

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 06-06-2012**

**Mødedato** Onsdag d. 06. juni 2012 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Nedlæggelse af boliger - administration af boligreguleringsloven.....	5
Beslutning.....	7
Opfølgning af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling.....	8
Beslutning.....	12
Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3.....	13
Beslutning.....	16
Skema A - Farum Midtpunkt - Plejeboliger, servicearealer, genoptræning.....	17
Beslutning.....	25
Skema A - Farum Midtpunkt - Bofællesskaber, familieboliger mv.....	26
Beslutning.....	32
Disponering af arealet syd for Farum Bytorv.....	33
Beslutning.....	35
Forslag til projekt for dagligvarebutik i Jonstrup.....	36
Beslutning.....	39
Fredningsforslag for Allerød Lergrav i Furesø Kommune.....	40
Beslutning.....	44
Lukket.....	45
Lukket.....	46
Lukket.....	47
Lukket.....	48

## **Punkt 37: Meddelelser fra formanden**

### **Meddelelser fra formanden**

#### **37. Meddelelser fra formanden**

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-73864

#### **Sagsfremstilling**

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

#### **Lovgrundlag**

-

#### **Økonomiske konsekvenser**

-

#### **Borgerinddragelse**

-

#### **Det videre forløb**

-

#### **Indstilling**

-

## **Punkt 37: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Formanden og forvaltningen orienterede om:

- Byplanmøde den 4.-5. oktober 2012 i Svendborg
- overvejelser over en studieudflugt i august 2012.

# Punkt 38: Nedlæggelse af boliger - administration af boligreguleringsloven

## Nedlæggelse af boliger - administration af boligreguleringsloven

### 38. Nedlæggelse af boliger - administration af boligreguleringsloven

Å

Sagsnr.: 190-2012-40648 *Å...bent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-75320 Å Å

Å

#### Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer Planudvalget om administrative tilladelser efter boligreguleringsloven til nedlæggelse af boliger i perioden maj 2011 - maj 2012.

Å

På Planudvalgets møde i maj 2011 besluttede udvalget at ændre udvalgets delegeringsregler således, at afgørelser efter boligreguleringsloven om hel eller delvis nedlæggelse af boliger som hovedregel ikke længere skulle forelægges udvalget. Udvalget besluttede samtidig, at forvaltningen på udvalgets møde i maj 2012 skulle orientere udvalget om, hvor mange boliger forvaltningen havde tilladt nedlagt i henhold til boligreguleringsloven i det forløbne år.

Å

I perioden har forvaltningen behandlet syv ansøgninger eller henvendelser om hel eller delvis nedlæggelse af i alt syv boliger. Alle ansøgninger og henvendelser er imødekommet. Der er her alene tale om ansøgninger og henvendelser, der er behandlet efter reglerne i boligreguleringsloven. Således indgår ikke henvendelser om nedlæggelse af boliger, der er afslået i henhold til lokalplanbestemmelser.

Å

Forvaltningen har

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til at nedlægge en bolig ved sammenlægning af de to boliger Fuglsangpark 168 og 169.

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til midlertidig brug (faktisk beboelse mindre end 182 dage om året) af boligen Dyssevangen 31.

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til at nedlægge en bolig i forbindelse med sammenlægninger af lejligheder i Farum Midtpunkt, blok 46.

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til at nedrive og nedlægge en bolig, Farum Gydevej 66.

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til at nedlægge en bolig ved sammenlægning af de to boliger Paltholmvej 104 2.th. og 104 2.mf.

- Å Å Å Å Å Å Å Å meddelt tilladelse til at nedlægge en bolig, Farum Hovedgade 44.

- Å Å Å Å Å Å Å Å tilkendegivet, at tilladelse til at nedlægge en bolig ved ændring af et tofamilieshus til et enfamilieshus, Skovmose Alle 46, kan forventes på baggrund af en konkret ansøgning.

Å

I henhold til boligreguleringsloven må helårsboliger ikke nedlægges uden samtykke fra kommunen. En helårsbolig nedlægges, hvis den nedrives, sammenlægges med en anden bolig eller anvendes til andet end helårsbeboelse. Som hovedregel kan kommunen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligstrukturerne i kommunen.

Å

### **Lovgrundlag**

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Å

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

Å

### **Borgerinddragelse**

Boligreguleringsloven indeholder ikke regler om naboorientering eller lignende.

I sager, hvor nedlæggelse af en bolig også forudsætter dispensation eller tilladelse efter plan- eller byggelovgivningen " eventuelt til anden anvendelse - afholdes naboorientering efter reglerne i denne lovgivning og udvalgets supplerende høringsregler.

Å

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

Å

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- Å Å Å Å Å Å Å Å udvalget tager orienteringen til efterretning.

## **Punkt 38: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

## **Punkt 39: Opfølgning af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling**

### **Opfølgning af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling**

#### **39. Opfølgning af arkitektkonkurrencen Farum i udvikling**

Sagsnr.: 190-2010-22351 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-76276

#### **Sagsfremstilling**

Arkitektkonkurrencen Farum i udvikling blev formelt afsluttet med offentliggørelsen af vinderforslaget den 28. februar 2012.

Udvalget bedes nu tage stilling til en procesplan for opfølgningen, til udkast til retningslinier for det videre arbejde med Farum i udvikling samt til en proces for midlertidige aktiviteter på Bybækgrunden.

Udvalget skal endvidere tage stilling til frigivelse af midler til gennemførelse af midlertidige aktiviteter på udendørs arealer på Bybækgrunden.

#### *Vinderforslaget*

Vinderforslaget indeholder en række forslag til, hvordan de forskellige kvarterer i Farum Midtby skal udvikles. Disse forslag skal bearbejdes og konkretiseres i perioden 2012-2013 og fremlægges for Byrådet. Der vil ske en tilpasning af bebyggelsesplaner og trafikforhold, dels i forhold til de indkomne høringssvar, dels gennem inddragelse af interessenterne i områderne, f. eks. Farum Midtpunkt, Centerforeningen på Farum Bytorv, Furesø By og Land og erhvervsforeningerne.

Dommerkomiteens rapport og vinderforslaget kan ses på hjemmesiden under:

<http://www.furesoe.dk/Kommunen/ByOgKulturOgFritid/Byudvikling/FuresoeOgRealdania/Arkitektkonkurrencen.aspx>

#### *Procesplan for opfølgningen*

Opfølgningen af arkitektkonkurrencen foreslås at foregå som beskrevet i vedlagte procesplan. Procesplanen omfatter fire spor, der forløber i perioden 2012 til 2015. Sporene indebærer en afklaring og bearbejdning af udviklingen af de enkelte byområder og en efterfølgende planlægning.

En eventuel ændring af kommuneplanens rammer for de enkelte byområder vil indgå i Forslag til Kommuneplan 2013 i det omfang, forløbet giver anledning hertil. Herefter udarbejdes lokalplaner suppleret med udbud af byggejord i den udstrækning, der er tale om kommunale arealer.

Spor 1 omfatter en afklaring og uddybning af sammenhængen mellem projektet for de nordlige parkeringsarealer på Farum Bytorv og arkitektkonkurrencens vinderforslag. Desuden omfatter sporet en udarbejdelse af et konkret projekt for

Paltholmvej, herunder fastlæggelse af vejens bredde, indhold og udformning samt afklaring af mulighederne for anvendelse af vejarealet af forskellige trafikanter på samme tid (shared space), mm.

Bearbejdningen af Farum Bytorv nord og syd omfatter fastlæggelse af anvendelser og justering af bebyggelsesplan og trafikforhold, herunder cykelforbindelser. På Bybækgrunden skal der ske en fastlæggelse af anvendelserne i området, afklaring af adgangsforhold fra Paltholmvej ind på Bybækgrunden, udformning af Bybækpladsen, håndtering af regnvand m.m. Arbejdet omfatter også en detaljering af bebyggelsesplanen med pixelstrukturen, arkitektoniske principper, afklaring af kommunale investeringer, omfang af udbud, mm.

Arbejdet skal resultere i tegningsmateriale, der skal kunne benyttes i den fremtidige politiske behandling af projekterne og i udarbejdelsen af kommuneplanrammer og lokalplaner for Farum Bytorv, Paltholmvej og Bybækgrunden. Forvaltningen vil gennemføre opfølgningen på arkitektkonkurrencen i samarbejde med vinderteamet Tegnestuen Vandkunsten og trafikplanlæggere. Der er tidligere frigivet midler til dette arbejde fra anlægskontoen vedrørende ”Udvidelsen af Farum Bytorv og ny anvendelse af Bybækgrunden” i januar 2012.

### *Udkast til retningslinier*

Vinderforslagets indhold er sammenfattet i et udkast til retningslinier. Retningslinierne skal danne grundlaget for udarbejdelse af konkrete forslag til beslutning med henblik på indholdet af kommune- og lokalplanlægningen i de involverede områder.

### *Midlertidige aktiviteter – Spor 0*

Procesplanens Spor 0 omfatter planlægning og gennemførelse af midlertidige, sæsonbestemte og potentielt permanente aktiviteter på Bybækgrunden og eventuelt i byrummene inden for konkurrenceområdet.

Forvaltningen vurderer, at der aktuelt er behov for at få sat gang i en midlertidig anvendelse af Bybækskolen og Bybækgrunden, indtil der sker en realisering af arkitektkonkurrencen.

Det er målet, at midlertidige aktiviteter bl.a. skal skabe positiv opmærksomhed om Bybækområdet. Midlertidige aktiviteter kan være aktiviteter i skolebygningen og på skolegrunden. Forvaltningen har opstillet en række eksempler i vedhæftede notat.

Forvaltningen søger om frigivelse af 165.000 kr. fra anlægskontoen vedrørende ”Udvidelsen af Farum Bytorv og ny anvendelse af Bybækgrunden” til aktiviteter på udendørs arealer på Bybækgrunden. Væsentlige budgetposter i dette beløb er 90.000 kr til etablering af et skater- og rulleskøjte- / klatremiljø i p-kælderen under Bybækskolen samt et beløb på 60.000 kr. til lege- / foreningsaktiviteter på den østlige boldbane.

### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der vil skulle frigives 165.000 kr fra anlægskontoen ”udvidelsen af Farum Bytorv og ny anvendelse af Bybækgrunden” til etablering af de foreslåede aktiviteter på udendørs arealer på Bybækgrunden.

Omkostninger til aktiviteter i Bybækskolebygningen vil skulle afholdes af eksisterende lokalebudgetter.

## **Borgerinddragelse**

Vinderforslaget samt de to andre indleverede forslag i Fase 2 i arkitektkonkurrencen har været offentligt fremlagt og udstillet fra den 28. februar til den 21. marts 2012. Miljørådet har holdt et møde om vinderforslaget. Der er i høringsperioden indkommet tre høringssvar til vinderforslaget. Høringssvarene er modtaget fra Furesø Erhvervsforening og Furesø Industriforening, fra Danske Handicaporganisationer Furesø samt fra en borger. Høringssvarene er behandlet og sammenfattet i et bilag til dagsordenen.

Den videre proces frem til udarbejdelse af planforslag vil omfatte dialog og inddragelse af nøgleinteressenterne Furesø Erhvervsforening, Furesø Industriforening, Centerforeningen, Blokrådet og Furesø Boligselskab i Farum Midtpunkt, Furesø By og Land samt af andre relevante interessenter.

## **Det videre forløb**

De endelige midlertidige aktiviteter på Bybækgrunden vil blive forelagt relevante fagudvalg.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- 1) udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende ”Retningslinier for Farum i udvikling” som udgangspunkt for det videre planlægningsarbejde i konkurrenceområdet i Farum Midtby.
- 2) udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at tiltræde ”Procesplanen”.
- 3) udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at tiltræde ”Spor 0”.
- 4) udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at der frigives 165.000 kr. til etablering af midlertidige aktiviteter på udearealerne på Bybækgrunden.

## **Bilag**

Retningslinier Farum i udvikling [190-2012-63592](#)

Baggrundsnotat-behandling af indsigelser [190-2012-63385](#)

Samlet høringssvar [190-2012-68332](#)

Procesplan for Farum i udvikling.

[190-2012-64697](#)

Notat om midlertidige aktiviteter på Bybækgrunden

[190-2012-80064](#)

## **Bilag**

Retningslinier Farum i udvikling

Baggrundsnotat-behandling af indsigelser

Samlet høringssvar

Procesplan for Farum i udvikling.

Notat om midlertidige aktiviteter på Bybækgrunden

## **Punkt 39: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet Berit Torm (C) tog forbehold for eksemplet "adgang til ny station ved Farum Bytorv/Bybækgrunden" i retningslinierne, og Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingens punkt 3 og 4.

## **Punkt 40: Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3**

### **Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3**

#### **40. Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt med Kommuneplantillæg nr. 3**

Sagsnr.: 190-2012-7211 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-77265

#### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at vedtage Kommuneplantillæg nr. 3 og Lokalplan 105 endeligt uden ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag.

Sagen forelægges identisk med forelæggelsen på udvalgets møde den 8. maj 2012, hvor udvalget besluttede at udsætte sagen af hensyn til koordinering med skema A for ombygning af eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet til plejecenter m.m.

Byrådet godkendte den 25. januar 2012 at offentliggøre forslag til Lokalplan 105 med tilhørende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009 i perioden 7. februar - 3. april 2012.

Forud for denne beslutning havde Byrådet den 29. juni 2011 tiltrådt Planudvalgets og Social- og Sundhedsudvalgets anbefaling af placering af et nyt plejecenter i Farum Midtpunkt, blok 12 og 13.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009 omfatter hele boligbebyggelsen Farum Midtpunkt - rammeområde 2B5. Tillægget muliggør, at de sydlige blokke må benyttes til plejecenter med tilhørende servicefunktioner. I kommuneplanens hovedstruktur suppleres Retningslinjekort 7.2 med et 5. plejehjem placeret i Farum Midtpunkt.

Lokalplanen omfatter kun de aktuelle blokke 12 og 13 i Farum Midtpunkts sydlige række på Palholmterrasserne. Lokalplanen muliggør, at de to etageboligblokke ombygges til plejeinstitution med plejehjem, ældreboliger, bofællesskaber samt servicefunktioner i tilknytning hertil. I tilknytning til plejecenter må indrettes faciliteter til genoptræning, storkøkken og lignende plejehjemsrelaterede serviceanlæg. Planen muliggør tillige, at Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til plejecenteret indrettes liberale erhverv til servicering af centeret.

Arkitektonisk er Farum Midtpunkt et byggeri med særlige kvaliteter. Den rustrøde beklædning af cortenstål giver boligblokkene et meget karakteristisk udtryk. De 3-etagers terrassehuse har aftrappede facader, hvilket udnyttes til friarealer i form af terrasser til alle boligerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at de berørte dele af Farum Midtpunkt forsat fremtræder som en del af den samlede helhed, som Farum Midtpunkt udgør.

Ved høringsperiodens afslutning havde kommunen modtaget i alt 2 høringssvar. Høringssvarene er vedlagt som bilag.

I notat af 10. april 2012 gennemgår forvaltningen de indkomne bemærkninger. Notatet anbefaler, at planforslagene vedtages endeligt uden ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag.

Ombygningen af de to blokke vil ske efter reglerne i almenboligloven med boligselskabet og KAB som bygherrer. Støttetilsagn i form af Byrådets godkendelse af ”Skema A” forudsætter en endelig godkendt lokalplan for byggeriet.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- vedtage Tillæg nr. 3 til Furesø Kommuneplan endeligt uden ændringer,
- vedtage Lokalplan 105 for plejecenter i Farum Midtpunkt endeligt uden ændringer, under forudsætning af, at Tillæg nr. 3 til Furesø Kommuneplan vedtages endeligt.

### **Bilag**

Ingen bem. til planforslag LP 105 + KP-tillæg 3

[190-2012-38282](#)

Høringssvar til forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

[190-2012-58772](#)

Notat om høringssvar om forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

[190-2012-58939](#)

**Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 20. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Anbefales.

Kasper Krüger stemte imod jfr. begrundelsen ved beslutningen i Planudvalget af 6. juni 2012.

**Beslutning truffet af Byrådet, den 27. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Godkendt.

Venstre (V) stemte imod, jfr. begrundelsen ved beslutningen i Planudvalget af 6. juni 2012.

**Bilag**

Ingen bem. til planforslag LP 105 + KP-tillæg 3

Høringsvar til forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

Notat om høringsvar om forslag til Lokalplan 105 og Kommuneplantillæg nr. 3

## **Punkt 40: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingen med følgende begrundelse:

Venstre er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller en uvildig undersøgelse af disse forhold.

## **Punkt 41: Skema A - Farum Midtpunkt - Plejeboliger, servicearealer, genoptræning**

### **Skema A - Farum Midtpunkt - Plejeboliger, servicearealer, genoptræning**

#### **41. Skema A - Farum Midtpunkt - Plejeboliger, servicearealer, genoptræning**

Sagsnr.: 190-2012-39677 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-79888

#### **1. Skema A - Farum Midtpunkt - Plejeboliger, servicearealer, genoptræning**

Sagsnr.: 190-2012-9298 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-79888

##### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal Byrådet godkende skema A for et plejecenter, der omfatter 65 pleje- og rehabiliteringsboliger for ældre, 19 boliger for udviklingshæmmede og et genoptræningscenter i blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt, samt godkende de for kommunen afledte drifts- og anlægsudgifter.

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab fremsendt en Skema A ansøgning, der omfatter ”nybygning” af ovennævnte samt ombygning af boligerne i de resterende dele af blokkene.

Ombygningerne af de resterende dele af blok 12 og 13 fremlægges i en selvstændig dagsorden. Det skal dog understreges, at beslutningerne i de to dagsordner hænger sammen, da projekterne rent fysisk skal gennemføres samtidigt.

Byrådet tiltrådte den 29. juni 2011 Planudvalgets og Social- og Sundhedsudvalgets anbefaling af placering af et nyt plejecenter, bofællesskab og genoptræningscenter i Farum Midtpunkt. Det er efterfølgende på Byrådsmøde den 25. april 2012 besluttet at flytte rehabiliteringscenteret fra Lillevang til det nye plejeboligbyggeri og at udvide antallet af pleje- og rehabiliteringsboliger fra 60 til 65.

Skema A ansøgningerne fremlægges til behandling i Planudvalget og til orientering i Social- og Sundhedsudvalget, inden sagerne fremlægges til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Forvaltningen vurderer, at projekterne samlet set vil opfylde kommunens behov for flere pleje- og rehabiliteringsboliger til ældre, boliger til udviklingshæmmede og et større genoptræningscenter, der alle opnår en central og bynær placering.

Ved godkendelsen af skema A giver kommunen tilsagn om, at man ønsker byggeriet og vil yde støtte til det i form af grundkapital og lånegarantier. Man godkender endvidere de foreløbige bolig- og huslejestørrelser.

I forbindelse med etablering af genoptræningscenter og servicearealer optager Furesø Boligselskab lån til finansiering af byggeriet. Kommunen forpligter sig til at leje genoptræningscenteret og servicearealerne for en periode, der mindst svarer til realkreditlånenes løbetid.

### *Økonomi*

De samlede udgifter til pleje- og rehabiliteringsboliger, servicearealer og genoptræningscenter er opgjort til 201,987 mio. kr. Omkostningerne ved de enkelte byggesager fremgår af Bilag A1 og af indstillingerne i dagordenen. Det bemærkes, at de forventede byggeomkostninger for boligerne ligger godt 11 % under det statsligt fastsatte rammebeløb.

Byggerierne finansieres på forskellige måder, der følger af gældende regler og for nogle af sagernes vedkommende også afhængigt af låneformer og kommunal garantistillelse. Finansieringen fremgår af Bilag A1.

Kommunen forpligter sig til at stå for anvisning af lejere til pleje- og rehabiliteringsboligerne samt boligerne for udviklingshæmmede.

Hvis der opstår behov for ændringer af projektet efter godkendelsen af skema A, vil kommunen skulle godkende disse. Det vil ske i forbindelse med behandling af skema B. Behovet for mindre justeringer vil blandt andet kunne opstå i det videre arbejde med plejecenteret.

### *Projektets indhold*

Byggesagen vil omfatte 3 typer af arealer. Antal og størrelser er foreløbigt opgjort i ansøgningen:

- (1) Pleje- og rehabiliteringsboliger for ældre (65 stk.) og boliger for udviklingshæmmede (19 stk.). Boligerne bliver på 67 m<sup>2</sup> inklusive fælles- og gangarealer.
- (2) Servicearealer tilknyttet pleje- og rehabiliteringsboliger for ældre og boliger for udviklingshæmmede (1.806 m<sup>2</sup>).
- (3) Genoptræningscenter (1.367 m<sup>2</sup>).

Projekterne er nærmere beskrevet i ansøgningen fra KAB med bilag. Furesø Boligselskabs byggeprogram af april 2012 er vedlagt. Byggeprogrammet angiver nogle principper for indretning af boliger, serviceareal og genoptræningscenter. Den konkrete udformning af byggeriet vil blive detaljeret beskrevet efterfølgende.

Ombygningen til pleje- og rehabiliteringsboliger, servicearealer og genoptræningscenter følger reglerne for nybyggeri med hensyn til finansiering, tilsagn og garantier, hvorfor disse omtales som nybyggeri.

## *Huslejer*

De angivne huslejer er foreløbige og er for så vidt angår servicearealer og genoptræningscenter afhængige af belåningsformen. De endelige huslejer kendes først ved behandlingen af skema B efter gennemført licitation.

(1) Det forventes, at huslejen i *pleje- og rehabiliteringsboligerne og boligerne for udviklingshæmmede* bliver ca. 6.690 kr. pr. måned, svarende til 1.198 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. eksklusiv forbrugsafgifter og antennebidrag. Beboerne vil kunne søge boligydelse, der beregnes på grundlag af indkomst- og formueforhold. Som hovedregel vil der kunne opnås boligydelse til 65 m<sup>2</sup> ud af de 67 m<sup>2</sup>.

(2) Det forventes, at huslejen for *servicearealerne* til plejeboligerne bliver ca. 2,422 mio. kr. pr. år eksklusiv moms, svarende til 1.341 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusiv moms.

(3) Det forventes, at huslejen for *genoptræningscenteret* bliver ca. 1,990 mio. kr. pr. år eksklusiv moms, svarende til 1.456 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusiv moms.

## *Genhusning*

Projekterne forudsætter genhusning af et antal beboere. KAB/Furesø Boligselskab tilrettelægger og gennemfører genhusningen, som udgangspunkt inden for Farum Midtpunkt. Kommunen bistår ved genhusning af ældre og svage borgere og ved behov for særlige boligindretninger.

## *Tidsplan*

Projektering igangsættes efter godkendelse af skema A. Byggeriet planlægges påbegyndt i marts 2013 efter kommunens godkendelse af skema B. Byggeriet forventes klar til indflytning i august 2014.

## *Plangrundlag og tilladelser*

Kommunens godkendelse af skema A forudsætter, at lokalplan 105 for Plejecenter i Farum Midtpunkt er vedtaget, jævnfør et foranstående punkt på dagsordenen.

Furesø Kommune vil skulle give byggetilladelse til byggearbejderne og godkende nedlæggelse af de lejligheder, der ombygges til andet end boligformål eller sammenlægges.

KAB søger kommunens godkendelse af, at byggearbejderne udbydes efter reglerne i AB 92 (standard for entrepriseaftale) med en række fravigelser, der indeholder præciseringer, opstramninger og enkelte yderligere krav til entreprenøren, som sædvanligvis anvendes i forbindelse med KAB's udbud. Efter Støttebekendtgørelsen kan Byrådet i særlige tilfælde godkende begrundede fravigelser fra AB 92. KAB's begrundelser er vedhæftet som bilag. Forvaltningen vurderer, at fravigelserne kan godkendes, da det øger sikkerheden for, at arbejderne gennemføres til den aftalte pris og tid.

## **Lovgrundlag**

Almenboligloven.

Boligreguleringsloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

I det vedtagne anlægsbudget er der i perioden 2012-14 afsat 15,7 mio. kr. til etablering af servicearealer samt 16,6 mio. kr. til grundkapital. På driftsbudgettet er der i 2014 og 2015 afsat henholdsvis 5,2 mio. kr. og 8,9 mio. kr. til dækning af merudgifter ved en nettoudvidelse af antallet af plejehjemspladser med 30. Det forudsættes, at Søndersø Plejehjem med i alt 30 pladser nedlægges.

Det fremlagte udbygningsprojekt med flere plejeboliger og et udvidet genoptræningscenter vil have konsekvenser for kommunens anlægsudgifter og afledte driftsudgifter.

For det første er grundkapitalen 2,9 mio. kr. højere end oprindeligt budgetlagt. Det skyldes, at reglerne for grundkapital er ændret fra tidligere 7 % til nu 14 % af anskaffelsessummen, og at antallet af pladser er øget fra 60 til 65. Forvaltningen vurderer, at afregning af grundkapitalen kan fordeles over tre år fra 2013 til 2015.

For det andet skal Furesø Kommune ved leje af servicearealer og genoptræningscenter deponere et beløb på ca. 28 mio. kr. (se bilag A1). Forvaltningen vurderer, at de allerede afsatte anlægsmidler til projektet på i alt 15,7 mio. kr. samt indtægter fra salg af Søndersø Plejehjem (vurderet til 15 mio. kr.) vil kunne sikre, at de ekstra udgifter til grundkapital og til deponering vil være likviditetsmæssigt neutrale for kommunen. Deponeringen skal ske i takt med etableringen af byggeriet og vil derfor afhænge af den detaljerede byggeplan.

Projektet har endvidere konsekvenser for kommunens driftsudgifter på området. Forvaltningen vurderer, at projektet samlet vil medføre en forøget driftsudgift på ca. 5 mio. kr. fra 2014 og frem. Dette vil til en hvis grad modsvares af forventninger til besparelser som følge af effektiviseringsmuligheder i relation til genoptræning, bedre rehabilitering og større faglig synergi. I en indkøringsfase kan driftsudgifterne blive større, som følge af, at ikke alle boliger kan tages i brug på én gang.

Furesø Kommune skal stille garanti for den del af lånet til *pleje- og rehabiliteringsboligerne og boligerne for udviklingshæmmede*, som overstiger 60 % af ejendommens værdi. Lånet er på 117,242 mio. kr. Endvidere skal kommunen stille garanti for hele lånet til *servicearealer og genoptræningscenter* på 49,957 mio.kr.

De mere specifikke økonomiske konsekvenser fremgår af Bilag A1 og af indstillingerne i dagsordenen.

### **Borgerinddragelse**

Blokrådet i Farum Midtpunkt godkendte projekterne den 3. maj.

### **Det videre forløb**

Skema B vil blive sendt til godkendelse i kommunen, når byggearbejderne har været i udbud. Efter tidsplanen i januar/februar 2013.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

1. kommunen godkender principperne for indretning af boliger, servicearealer og genoptræningscenter i blok 12 og 13, som illustreret i bilag til KAB's ansøgning.
2. skema A for henholdsvis plejeboligerne, boligerne for udviklingshæmmede, servicearealerne og genoptræningscenteret godkendes.
3. der i budget 2013 og 2014 tages højde for de afledte udgifter og indtægter som følge af projektet, herunder krav om deponering på 28 mio. kr., salg af Søndersø Plejecenter samt en forøget driftsudgift på ca. 5 mio. kr. årligt fra 2014 og frem.
4. kommunen godkender betaling af grundkapital på forventet 19,540 mio. kr. i 2013-2015.
5. kommunen godkender, at Furesø Boligselskab optager lån på forventet 167,199 mio. kr.
6. kommunen stiller garanti for den del af lånet til plejeboligerne, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, maksimalt 117,242 mio. kr.
7. kommunen stiller garanti for lånet til servicearealer og genoptræningscenter, svarende til forventet 49,957 mio. kr.
8. kommunen godkender huslejen for pleje- og rehabiliteringsboliger på forventet 1.198 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusiv forbrugsafgifter og antennebidrag.
9. kommunen forpligter sig til at leje servicearealerne og genoptræningscenteret til en husleje, der dækker finansiering af anskaffelsessummen med ustøttede lån i lånets løbetid.
10. kommunen påtager sig ansvaret for anvisning af lejere til pleje- og rehabiliteringsboligerne samt til boligerne for udviklingshæmmede.
11. kommunen godkender, at byggearbejdet udbydes efter reglerne i AB 92 med de præciseringer, der fremgår af KAB's ansøgning.

## Bilag

Bilag A1 Om økonomi til plejecenter, genoptræning mv	<a href="#">190-2012-79898</a>
Bilag B Ansøgningsbrev skema A	<a href="#">190-2012-85716</a>
Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)	<a href="#">190-2012-72288</a>
Bilag D Skema A Plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 3)	<a href="#">190-2012-72740</a>
Bilag E Skema A Serviceareal til plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 5)	<a href="#">190-2012-72741</a>
Bilag F Skema A Genoptræningscenter (Bossinf og KAB's bilag 7)	<a href="#">190-2012-72742</a>
Bilag J Førsynsrapport (KAB's bilag 11)	<a href="#">190-2012-71433</a>
Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)	<a href="#">190-2012-72753</a>

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingen med følgende begrundelse:

Venstre er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller en uvildig undersøgelse af disse forhold.

### **Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Ingen

1) Udvalget tager til efterretning, at projektet svarer til det af udvalget bestilte projekt, idet det burde have været forelagt SSU inden behandlingen i PLU.

2) Udvalget ønsker forhold vedr. økonomi, lejemålets varighed og de juridiske aspekter for flytning af beboerne nærmere belyst før økonomiudvalgets møde.

3) Venstre (ved Nick Allentoft og Kurt Bork Christensen) er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der er vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller til en uvildig undersøgelse af disse forhold.

### **Bilag**

Bilag A1 Om økonomi til plejecenter, genoptræning mv	<a href="#">190-2012-79898</a>
Bilag B Ansøgningsbrev skema A	<a href="#">190-2012-85716</a>
Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)	<a href="#">190-2012-72288</a>
Bilag D Skema A Plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 3)	<a href="#">190-2012-72740</a>
Bilag E Skema A Serviceareal til plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 5)	<a href="#">190-2012-72741</a>
Bilag F Skema A Genoptræningscenter (Bossinf og KAB's bilag 7)	<a href="#">190-2012-72742</a>

Bilag J Førsynsrapport (KAB's bilag 11)

[190-2012-71433](#)

Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)

[190-2012-72753](#)

### **Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Ingen

- 1) Udvalget tager til efterretning, at projektet svarer til det af udvalget bestilte projekt, idet det burde have været forelagt SSU inden behandlingen i PLU.
- 2) Udvalget ønsker forhold vedr. økonomi, lejemålets varighed og de juridiske aspekter for flytning af beboerne nærmere belyst før økonomiudvalgets møde.
- 3) Venstre (ved Nick Allentoft og Kurt Bork Christensen) er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der er vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller til en uvildig undersøgelse af disse forhold.

### **Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 20. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at tiltræde indstillingen, idet

- Økonomiudvalget tager redegørelsen vedrørende økonomi, lejemålets varighed og de juridiske aspekter for flytning af beboerne foranlediget af spørgsmål i Social- og Sundhedsudvalget til efterretning.

- borgmesteren bemyndiges til at godkende endelig finansiering af den kommunale grundkapital på 10% efter den 1.7.2012, jfr. forvaltningens redegørelse.

Forvaltningen udleverede redegørelser på baggrund af spørgsmål i Social- og Sundhedsudvalget og de ændrede regler pr. 1.7.2012 og kommunalt grundtilskud som følge af Regeringens og KL's aftale om kommunernes økonomi fra den 10. juni 2012.

Følgende bilag blev udleveret til Økonomiudvalget:

Notat vedrørende økonomi, lejemålets varighed og de juridiske aspekter for flytning af beboerne

Notat vedrørende ændrede regler i kommunalt grundtilskud og den samlede finansiering pr. 1.7.2012.

Kasper Kruüger (V) stemte imod jfr. begrundelse fra Venstres side ved beslutningerne i Social- og Sundhedsudvalget af 6. juni 2012 og Planudvalget af 6. juni 2012 samt det forhold, at yderligere oplysninger i sagen blev udleveret på Økonomiudvalgets møde.

## **Bilag**

Bilag A1 Om økonomi til plejecenter, genoptræning mv

Bilag B Ansøgningsbrev skema A

Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)

Bilag D Skema A Plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 3)

Bilag E Skema A Serviceareal til plejeboliger (Bossinf og KAB's bilag 5)

Bilag F Skema A Genoptræningscenter (Bossinf og KAB's bilag 7)

Bilag J Førsynsrapport (KAB's bilag 11)

Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)

## **Punkt 41: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingen med følgende begrundelse:

Venstre er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller en uvildig undersøgelse af disse forhold.

## **Punkt 42: Skema A - Farum Midtpunkt - Bofællesskaber, familieboliger mv.**

### **Skema A - Farum Midtpunkt - Bofællesskaber, familieboliger mv.**

#### **42. Skema A - Farum Midtpunkt - Bofællesskaber, familieboliger mv.**

Sagsnr.: 190-2012-9298 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-79906

#### **1. Skema A - Farum Midtpunkt - Bofællesskaber, familieboliger mv.**

Sagsnr.: 190-2012-9298 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-79906

##### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal Byrådet godkende skema A for ombygning af en del af blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt til et seniorbofællesskab, et opgangsfællesskab for beboere med særlige behov samt modernisering af et antal familieboliger i den resterende del af blok 13.

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab fremsendt en Skema A ansøgning, der omfatter ovennævnte ombygninger. Projektet skal ses i sammenhæng med, at der etableres et nyt pleje- og rehabiliteringscenter, boliger for udviklingshæmmede og et nyt genoptræningscenter i blok 12 og 13.

Bygningen af pleje- og rehabiliteringscenter, boliger for udviklingshæmmede og genoptræningscenter fremlægges i en anden dagsorden. Det skal dog understreges, at beslutningerne i de to dagsordner hænger sammen, da projekterne rent fysisk skal gennemføres samtidigt.

Skema A ansøgningerne fremlægges til behandling i Planudvalget og til orientering i Social-, og Sundhedsudvalget på møderne i juni måned, inden sagerne fremlægges til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Forvaltningen vurderer, at projektet vil medvirke til, at boligsammensætningen i Farum Midtpunkt bliver mere varieret og fremtidssikret.

Ved godkendelsen af skema A beslutter kommunen at meddele Landsbyggefonden, at man ønsker byggeriet og vil yde støtte til det i form lånegarantier. Man godkender endvidere de foreløbige bolig- og huslejestørrelser.

## *Økonomi*

De samlede udgifter til ombygningerne er opgjort til 58,144 mio. kr. Omkostningerne ved de enkelte byggesager fremgår af Bilag A2 og af indstillingerne i dagordenen.

Ombygningerne finansieres af lån, der delvist støttes af Landsbyggefonden. Furesø Kommune og landsbyggefonden garanterer for lånene. Finansieringen fremgår af Bilag A2.

Hvis der opstår behov for ændringer af projektet efter godkendelsen af skema A, vil kommunen skulle godkende disse.

## *Projektets indhold*

Byggesagen vil omfatte 3 typer af arealer. Antal og størrelser er foreløbigt opgjort i ansøgningen:

- Seniorbofællesskab på niveau 3 i blok 12 (1.568 m<sup>2</sup>)
- Opgangsfællesskab for beboere med særlige behov på niveau 3 i blok 13 (1.064 m<sup>2</sup>)
- Almene familieboliger på niveau 1 i den nordlige del af blok 13 (1.017 m<sup>2</sup>).

Projekterne er nærmere beskrevet i ansøgningen fra KAB med bilag. Furesø Boligselskabs byggeprogram af april 2012 er vedlagt. Byggeprogrammet angiver nogle principper for indretningen. Den konkrete udformning af byggeriet vil blive detaljeret efterfølgende.

## *Huslejer*

Huslejen for de ombyggede boliger forventes at komme til at svare til det aktuelle huslejeniveau i Farum Midtpunkt med tillæg af forbedringsleje. Huslejen vil blive fastlagt i forbindelse med byggesagens afslutning og efter aftale med Landsbyggefonden, som har givet tilsagn om at yde støtte, så huslejeniveauet bliver acceptabelt.

## *Anvisning*

Efter Almenboliglovens § 51 a skal kommune og boligselskab aftale, hvordan udlejningen af familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal finde sted, herunder hvordan beboerne kan inddrages i anvisningen.

KAB har gode erfaringer fra tidligere etablerede seniorbofællesskaber med at lade de kommende beboere deltage i udformningen af anvisningsreglerne, hvorfor der på nuværende tidspunkt kun er vedlagt et udkast til regler, som kan tilrettes og vedtages, når den kommende beboergruppe er etableret.

Organisering af udlejningen af boligerne i opgangsfællesskabet for beboere med særlige behov vil ligeledes blive aftalt nærmere med Furesø Boligselskab / KAB.

De resterende familieboliger i blok 13 vil blive udlejet efter samme regler, som gælder for Farum Midtpunkt i øvrigt.

## *Genhusning*

Projekterne forudsætter genhusning af et antal beboere. KAB/Furesø Boligselskab tilrettelægger og gennemfører genhusningen, som udgangspunkt inden for Farum Midtpunkt. Kommunen bistår ved genhusning af ældre og svage borgere og ved behov for særlige boligindretninger.

## *Tidsplan*

Projektering igangsættes efter godkendelse af skema A i 2012, og selve byggeriet planlægges påbegyndt i marts 2013 efter kommunens godkendelse af skema B. Byggeriet forventes klar til indflytning i august 2014.

## *Plangrundlag og tilladelser*

Furesø Kommune vil skulle give byggetilladelse til byggearbejderne og godkende eventuelle lejlighedssammenlægninger.

KAB søger kommunens godkendelse af, at byggearbejderne udbydes efter reglerne i AB 92 (standard for entrepriseaftale) med en række fravigelser, der indeholder præciseringer, opstramninger og enkelte yderligere krav til entreprenøren, som sædvanligvis anvendes i forbindelse med KAB's udbud. Efter Støttebekendtgørelsen kan Byrådet i særlige tilfælde godkende begrundede fravigelser fra AB 92. KAB's begrundelser er vedhæftet som bilag. Forvaltningen vurderer, at fravigelserne kan godkendes, da det øger sikkerheden for, at arbejderne gennemføres til den aftalte pris og tid.

## **Lovgrundlag**

Almenboligloven.

Boligreguleringsloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ombygningerne medfører ikke udgifter for Furesø Kommune ud over den fornødne bistand i forbindelse med genhusning af borgere med særlige behov.

Furesø Kommune skal stille 100 % garanti for et støttet lån på 43,548 mio. kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden og 100 % garanti for et ustøttet lån på 14,596 mio. kr.

## **Borgerinddragelse**

Blokrådet i Farum Midtpunkt godkendte projekterne den 3. maj.

## **Det videre forløb**

Skema B vil blive sendt til godkendelse i kommunen, når byggearbejderne har været i udbud. Efter tidsplanen i januar/februar 2013.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

1. kommunen godkender principperne for indretning af boligerne i blok 12 og 13, som illustreret i bilag til KAB's ansøgning.
2. kommunen over for Landsbyggefonden indstiller, at skema A (to skemaer) for ombygning til opgangsfællesskab for beboere med særlige behov, seniorbofællesskab og øvrige familieboliger godkendes.
3. kommunen godkender, at Furesø Boligselskab optager lån på forventet 58,144 mio. kr.
4. kommunen stiller 100 % garanti - med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden - til støttede lån, svarende til forventet brutto 43,548 mio. kr. / netto 21,774 mio. kr.
5. kommunen stiller 100 % garanti til ustøttede lån, svarende til forventet 14,596 mio. kr.
6. kommunen foreløbigt godkender udkast til retningslinjer for den særlige anvisning af boligerne i seniorbofællesskabet, som vedlagt KAB's ansøgning.
7. kommunen godkender, at byggearbejdet udbydes efter reglerne i AB 92 med de præciseringer, der fremgår af KAB's ansøgning.

## **Bilag**

Bilag A2 Om økonomi til bofællesskaber, familieboliger mv.	<a href="#">190-2012-79901</a>
Bilag B Ansøgningsbrev skema A	<a href="#">190-2012-85716</a>
Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)	<a href="#">190-2012-72288</a>
Bilag G Skema A Støttet ombygning (KAB's bilag 9)	<a href="#">190-2012-72680</a>
Bilag H Skema A Ustøttet ombygning (KAB's bilag 9)	<a href="#">190-2012-72681</a>
Bilag I Foreløbigt udkast til retningslinier for anvisning i seniorbofællesskabet (KAB's bilag 10)	<a href="#">190-2012-72289</a>
Bilag J Forsynsrapport (KAB's bilag 11)	<a href="#">190-2012-71433</a>
Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)	<a href="#">190-2012-72753</a>

## **Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

### **Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingen med følgende begrundelse:

Venstre er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller en uvildig undersøgelse af disse forhold.

#### **Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Ingen

Taget til efterretning, idet spørgsmålet vedr. økonomi belyses til mødet i ØU.

Venstre (ved Nick Allentoft og Kurt Bork Christensen) er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der er vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller til en uvildig undersøgelse af disse forhold.

#### **Bilag**

Bilag A2 Om økonomi til bofællesskaber, familieboliger mv.	<a href="#">190-2012-79901</a>
Bilag B Ansøgningsbrev skema A	<a href="#">190-2012-85716</a>
Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)	<a href="#">190-2012-72288</a>
Bilag G Skema A Støttet ombygning (KAB's bilag 9)	<a href="#">190-2012-72680</a>
Bilag H Skema A Ustøttet ombygning (KAB's bilag 9)	<a href="#">190-2012-72681</a>
Bilag I Foreløbigt udkast til retningslinier for anvisning i seniorbofællesskabet (KAB's bilag 10)	<a href="#">190-2012-72289</a>
Bilag J Forsynsrapport (KAB's bilag 11)	<a href="#">190-2012-71433</a>
Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)	<a href="#">190-2012-72753</a>

#### **Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Ingen

Taget til efterretning, idet spørgsmålet vedr. økonomi belyses til mødet i ØU.

Venstre (ved Nick Allentoft og Kurt Bork Christensen) er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der er vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller til en uvildig undersøgelse af disse forhold.

### **Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 20. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Anbefales.

Kasper Krüger (V) stemte imod jfr. Venstres begrundelse ved beslutningen i Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget den 6. juni 2012.

### **Beslutning truffet af Byrådet, den 27. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Godkendt.

Venstre (V) stemte imod, jfr. begrundelsen ved beslutningen i Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget den 6. juni 2012.

### **Bilag**

Bilag A2 Om økonomi til bofællesskaber, familieboliger mv.

Bilag B Ansøgningsbrev skema A

Bilag C Byggeprogram (KAB's bilag 2)

Bilag G Skema A Støttet ombygning (KAB's bilag 9)

Bilag H Skema A Ustøttet ombygning (KAB's bilag 9)

Bilag I Foreløbigt udkast til retningslinier for anvisning i seniorbofællesskabet (KAB's bilag 10)

Bilag J Førsynsrapport (KAB's bilag 11)

Bilag K Begrundelser for præciseringer til AB 92 (KAB's bilag 12)

## **Punkt 42: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod indstillingen med følgende begrundelse:

Venstre er imod placering i bestående byggeri i Farum Midtpunkt i forhold til nybygning. Venstre finder, at der vigtige uafklarede forhold i forbindelse med økonomi (byggeriet - og i forhold til øvrige lejere), konstruktion, lys, brandveje og genhusning - og indstiller en uvildig undersøgelse af disse forhold.

## **Punkt 43: Disponering af arealet syd for Farum Bytorv**

### **Disponering af arealet syd for Farum Bytorv**

#### **43. Disponering af arealet syd for Farum Bytorv**

Sagsnr.: 190-2012-14181 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-76170

#### **Sagsfremstilling**

Efter Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse af rækkefølgebestemmelsen i Kommuneplan 2009 for arealerne nord og syd for Farum Bytorvs eksisterende butikscenter drøftede Planudvalget den 8. maj 2012 processen for det videre planlægningsforløb for arealerne syd for bytorvet med henblik på en beslutning på et senere møde.

På baggrund af udvalgets drøftelser foreslår forvaltningen, at en planlægningsproces for området syd for Farum Bytorv sættes i gang inden for rammerne i Kommuneplan 2009. Med udgangspunkt i de fire grundejernes byggeønsker og vinderforslaget i arkitektkonkurrencen "Farum i udvikling" foreslår forvaltningen, at der udarbejdes en helhedsplan som grundlag for en efterfølgende lokalplanlægning. Desuden foreslår forvaltningen, at der afholdes en offentlig debat om kommunens forslag til helhedsplan, før kommunen udarbejder et forslag til lokalplan.

Forvaltningen præsenterer i vedhæftede notat af 30. maj 2012 et forslag til aktivitets- og procesplan. Notatet opstiller tillige forslag til principper for den forestående planlægning.

Forvaltningen har afholdt møder med den fremtidige ejer af Statoilgrunden (Ejendomsselskabet Sandbækvej), COOP og DADES med henblik på at afdække deres eventuelle byggeplaner og ønsker til udviklingen af området syd for Bytorvet.

*Ejendomsselskabet Sandbækvej*, ønsker som kommende ejer af Statoilgrunden, at gennemføre et projekt med et Føtex-varehus på 3.000 m<sup>2</sup> i et plan. Projektet indeholder ingen boliger eller erhverv oven på butikbygningen. Under butikken etableres den fornødne parkering. Ejendomsselskabet har meddelt Furesø Kommune, at selskabet vil fremsende et forslag til projekt for ejendommen snarest muligt.

*COOP Danmark*, der ejer Ejendommen, hvor Kvickly ligger, overvejer at ombygge og modernisere Kvickly, der ikke har en rationel udformning og er for stor. Samtidig vurderer COOP, at Fakta-butikken mod nord er for lille. En samling af de to butikker på Kvickly-ejendommen kunne være en mulighed. Der kan i den forbindelse blive tale om et forøget byggeri på denne ejendom. COOP er ikke afvisende overfor at åbne deres butikker op mod et parkeringstov.

*DADES*, der ejer hovedparten af det eksisterende butikscenter, lægger stor vægt på, at driften af de nuværende butikker ikke forstyrres af indskrænkede parkeringsarealer og gener som følge af byggeaktiviteter på begge sider af centeret samtidigt. DADES' konkrete byggeønsker på egen grund begrænser sig til nogle mindre tilbygninger bl.a. i form af mere attraktive indgangspartier med vindfang ved de eksisterende indgange til centeret. DADES finder, at et eventuelt fremtidigt Føtex-varehus på Statoilgrunden bør sammenbygges med det eksisterende butikscenter således, at der etableres én fælles adgang. Det er fortsat DADES opfattelse, at alle butikker skal orientere sig mod de indre centergader, men

DADES er ikke afvisende overfor, at en café vil kunne åbnes mod det sydvendte parkeringsareal eller mod strædet ved kulturhuset.

*Furesø Kommune* ejer veje, stier og parkeringspladser omkring Farum Bytorv. Kommunens mål er at skabe gode og attraktive byområder til glæde for byens borgere. Kommuneplanen, arkitektkonkurrencen Farum i udvikling og Planudvalgets notat af 15. april 2008 indeholder en række betragtninger om offentlige pladser, byrum og beplantning mv. Dele af de kommunale arealer kan indgå i private byggeprojekter, fx med henblik på at opnå en hensigtsmæssig afgrænsning af et butiksbggeri og/ eller langs Stavnsholtvej. Mindre arealoverførsler til tilstødende ejendomme forudsætter ikke offentligt udbud. Såfremt Furesø Kommune ønsker at muliggøre et selvstændigt privat byggeri på kommunes arealer, skal arealet sælges gennem et offentligt udbud, svarende til udbuddet af arealerne nord for det eksisterende butikscener.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Borgerinddragelse**

Se procesplanen.

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget godkender notat af 30. maj 2012 som grundlag for det videre arbejde.

## **Bilag**

Notat om planlægningsproces for Farum Bytorv Syd.

[190-2012-78819](#)

## **Bilag**

Notat om planlægningsproces for Farum Bytorv Syd.

## **Punkt 43: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Heidi Storck (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod.

## **Punkt 44: Forslag til projekt for dagligvarebutik i Jonstrup**

### **Forslag til projekt for dagligvarebutik i Jonstrup**

#### **44. Forslag til projekt for dagligvarebutik i Jonstrup**

Sagsnr.: 190-2011-38195 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-76011

#### **Sagsfremstilling**

Innovater A/S har på baggrund af Planudvalgets beslutning den 6. december 2011 og Økonomiudvalgets tiltrædelse den 21. marts 2012 af Planudvalgets indstilling den 3. marts 2012 fremsendt forslag til et projekt for en dagligvarebutik og et nyt samlet parkeringsanlæg for butikken og for offentlig parkering på ejendommen Jonstrupvangvej 149 og kommunens ejendom bag denne i Jonstrup. Projektforslaget er vedhæftet som bilag.

Forvaltningen indstiller, at projektforslaget med enkelte forbehold godkendes som grundlag for udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan under forudsætning af, at Innovater A/S opnår en betinget aftale om arealkøb og mageskifte med Furesø Kommune, der sikrer Innovater A/S råderet over de nødvendige arealer for realisering af butikspjektet.

Forvaltningen indstiller samtidig, at udvalget godkender forvaltningens forslag til principiel procesplan, der er vedhæftet som bilag.

Projektforslaget er udarbejdet i dialog med forvaltningen og opfylder de krav, som udvalget og Økonomiudvalget har stillet til antal parkeringspladser, maksimal butiksstørrelse, integration af overdækket varegård i bebyggelsen samt overordnet disponering af ejendommene. Dog er anvendelsen af arealet øst for butikbygningen ændret fra parkeringsplads til et grønt anlæg i forhold til den tiltrådte plan for overordnet disponering af ejendommene, idet antallet af parkeringspladser kan opfyldes vest for bygningen.

Projektforslaget opfylder desuden de krav til udformningen af bebyggelsen, parkeringsanlægget, adgangsforhold, cykelparkering og håndtering af terrænforskellene, som forvaltningen har stillet.

Dog finder forvaltningen, at der skal arbejdes videre med placeringen af handicapparkeringspladserne og stiforløbene.

Innovater A/S har været i dialog med den nærmeste nabo om projektet, og foreningen Jonstrup 89 har drøftet det på foreningens generalforsamling i slutningen af april måned. Foreningen Jonstrup 89 har meddelt forvaltningen, at foreningen finder en høring om projektforslaget forud for udarbejdelse af planforslagene unødigt.

Forvaltningen har indledt drøftelser med Innovater A/S om køb og mageskifte af arealer. Når et konkret tilbud foreligger, vil dette blive forelagt udvalget til indstilling til Økonomiudvalget og Byrådet.

Det fremgår af procesplanen, at godkendelse af en betinget aftale om køb og mageskifte skal foreligge før planlægningsarbejdet iværksættes.

### *Projektforslaget*

Butiksbygningen, der er 18 m bred og 46 m lang, udformes med reference til seminariebygningerne og Jonstruphus. Bygningen placeres med gavlen mod Jonstrupvangvej, og den foreslås opført i lyse, gule teglsten, med rejst tag med tagpap og med en ”dobbeltgavl” mod Jonstrupvangvej.

Indgangen til butikken placeres i bygningens nordvestlige hjørne ud mod Jonstrupvangvej, og indgangen fremhæves med et større glasparti. Facaden bearbejdes med langsgående bånd af fremtrukne sten i lodrette felter. Imellem disse opsættes espalier udført i stålnet eller wire til beplantning med vedbend og almindelig vildvin. Vedbend er stedsegrøn, hurtigvoksende og hårdfør, og bygningen vil således hurtigt være begrønnet og vil bevare sit grønne udtryk året rundt. Vildvin er løvfældende med iøjnefaldende, luerøde høstfarver, og den er som vedbend hurtigvoksende og hårdfør.

Varegården ved bygningens sydgavl integreres i bebyggelsen ved at genbruge den lyse, gule tegl i kombination med perforerede metalplader.

Et ankomsttorv opføres ved entréen mod Jonstrupvangvej og giver gående og cyklister adgang

til butikken. Torvet opføres i to niveauer for at imødekomme niveauspring i terræn. En sti forbinder torvet og dagligvarebutikken til Jonstrupvangvej og Chr. Hauchs Allé, og der etableres rampe for handicapvenlig adgang fra Chr. Hauchs Allé. Derudover foreslås adgange og fodgængerarealer mod boldbane og Jonstruphus omlagt til synligt markerede fodgængerarealer, f.eks. med ændret belægningsfarve el.lign.

Der etableres i alt 74 bilholdepladser (39 kommunale og 35 til butikken), hvoraf de 4 etableres som handicapbilholdepladser. Desuden etableres 40 cykelparkeringspladser, hvoraf 2/3 er overdækkede.

Til håndtering af terrænforskellene opsættes enkelte støttemure mod nord og syd. Afvanding af parkeringsarealet sker ved større afvandingsriste ved det grønne bed, der deler parkeringspladsen, og med nedsivning efter behov.

Arealet øst for butikken mod Chr. Hauchs Allé udlægges til grønt areal. Ud mod Chr. Hauchs Allé ønskes den eksisterende række træer fastholdt og suppleret med lavt bunddække.

### *Planudvalgets tidligere beslutninger*

Udvalget besluttede den 6. december 2011, at udvalget var indstillet på at igangsætte en borgerinddragelses- og planlægningsprocedure med henblik på tilvejebringelse af en lokalplan, når der forelå et arkitektonisk, trafikalt og miljømæssigt tilfredsstillende projekt i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og parkeringsnorm.

Den 21. marts 2012 tiltrådte Økonomiudvalget Planudvalgets indstilling om

- at antallet af offentlige parkeringspladser, der skal opretholdes, bestemmes til 39.
- at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der øger det mulige bruttoetageareal til butiksformål (ekskl. personalerum) fra 800 m<sup>2</sup> til 850 m<sup>2</sup>.
- at der stilles krav om, at varegården skal opføres, så den fremstår som en integreret del af butiksbygningen.

- at det vedhæftede princip for ansøgers og kommunens ejendomme godkendes.
- at kommuneplanens afgrænsning af det areal, der må anvendes til en dagligvarebutik, ændres jf. disponeringsprincippet ved et tillæg til kommuneplanen.

### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger. Dog vil salget af dele af den kommunale P-plads medføre en indtægt.

### **Borgerinddragelse**

Forslag til tillæg til kommuneplanen og forslag til lokalplan vil blive sendt i offentlighedsfase i 8 uger.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- projektforslaget godkendes som grundlag for udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan under forudsætning af, at Innovater A/S opnår en betinget aftale om køb af areal af og om mageskifte med Furesø Kommune, der sikrer Innovater A/S råderet over de nødvendige arealer for realisering af butikprojektet.
- der arbejdes videre med placeringen af handicapparkeringspladserne og stiforløbene.
- udvalget godkender forvaltningens forslag til principiel procesplan, der er vedhæftet som bilag.

### **Bilag**

Revideret skitseprojekt	<a href="#">190-2012-79956</a>
Procesplan	<a href="#">190-2012-79962</a>
Luftfoto: Jonstrupvangvej 149 og nærmeste omgivelser	<a href="#">190-2012-83088</a>

### **Bilag**

Revideret skitseprojekt
Procesplan
Luftfoto: Jonstrupvangvej 149 og nærmeste omgivelser

## **Punkt 44: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:**

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 45: Fredningsforslag for Allerød Lergrav i Furesø Kommune

## Fredningsforslag for Allerød Lergrav i Furesø Kommune

### 45. Fredningsforslag for Allerød Lergrav i Furesø Kommune

Sagsnr.: 190-2012-11451 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-73838

#### Sagsfremstilling

Planudvalget skal beslutte, om Furesø Kommune vil være medrejsers af fredning for Allerød Lergrav i Furesø Kommune.

Furesø Kommune har 29. marts 2012 modtaget opfordring fra Danmarks Naturfredningsforening, om at være medrejsers af fredning af Allerød Lergrav i Furesø Kommune. Forvaltningen indstiller, at Furesø Kommune ikke indtræder som medrejsers af fredningen.

Danmarks Naturfredningsforening har besluttet at rejse fredningssag for den tidligere Allerød Lergrav og det omgivende overdrevarsareal. Arealet udgør i alt knap 25 ha, tilhørende ejendommen Skovlundegård, med undtagelse af selve Hyrebakken som ejes af Furesø Kommune.

Foreningen har den 29. marts 2012 sendt Furesø Kommune en kort orientering om fredningen, herunder dens formål og geografiske afgrænsning. De to forhold er efterfølgende er revideret den 8. maj 2012.

Fredningen har ifølge Danmarks Naturfredningsforening 8. maj 2012 til formål, at:

- formidle Allerød Lergravs kulturhistorie
  - skabe sammenhæng og synergi med de øvrige fredninger og skove
  - sikre de botaniske og zoologiske interesser og give mulighed for at yderligere værdifulde arter kan indvandre, og
  - pleje overdrevet og sikre naturværdier

Allerød Lergrav er en vigtig geologisk og kulturhistorisk lokalitet, idet det var i lerlagene her, at Allerød-varmeperiode under sidste istid første gang blev påvist. Lagene er i dag bortgravede. En del af lergraven er tilkastet, og den øvrige del henligger som en næringsrig sø omgivet af overdrev, især nord for søen. Søen og overdrevet er hjemsted for forskellige, relativt sjældne planter, fugle og insekter, mens alleen langs Hyrebakken er levested for flere flagermus-arter.

Danmarks Naturfredningsforening rejste i 2007 fredningsforslag for hele Stavnsholtkilen fra Furesøen op til kommunegrænsen mellem Ravnsholt Skov og Sønderskov.

Både Furesø Kommune og den daværende By- og Landskabsstyrelse var positivt indstillet over fredning af den sydlige del af kilen, idet man fandt, at det ville være hensigtsmæssigt at samle og modernisere en række gamle fredninger i

området ned mod Furesøen. Derimod fandt kommunen, ligesom By- og Landskabsstyrelsen, ikke at der var grundlag for at frede den øvrige del af kilen. Den, vurderede man, var tilstrækkeligt sikret gennem de eksisterende plan- og kilebestemmelser og naturbeskyttelsesloven.

Fredningsnævnet for København traf oktober 2008 delafgørelse om fredningens geografiske udstrækning og i januar 2010 den egentlige fredningsafgørelse. Det fredede område omfatter således den sydlige del af kilen samt den biologiske spredningskorridor op langs kommunegrænsen mod Rudersdal og Allerød kommuner. Det vil sige, at området med Allerød Lergrav ikke blev omfattet af Stavnsholtkilefredningen.

Området med og omkring Allerød Lergrav er omfattet af en lang række planbestemmelser og retningslinjer, der bl.a. skal hindre forringelse af områdets karakter, tilstræbe størst mulig adgang samt mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdier.

Således er området beliggende i landzone og ydre grøn kile. Det er udpeget som værdifuldt landskab og størstedelen af området også som biologisk kerneområde. Derudover er lergraven udpeget som nationalt geologisk interesseområde. Hele området er beliggende inden for skovbyggelinjen uden om Ravnholt Skov og Sønderkov og mere end en tredjedel af arealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som sø og overdrev.

Danmarks Naturfredning nævner som baggrund for fredningen, at områdets dyre- og planteliv er forstyrret af sejlads og kørsel hen over området, og at området er truet af tilgroning. Det er forvaltningens opfattelse, at forstyrrelser af de beskyttede § områder skal håndteres gennem eksisterende lovgivning. Forvaltningen mener ikke, at området er i fare for tilgroning, idet der foretages en ekstensiv naturpleje af området gennem afgræsning, ligesom vegetationen lejlighedsvis skæres ned.

En fredning af området vil give kommunen hjemmel til at gennemføre naturpleje, ligesom den med anlæg af en ny sti vil kunne sikre offentlighedens adgang til selve lergraven. Derudover vil en fredning efter forvaltningens vurdering dog ikke sikre flere positive tiltag og mere beskyttelse, end hvad der allerede kan opnås gennem frivillige aftaler og det nuværende plangrundlag og lovgivning.

På den baggrund og ud fra en samlet vurdering af den foreslåede fredning i forhold til naturbeskyttelseslovens overordnede fredningsformål, finder forvaltningen ikke, at de af Danmarks Naturfredningsforening nævnte fredningsformål kan begrunde en fredning af Allerød Lergrav og omgivelser.

Hvis Furesø Kommune ikke indgår som medrejsere af fredningen, vil Danmarks Naturfredningsforening som ene fredningsrejsere indsende forslag om fredning af Allerød Lergrav med omgivelser til Fredningsnævnet. Kommunen vil herefter få tilsendt fredningsforslaget med tilhørende budgetoverslag over de forventede omkostninger, der er knyttet til forslaget gennemførelse, til udtalelse.

## **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelseslovens kap. 6.

## **Økonomiske konsekvenser**

Furesø Kommune vil ved fredning af området som udgangspunkt skulle betale en fjerde del af erstatningsbeløbet for fredning. Dog vil kommunen kunne blive pålagt en større andel af erstatningsbeløbet, såfremt, det vurderes, der er tale om en fredning af lokal betydning.

## **Borgerinddragelse**

Fredningsforslaget vil blive sendt i høring hos berørte lodsejere samt landsdækkende og lokale foreninger.

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- Furesø Kommune ikke indtræder som medrejsere af fredningsforslag for Allerød Lergrav.

## **Bilag**

Revideret fredningskort [190-2012-74449](#)

Fredningsforslag [190-2012-57883](#)

Revideret fredningsforslag [190-2012-74446](#)

## **Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 20. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Anbefales.

Kasper Krüger (V) stemte imod.

## **Beslutning truffet af Byrådet, den 27. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Godkendt.

Venstre (V) stemte imod, da partiet støtter Danmarks Naturfredningsforenings formål.

## **Bilag**

Revideret fredningskort

Fredningsforslag

Revideret fredningsforslag

## **Punkt 45: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. juni 2012:**

**Ikke til stede:** Heidi Storck (A)

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet Lone Christensen (A) undlod at stemme, og Ole F. Holleufer (V) stemte imod.

## **Punkt 46: Lukket**

## **Punkt 46: Lukket**

## **Punkt 47: Lukket**

## **Punkt 47: Lukket**