

REFERAT Miljø-, Plan- og Teknikudvalget d. 04-10-2017

Mødedato Onsdag d. 04. oktober 2017 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Drøftelse: Investeringsaftale for 2018 med Furesø Spildevand A/S.....	3
Beslutning.....	5
Beslutning: Skema A - Opførelse af en ny boligafdeling Skovhusene.....	6
Beslutning.....	10
Beslutning: Skema A - Opførelse af Seniorbofællesskab Midgård på Bybækgrunden.....	11
Beslutning.....	15
Beslutning: Skema A - Tagboliger på Frederiksborgvej.....	16
Beslutning.....	20
Beslutning: Skema A - Senioregnede boliger og Små Familieboliger på Frederiksborgvej.....	21
Beslutning.....	25
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 133 - Etageboliger på Frederiksborgvej.....	26
Beslutning.....	29
Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 134 - Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej.....	30
Beslutning.....	32
Beslutning: Sydlejren - vejprojekt.....	33
Beslutning.....	37
Beslutning: Resultatet af høringen vedr. trafikoplæg for Farum Nordby.....	38
Beslutning.....	41
Beslutning: Buslinje 165 Udbud.....	42
Beslutning.....	45
Beslutning: Kildesortering på kommunale ejendomme og institutioner.....	46
Beslutning.....	48
Orientering: Bofællesskabet Jonshøj - Matr.nr. 1 s Jonstrupvangvej 120 - Farumsødal v/Domea.....	49
Beslutning.....	51
Orientering om forslag til projekt for Farum Hovedgade 46-48-50A m.fl.....	52
Beslutning.....	55
Orientering: Solvangskolen - PCB - Renovering og ventilation.....	56
Beslutning.....	58
Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	59
Beslutning.....	60
Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2016-2017.....	61
Beslutning.....	64

Punkt 146: Drøftelse: Investeringsaftale for 2018 med Furesø Spildevand A/S

Drøftelse: Investeringsaftale for 2018 med Furesø Spildevand A/S

146. Drøftelse: Investeringsaftale for 2018 med Furesø Spildevand A/S

Sagsnr.: 190-2017-22182 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-120458

Beslutningstema

Center for By og Miljø indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget drøfter Novafos' og forvaltningens forslag til indsatser, mål og resultatkrav på spildevands- og klimatilpasningsområdet i Furesø Kommune i 2018.

Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af Novafos-koncernen blev det aftalt, at ejerkommunerne hvert år skal indgå en investeringsaftale med Novafos' lokale vand og/eller spildevandselskab. For Furesø Kommunes vedkommende vil det være en investeringsaftale mellem Furesø Kommune og Furesø Spildevand A/S.

Indgåelse af en investeringsaftale er en konkretisering af ejerstrategien for Novafos og de mål, der er opstillet i kommunernes sektorplaner. Investeringsaftalen skal bidrage til at synliggøre parternes fælles forventninger til mål og resultatkrav samt investeringer og serviceniveau.

Der er aftalt en proces, som sikrer, at udkast til investeringsaftaler kan forelægges ejerkommunerne til godkendelse i 4. kvartal af 2017 og efterfølgende i selskabernes bestyrelser i januar 2018:

- Miljø-, Plan- og Teknikudvalget og selskabernes bestyrelse drøfter forslag til indsatser, mål og resultatkrav.
- Novafos udarbejder sammen med forvaltningen et forslag til investeringsaftale, bilagt mål og resultatkrav samt investeringsoversigt.
- Forslag til investeringsaftale med bilag forelægges Miljø-, Plan- og Teknikudvalget og Byrådet samt selskabernes bestyrelser til godkendelse.

Økonomiske konsekvenser

Bortset fra klimatilpasningsprojekter i henhold til medfinansieringsbekendtgørelsen har indgåelse af en investeringsaftale med Novafos ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, men den har konsekvenser for Novafos' takster for afledning af spildevand fra kommunen, kommunens borgere og virksomheder.

Borgerinddragelse

Ikke relevant.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov samt lovgivningen på forsyningsområdet.

Det videre forløb

Novafos skal have en tilbagemelding på forslag til indsatser, mål og resultatkrav på spildevands- og klimatilpasningsområdet i Furesø Kommune i 2018.

På baggrund af Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets tilbagemelding udarbejder Novafos et forslag til investeringsaftale i samarbejde med forvaltningen, herunder forslag til fokusområder, bilag 1 (mål og resultatkrav) og bilag 2 (investeringsoversigt), som herefter forelægges Miljø-, Plan- og Teknikudvalget og Byrådet samt selskabernes bestyrelse til godkendelse.

Investeringsaftalen inkl. bilag mellem Furesø Kommune og Furesø Spildevand A/S forelægges Miljø-, Plan- og Teknikudvalget til godkendelse på udvalgsmødet d. 6. december 2017.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- udvalget drøfter udkast til investeringsaftalen for 2018 mellem Furesø Kommune og Furesø Spildevand A/S
- udvalget tager den videre proces med investeringsaftalen til efterretning.

Bilag

Bilag 1 til investeringsaftale med Furesø Kommune [190-2017-125249](#)

Udkast til investeringsaftale med Furesø Kommune [190-2017-125272](#)

Oversigtskort - Projekter 2018 [190-2017-125327](#)

Bilag

Bilag 1 til investeringsaftale med Furesø Kommune

Udkast til investeringsaftale med Furesø Kommune

Oversigtskort - Projekter 2018

Punkt 146: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Tiltrådt, idet udvalget ønsker en specifik oversigt over investeringsbehovet tilsendt i god tid inden mødet 6. december 2017.

Punkt 147: Beslutning: Skema A - Opførelse af en ny boligafdeling Skovhusene

Beslutning: Skema A - Opførelse af en ny boligafdeling Skovhusene

147. Beslutning: Skema A - Opførelse af en ny boligafdeling Skovhusene

Sagsnr.: 190-2016-14087 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-104431

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til opførelse af en almen bebyggelse i Sydlejren (Skovhusene). Udvalget skal anbefale sagen for Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagsfremstilling

Etableringen af almene familieboliger i Sydlejren er et led i kommunens beslutning om et varieret boligudbud med forskellige ejerforhold ved udbygning af nye boligområder. Byrådet har i budgetforliget 2016-2019 afsat 10,0 mio. kr. i hvert budgetår til grundkapital. Byrådet besluttede at anvende 30,0 mio. kr. for årene 2016-2018 til blandt andet byggeriet i Sydlejren.

Skovhusene opføres i 9 boligblokke i en blanding af ejer- og almene boliger. Den almene del består af 50 boliger, hvoraf de 20 boliger er egnede til boligsøgende med begrænsede ressourcer. Boligerne er forberedt for sammenlægning til 10 almene familieboliger.

Kommunen har godkendt Lokalplan 121 med Kommuneplantillæg 8 for Skovhusene mfl. den 23. december 2016. Området er udlagt til boligformål.

Furesø Boligselskab ønsker at opføre boligerne i tre plan på ca. 3.746 m².

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 24.040 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 90,1 mio. kr. og kan beskrives ved:

Anlægsbudget (kapitalbehov)	mio. kr.	pr. m ² (ved 3.746 m ²)
Grund incl. tilslutning mm.	20,839	5.563
Entrepriseudgifter mm.	57,153	15.257
Rådgivning, adm. finansiering mm.	10,497	2.802
Offentlige gebyrer mm.	<u>1,564</u>	<u>418</u>
	<u>90,053</u>	<u>24.040</u>

Kapitalfremskaffelse

Beboerindskud	1,801	481
Kommunal grundkapital	9,005	2.404
Realkreditlån	<u>79,247</u>	<u>21.155</u>
	<u>90.053</u>	<u>24.040</u>

Rådgivning, forundersøgelser af grund og grundkøb er foreløbigt udlagt af Furesø Boligselskab. En betinget købsaftale med Freja ejendomme A/S foreligger i udkast. Hele grundkapitalen forventes udbetalt inden skema B til brug for bla. betaling af grunden.

Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 79,247 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme.

Alle arealer, der bygges på, er screenet for forurening. Alle nye boliger og deres haver i området bliver lagt på grunde, der er forureningsfrie eller oprenset. Samtidig sker der en oprensning af evt. forurenede fællesarealer, hvor dette er påkrævet af myndighederne. Man kan derfor uden problemer dyrke grøntsager i sin have og lege på de bolignære fællesarealer.

Boligafdelingerne vil skulle bidrage til driften af afværgeforanstaltningerne i Sydlejren.

Byggeriet opføres som et projektbyggeri efter KAB's Almenbolig+ koncept. Byggeriet er præfabrikeret elementbyggeri. Byggeriet udgøres i Totalentreprise for både ejerboliger og de almene boliger. KAB har specificeret en række bemærkninger til ABT93. Projektet udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation til en række totalentreprenører, som har kendskab til Almenbolig+ konceptet.

Boligselskabet ønsker at aftale udlejningsreglerne ved behandling af skema B. Boligselskabet vil være indstillet på, at kommunen får anvisningsret til 25 % af familieboligerne og 100 % anvisningsret til små familieboliger.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 730 kr. pr. m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 462 kr. pr. m². Udgifter til afværgeforanstaltninger er indregnet i grundejerforeningsbidraget, som er en del af huslejen. Bidraget udgør årligt 71 kr. pr. m².

Årslejen bliver da 1.192 kr. pr. m² boligareal (3.746 m²) ekskl. forbrug (vand, varme og el) og signallevering på i alt 236 kr. pr. m² årligt. En bolig på 40 m² koster ca. 3.980 kr. pr. måned ex. forbrug. En bolig på 102 m² koster ca. 10.140 kr. pr. måned ex. forbrug

Indskuddet for en bolig på 40 m² beregnes til 19.240 kr., hvilket svarer til 481 pr. m². For en bolig på 102 m² anslås indskuddet til 49.050 kr.

Økonomiske konsekvenser

Byrådet tildelte 7,0 mio. kr. i grundkapital den 16. juni 2016. Kommunen forventer at modtage et statstilskud på ca. 2,8 mio. kr. til udgifter til grundkapital. Herefter udgør den kommunale grundkapital netto 6,2 mio. kr.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 79,247 mio. kr.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen besluttede at opføre byggeriet på et repræsentantskabsmøde den 23. november 2016.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Lånebekendtgørelsen

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

KAB forventer, at skema B kan behandles af Byrådet til september 2018. Byggeriet vil herefter vare et år. Indflytning forventet til november 2019.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning fra Furesø Boligselskab V/KAB
- betaling af grundkapital på 9,005 mio. kr., og at udbetaling sker umiddelbart efter Byrådets godkendelse,
- at der kan optages et kreditforeningslån på maksimalt 79,247 mio. kr.,
- at der stilles en garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 79,247 mio. kr.,
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 481 kr. pr. m², og at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.192 kr. pr. m², og
- at bygningsarbejdet udbydes efter reglerne i ABT93 med de præciseringer, der fremgår af ansøgning mm.

Bilag

Anvendelse af grundkapital [190-2017-133146](#)

Ansøgning om skema A - Skovhusene [190-2017-132702](#)

Tegningsmateriale mm. - Skovhusene [190-2017-128560](#)

Budget for anskaffelssum og drift - Skovhusene	190-2017-132701
Skema A - Skovhusene	190-2017-132842
AlmenBolig+ Rammeaftale 5 KAB-BM Byggeindustri - Skovhusene	190-2017-132699
Byggesagsbeskrivelse mm. - Skovhusene	190-2017-132700

Bilag

Anvendelse af grundkapital
Ansøgning om skema A - Skovhusene
Tegningsmateriale mm. - Skovhusene
Budget for anskaffelssum og drift - Skovhusene
Skema A - Skovhusene
AlmenBolig+ Rammeaftale 5 KAB-BM Byggeindustri - Skovhusene
Byggesagsbeskrivelse mm. - Skovhusene

Punkt 147: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Anbefalet, idet udvalget forudsætter, at kommunen får anvisningsret på 25 % af familieboligerne og 100% anvisningsret på de små familieboliger.

Punkt 148: Beslutning: Skema A - Opførelse af Seniorbofællesskab Midgård på Bybækgrunden

Beslutning: Skema A - Opførelse af Seniorbofællesskab Midgård på Bybækgrunden

148. Beslutning: Skema A - Opførelse af Seniorbofællesskab Midgård på Bybækgrunden

Sagsnr.: 190-2016-6586 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-121574

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til oprettelse af en ny selvejende almen ældrebolig institution samt opførelse af et seniorbofællesskab med 28 almene ældreboliger. Udvalget skal anbefale sagen for Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagsfremstilling

Etableringen af seniorboligerne er et led i kommunens tidligere ældreboligstrategi. Ældreboligstrategien lægger op til et samarbejde mellem ældre borgere og kommunen, så det tilstræbes, at ældre borgere kan blive boende i kommunen i en bolig, der passer til deres livssituation.

Seniorboliggruppen Midgård er oprettet med henblik på etablering af et alment seniorbofællesskab på kommunens grund "Bybækgrunden", Byggefelt 1 på 2.293 m², beliggende Paltholmterrasserne 1 i Farum.

Seniorboliggruppen har peget på OK-fonden som forretningsfører. "Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård" blev stiftet den 26. marts 2015.

Kommunen skal som tilsynsmyndighed påse, at institutionens stiftelse og vedtægterne overholder almenboliglovens regler. Almene (ældrebolig)institutioner kan alene opføre ældreboliger.

Byrådet har godkendt Lokalplan 124 for Bybækgrunden den 27. april 2016. Miljø-, Plan- og Teknikudvalget har den 6. august 2017 besluttet, at de er sindet at give de dispensationer fra lokalplanen, således at der kan etableres et støjafskærmet 3 længet byggeri samt en midlertidig p-plads på terrænen for at sikre bevaring af et grønt udtryk ud mod Paltholmvej. Dispensationerne gives, når kommunen har modtaget det endelige projekt formentlig i efteråret 2018.

Institutionen ønsker at opføre 28 ny almene ældreboliger i tre plan på ca. 2.230 m² samt et fælleshus på 150 m² i alt 2.380 m².

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 29.570 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 70,4 mio. kr. og kan beskrives ved:

Anlægsbudget (kapitalbehov)	mio. kr.	pr. m² (ved 2.230 m²)
Grund incl. tilslutning mm.	10,482	4.700
Entrepriseudgifter mm.	50,262	22.539
Rådgivning, adm. finansiering mm.	8,479	3.802
Offentlige gebyrer mm.	<u>1,153</u>	<u>518</u>
	<u>70,376</u>	<u>31.559</u>
Kapitalfremskaffelse		
Beboerindskud	1,407	631
Kommunal grundkapital	7,038	3.156
Realkreditlån	<u>61,931</u>	<u>27.772</u>
	<u>70,376</u>	<u>31.559</u>

Institutionen er stiftet uden et kapitalgrundlag. Rådgivning, forundersøgelser af grund og grundkøb kræver, at institutionen tilføres grundkapital i rater umiddelbart efter Byrådets godkendelse af skema A. Hele grundkapitalen udbetales inden skema B til brug for betaling af grunden.

Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 61,931 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme.

Institutionen ønsker at få de bydende håndværkeres bud på, hvorledes bofællesskabsløsningen kan se ud. Udbuddet gennemføres derfor i fast pris ved en ”omvendt licitation”. De bydende bliver herved bundet af udbudsprisen. Entreprenørerne konkurrerer herved på kvalitet og design af bofællesskabsløsningen indenfor den økonomiske ramme på 50,262 mio. kr. OK-fonden har specificeret bemærkninger til ABT93 i Bilag 5. Bemærkningerne skyldes bla., at institutionen er undtaget fra momsregistrering, og at kommunens behandling af byggesagen forventes at overstige 30 dage. Forvaltningen kan tilslutte sig bemærkningerne.

Institutionen har vedtaget Udlejningsregler for seniorbofællesskabet. Reglerne skal sikre, at fællesskabet blandt beboerne styrkes gennem sammenhold og fælles aktiviteter. Kommunen vil modtage anvisningsret til hver fjerde ledigblevne bolig (25% kommunal anvisningsret). Kommunens garantiforpligtelse til at betale eventuel tomgangsleje og istandsættelse ved fraflytning gælder alene de boliger, som kommunen anviser. Forvaltningen anbefaler, at udlejningsreglerne indledningsvis aftales for en foreløbig periode eks. 5 år for at sikre, at reglerne fungerer tilfredsstillende.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 959 kr. pr. m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca.293 kr. pr. m². Årslejen bliver da 1.253 kr. pr. m² boligareal (2.230 m²) ekskl. forbrug (vand, varme og el) og signallevering. En bolig på 85 m² koster ca. 8.868 pr. måned og forbruget anslås til 985 kr.

Indskuddet for en bolig på 85 m² beregnes til 53.635 kr., hvilket svarer til 631 pr. m². Alle medlemmer af seniorboligfællesskabet Midgård har betalt et aconto indskud på 15.000 kr., som forventes modregnet ved indflytning.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen forventes at opnå en salgspris på grunden på 6,1 mio. kr. Kommunen betaler grundkapital på 7,038 mio. kr. Byrådet godkendte finansieringen den 28. maj 2014. Byrådet besluttede den 28. maj 2014, at et provenu for grundsalg til seniorbofællesskabet kan indregnes som finansiering af grundkapitalen.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 61,931 mio. kr.

Borgerinddragelse

Seniorboliggruppen har tidligere godkendt stiftelsesdokument, vedtægter og ansøgningen om skema A Udlejningsreglerne er godkendt den 5. september 2017.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Lånebekendtgørelsen

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

En betinget købsaftale for grunden forelægges Økonomiudvalget på oktober-mødet.

OK-Fonden forventer at ansøge om skema B i fjerde kvartal 2018. Beboernes indflytning er foreløbig planlagt til andet kvartal 2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- stiftelsen af ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård”,
- vedtægterne for ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård”,
- udlejningsregler for ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård”,
- skema A-ansøgning fra ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård”,
- betaling af grundkapital på 7,038 mio. kr. og at udbetaling sker umiddelbart efter Byrådets godkendelse,
- at ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård” kan optage et kreditforeningslån på maksimalt 61,931 mio. kr.
- at stille en garanti for den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 61,931 mio. kr.,
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 631 kr. pr. m²,

- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.253 kr. pr. m²,
- at ”Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Midgård” står for udlejning og anvisning af ældreboligerne, og den kommunale anvisningsret udgør 25 %, og
- at bygningsarbejdet udbydes efter reglerne i ABT93 med de præciseringer, der fremgår af OK-fondens ansøgning.

Bilag

Anvendelse af grundkapital	190-2017-133147
Bilag 1 - Stiftelsesdokument Midgård	190-2017-125941
Bilag 2 - Vedtægter Midgård 28-08-2016	190-2017-125942
Bilag 3 - Skema A ansøgning - Midgård 07-09-2017	190-2017-125946
Bilag 4 - Udskrift fra BOSSINF, Seniorbofællesskabet Midgård	190-2017-125948
Bilag 5 - 170907-notat-seniorbofællesskabet Midgård - afvigelser fra ABT93	190-2017-125945
Bilag 6 - 2017 09 07 - Udlejningsregler	190-2017-125943
Bilag 7 - 444 - Driftsbudget til brug ved Skema A - ansøgning, Midgård	190-2017-125944

Bilag

Anvendelse af grundkapital
Bilag 1 - Stiftelsesdokument Midgård
Bilag 2 - Vedtægter Midgård 28-08-2016
Bilag 3 - Skema A ansøgning - Midgård 07-09-2017
Bilag 7 - 444 - Driftsbudget til brug ved Skema A - ansøgning, Midgård
Bilag 6 - 2017 09 07 - Udlejningsregler
Bilag 5 - 170907-notat-seniorbofællesskabet Midgård - afvigelser fra ABT93
Bilag 4 - Udskrift fra BOSSINF, Seniorbofællesskabet Midgård

Punkt 148: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Anbefalet, idet udvalget forudsætter, at kommunen får anvisningsret på 25 % af boligerne.

Punkt 149: Beslutning: Skema A - Tagboliger på Frederiksborgvej

Beslutning: Skema A - Tagboliger på Frederiksborgvej

149. Beslutning: Skema A - Tagboliger på Frederiksborgvej

Sagsnr.: 190-2014-34626 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-125070

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til opførelse af 41 tagboliger som almene familieboliger. Udvalget skal anbefale sagen for Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagsfremstilling

Etableringen af almene tagboliger i afdeling Frederiksborgvænget, Lejerbo, Farum er et led i afdelingens Helhedsplan for renovering af bebyggelsen. Byrådet har i budgetforliget 2016-2019 afsat 10,0 mio. kr. i hvert budgetår til grundkapital. Byrådet besluttede at anvende 30,0 mio. kr. for årene 2016-2018 til blandt andet byggeriet på Frederiksborgvej.

Afdeling Frederiksborgvej består af 120 boliger og to erhvervslejemål. Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 133. Udvalget skal tage stilling til lokalplanen på samme møde.

Boligselskabet Lejerbo, Farum ønsker at opføre 41 ny almene familieboliger på 3. sal med i alt 2.961 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse udgør 71 m². 31 stk. af boligerne vil være på 2 og 3 rum. Bebyggelsens eksisterende bygningsudtryk ud til Frederiksborgvej ønskes bevaret. Der bygges tagboliger på boligblokke med gavl mod Frederiksborgvej.

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 24.040 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 71,2 mio. kr. og kan beskrives ved:

Anlægsbudget (kapitalbehov)	mio. kr.	pr. m ² (ved 2.961 m ²)
Grund incl. tilslutning mm.	12,672	4.280
Entrepriseudgifter mm.	48,908	16.517
Rådgivning, adm. finansiering mm.	8,412	2.841
Offentlige gebyrer mm.	<u>1,179</u>	<u>398</u>
	<u>71,171</u>	<u>24.036</u>

Kapitalfremskaffelse

Beboerindskud	1,424	481
---------------	-------	-----

Kommunal grundkapital	7,117	2.404
Realkreditlån	<u>62,630</u>	<u>21.151</u>
	<u>71,171</u>	<u>24.036</u>

Udgifter til rådgivning og forundersøgelser af grund og grundkøb er foreløbigt udlagt af Lejerbo, Farum. Afdeling Frederiksborgvænget er grundejer.

Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 62,630 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme. Kreditforeningen har foreløbigt beregnet en garantiprocent på 52,73%

Byggeriet udbydes offentligt i hovedentreprise.

Boligselskabet ønsker at aftale udlejningsreglerne samtidig med behandlingen af skema B. Boligselskabet vil være indstillet på, at kommunen får anvisningsret til 25 % af boligerne.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 730 kr. pr. m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 392 kr. pr. m². Årslejen bliver da 1.122 kr. pr. m² boligareal (2.961 m²), ekskl. forbrug (vand, varme og el) på i alt 135 kr. pr. m². En gennemsnitsbolig på 71 m² koster ca. 6.639 kr. pr. måned ex. forbrug. Huslejen fastsættes differentieret ud fra boligernes brugsværdi. De mindste boliger er billigst pr. m².

Indskuddet for en gennemsnitsbolig på 71 m² beregnes til 34.151 kr., hvilket svarer til 481 pr. m².

Økonomiske konsekvenser

Byrådet tildelte ca. 7,0 mio. kr. i grundkapital den 16. juni 2016.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 62,630 mio. kr.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen har besluttet at opføre byggeriet på et repræsentantskabsmøde den 14. september 2017. Afdeling Frederiksborgvænget har på et afdelingsmøde 7. februar 2017 godkendt arbejderne..

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Lånebekendtgørelsen

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Lejerbo forventer, at skema B kan behandles af Byrådet til inden udgangen af 2018. Byggeriet planlægges gennemført samtidig med renoveringsarbejder ifølge Helhedsplanen. Byggestart forventes den 15. januar 2019. Byggetiden vil være flere år.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning fra Boligselskabet Lejerbo, Farum v/Lejerbo,
- betaling af grundkapital på 7,117 mio. kr., og at udbetaling sker inden skema B godkendes.
- at der kan optages et kreditforeningslån på maksimalt 62,630 mio. kr.,
- at stille en garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 62,630 mio. kr.,
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 481 kr. pr. m², og at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.122 kr. pr. m², og
- at bygningsarbejdet udbydes i et offentligt udbud og gennemføres i hovedentreprise

Bilag

Anvendelse af grundkapital	190-2017-133145
045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Fremsendelsesbrev Tagboliger	190-2017-130620
045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Skitser for byggeriet - Tagboliger	190-2017-130616
045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Bossinf - Tagboliger	190-2017-130612
045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Udlejningsbudget - Tagboliger	190-2017-130613
045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Garantiberegning	190-2017-130623

Bilag

Anvendelse af grundkapital

045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Fremsendelsesbrev Tagboliger

045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Skitser for byggeriet - Tagboliger

045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Bossinf - Tagboliger

045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Udlejningsbudget - Tagboliger

045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Garantiberegning

Punkt 149: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Anbefalet, idet udvalget forudsætter, at kommunen får anvisningsret på 25 % af boligerne, samt at forvaltningen beskriver evt. økonomiske konsekvenser af beslutningen i pkt. 151 om at indarbejde en parkeringsnorm på 1,25 p-plads pr. 100 m².

Punkt 150: Beslutning: Skema A - Senioregnede boliger og Små Familieboliger på Frederiksborgvej

Beslutning: Skema A - Senioregnede boliger og Små Familieboliger på Frederiksborgvej

150. Beslutning: Skema A - Senioregnede boliger og Små Familieboliger på Frederiksborgvej

Sagsnr.: 190-2014-34626 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-125069

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til opførelse af en almen bebyggelse med 24 stk. senioregnede familieboliger og 20 stk. Små Familieboliger. Udvalget skal anbefale sagen for Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagsfremstilling

Etableringen af almene familieboliger i afdeling Frederiksborgvænget er et led i afdelingens udbygning. Boligerne placeres i to selvstændige boligblokke forskellige steder i bebyggelsen. Byrådet har i budgetforliget 2016-2019 afsat 10,0 mio. kr. i hvert budgetår til grundkapital. Byrådet besluttede at anvende 30,0 mio. kr. for årene 2016-2018 til blandt andet byggeriet på Frederiksborgvej.

24 stk. Senioregnede boliger

Boligerne placeres på den eksisterende boldbane syd for den nuværende bebyggelse. Alle boliger er på tre rum på ca. 74 m². Det samlede areal udgør 1.780 m². Boligerne skal blandt andet medvirke til at skabe en mere varieret beboersammensætning. Samtidig får de nuværende beboere et mere egnet botilbud, når de bliver ældre. Boligerne skal i starten benyttes til genhusning af afdelingens beboere som led i gennemførelse af afdeling Frederiksborgvej Helhedsplan, herunder diverse renoveringsarbejder. Planen medvirker i øvrigt til at øge boligernes tilgængelighed.

20 stk. Små Familieboliger (Fleksible boliger)

Boligerne placeres i en ny boligblok midt i den eksisterende bebyggelse. Alle boliger er på ca. 40 m². Det samlede areal udgør 801 m². Boligerne henvender sig specielt til enlige og boligsøgende, som efterspørger en mindre og billig bolig. Boligerne er forbeholdt kommunal anvisning og skal blandt andet medvirke til at hjælpe med permanent boligplacering af flygtninge.

Lejerbo, Farum, Afdeling Frederiksborgvej består af 120 boliger og to erhvervslejemål. Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 133. Udvalget skal tage stilling til lokalplanen på samme møde.

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 24.040 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 62,0 mio. kr. og kan beskrives ved:

Anlægsbudget (kapitalbehov)	mio. kr.	pr. m² (ved 2.581 m²)
Grund incl. tilslutning mm.	11,926	4.620
Entrepriseudgifter mm.	42,464	16.453
Rådgivning, adm. finansiering mm.	6,605	2.559
Offentlige gebyrer mm.	<u>1,052</u>	<u>408</u>
	<u>62,047</u>	<u>24.040</u>
Kapitalfremskaffelse		
Beboerindskud	1,241	481
Kommunal grundkapital	6,205	2.404
Realkreditlån	<u>54,601</u>	<u>21.155</u>
	<u>62,047</u>	<u>24.040</u>

Udgifter til rådgivning og forundersøgelser af grund og grundkøb er foreløbigt udlagt af boligselskabet Lejerbo.

Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 54,601 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme. Kreditforeningen har foreløbigt beregnet en garantiprocent på 52,73 %.

Byggeriet udbydes offentligt i hovedentreprise. Byggeriet ønskes gennemført i to etaper.

Boligselskabet ønsker at aftale udlejningsreglerne samtidig med behandlingen af skema B. Boligselskabet vil være indstillet på, at kommunen får anvisningsret til 25 % af familieboligerne og 100 % af de små familieboliger.

Huslejen beregnes ud fra de forventede årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 730 kr. pr. m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 419 kr. pr. m².

Årslejen bliver da 1.149 kr. pr. m² boligareal (2.581 m²) ekskl. forbrug (vand, varme og el) på ca. 135 kr. pr. m². Små familieboliger på 40 m² koster ca. 3.830 kr. pr. måned ex. forbrug. En bolig på 74 m² koster ca. 7.140 kr. pr. måned ex. forbrug

Indskuddet for en bolig på 40 m² beregnes til 19.240 kr., hvilket svarer til 481 pr. m². For en bolig på 102 m² anslås indskuddet til 49.062 kr.

Økonomiske konsekvenser

Byrådet tildelte ca. 6,0 mio. kr. i grundkapital den 16. juni 2016. Kommunen forventer at modtage et statstilskud på ca. 2,8 mio. kr. til udgifter til grundkapital. Herefter udgør den kommunale grundkapital netto 3,4 mio. kr.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 54,601 mio. kr.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen har besluttet at opføre byggeriet på et repræsentantskabsmøde den 14. september 2017. Afdeling Frederiksborgvænget har på et afdelingsmøde den 7. februar 2017 godkendt arbejderne.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Lånebekendtgørelsen

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Det forventes, at skema B kan behandles af Byrådet til august 2018. Byggeriet vil herefter vare et år.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning fra Boligselskabet Lejerbo, Farum V/Lejerbo,
- betaling af grundkapital på 6,205 mio. kr., og at udbetaling sker inden skema B,
- at der kan optages et kreditforeningslån på maksimalt 54,601 mio. kr.,
- at stille en garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 54,601mio. kr.,
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 481 kr. pr. m², og at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.149 kr. pr. m², og
- at bygningsarbejdet udbydes i offentligt udbud og gennemføres i hovedentreprise i to etaper.

Bilag

Anvendelse af grundkapital

[190-2017-
133145](#)

045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Fremsendelsesbrev Seniorboliger og små familieboliger	190-2017-130622
045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Garantiberegning	190-2017-130621
Skema A - Senioregende boliger og små familieboliger	190-2017-130625
045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Udlejningsbudget - Senioregnede boliger og små familieboliger	190-2017-130615

Bilag

Anvendelse af grundkapital

045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Fremsendelsesbrev Seniorboliger og små familieboliger

045-1 Frederiksborgvænget - Skema A - Garantiberegning

Skema A - Senioregende boliger og små familieboliger

045-2 Frederiksborgvænget - Skema A - Udlejningsbudget - Senioregnede boliger og små familieboliger

Punkt 150: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Anbefalet, idet udvalget forudsætter, at kommunen får anvisningsret på 25 % af boligerne og 100% anvisningsret på de små familieboliger, samt at forvaltningen beskriver evt. økonomiske konsekvenser af beslutningen i pkt. 151 om at indarbejde en parkeringsnorm på 1,25 p-plads pr. 100 m².

Punkt 151: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 133 - Etageboliger på Frederiksborgvej

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 133 - Etageboliger på Frederiksborgvej

151. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 133 - Etageboliger på Frederiksborgvej

Sagsnr.: 190-2017-14054 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-110111

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 133 og tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2013 for etageboliger på Frederiksborgvej skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 133 og forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 omfatter etageboligbebyggelsen "Frederiksborgvænget" på Frederiksborgvej. Der er i dag 122 boliger i 6 eksisterende 3 etages boligblokke. Planforslagene skal muliggøre, at der kan etableres ca. 40 nye tagboliger i en nybygget 4. etage på fire af de eksisterende boligblokke. Planforslagene skal desuden muliggøre, at der kan bygges to nye fritliggende boligblokke på 4 etager, med ca. 20 små familieboliger og ca. 24 familieboliger indrettet for seniorer.

Lokalplanforslaget sikrer de nødvendige færdsels-, parkerings- og friarealer mv. i området mellem Frederiksborgvej og Farum S-station. Med baggrund i den meget stationsnære beliggenhed fastlægger lokalplanforslaget bestemmelser om en parkeringsdækning på 1 p-plads pr. 100 m² boligetageareal, hvilket svarer til den dækning, der er i boligområdet i dag. Bygningerne fungerer som afskærmning for trafikstøjen på Frederiksborgvej. De nye bygninger skal sikres mod støj indendørs f.eks. ved etablering af særligt effektive lydrunder.

Den 26. april 2017 vedtog Byrådet at sende forslag til Lokalplan 133 og tilhørende forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring i en periode på 8 uger. Forslaget er udarbejdet før Byrådets krav til bæredygtighed i lokalplaner blev vedtaget, og derfor er kravene ikke indarbejdet i lokalplanen.

Der er gennemført en miljøscreening af planforslagene i forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Byrådet besluttede på den baggrund, at der ikke skal gennemføres yderligere

miljøvurdering. Beslutningen blev offentliggjort den 9. maj med klagefrist på 4 uger, og er ikke blevet påklaget.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 9. maj til den 11. juli 2017. I perioden indkom der indsigelser/bemærkninger fra 7 borgere/organisationer. Indsigelserne drejer sig bl.a. om en for lav parkeringsnorm, bekymring for øget trafik samt tab af udsigt.

Forvaltningens vurdering er, at området er beliggende stationsnært, hvorfor der kan fastlægges en parkeringsnorm på 1 pr. 100 m². Forvaltningen vurderer endvidere, at stigningen i trafikbelastningen ikke vil være af væsentlig betydning, og at trafikafviklingen inden for området og nærområdet derfor kun vil blive påvirket i mindre grad. På baggrund af bekymringen for tab af udsigt foreslår forvaltningen, at der tilføjes en bestemmelse til lokalplanen om, at der langs skel mod nabo mod syd skal etableres levende hegn.

Danske Handicaporganisationer udtrykker tilfredshed med planen, men har kommentarer til frihøjder til parkering i konstruktion, belægninger og redegørelsens beskrivelse af lift. Alle handicap-parkeringspladser vil blive etableret på terræn, og derfor bliver det ikke nødvendigt med handicapparkeringspladser i konstruktion. I forhold til belægninger foreslår forvaltningen, at der tilføjes en bestemmelse om, at færdselsarealer for gående ikke må etableres i grus eller græsarmring. Såfremt der ikke etableres fortove, må færdselsarealer kun etableres med ledelinjer (taktile belægning). Forvaltningen foreslår, at beskrivelsen af lift præciseres.

Enkelte borgere er bekymrede over mulige skyggegener i forbindelse med, at bebyggelsen forhøjes til 4 etager. Forvaltningen har på den baggrund bedt bygherres arkitekt udarbejde skyggediagrammer. Skyggediagrammerne viser, at der bliver en kortvarig skyggepåvirkning om formiddagen om vinteren, og i det tidlige forår enkelte steder på bebyggelsen nord for lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at skyggepåvirkningen er af mindre karakter.

Ejeren af ejendommen på den modsatte side af Frederiksborgvej ønsker samme muligheder for at bygge til. Dette er udenfor lokalplanens område.

På baggrund af de indkomne bemærkninger, foreslår forvaltningen ændringer og justering af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af planforslagene.

Økonomiske konsekvenser

Der er tale om et alment byggeri. De økonomiske konsekvenser heraf vil blive behandlet i en særskilt skema A sag.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslag 133 med tillæg 11 til Kommuneplanen 2013 har været i offentlig høring fra den 9. maj til 11. juli 2017.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om Vurdering af Planer og Programmer.

Det videre forløb

Sagen skal videre til Økonomiudvalg og Byråd

Indstilling

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

- vedtage Lokalplan 133 med de foreslåede ændringer endeligt.

· vedtage Tillæg 11 til Kommuneplan 2013.

Bilag

Frederiksborgvænget - skyggediagrammer	190-2017-126045
Indsigelsesbehandling	190-2017-126040
Lokalplan 133. Samlede høringssvar	190-2017-126065
LP 133 Endelig vedtagelse - Bilag	190-2017-128515

Bilag

Frederiksborgvænget - skyggediagrammer

Indsigelsesbehandling

Lokalplan 133. Samlede høringssvar

LP 133 Endelig vedtagelse - Bilag

Punkt 151: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Anbefalet, idet udvalget ønsker en parkeringsnorm til 1,25 p-plads pr. 100 m². Forvaltningen bedes beskrive konsekvenserne heraf frem mod Økonomiudvalget og Byrådets behandling.

Punktet blev behandlet før pkt. 149.

Punkt 152: Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 134 - Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej

Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 134 - Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej

152. Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 134 - Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej

Sagsnr.: 190-2017-14199 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-90192

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 134 Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej, skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Furesø Byråd vedtog den 29. marts 2017 at sende forslag til Lokalplan 134 i høring i 8 uger fra d. 31. marts til 28. maj 2017. I perioden indkom der 3 høringssvar fra henholdsvis Grundejerforeningen Jonstrup Vænge, Grundejerforeningen Jonstruphøj og foreningen Jonstrup '89.

Hovedemnerne i høringssvarene er: Højdeforskelle ift. naboer og privatliv, støj og lydgener, støjskærm med hæk og omplacering af byggefelter, bebyggelsesprocent, byggehøjde og kviste, bebyggelsens udseende.

Det dominerende emne i høringssvarene er, at indsigerne ikke ønsker støjskærm med hæk ud mod Jonstrupvangvej, og derfor foreslår omplacering af byggefelter og øst-sydvendte haver. Der udover foreslår de parkering og affaldssortering mod Jonstrupvangvej for at undgå støjskærm og hæk mod Jonstrupvangvej. Ifølge støjberegninger er en støjskærm ud mod Jonstrupvangvej en nødvendighed, da støjniveauet på de nordvestlige udendørs opholdsarealer og på boligbebyggelsen ellers vil overstige de tilladte 58 dB. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslagets syd-vestvendte haver er en god udnyttelse af grunden, og at en hæk visuelt syner bedre end med parkering og affaldssortering ud mod Jonstrupvangvej.

To høringssvar omhandler, at placeringen af støjskærmen vil give dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra Jonstruphøj til Jonstrupvangvej. Forvaltningen foreslår, at støjskærmen med hæk placeres 3 meter fra vejskel for at sikre gode oversigtsforhold.

To høringssvar omhandler overskridelse af bebyggelsesprocenten på 30. Det gældende bygningsreglementet frem til 1. juli 2017 gav mulighed for, at der kunne opføres 2 x 10 m² udhuse samt 20 m² til carporte, udhuse o.l. uden at de skulle indregnes i bebyggelsesprocenten. Lokalplanforslaget blev udarbejdet i overensstemmelse med dette. Den 1. juli 2017 trådte et nyt bygningsreglement i kraft, hvor særreglen vedr. udhuse på 2 x 10 m² er ophævet. Efter det nye bygningsreglementet vil den i kommuneplanen tilladte bebyggelsesprocent på 30 blive overskredet med i alt 120 m². For at overholde det nye bygningsreglement har bygherren fjernet åbne overdækninger på højst 10 m² og småbygninger på højst 10 m² fra lokalplanforslaget. I alt 20 m² fra hver bolig er fjernet. Med 6 boliger, er der i alt 120 m², der er fjernet.

To høringssvar omhandler højdeforskelle og indblikgener og foreslår, at bebyggelsens maksimale højde på 8,5 m ændres til 7,5 m uden kviste. Forvaltningen kan anbefale denne løsning, da der er op til 3 m højdeforskel mellem den aktuelle grund og naboerne. Et høringssvar omhandler risikoen for støjgener mod Jonstrup Vænge 4 og 6, hvilket forvaltningen vurderer, kan løses med et tæt plankeværk i skellet mellem Jonstrup vænge 4 -6 og lokalplanområdet.

Forvaltningen har været i dialog med Jonstrup '89 og bygherren. Jonstrup '89 ønsker ikke støjskærm eller hæk ud til Jonstrupvangvej, da de mener, at støjskærm og hæk vil danne en "tunnelagtig" indkørsel til Jonstrup. Jonstrup '89 er åben for en løsning med støjskærm placeret langs med udhuse ca. 18 m fra skel ud mod Jonstrupvangvej, hvis bygningerne vendes nord syd som i grundejerforeningen Jonstrup Vænges forslag 2 og 3. Jonstrup '89 foreslår en løsning med parkering, affaldssortering og transparent lav beplantning ud mod Jonstrupvangvej. Endvidere ønsker de, at bebyggelsen skal ligge anderledes end i lokalplanforslaget, og at det vil være et mere spændende boligbyggeri med en forskudt bebyggelsesplan, og at der skal være bestemmelser om tilladte materialer og farver i lokalplanen.

Bygherren fastholder en bebyggelsesplan med syd-vestvendte haver og ønsker 6 boliger på 135 m² med maks. højde på 7,5 m uden kviste, opført i op til 2 etager, med i alt 20 m² til carport og udhus, tæt plankeværk og støjskærm med hæk 3 m fra vejskel. Bygherren er åben over for Jonstrup '89 forslag om, at bebyggelsen skal fremstå med synlig forskydning efter minimum hver anden bolig og bestemmelser om materialer og farver i lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at 6 boliger på 135 m² med i alt 20 m² til carport og udhus overholder bygningsreglementets nye beregningsregler, da det gældende bygningsreglement stadig giver mulighed for opførelse af 20 m² til bl.a. udhuse og carporte, uden at de skal medregnes i bebyggelsesprocenten.

Forvaltningen anbefaler en bebyggelsesplan med sydvest-vendte haver med 6 boliger på 135 m² med maks. højde på 7,5 m, opført i op til 2 etager, med carport og udhus på i alt 20 m². Desuden anbefaler forvaltningen, at bebyggelsen fremstår med synlig forskydning efter minimum hver anden bolig, at der tilføjes bestemmelser om materialer og farver i lokalplanen, og at der indbygges et krav om tæt plankeværk mellem Jonstrup Vænge 4 – 6 og lokalplanområdet. Derudover anbefaler forvaltningen etablering af støjskærm med hæk placeret 3 m fra vejskel.

Forvaltningen har i høringsnotat af 10. september 2017 kommenteret høringssvarene og foreslået en række ændringer i Lokalplan 134. Høringsnotatet rummer på sidste side en liste med de ændringer, som forvaltningen foreslår i lokalplanen.

Der er gennemført en screening af planforslaget i forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Byrådet besluttede på den baggrund, at der ikke skal gennemføres yderligere

miljøvurdering. Beslutningen blev offentliggjort i 4 uger, og er ikke blevet påklaget. Forslaget til lokalplan er udarbejdet for Byrådets krav til bæredygtighed i lokalplaner blev vedtaget, og derfor er kravene ikke indarbejdet i lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Forvaltningen har efter, at planforslaget har været i offentlig høring på 8 uger haft møder med Jonstrup '89 den 1. sept. 2017 og bygherren den 6. sept. 2017, jf ovenfor.

Lovgrundlag

Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb

Planforslaget vil blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at:

- godkende Lokalplan 134 med de i høringsnotatet nævnte ændringer.

Bilag

Høringssvar	190-2017-129865
Høringssvar	190-2017-80854
Høringssvar	190-2017-80847
Høringsnotat	190-2017-76255
Udkast endelig vedtaget Lokalplan 134 Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej	190-2017-131614

Bilag

Høringssvar
Høringssvar
Høringssvar
Høringsnotat
Udkast endelig vedtaget Lokalplan 134 Tæt lav boligbebyggelse ved Jonstrupvangvej

Punkt 152: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Lene Munch-Petersen (A) stillede ændringsforslag om, at projektet reduceres til fem boliger. For dette forslag stemte John Ingemann Allentoft (C), Lene Munch-Petersen (A), Lone Christensen (A) og Preben S. Pettersson (A). Lars Carpens (V) undlod at stemme.

Herefter blev indstillingen tiltrådt af hele udvalget, idet det forudsættes, at udformning af støjskærmning og beplantning mod Jonstrupvangvej drøftes med Jonstrup |89.

Punkt 153: Beslutning: Sydlejren - vejprojekt

Beslutning: Sydlejren - vejprojekt

153. Beslutning: Sydlejren - vejprojekt

Sagsnr.: 190-2015-10962 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-117114

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til vejprojektet for den vestlige del af Sydlejren. Den østlige del vil blive behandlet på et senere udvalgs møde. Desuden skal udvalget tage stilling til eventuel beplantning langs Perimetervej i Sydlejrens område.

Sagsfremstilling

Nærværende sag skal ses i forlængelse af følgende beslutninger:

- Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets beslutning af 23. august 2017
- Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets beslutning af 16. november 2016
- Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets beslutning af 16. juni 2016
- Økonomiudvalgets beslutning af 9. december 2015

Myndighedsbehandling af vejprojektet

Freja Ejendomme anlægger vejene i og til Sydlejren med henblik på, at de senere overtages af Furesø Kommune. Kommunen skal som vejmyndighed godkende vejanlægget, særligt med hensyn til trafiksikkerhed, tilgængelighed, trafikafvikling og konstruktion i øvrigt.

Freja Ejendomme har fået udarbejdet et projekt omfattende alle tekniske forhold. Projektet er blevet gennemgået af forvaltningen, tilrettet af Freja Ejendomes rådgiver samt gennemgået og drøftet med en række interessenter. Projektet forelægges herved til udvalgets behandling. Efterfølgende foretager forvaltningen den afsluttende behandling og meddeler kommunens godkendelse.

Det bedste indtryk af, hvordan det færdige vejanlæg vil komme til at se ud og fungere, fås af de vedlagte skilte-, afmærkning- og belægningsplaner. Øvrige tegninger og rapporter fremgår af ”Dokumentfortegnelse”, og kan fås ved henvendelse til forvaltningen.

Generelt er der tale om et vejprojekt, som ved anlæg af opdelt fællestier langs Perimetervej giver væsentligt forbedrede forhold for gående og cyklister. Hertil kommer anlæg af 3-4 stoppesteder for en kommende bus. Større kryds er udført

som hævede flader, som sammen med en række pudebump vil sikre, at bilister overholder den anbefalede hastighed på 40 km/t.

Forvaltningens seneste bemærkninger til projektet er sendt til Freja Ejendommens rådgiver, Niras. Disse bemærkninger og Niras' svar er vedlagt.

Beplantning langs Perimetervej indenfor Sydlejrens område

Der har været afholdt møde med Jonstrup '89 den 18. august 2017. Her foreslog grundejerforeningen, at der plantes træer langs hele Perimetervej i Sydlejren med henblik på at indsnævre vejprofilet visuelt, så det ikke indbyder til højere fart end tilladt.

Eksisterende træer forudsættes bevaret på dele af strækningen, blandt andet foran Filmstationen, hvor stien netop af hensyn til træerne dér, trækkes længere væk fra kørebanen end på den øvrige strækning.

I lokalplanen indgår træplantning langs Perimetervej ikke, da de ikke er i overensstemmelse med udpegningen af Flyvestationen som værdifuldt landskab, kulturmiljø og større sammenhængende landskab. Udpegningen bygger på en landskabskarakterkortlægning, som fremhæver forholdet med Forsvarets bygninger orienteret ud mod den åbne slette og den visuelle relation mellem slettelandskab og bygningerne. Nye træer på vejstrækningen vil reducere udsigten i landskabet.

Da der kun er én meters rabat mellem kørebanen og den delte sti i hver side, vil der, for at eventuelle træer vil kunne vokse og udvikles, skulle etableres rodvenligt bærelag under den delte sti. Dette er bekosteligt og vil medføre, at hvert træ vil koste cirka 60.000 kr., eller – ved plantning på begge sider med 15 meters indbyrdes afstand – i alt cirka 10 mio. kr.

Yderligere oplysninger

Udvalget vil senere blive forelagt sager vedrørende busforbindelse(r), parkeringsmuligheder, belysning og stier i flyvestationsområdet.

Økonomiske konsekvenser

Plantning af træer langs Perimetervej vil, i givet fald, skulle aftales med Freja Ejendomme.

Borgerinddragelse

Vejprojektet er på et møde, den 14. september 2017, blevet præsenteret for Dansk Handicapråd, Dansk Naturfredningsforening Furesø, Jonstrup '89 og Naturstyrelsen. Der var en generel positiv holdning til vejprojektet, og en række bemærkninger – primært af teknisk karakter- blev gennemgået. Disse vil forvaltningen inddrage i det videre samarbejde.

Lovgrundlag

Vejloven

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Forvaltningen bemyndiges til at foretage den endelige godkendelse af vejprojektet for den vestlige del af Sydlejren
- at træplantningen langs Perimetervej ikke ændres i forhold til det planlagte i lokalplanen

Bilag

Sydlejren - myndighedsbehandling af vejprojekt for den vestlige del	190-2017-118676
Svar på Furesø Kommunes kommentarer	190-2017-125903
Dokumentfortegnelse	190-2017-125902
GE_1_002	190-2017-125814
RO_1_231	190-2017-125820
RO_1_232	190-2017-125821
RO_1_232-1	190-2017-125822
RO_1_233	190-2017-125823
RO_1_234	190-2017-125824
RO_1_235	190-2017-125825
RO_1_248	190-2017-125826
RO_1_249	190-2017-125827
RO_1_250	190-2017-125828
RO_1_251	190-2017-125829
RO_1_252	190-2017-125830
RO_1_253	190-2017-125831
RO_1_254	190-2017-125832
RO_1_255	190-2017-125833
RO_1_256	190-2017-125834
RO_1_257	190-2017-125835
RO_1_258	190-2017-125836
RO_3_321	190-2017-125837
RO_3_322	190-2017-125838

RO_3_323	190-2017-125839
RO_3_324	190-2017-125840
RO_3_325	190-2017-125841
BR_1_610	190-2017-125805

Bilag

Sydlejren - myndighedsbehandling af vejprojekt for den vestlige del

Svar på Furesø Kommunes kommentarer

Dokumentfortegnelse

GE_1_002
RO_1_231
RO_1_232
RO_1_232-1
RO_1_233
RO_1_234
RO_1_235
RO_1_248
RO_1_249
RO_3_324
RO_3_325
BR_1_610
RO_3_323
RO_3_322
RO_3_321
RO_1_258
RO_1_257
RO_1_256
RO_1_255
RO_1_254
RO_1_253
RO_1_252
RO_1_251
RO_1_250

Punkt 153: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Tilrådt.

Punkt 154: Beslutning: Resultatet af høringen vedr. trafikoplæg for Farum Nordby

Beslutning: Resultatet af høringen vedr. trafikoplæg for Farum Nordby

154. Beslutning: Resultatet af høringen vedr. trafikoplæg for Farum Nordby

Sagsnr.: 190-2016-24224 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-72904

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om Rørmosevej skal ombygges til 2-minus-1 vej samt, om der skal iværksættes supplerende tiltag.

Sagsfremstilling

På baggrund af Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets beslutning 18.01.2017 har ”Trafikoplæg, Farum Nordby 2017” været i høring med en anbefaling af . Formålet med oplægget har været en bedre trafikafvikling i Farum Nordby, således at den gennemkørende trafik af personbiler og lastbiler minimeres, ligesom der ønskes skabt bedre forhold for cyklister og gående.

Oplægget indeholdt tre scenarier, hvor scenarie 2 blev anbefalet af udvalget:

1. Lukning af Rørmosevej
2. Rørmosevej som 2-minus-1 vej inkl. andre mindre tiltag.
3. Fordeling af trafikken

Som supplement til alle tre scenarier bør krydsningen for de bløde trafikanter i krydset Rørmosevej/Regimentsvej forbedret. Derudover realiseres gang- og cykelsti mellem Regimentsvej og Kassemosevej i forlængelse af det nye institutionsbyggeri på Farum Kaserne. Stiforbindelsen vil understøtte de overordnede formål.

Resultatet af høringen

Der indkom 16 høringssvar. Høringssvarene fordeler sig på opbakning til de tre scenarier, og kun få er helt tilfredse med én af de foreslåede løsninger. Ingen løsning anses bredt for idéel, og den af forvaltningen anbefalede løsning, Rørmosevej som 2-minus-1 vej, vurderes heller ikke som et godt kompromis.

Scenariet med en 2-1 vej bakked op af GF Trevang og GF Farum Kaserne. Disse to grundejerforeninger ønsker under ingen omstændigheder, at man realiserer forbindelsesvejen Brigadevej mellem Farum Kaserne og Trevang.

GF Rørmosepark har bemærkninger til scenarie 2, men ønsker primært at man realiserer løsnings scenarie 3, som betyder, at Brigadevej etableres for at få trafikken fordelt mere ligeligt mellem boligområderne. GF Gregersminde støtter også scenarie 3, da de ligeledes mener, at trafikken skal fordeles, og ikke alene ledes af Trevangsvej.

Beboerne på Rørmosevej er ikke organiseret i en grundejerforening, men flere af beboerne er gået sammen om et høringssvar, som ønsker at man gennemfører scenarie 1, lukning af Rørmosevej for gennemkørsel.

Yderligere har en række enkeltpersoner meldt ind med høringssvar, som hver for sig støtter forskellige løsnings scenarier.

Der er sammen med høringssvarene kommet bemærkninger til den stiforbindelse, der skal forbinde Vanddamsvej med Kassemosevej. Flere grundejere fra Trevang ytrer stor utilfredshed med stien, og bakkes op af GF Trevang. Der er ikke andre, der har kommenteret på stiforbindelsen.

Forvaltningen anbefaler fortsat at ombygge Rørmosevej til en 2-minus-1 vej inklusive fortov, etablere gennemkørsel forbudt for tung trafik, højresving forbudt ved Korsbjergvænge for bilister fra Trevang og 40 km/t zone med foranstaltninger fra Rørmosevej til Trevangsvej.

Denne løsning forventes at kunne skabe en øget tryghed for fodgængere og cyklister på Rørmosevej samt reducere omfanget af gennemkørende trafik, herunder især den generende lastbiltrafik. Løsningen forventes ikke at ændre på transportvanerne ved korte ture, da bilisternes forhold ikke ændres markant.

Økonomiske konsekvenser

Anlægsudgifterne er anslået til 1,7 mio. kr., der afholdes over konto MPT 100 Farum Nordby.

Borgerinddragelse

Efter afholdelsen af et stort borgermøde om Farum Nordbys igangværende projekter i foråret 2015, er der blevet afholdt tre dialogmøder med grundejerforeningerne i Farum Nordby. To møder blev afholdt i 2015 og et blev afholdt i april 2016. I junimåned blev der yderligere afholdt en workshop med grundejerforeningerne i Farum Nordby, beboere på Rørmosevej samt med Rema 1000.

Borgernes mange input er gennembearbejdet og sammenholdt med fakta fra trafiktællinger, rådgivningsfirmaet Rambølls anbefalinger samt forvaltningens egne analyser.

Lovgrundlag

Vejloven

Det videre forløb

Grundejerforeningerne i området orienteres om udvalgets beslutning. Forvaltningen vælger rådgiver og udbyder anlægsopgaven.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Miljø-, Plan- og Teknikudvalget beslutter, at Rørmosevej ombygges til en 2-minus-1 vej inklusive fortov, gennemkørsel forbudt for tung trafik, højresving forbudt ved Korsbjergvænge for bilister fra Trevang og inklusive 40 km/t zone med foranstaltninger fra Rørmosevej til Trevangsvej.

Bilag

Alle høringssvar - trafikafvikling Farum Nordby [190-2017-136400](#)

Ny - Høringssvar med bemærkninger [190-2017-136376](#)

Bilag

Alle høringssvar - trafikafvikling Farum Nordby

Ny - Høringssvar med bemærkninger

Punkt 154: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Tiltrådt, idet udvalget ønsker, at der arbejdes videre med en overordnet trafikløsning for området nord for Slingerupvej. På mødet blev alle høringssvar udleveret inkl. høringssvaret fra Thomas og Ulla Søndergaard fra Højgaardsvej 36.

Punkt 155: Beslutning: Buslinje 165 Udbud

Beslutning: Buslinje 165 Udbud

155. Beslutning: Buslinje 165 Udbud

Sagsnr.: 190-2017-22613 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-123524

Beslutningstema

Movia er i gang med forberedelserne til udbud A17, der blandt andet omhandler buslinje 165 (Gladsaxe Trafikplads – Herlev st.). De nye kontrakter træder i kraft ultimo 2019, og kommunerne skal afgive et forhandlingsmandat til Movia med ønsker/krav til udbuddet samt en tilhørende økonomisk ramme.

Sagsfremstilling

Movia gennemfører udbud A17 med forventet driftsstart i december 2019.

Buslinje 165 løber gennem Herlev, Ballerup, Furesø og Gladsaxe kommuner, og finansieres af disse. Kommunerne skal derfor blive enige om de funktionskrav, som skal lægges til grund for udbuddet.

Ifølge Kommuneplan 2013 skal al transport i Furesø kommune være CO2 neutral i 2050.

Movias Trafikplan 2016 har også en målsætning om fossilfri drift fra 2030, hvilket primært skal opnås gennem udbud. Derfor skal kommunerne i forbindelse med hvert udbud afgøre, hvilke miljøkrav der skal indgå.

Såfremt Furesø og de øvrige kommuner ønsker fossilfrihed på linjerne, vil Movia stille dette som et funktionskrav i udbuddet. Det vil sige, at de bydende operatører selv vælger, hvilke fossilfrie drivmidler de vil byde ind med – eksempelvis syntetisk biodiesel, biogas, brint eller el.

Overgang til fossilfri drivmidler vil, baseret på erfaringerne fra tidligere udbud, formentlig medføre, at Furesø Kommunes udgifter til tilskuddet på Buslinje 165 vil stige, fra i dag 1,8 mio. kr./år til omtrent 1,9 mio. kr./år.

Furesø Kommunes forholdsvise andel af CO2 udslippet fra denne buslinje udgør i dag 107 tons/år. Eller, sagt med andre ord, vil det koste omtrent 1.000 kr. pr. ton CO2 at overgå til fossilfri drift på denne buslinje.

Infotainment er de senere år tilkøbt og installeret på flere buslinier. Der vises typisk kommende stoppesteder og skiftemuligheder, nyheder, kommuneinformation og reklamer. Furesø Kommune kan tilkøbe infotainment på buslinje 165 svarende til en årlig udgift på 6.000-13.000 kr. Movia anbefaler, at der tilkøbes infotainment.

Reklameindtægter for skilte i og på busserne udgør i dag 13.000- 19.000 kr./år. Hvis der fremover ikke skal være reklamer på busserne, vil det medføre en tilsvarende merudgift.

Herlev, Ballerup og Gladsaxe har ligeledes drøftet sagen:

- Herlev (Teknik- og Miljøudvalget 21.09.2017): Det blev besluttet, at Movia kan stille krav om 12 meter busser, fossilfrihed og infotainment samt giver operatøren ret til at sælge reklamer på de udbudte linjer.
- Ballerup (Økonomiudvalget 05.09.2017 - sagen behandles i Byrådet 25.09.2017), at "Movia får mandat til at stille krav om fossilfrihed + el-bus på de udbudte buslinjer." og "stille krav om infotainment"
- Gladsaxe (Trafik- og Teknikudvalget 11.09.2017), at " Movia kan udbyde linje 165 med mulighed for fossilfrihed fra 2019/2020"; "mulighed for infotainment" og "fortsat .. mulighed for reklamer på busserne"

Furesø Kommune kan gradvist overgå til fossilfri drift på alle linjer i løbet af de kommende 5-10 år; efterhånden som de gældende kontrakter udløber, og nye indgås. Med det nuværende prisniveau vil fossilfri drift på alle linjer medføre en årlig merudgift på 1,1 – 1,3 mio. kr.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt indstillingen følges, vil det betyde en årlig merudgift på 116.000 – 143.000 kr. pr. år. med helårsvirkning i 2020. Det svarer til stigning på cirka 7 % i forhold til udgifterne for denne linje og cirka 0,6 % i forhold til kommunens samlede udgifter til kollektiv busdrift (20,3 mio. kr. i 2017).

Da kontrakterne træder i kraft i december 2019, vil resultatet af udbuddet kun medføre en beskedent ændring i udgifterne i 2019, men få fuldt gennemslag i 2020.

Konsekvenserne af udbuddet indarbejdes i Budget 2019-2022.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har spurgt Furesø Kommunes Seniorråd, om der er særlige forhold, der bør tages højde for i forbindelse med udbuddet af denne buslinje. Seniorrådets bemærkninger forventes at foreligge til udvalgs mødet.

Lovgrundlag

Lov om Kollektiv transport

Det videre forløb

.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget meddeler Movia mandat til

- at stille krav om fossilfrihed ved udbuddet af linje 165
- at stille krav om infotainment ved udbuddet af linje 165
- at acceptere reklamer ved udbuddet af linje 165

Bilag

Linje 165 kort [190-2017-123921](#)

Bilag

Linje 165 kort

Punkt 155: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Tilrådt.

Punkt 156: Beslutning: Kildesortering på kommunale ejendomme og institutioner

Beslutning: Kildesortering på kommunale ejendomme og institutioner

156. Beslutning: Kildesortering på kommunale ejendomme og institutioner

Sagsnr.: 190-2017-21319 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-115485

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal beslutte, om der skal udrulles kildesortering på Furesø Kommunes skoler, institutioner og øvrige virksomheder i årene 2018-2020.

Sagsfremstilling

Med henvisning til Furesø Kommunes Affaldsplan 2013-2024 om kildesortering på kommunens virksomheder, er der igangsat to pilotprojekter på hhv. en daginstitution, en skole og på rådhuset. Her sorteres i papir, glas, metal, plast, mad- og restaffald samt pap.

Såfremt pilotprojekterne er vellykkede, lægges der op til, at der indføres kildesortering på alle skoler og daginstitutioner i 2018 og efterfølgende i resten af kommunens ejendomme. Kildesorteringen fokuseres på de affaldsfraktioner, som har et væsentligt omfang. Det sorterede affald hentes af samme vognmand, som henter kildesorteret affald fra husholdninger.

Der er behov for indkøb af materiel i form af ekstra containere, indendørs beholdere til sortering, informationsmateriale og diverse skiltning til både indendørs og udendørs sorteringsløsninger. Desuden vil der være udgifter til etablering og tilpasning af containergårde og affaldsskure.

Ved affaldssortering mindskes kommunens ressourceforbrug, og CO₂-udledningen reduceres til gavn for klimaet, miljøet og kommunens ønske om en grøn profil. Af Bæredygtigheds- og Klimahandlingsplanen 2016-2017 fremgår det, at Furesø Kommune som kommunens største arbejdsplads har et særligt ansvar for at gå foran med gode eksempler på bæredygtige og klimavenlige løsninger. Kommunen bidrager hermed til opfyldelse af regeringens ressourcestrategi og emballagedirektivet.

Økonomiske konsekvenser

Anlægsomkostningerne til indkøb af materiel, etablering af skure og udarbejdelse af kommunikationsmateriale forventes at ligge på 1 mio. kr. i 2018 og 2-4 mio.kr. i 2019/2020.

I budgettet for 2018 er der fremlagt ønske om en bevilling i 2018 på 1 mio.kr. til at indføre kildesortering på kommunens skoler og institutioner.

Det forventes, at driftsomkostningerne ligger indenfor nuværende driftsomkostninger, da foreløbige undersøgelser viser, at der kan opnås de samme eller billigere tømningspriser end i dag. Intern omplacering i forhold til udgifter kan dog blive nødvendigt.

Borgerinddragelse

Skolebestyrelser og elevråd på skolerne skal inddrages i forbindelse med udrulning af ordningerne. På daginstitutionerne bliver personalet inddraget.

Lovgrundlag

Affaldsbekendtgørelsen.

Det videre forløb

Baseret på erfaringer fra pilotprojekterne med kildesortering på skole, daginstitution og rådhuset, som udføres og evalueres i 2017, skal kildesortering af affald udbredes i alle Furesø Kommunes kommunale ejendomme i 2018-2020.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget

- godkender indførelse af kildesortering i den kommunale virksomhed jf. vedtaget affaldsplan
- godkender forslag til finansiering på 1 mio.kr i 2018 til kildesortering på primært skoler og daginstitutioner
- tager til efterretning, at der primo 2018 fremlægges yderligere behov for midler til kildesortering på kommunens øvrige ejendomme for perioden 2019-2020.

Punkt 156: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Tiltrådt.

Punkt 157: Orientering: Bofællesskabet Jonshøj - Matr.nr. 1 s Jonstrupvangvej 120 - Farumsødal v/Domea

Orientering: Bofællesskabet Jonshøj - Matr.nr. 1 s Jonstrupvangvej 120 - Farumsødal v/Domea

157. Orientering: Bofællesskabet Jonshøj - Matr.nr. 1 s Jonstrupvangvej 120 - Farumsødal v/Domea

Sagsnr.: 190-2017-18979 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-128500

Beslutningstema

Miljø-, Plan-, og Teknikudvalget orienteres om rettelse af en fejl i skema A for opførelse af et seniorbofællesskab med 24 stk. almene familieboliger og 8 stk. små familieboliger. Fejlen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 7. september 2017 godkendt støtteansøgning og Skema A.

Efterfølgende har Boligkontoret Danmark søgt aktindsigt i sagen. Boligkontoret bemærker, at købesummen for grunden afviger fra det udsendte materiale om indhentning af en tilkendegivelse om grundkapital til byggeriets opførelse.

Grundprisen oplyses i det udsendte materiale til 2.850 kr. pr. byggerets m² ex. moms.

Ved behandling af skema A fremsendt af Boligselskabet Farumsødal v/Domea oplyses grundprisen til 2.850 kr. pr. m² incl. moms.

Domea har den 19. september 2017 beklaget fejlen.

Skema A tilrettes, så købesummen udgør 3.562,50 kr. pr. m² incl. moms. Grundkøbesummen udgør herefter 9,250 mio.kr. for en samlet byggeret på 2.531 m². I det tidligere fremlagte skema udgør grundkøbesummen 7,410 mio.kr. Den samlede forskel udgør 1,840 mio.kr.

Det er boligselskabets opfattelse, at der vil være plads i budgetposten for entreprisesum på 38,685 mio. kr. Det foreslås derfor at reducere posten med merudgiften på 1,840 mio.kr. til i alt 36,845 mio. kr.

Det reviderede skema A vedlægges som bilag.

Sagen behandles som orienteringssag, idet Byrådet har bevilget den nødvendige støtte til sagen. Rettelse af fejlen har ingen indflydelse på den samlede anskaffelsessum.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse

Ingen

Boligkontoret Danmark orienteres om ændring af skema A.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Det videre forløb

Ingen

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at ændringen af skema A tages til efterretning.

Bilag

Skema A tilrettet den 20.9.2017

[190-2017-130288](#)

Bilag

Skema A tilrettet den 20.9.2017

Punkt 157: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Taget til efterretning, idet udvalget konstaterer, at fejlen ikke har haft indflydelse på valg af boligselskab.

Punkt 158: Orientering om forslag til projekt for Farum Hovedgade 46-48-50A m.fl.

Orientering om forslag til projekt for Farum Hovedgade 46-48-50A m.fl.

158. Orientering om forslag til projekt for Farum Hovedgade 46-48-50A m.fl.

Sagsnr.: 190-2017-21680 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-131113

Beslutningstema

Udvalget orienteres om status med hensyn til området med den tidligere Sparkøbmand og det tidligere Rema 1000-projekt.

Sagsfremstilling

Korf Erhverv ApS har købt ejendommene Farum Hovedgade 46-48 og har i fællesskab med REMA Butiksudvikling A/S, der ejer ejendommene Farum Hovedgade 50A og Gammelgårdsvej 6, fremsendt et forslag til et samlet projekt for disse ejendomme og kommunens tilstødende parkeringsareal. Årstidernes Arkitekter og Retail Architects har udarbejdet projektforslaget.

Forslaget går i store træk ud på, at alle bygninger på de omhandlede ejendomme nedrives, og at der

- opføres en ny enetages dagligvarebutik langs Gammelgårdsvej
- opføres en ny bygning i 2-4 etager til butikker og boliger, hvor købmandsbygningerne og det lille røde hus ligger i dag
- etableres en stor parkeringsplads mellem dagligvarebutikken, Farum Hovedgade og den nye butiks- og boligbebyggelse med adgang alene fra Farum Hovedgade
- etableres et større friareal mod naboerne bag butiks- og boligbebyggelsen.

Furesø Kommune har modtaget projektforslaget den 22. august 2017. Forud herfor har forvaltningen oplyst Korf Erhverv ApS om historikken og de gældende planer m.m. for ejendommene, og

den 21. juni 2017 præsenterede ejerne på et møde deres foreløbige tanker for forvaltningen.

Forvaltningen vil nu gennemgå projektet nærmere, drøfte det med ejerne og indhente lokale interessenters synspunkter.

Uddrag af det modtagne projektmateriale er vedhæftet som bilag.

Foreløbigt ser forvaltningen følgende som fokuspunkter i det videre arbejde med projektet:

- Forholdet til kommuneplanen, herunder til arkitektur-og byrumsstrategien for Farum Hovedgade
- Den skitserede arkitekturs reference til stationsbybebyggelse og indpasning i det stedlige stationsbymiljø
- Koordinering med den igangværende renovering af Farum Hovedgade, herunder et fremtidigt design af ”Frodes Plads”
- Den ønskede nedrivning af nr. 46
- En stor åben P-plads mod hovedgaden
- Bygningshøjder
- Længden af bygningen langs Gammelgårdsvej og dens lukkede facade
- Beplantning
- Cykelparkering
- Varetilkørsel

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Inden udvalgets møde holder forvaltningen møde om projektforslaget med dialoggruppen, der er nedsat i forbindelse med renoveringen af Farum Hovedgade. Forvaltningen orienterer om dialoggruppens bemærkninger på udvalgs mødet.

Forvaltningen foreslår, at et revideret projekt præsenteres for naboer og andre lokale interessenter forud for udvalgets stillingtagen til, om projektet skal danne grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Projektet vil blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget til godkendelse som grundlag for en ny lokalplan og et eventuelt kommuneplantillæg. Forvaltningen forventer projektet forelagt på udvalgets møde i februar 2018.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Miljø-, Plan- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1: side 6	190-2017-131128
Bilag 2: side 7	190-2017-131129
Bilag 3: side 10	190-2017-131130
Bilag 4: side 11	190-2017-131131
Bilag 5: side 15	190-2017-131132
Bilag 6: side 17	190-2017-131133
Bilag: Referat fra dialoggruppemøde 2-10-2017 - samlet - Kopi	190-2017-136928

Bilag

Bilag 1: side 6
Bilag 2: side 7
Bilag 3: side 10
Bilag 4: side 11
Bilag 5: side 15
Bilag 6: side 17
Bilag: Referat fra dialoggruppemøde 2-10-2017 - samlet - Kopi

Punkt 158: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Taget til efterretning. Udvalget forventer, at projektforslaget bringes i overensstemmelse med kommunens arkitektur- og byrumspolitik samt kommunens bæredygtighedsprincipper. Udvalget opfordrede til, at der indkaldes til et offentligt møde om sagen snarest.

Punkt 159: Orientering: Solvangskolen - PCB - Renovering og ventilation

Orientering: Solvangskolen - PCB - Renovering og ventilation

159. Orientering: Solvangskolen - PCB - Renovering og ventilation

Sagsnr.: 190-2016-10255 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-127549

Beslutningstema

Udvalget orienteres om status på PCB-renoveringen af Solvangskolen.

Sagsfremstilling

Der blev i januar 2013 konstateret forhøjede PCB-værdier i indeluften i størstedelen af Solvangskolens bygninger. Supplerende undersøgelser viste, at den primære kilde til forureningen er de bløde fuger, der i vid udstrækning er anvendt i skolens bygningsdele.

Renoveringen af skolen har omfattet etablering af et tidssvarende ventilationssystem for at sikre optimal udluftning, fjernelse af PCB-holdige fuger og omliggende bygningsdele, en række andre afværgeforanstaltninger samt nedrivning og erstatning af to bygninger. Arbejderne blev tilrettelagt således, at skolens bygninger blev renoveret én for én, og skoleklasserne blev genhuset i pavilloner, mens arbejderne pågik.

De fleste planlagte arbejder er færdige, og bygningerne er taget i brug. Scienceområde forventes færdigt i uge 37. Musiklokale forventes at kunne tages i brug umiddelbart efter efterårsferien. Udearealer er ved at blive reetableret og forventes færdige medio september, og beplantning foretages som det sidste i november måned.

Resultatet af den første runde PCB-målinger er modtaget, og de er lovende. Bygningerne B/C/D kan betragtes som ”rene” (= under 300 ng/m³).

Målinger i hallen viser med stor sikkerhed, at de forhøjede værdier primært skyldes utilstrækkelig ventilation. Med en værdi på bare 280 ng/m³ i første måling (i forhold til over 1000 ng/m³ i de tidligere målinger).

Enkelte områder er imidlertid stadig over 300 ng/m³. Næste omgang målinger udføres i uge 41 2017.

Økonomiske konsekvenser

Der var afsat 83 mio. kr. i budgettet i 2015-2017 til gennemførelse af projektet.

Det oprindelige budget på 83 mio. kr. blev på Miljø-, Plan- og Teknikudvalget den 20. august 2015 reduceret med 10 mio. kr. til 73 mio. kr. som følge af ændret metodetilgang.

Efter udvalgets godkendelse af denne indstilling er alle disse midler frigivet og disponeret.

Herudover er der sideløbende anvendt midler fra puljen til energirenovering samt genopretningspuljen i henhold til disse budgetters formål.

Borgerinddragelse

Gennemførelse af de omfattende byggearbejder på Solvangskolen har krævet en tæt koordinering med Solvangskolens ledelse og Center for Børn og Skole for at få det praktiske omkring delvis genhusning af klasser og skolens fortsatte drift i byggeperioden til at forløbe bedst muligt.

Lovgrundlag

Furesø Kommune følger Sundhedsstyrelsens retningslinier og anbefalinger om grænseværdier for PCB. Arbejdet på Solvangskolen udføres i samarbejde med Embedslægen.

Det videre forløb

Når der foreligger resultater fra PCB-målinger, og de sidste arbejder er afsluttet, vil udvalget blive orienteret om resultatet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning

Punkt 159: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Taget til efterretning.

Punkt 160: Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

160. Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sagsnr.: 190-2013-40149 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-120468

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

- Status og orientering fra udviklingsudvalgene

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 160: Beslutning

Â

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede: Â

Â

Taget til efterretning.

Punkt 161: Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2016-2017

Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2016-2017

161. Orientering: Mødekalender og sagsoversigt 2016-2017

Sagsnr.: 190-2016-24210 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-120508

Beslutningstema

Forvaltningen fremlægger til orientering udvalgets møde- og arbejdsplan for de kommende tre måneder.

Sagsfremstilling

For at give et overblik over udvalgets opgaver fremlægger forvaltningen ved hvert udvalgmøde en foreløbig møde- og arbejdsplan tre måneder frem i tiden. Dette sker for at understøtte den overordnede planlægning af årets aktiviteter.

Aktuelt ser udvalgets møde- og arbejdsplan sådan ud:

Måned 3: MPT 8. november 2017

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Udpegning og udtagning af vandløb til det videre vandplanarbejde
Orientering. Grønt Danmarkskort – nedsættelse af tværkommunalt naturråd.
Grønt regnskab 2016
Spidslastcentralen på Farum Kaserne
Farum Erhvervspark, parkering
Valg af byder til Kollekollevej 31-39
Forslag lokalplan Rolighedsvej
Orientering om helårsbeboelse i sommerhuse- Forårsvej og Hestetangsvej
Status Værløse Bymidte

Måned 3: MPT 6. december 2017

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Vedtagelse kommuneplan
Vedtagelse Lokalplan Sydlejren del 2
Affaldsindsamling, pilotforsøg i tæt/lav- og etageboliger
Forslag til Lokalplan Langhusgrunden
Forslag Lokalplan Stavnsholtvej
Forslag Lokalplan Skallependen
Revideret plejeplan, Skallependen
Novafos investeringsaftale for spildevand (2. behandling)
Takster for spildevand 2018
Takster for vand 2018
Vassingerød Energipark, status

Måned 3: MPT januar 2018

Meddelelser
Mødekalender og sagsoversigt
Forslag Lokalplan Legeplads Farum Kaserne
Udlejningsaftale Toppunktet & Top 13
Udlejningsaftale VAB
Forslag lokalplan Kirke Værløse

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager møde- og arbejdsplanen til efterretning.

Punkt 161: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 4. oktober 2017:

Ikke til stede:

Taget til efterretning.