeholder bestemmelser om at der ikke kan opsættes solceller for de områder, hvor grundejerforeningen aktivt har ønsket at det ikke skal være muligt at opsætte solceller og at disse områder samtidigt omfattes af en kompetencenorm, der gør, at der senere vil kunne dispenseres til solceller i disse områder.
2. godkender at, forvaltningen fortsætter dialogen med alle grundejerforeninger i området, herunder de foreninger, der ikke har givet tilbagemelding på nuværende tidspunkt med henblik på at afklare om disse foreninger ønsker at det skal være muligt at opsætte solceller.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

1. Godkendt.
2. Godkendt.

Bilag:

- | | | | | |
|----------------|------|--|------------|-----|
| 1 -
3830381 | Åben | Bilag 1 - Oversigtskort | (69063/26) | (H) |
| 2 -
3830385 | Åben | Bilag 2 - Referat fra dialogmøde den 16. december 2026 om solceller Ryget Skovby | (69067/26) | (H) |

Plan og Byudvikling 11-08-2026

3 - 3836820	Åben	Bilag 3 - Tilbagemeldinger fra foreninger	(72866/26)	(H)
4 - 3830387	Åben	Bilag 4 - Kort over foreningers tilbagemeldinger	(69069/26)	(H)
5 - 3836821	Åben	Bilag 5 - Indsigelser fra en ejendom i Lærkehaven	(72867/26)	(H)

Orientering: Budget 2027-2030 PBU

Sagsnr. i ESDH: 26/1948

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Fagudvalgene bliver forud for førstebehandlingen af budgettet forelagt forslag til effektiviserings- og omprioriteringsforslag samt tekniske korrektioner til budget 2027- 2030 til orientering.

Sagsfremstilling

Forslag til Budget 2027-2030 tager udgangspunkt i det vedtagne Budget 2026-2029.

Forslag til udvalgets driftsramme

Udvalgets budget 2027-2030 tager udgangspunkt i det politisk vedtagne budget for 2026 fra oktober 2025 korrigeret for KL's seneste skøn for udviklingen i priser og lønninger pr. juni 2026. Udvalgets budgetramme udgør i 2027 0,52 mio. kr. på udgiftssiden samt 0,94 mio. kr. på indtægtssiden (nettoindtægt 0,43 mio. kr.) - se bilag 4.

Tabel 1 – Plan og Byudvikling (Budget 2027 – 2030)

<i>Hele 1.000 kr. / 2027-priser (netto)</i>	Opr. budgetramme	Tekniske korrektioner
Budget 2027	-427	0
Budget 2028	-427	0
Budget 2029	-427	0
Budget 2030	-427	0

Effektiviserings- og omprioriteringsforslag

Byrådet godkendt på mødet den 25. februar 2026 tids- og procesplanen for Budget 2027 – 2030.

Byrådet godkendte, at de politiske fagudvalg udarbejder en række forslag til effektiviseringer og tilpasninger af faglige indsatser på 1 % af udvalgets ramme. Dette med henblik på at skabe råderum til en yderligere prioritering af de store velfærdsområder. Byrådet besluttede samtidigt, at alle udvalg skulle have mulighed for at komme med omprioriteringsforslag.

Forvaltningen har udarbejdet forslag, hvor det er vurderet, om de indsatser, der er igangsat stadig, er tidssvarende, for at kunne give borgerne mest mulige service, eller om, det er muligt at stoppe eller nedskalere visse indsatser for at skaffe råderum til at prioritere nye indsatser.

Forslagene er nærmere beskrevet i det vedlagte bilag 1.

Tekniske korrektioner

Tekniske korrektioner, som skyldes ændrede budgetforudsætninger, kan opstå som følge af bl.a. udviklingen i demografi, ændringer i aktivitet (mængder) eller enhedspriser, som er nødvendige for at opretholde det politisk vedtagne serviceniveau, ændret lovgivning, ændringer i kontrakter eller kontraktlige forhold m.v., konsekvenser af politiske beslutninger truffet af byrådet efter Budget

2026 blev vedtaget og konsekvenser af politiske beslutninger truffet i regeringen og Folketinget herunder DUT-reguleringer.

Der er ikke nogen tekniske korrektioner på udvalgets område, jf. bilag 2.

Forslag til udvalgets anlægsbudget

Anlægsbudgettet vil indgå i 1. behandlingssagen af budgettet på Økonomiudvalgsmødet den 19. august og byrådsmødet den 26. august.

Foreløbige takster for udvalgets område

De foreløbige takster for Plan og Byudvikling forelægges til orientering, jf. bilag 3.

Taksten fremskrives med KLs seneste skøn for prisudviklingen. De endelige takster fremlægges til politisk behandling sammen med budgetvedtagelsen den 7. oktober 2026.

Økonomiske konsekvenser

Der foreslås ingen justering af driftsbudgettet, da der ikke er forslag til tekniske korrektioner i budgetperioden.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Kommunens budgetlægning og økonomistyring, skal sikre en fortsat økonomisk balance i Furesø Kommune. En stabil økonomi og et kontinuerligt fokus på effektiviseringer skal sikre, at der fremadrettet er økonomisk råderum til, at byrådet kan arbejde målrettet med de otte 2030-mål, så Furesø også i fremtiden er attraktiv at bo, arbejde og leve i.

Borgerinddragelse

Hoved-MED får foretræde for Økonomiudvalget forud for 1. behandlingen af budgettet den 19. august 2026.

Lovgrundlag

Styrelseslovens §§ 37-41 og Furesø Kommunes ”Principper for økonomistyring”.

Det videre forløb

Sagen indgår i den samlede 1. behandling af forvaltningens forslag til budget 2027 - 2030 i Økonomiudvalget og byrådet henholdsvis d. 19. og 26. august 2026.

Indstilling

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

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

Taget til efterretning.

Bilag:

1 -	Åben	Bilag 1 - Råderumskatalog Budget 2027 - 2030 (August 2026)	(83100/26)	(H)
3856297				
2 -	Åben	Bilag 2 - PBU - Tekniske korrektioner	(68658/26)	(H)

Plan og Byudvikling 11-08-2026

3829694

3 -

Åben Bilag 3 takster 2027 - PBU

(68659/26) (H)

3829695

4 -

Åben Bilag 4 budgetramme PBU

(68661/26) (H)

3829697

Meddelelser PBU august 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.

Orientering

Forvaltningen orienterer om status for Det Rådgivende Arkitekturudvalg.

Forvaltningen orienterer om sagsstatus, jf. bilag 2 (lukket bilag).

Arrangementer:

Der afholdes Byplanmøde den 1. og 2. oktober 2026 i Rødovre.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 11-08-2026

Taget til efterretning.

Bilag:

1 - 3827855	Åben	Bilag 1: Årshjul, PBU august 2026	(67526/26)	(H)
2 - 3831099	Lukket	Bilag 2: Orientering om taksationssag (lukket bilag)	(69506/26)	(H)

Plan og Byudvikling 11-08-2026

Underskriftsark

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke Godkend.

Bilag: