

REFERAT Økonomiudvalget d. 30-11-2016

Mødedato Onsdag d. 30. november 2016 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Lokalplanforslag for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj.....	3
---	---

Punkt 175: Beslutning: Lokalplanforslag for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

Beslutning: Lokalplanforslag for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

175. Beslutning: Lokalplanforslag for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

Sagsnr.: 190-2016-17818 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-200975

Beslutningstema

Forvaltningen har udarbejdet Forslag til kommuneplantillæg 13 og Forslag til lokalplan 122 for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj med tilhørende miljøvurdering. Byrådet skal godkende, at planforslagene og miljøvurderingen sendes i offentlig høring.

Udkastene til planforslagene og miljøvurderingen fremgår af bilag 1 – 3.

Sagsfremstilling

På mødet den 29. juni 2016 besluttede Byrådet et grundlag for den videre planlægning i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj, i form af et forslag til kommuneplantillæg og et lokalplanforslag for området med udgangspunkt i Byrådets holdningspapir om sagen. Holdningspapiret fremgår af bilag 5.

Forslag til kommuneplantillæg 13 justerer på afgrænsningen af den økologiske forbindelse i Laanshøj, der er fastlagt i Kommuneplan 2013 for Furesø Kommune. Justeringen gør det muligt at ændre på den placering af byggeri i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj, der hidtil har været fastlagt i rammelokalplan 72. Desuden fjerner Forslaget til kommuneplantillæg 13 den rammebestemmelse, der sikrer bevaringen af officersbarakken i området. Fjernelsen af rammebestemmelsen gør det muligt at planlægge for nybyggeri på officersbarakkens placering.

Lokalplanforslag 122 omfatter den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj, herunder også gymnasikhuset, der er en del af det oprindelige kasernebyggeri i området. Lokalplanforslaget inddeler området i ni delområder med følgende anvendelse:

- I: Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; ombygning af Gymnastikhuset
- II: Boligformål i form af dobbelthuse
- III – VI: Boligformål i form af rækkehuse
- VII: Rekreative formål i form af grønt område, sportsfaciliteter, forhindringsbane
- VIII: Rekreative formål i form af naturområde og regnvandssø
- IX: Rekreative formål i form af fælleshus for hele Laanshøj

Lokalplanforslag 122 fastlægger først og fremmest bestemmelser om områdets overordnede vejstruktur og afgrænsningen af delområder til boligbyggeri og rekreative formål. Desuden fastlægger planforslaget konkrete bestemmelser om byggeriets omfang, udformning og placering med hensyn til naturen og kulturmiljøet omkring det oprindelige kasernebyggeri i Laanshøj. Herunder sikrer lokalplanforslaget blandt andet, at nybyggeri holder en afstand til spredningskorridoren for markfirben i området.

Lokalplanforslaget muliggør, at der etableres op til 801 m² bebyggelse til 5 boliger i delområde I. Yderligere muliggør lokalplanforslaget, at der etableres op til 20.500 m² bebyggelse til op til 165 boliger i delområderne II - VI samt et fælleshus for hele Laanshøj på op til 300 m² i delområde IX.

Lokalplanforslaget muliggør et varieret byggeri med forskellige boligstørrelser og udformninger. Boligerne skal etableres i mindre enklaver (delområder), hvor arkitekturen adskiller sig fra enklave til enklave og i øvrigt er afpasset efter nærheden til arkitekturen på det oprindelige kasernebyggeri. Enklaverne vil åbne mulighed for tætte fællesskaber. Alt i alt sikrer lokalplanforslaget en særlig kvalitet i arkitekturen. Dette forhold er nærmere beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse.

Delområde V er planlagt med henblik på etablering af et seniorbofællesskab med ca. 20 boliger og et fælleshus. Et andet bofællesskab har vist interesse for at købe delområde III og bebygge dette inden for lokalplanens rammer.

En del af boligerne vil således være senior-egnede, dvs. af beskeden størrelse og uden trapper. Derudover udpeger planen områdets bevaringsværdige bygninger og angiver vilkår for om- og tilbygning af disse. De bevaringsværdige bygninger i området omfatter gymnastikhuset og vandtårnet, der er en del af det oprindelige kasernebyggeri i området. I den østlige del af området er der i dag en række ældre bygninger, som forudsættes nedrevet, inden nye boliger i området kan tages i brug.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser for udformningen af veje, stier og rekreative arealer.

Lokalplanforslaget sikrer bl.a. bestemmelser om bæredygtighed samt håndtering af regnvand, fællesarealer og fælleshuse.

Planområdet rummer nogle naturområder, som er beskyttet efter skov- og naturbeskyttelseslovgivningen. Lokalplanforslaget sikrer, at disse områder ikke berøres af den nye planlægning.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens nu gældende rammebestemmelser om bebyggelsens omfang, at nyt byggeri må etableres med en højde på op til 8,5 m og maksimalt 2 etager samt at den nordøstlige side af Laansbakken skal friholdes for byggeri.

Planforslagene er ledsaget af en miljørapport, der er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven. Rapporten belyser de miljømæssige konsekvenser af planforslagenes indhold. I miljørapporten er der et særligt fokus på planforslagenes miljøkonsekvenser i relation til trafikken i og omkring Laanshøj, kommuneplanens økologiske forbindelse samt de bevaringsværdige bygninger i planområdet.

Udbygningsplanen forudsætter, at den eksisterende tennisbane flyttes og at der etableres en (mindre) boldbane til erstatning for den nuværende boldbane mod øst. Udgifterne hertil afholdes af Boligejendom ApS.

I forbindelse med planlægningen er der indgået en udbygningsaftale mellem Furesø Kommune og Boligejendom ApS, der ejer hovedparten af grundene i området. Udbygningsaftalen sikrer, at Boligejendom ApS bidrager til en nødvendig ombygning af Lejrvej og Sandet i forbindelse med udbygning af planområdet. Udbygningsaftalen fremgår af bilag 4 og omfatter også ombygning af krydset Lejrvej/Udsigten/Østre Allé med en busholdeplads. Hermed skabes der en trafiksikker adgang til Laanshøj for cyklister og gående, både ad Lejrvej og ad Sandet.

Det fremgår af den udarbejdede miljørapport, at der skal etableres kompenserende foranstaltninger som følge af indskrænkningerne i den økologiske forbindelse. De kompenserende foranstaltninger omfatter forskellige anlæg til markfirben. Det er sikret, at foranstaltningerne vil blive etableret af Boligejendom ApS forud for udbygningen.

Kommunen har parallelt med udarbejdelsen af lokalplanforslaget afholdt møder med hhv. Boligejendom ApS og grundejerforeningen for Laanshøj om færdiggørelsen af den samlede bydel og dens omgivelser. Boligejendom ApS har i den forbindelse givet tilsagn om, at etablere en række hævede flader med tilhørende skiltning i krydsene i den centrale del af Laanshøj til forbedring af trafikikkerheden i området. Boligejendom ApS har herudover tilbudt grundejerforeningen et beløb på 4,0 mio. kr. til byggeri af et fælleshus ved vandtårnet for hele bydelen og eventuelle fælles, rekreative anlæg.

Herudover er der en fælles forståelse mellem kommunen og Boligejendom ApS om, at der snarest muligt indgås en aftale om kommunens overtagelse af Boligejendoms delarealer med tilhørende bygninger øst for Sandet, herunder Corner.

Trafikken på Kirke Værløsevej og Institutioner

På mødet den 29. juni 2016 besluttede Byrådet, at der inden udbygningen af Laanshøj skal gennemføres foranstaltninger for en bedre trafikafvikling på Kirke Værløsevej. Forvaltningens vurdering af mulige tiltag fremgår af dagsordenens punkt nr. 114 vedrørende trafikafvikling på Kirke Værløsevej. Det anbefales at forbedre trafikafviklingen på Kirke Værløsevej og Kollekollevej ved både fysiske og signaltekniske ændringer.

Ligeledes besluttede Byrådet den 29. juni 2016, at der skal redegøres nærmere for kapaciteten m.h.t. dagtilbud og skole i relation til udbygningen af Laanshøj, herunder om der er basis for en fremtidig, selvstændig institution i området. Analysen af dagtilbuds- og skolekapaciteten fremgår af bilag 6.

Laanshøj ligger i Søndersøskolens distrikt, og i dette distrikt ligger dagtilbuddene Søndersø Børnehus, Solbjerg Børnehus, Dalgårdens Børnehus og Kirke Værløse Børnehus. Vurderingen er, at skolen og de fire dagtilbud samlet set har den fornødne kapacitet til at dække det forøgede behov i området. Det kan blive nødvendigt at lave nogle mindre justeringer af skoledistrikterne for visse årgange med særligt høje elevtal, og der skal ske en forøgelse af dagtilbudskapaciteten andre steder i Værløse, for at frigøre pladserne i Søndersø-området, men grundlæggende er den nødvendige kapacitet til stede i området. Der er således ikke behov for en ny daginstitution i området.

Økonomiske konsekvenser

Furesø Kommune påtænker at afsætte midler til at forbedre trafikafviklingen på Kirke Værløsevej (se særskilt sag herom) og til trafikikkerhedsforanstaltninger på en del af Sandet og på den nordligste del af Lejrvej langs erhvervsområdet. Trafikkerhedsforanstaltningerne vil beløbe sig til 1,5 mio. kr. og tænkes finansieret via eksisterende anlægsbevillinger til Trafikkerhedsindsats, Pulje til fortove og cykelstier og/eller Infrastrukturinvesteringer.

Borgerinddragelse

På baggrund af byrådets beslutning den 16. december 2015 blev der gennemført en fordebat om den nye planlægning i Laanshøj fra den 12. januar til den 31. marts 2016 og afholdt et offentligt borgermøde den 2. februar 2016. Under fordebatten blev der indsendt i alt 70 høringssvar til den nye planlægning. Desuden blev der på initiativ af Bolig Ejendom ApS afholdt i alt fire dialogmøder i løbet af marts og april 2016. Deltagerne på dialogmøderne bestod af repræsentanter for Bolig Ejendom ApS, beboerforeningen i Laanshøj, Grundejerforeningen Laanshøj, Danmarks Naturfredningsforening i Furesø samt Furesø Kommune.

På mødet den 29. juni 2016 forholdt Byrådet sig til de indsendte høringssvar fra fordebatten. Sidenhen har der været afholdt 3 møder mellem Danmarks Naturfredningsforening i Furesø og Furesø Kommune samt yderligere 4 dialogmøder med repræsentanter fra Bolig Ejendom ApS, beboerforeningen i Laanshøj, Grundejerforeningen Laanshøj samt Furesø Kommune.

Lovgrundlag

Planloven

Miljøvurderingsloven

Det videre forløb

Planforslagene vil blive sendt i offentlig høring i 9 uger i december 2016 og januar 2017. Herefter kan Byrådet vedtage planerne endeligt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at sagen drøftes.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 9. november 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udsat mhp drøftelse og beslutning på ekstraordinært udvalgmøde den 16. 11.

Supplerende sagsfremstilling til mødet den 16. november 2016:

Forvaltningen indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler:

1. at forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2013 og Lokalplanforslag 122 med tilhørende miljøvurdering godkendes til offentliggørelse i 9 uger,
2. at udkast til udbygningsaftale godkendes,
3. at Furesø Kommune afholder borgermøde om planforslagene i høringsperioden.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 16. november 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet, idet der sker en ændring af bestemmelserne 7.1.1. og 9.2.1.

Afsnit 7.1.1.

”Facader i indfarvet fibercement eller malet træ skal være afstemt i forhold til og harmonere med det arkitektoniske udtryk i den oprindelige kaserne og fremstå med gule facader og hvide vinduer. Tage skal udformes som saddeltag i mørk grå eller sort tegl, skifereternit eller tagpap.”

Afsnit 9.2.1

”Der kan etableres levende hegn i skel på maxhøjde 1,2 m.”

Kommunen er indstillet på, at trafikforholdene evalueres 2 år efter bebyggelsens færdiggørelse.

Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 23. november 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Behandlingen af forslag om ændringer i afsnit 7.1.1 og afsnit 9.2.1 udskydes til drøftelse på ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde den 30. november 2016, forud for behandling i byrådet.

Godkendt.

Øjvind Vilsholm (Ø) stemte imod. Enhedslisten mener først og fremmest, at der bygges for mange boliger, og at bebyggelsesprocenten er for høj, dertil kommer, at der til nybyggeri bør stilles krav om opsamling af regnvand til tøjvask og toiletskyl.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget på ekstraordinært møde den 30. november 2016:

Indstillingen vil foreligge til mødet.

Bilag

Bilag 01 - MPTU161116 - Forslag til tillæg 13	190-2016-193734
Bilag 02 - MPTU161116 - Lokalplanforslag 122	190-2016-193745
Bilag 03 - MPTU161116 - Miljøvurdering	190-2016-193736
Bilag 04 - MPTU161116 - Udbygningsaftale - udkast	190-2016-194332
Bilag 05 - MPTU161116 - Holdningsnotat Laanshøj april 2016	190-2016-189804
Bilag 06 - MPTU161116 - Analyse af dagtilbuds- og skolekapaciteten	190-2016-193996

Bilag

Bilag 05 - MPTU161116 - Holdningsnotat Laanshøj april 2016

Bilag 06 - MPTU161116 - Analyse af dagtilbuds- og skolekapaciteten

Bilag 04 - MPTU161116 - Udbygningsaftale - udkast

Bilag 03 - MPTU161116 - Miljøvurdering

Bilag 02 - MPTU161116 - Lokalplanforslag 122

Bilag 01 - MPTU161116 - Forslag til tillæg 13