

REFERAT Plan og Byudvikling d. 13-01-2026

Mødedato Tirsdag d. 13. januar 2026 kl. 08:00

Mødested A.09

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Valg af formand og næstformand.....	5
Beslutning: Godkendelse af forretningsorden.....	7
Beslutning: Godkendelse af mødeplan for 2026.....	10
Intro til Plan og Byudvikling.....	12
Beslutning: Dispensation til kviste og dør i bevaringsværdigt byggeri.....	14
Meddelelser PBU jan 2026.....	20
Underskriftsark.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/20283

Godkendelse af dagsorden

Sagsnr. i ESDH: 21/20283

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal godkende dagsordenen for mødet.

Lovgrundlag

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender dagsordenen for mødet.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Godkendt

Bilag:

Punkt 2: Beslutning: Valg af formand og næstformand

26/12

Beslutning: Valg af formand og næstformand

Sagsnr. i ESDH: 26/12

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal vælge en formand og næstformand blandt sine medlemmer.

Sagsfremstilling

Efter den kommunale styrelseslov § 22 vælger de stående udvalg selv deres formand og en næstformand, der i formandens midlertidige fravær varetager de nødvendige forretninger.

Lovgrundlag

Styrelseslovens § 22

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

1. vælger en formand
2. vælger en næstformand

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

1. Robert Mørck

For stemte 3: Socialdemokratiet, Liberal Alliance

Undlod at stemme 2: Konservative, Radikale Venstre

2. Niels Bjerre Degn

For stemte 3: Socialdemokratiet, Liberal Alliance

Undlod at stemme 2: Konservative, Radikale Venstre

Bilag:

Punkt 3: Beslutning: Godkendelse af forretningsorden

25/13513

Bilag

Forretningsorden for Plan og Byudvikling

Beslutning: Godkendelse af forretningsorden

Sagsnr. i ESDH: 25/13513

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal drøfte og vedtages udvalgets forretningsorden.

Sagsfremstilling

Kommunale udvalg kan vedtage en forretningsorden for, hvordan udvalget organiserer og udfører sit arbejde. En forretningsorden indeholder således først og fremmest de processuelle regler om udvalgets virksomhed, indkaldelse til møder, vedtagelse af dagsorden mv. Der er ikke krav om, at der skal vedtages en forretningsorden, men den kan bidrage til gennemsigtige og forudsigelige forhold for, hvordan udvalget forbereder og afvikler sine møder.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte forslag til forretningsorden med baggrund i kommunestyrelseslovens krav, lokal praksis i Furesø Kommune.

Forslag til forretningsorden er justeret på følgende punkter:

1. Justering som afspejler, at beslutningsprotokollen underskrives digitalt (forretningsordenens § 11, stk. 4.)
2. Mindre administrative korrektioner

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forretningsordenen giver interesseorganisationer, parter, m.fl. i en sag, der behandles i udvalget, mulighed for foretræde med de begrænsninger der følger af kommunestyrelsesloven.

Lovgrundlag

Styrelsesloven

Det videre forløb

Den af udvalget godkendte forretningsorden underskrives af udvalgsformand og sekretær og lægges på kommunens hjemmeside.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender forvaltningens udkast som udvalgets forretningsorden.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Ændringsforslag:

Radikale Venstre at §5 ændres til 6 hverdage i stedet for 4 hverdage.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Plan og Byudvikling 13-01-2026

Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt med ændringsforslaget.

Bilag:

1 - 3706172 Åben Forretningsorden for Plan og Byudvikling (1142/26) (H)

Punkt 4: Beslutning: Godkendelse af mødeplan for 2026

26/12

Beslutning: Godkendelse af mødeplan for 2026

Sagsnr. i ESDH: 26/12

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte mødeplan for 2026.

Sagsfremstilling

I forbindelse med fastlæggelse af udvalgsmøderne for 2026 har forvaltningen udarbejdet et forslag til møderække for Plan og Byudvikling i 2026.

Møderne holdes som udgangspunkt på Furesø Rådhus, Stiager 2, 3500 Værløse kl. 08.00 medmindre andet er aftalt. Mødeplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

- Tirsdag den 13. januar 2026 fra 08.00-10.00
- Tirsdag den 3. marts 2026 fra 08.00-10.00
- Tirsdag den 7. april 2026 fra 08.00-10.00
- Tirsdag den 2. juni 2026 fra 08.00-10.00
- Tirsdag den 11. august 2026 fra 08.00-10.00
- *Tirsdag den 22. september 2026 fra 08.00-10.00 - Tentativt. I denne måned lægger forvaltningen generelt op til, at der ikke er møder i udvalgene.*
- Tirsdag den 3. november 2026 fra 08.00-10.00
- *Tirsdag den 1. december 2026 fra 08.00-10.00 - Tentativt. I denne måned lægger forvaltningen generelt op til, at der ikke er møder i udvalgene.*

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- godkender den foreslåede mødeplan for 2026.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Godkendt.

De to tentative møder gøres til faste punkter.

Bilag:

Punkt 5: Intro til Plan og Byudvikling

25/13541

Bilag

Intro til fagudvalg _ PBU

Intro til Plan og Byudvikling

Sagsnr. i ESDH: 25/13541

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Introduktion til udvalgets fagområde.

Sagsfremstilling

Som et led i introduktionen til udvalgets fagområde kommer forvaltningen med et oplæg på bl.a. følgende punkter:

- Ansvarsområder jf. styrelsesvedtægten
- Overblik over grundmateriale
- Samarbejdet med borgerne
- Samarbejdet med interessenter
- Intro til typer af sager
- Hvad er på vej
- De næste skridt for intro

Som supplement til introduktionen vedlægges et oplæg samt diverse relevante bilag. Alle bilag lægges efterfølgende på First Agenda under det enkelte udvalg.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Styrelsesloven.

Det videre forløb

På baggrund af introduktionen kan udvalget vælge yderligere emner, som ønskes yderligere belyst og evt. planlægges over flere følgende møder.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget

1. Tager introduktionen til efterretning

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Taget til efterretning.

Bilag:

1 - 3706455 Åben Intro til fagudvalg _ PBU (1320/26) (H)

Punkt 6: Beslutning: Dispensation til kviste og dør i bevaringsværdigt byggeri

25/7685

Bilag

Bilag 1 - Kort - Kålundsvej 8.pdf

Bilag 2 - gadefoto (1).pdf

Bilag 3 - de tre ansøgte projekter samt markering af reduceret kvistbredde.pdf

Bilag 4 - 1. naboorientering - samlede høringssvar inkl. ansøgers bemærkninger.pdf

Bilag 5 - 2. naboorientering - samlede høringssvar.pdf

Beslutning: Dispensation til kviste og dør i bevaringsværdigt byggeri

Sagsnr. i ESDH: 25/7685

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri ved etablering af tre kviste i stråtag og en ny dør i facade på Kålundsvej 8, Farum Landsby.

Sagsfremstilling

Ejer af det bevaringsværdige hus på Kålundsvej 8, som er omfattet af Lokalplan 44, søger om dispensation til etablering af en kvist mod nord og to kviste mod syd samt retablering af dør i facade mod vest. De eksisterende to små kviste mod henholdsvis nord og syd ønskes erstattet af to nye kviste mod nord og en mod syd. jf. bilag 1 – kort og bilag 2 med billeder af eksisterende forhold. Ansøger har samtidig søgt om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten med 26 m², da ansøger ønsker at anvende loftsarealet til bolig.

Forvaltningen har foretaget to naboorienteringer. Første orientering i perioden 5. til den 19. september med et projekt med større buede kviste og en dobbelt fløjddør i facaden. På baggrund af de indkomne høringsvar har forvaltningen været i dialog med ansøger, som har tilrettet projektet til mindre kviste med et kantet udtryk og en enkelt sidehængt dør i facaden jf. bilag 3. Bilag 3 viser tre forskellige forslag til nye kviste. Første projekt blev administrativt afsluttet uden naboorientering, da forvaltningen vurderede, at der var tale om meget store kviste, som ikke var forenelige med bevaringshensynet. Det sidst reviderede projekt har været i naboorientering i perioden fra den 28. november til den 12. december.

Det reviderede projekt

Ansøger oplyser, at anvendelsen til beboelse kræver mere dagslys i henhold til nutidige krav til dagslysforhold i boliger jf. bilag 3, side 4.

Kvistvinduerne i det 2. reviderede forslag var med trefags vindue, hvor tagdækningen fremstod med en blød buform. I det 3. reviderede projekt søges om kviste med tofags vinduer og en mindre og mere kantet inddækning, svarende til formen for den eksisterende kvist mod øst og den store kvist mod vest på den større bygning på grunden.

Ansøger søger nu om etablering af enkelt sidehængt dør i bygningens facade med vest - mod haven. Bygningen er oprindelig opført som bryggeri, hvor ansøger oplyser, at en oprindelig dobbeltport i træ, på et tidspunkt er blevet sløjftet og muret til. Ansøger ønsker at genetablere åbningen med en dør for at få mere lys ind i boligen. Der søges om en dør med vandrette sprosser i samme stil og bredde som den eksisterende dør i sidelængens sydfacade, jf. bilag 3, side 4.

Naboorientering

Forvaltningen har til naboorienteringerne modtaget bemærkninger fra Beboerforeningen Farum Landsby, Furesø By og Land, Miljørådet og naboer mod nord. Høringssvarene har været sendt til ansøger med mulighed for bemærkninger jf. bilag 4 med ansøgers bemærkninger.

Beboerforeningen Farum Landsby har indsendt bemærkninger til begge naboorienteringer. De vurderer, at de ansøgte kviste er en stor og markant ændring af bygningens udtryk og anbefaler, at ændringer af bevaringsværdigt byggeri i området sker med udgangspunkt i Bevaringsvejledningen. Beboerforeningen henviser til andre stråttækte byggerier i landsbyen, hvor der er etableret små kviste i overensstemmelse med Bevaringsvejledningen. Foreningen vurderer, at den ændrede fløjdør til enkelt, sidehængt dør i vestfacaden ligger inden for hensynet til bevaring.

Furesø By og Land har indsendt bemærkninger til begge naboorienteringer. De oplyser, at Kålundsvej 8 i Bevaringsvejledningen beskrives som værende af væsentlig betydning for landsbyen på grund af beliggenhed og udformning. Foreningen mener, at størrelsen af de små kviste forøges væsentligt, hvilket medfører et voldsomt og disharmonisk udtryk på den forholdsvis lille tagflade.

Furesø By og land anerkender overordnet, at bygningen har gennemgået mange ombygninger gennem årene. Foreningen mener dog også, at der bør udvises langt større respekt for husets kulturhistoriske værdi og for Farum Landsby som helhed, og det anbefales derfor, at der ikke meddeles dispensation til kviste.

Men hensyn til dør i vestfacaden, anbefaler Furesø By og Land, at etablering af dør skal for helhedens skyld ske med en enkelt dør med samme slags sprosser som den eksisterende dør på sydsiden. Furesø By og Land oplyser derudover, at overskridelse af bebyggelsesprocenten medfører byfortætning i et område, der ikke er udlagt til det og ikke egnet til det.

Miljørådet har indsendt bemærkninger til begge naboorienteringer. Rådet lægger stor vægt på bevaringshensynet og fremhæver, at der er tale om et kulturhistorisk byggeri. Miljørådet mener, at de ansøgte kviste fremstår væsentlig bredere end, hvad der anses for typisk for det pågældende bevaringsværdige byggeris alder og fremtræden. Miljørådet finder ligeledes, at den ansøgte dobbelte fløjdør med palærunder (2. projekt) fremstår meget fremmedartet i en kulturhistorisk bygning. Det vil derfor være helt i strid med bestemmelserne om bevaring, hvis der meddeles dispensation til både kvistene og dørpartiet. Det reviderede projekt ændrer ikke på Miljørådets bemærkninger og indsigelse mod projektet.

Naboer i bebyggelsen mod nord oplyste i første naboorientering, at de to kviste på nordvendt tagflade vil medføre indblik og påvirke deres privatliv negativt. Naboerne henviser til lokalplanens bevaringshensyn og Bevaringsvejledningen. De mener, at det ansøgte projekt vil være i strid med hensigten om, at et bevaringsværdigt hus som det pågældende, bør fremstå oprindeligt og autentisk. Derudover vil lys, refleksioner og eventuel støj fra de nye kviste være generende. Naboerne har ikke indsendt yderligere høringsvar.

Forvaltningens vurdering

Bevaringsvejledningen, som er bilag til Lokalplan 46, har til formål at inspirere og vejlede ejere som ønsker at ændre, modernisere eller bygge til et bevaringsværdigt hus. Vejledningen anfører, at små ét- eller tofags vinduer med buet overkant passer til stråttækte tage.

Kviste

Imod nye kviste taler, at bygningens tagflader brydes med kviste, der er større end de eksisterende små, halvrunde kviste, der i dag højst kan bidrage med dagslys til orientering på loftet. Beboelse på en tagetage var ikke almindeligt forekommende i bygningens yngre tid og

tagfladerne er derfor typisk uden (større) kviste. Bevaringsvejledningens anbefaling udspringer formentlig deraf. Nye større kviste kan ses som et fremmedelement for den oprindelige bygning.

For nye større kviste taler, at landsbyens dynamik og foranderlighed skabes af de borgere, der bor, lever, men ikke længere arbejder i byen, og som har et behov for en bolig, der adskiller sig væsentligt fra bygningens og landsbyens yngre tid. En måde at bevare en bygning på er også, at den får nyt fysisk liv.

Det kan tale for etablering af kviste med det foreslåede design, at denne 'mere kantede' kvisttype er etableret på den anden større længe. Det er også forvaltningens vurdering, at ansøgers byggeri ikke direkte kan sammenlignes med den stråttækte bygning på Kålundsvej 18, som anført af Furesø By og Land. Denne bygning og som andet eksempel Kålundsvej 29, placerer sig i gadebilledet, som lavere længehuse (med en mindre sidefløj på bagsiderne). Til sammenligning fremstår Kålundsvej 8 med en stor, robust og høj bygning på gadehjørnet, der er sammenbygget med en mindre, lavere og længehuslignende fløj placeret tilbage på grunden. Den tydelige sammenbygning af to bygninger, fremstår dermed som et vinkelbyggeri, som samlet set indplacerer sig med en væsentlig større tyngde i bybilledet end de lavere længehuse. Det taler for at netop Kålundsvej 8 kan bære flere af de kantede kviste.

Det er forvaltningens vurdering, at reduktionen af kvistenes størrelse i forhold til de første ansøgninger har forbedret helhedsindtrykket væsentligt. Samtidig medfører det en arkitektonisk balance, at nye kviste tilpasses højde og bredde som den eksisterende østvendte kvist samt, at nye kviste gives en mere kantet form og stråtag, der har samme fremtræden som de to eksisterende kviste på den østlige længe.

Forvaltningen lægger vægt på at finde en balance mellem hensynet til bevaring og hensynet til, at de bevaringsværdige boliger også skal kunne bruges som gode og sunde boliger samtidig med, at den arkitekturhistoriske overordnede fortælling er intakt. Bygningers historie kan fremadrettet også være fortællingen om de løbende forandringer, som altid har været foretaget med afsæt i nye behov, modestrømninger, viden om byggeri, sundhed mv. Dette er også i henhold til Bevarings-vejledningens passus om; *"det er ikke tanken, at de gamle bygninger nødvendigvis skal søges ført tilbage til deres oprindelige skikkelse i de mindste detaljer. Landsbyen skal fungere som en levende enhed i overensstemmelse med de krav, man i dag stiller til et boligområde"*.

Forvaltningen foreslår, at der med udgangspunkt i ovenstående gives dispensation til etablering af kvistene, så den ansøgte kantede kvisttype reduceres i bredden, så de lukkede sidepartier ('spejlet') fjernes på begge sider af vinduesrammerne. De lukkede partier bidrager ikke til øget dagslys i tagetagen. De lukkede partier giver en mere lodret væg inden i loftrummet, og medfører en større kvist set udefra.

Ny dør i vestfacade

Imod etablering af sidehængt enkeltør i facade taler umiddelbart, at bygningen bibeholder sit nuværende udtryk med hensyn til åbninger i facader. Dette peger ind i et stærkt hensyn til bevaring og et ønske om, at bygningen bevares i den eksisterende fremtræden.

For etablering af sidehængt enkeltdør taler, at døren, som er opdelt med sprosser og glasfelter i fuld højde, er smallere i forhold til tidligere driftsmæssig revledør i træ. Formålet med åbningen i facade er væsentlig ændret, da bygningens anvendelse er væsentlig ændret. En sidehængt dør i almindeligt omfang vil ikke være et brud med den foranderlighed, der har præget bygningen gennem mange tidsperioder. Efter forvaltningen vurdering er det et væsentligt aspekt, at der er en overordnet proportionel balance i bygningen efter en given ændring, fx når nedlagte, tidligere erhvervsbygninger bliver til beboelse. Det taler desuden for etablering af glassdøren, at facaden ikke vender direkte ud til vejarealer.

Forvaltningen vurderer, at én sidehængt glassdør med vandrette sprosser i samme stil og mål som den eksisterende i bygningens sydfacade, giver en tilstrækkelig balance og arkitektonisk helhed, da de to facader, syd og vest, opleves samtidig set fra ejendommens have, og da døren er magen til den eksisterende dør. At der tidligere har været en simpel og større revleport i bryggeriets tid, betyder for så vidt mindre.

Øget bebyggelsesprocent

Det forvaltningens vurdering, at byggeriets samlede fremtræden med de to længer, vil fremstå intakt, da bygningens samlede grundvolumen ikke forandres væsentlig bortset fra, at der etableres nye kviste med mindst mulige mål i forhold til anvendelse af tagetagen til beboelse. I forhold til spørgsmålet om byfortætning, etableres der ikke en ny bolig.

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Med mål nr. 6 lægges vægt på at by- og boligudvikling sker med vægt på natur, miljø og god arkitektur.

Borgerinddragelse

Der er foretaget naboorientering.

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Plan og Byudvikling træffer beslutning i sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

1. godkender, at der meddeles dispensation til etablering af én kvist på sydvendt tagflade og to kviste på nordvendt tagflade med vilkår om, at kvistenes bredde skal reduceres til bredden af vinduesrammerne inkl. konstruktion til kvisten. Vinduernes højde og bredde bibeholdes
2. godkender, at der meddeles dispensation til etablering af en dør i facade mod vest som enkelt, sidehængt trædør med vandrette sprosser i træ.
3. godkender, at der meddeles dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten med de ansøgte 26 m² inden for det eksisterende bygningsvolumen med tre nye kviste.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Liberal Alliance foreslog at punkt 1 og 3 blev udsat med henblik på yderligere høring af den seneste løsning, og mulighed for foretræde.

For stemte 4: Socialdemokratiet, Konservative og Liberal Alliance. Undlod at stemme 1: Radikale Venstre.

1. Udsat med henblik på yderligere høring af den seneste løsning, og mulighed for foretræde.
2. Godkendt
3. Udsat med henblik på yderligere høring af den seneste løsning, og mulighed for foretræde.

Bilag:

1 - 3706392	Åben	Bilag 1 - Kort - Kålundsvej 8.pdf	(1276/26)	(H)
2 - 3706391	Åben	Bilag 2 - gadefoto (1).pdf	(1275/26)	(H)
3 - 3706393	Åben	Bilag 3 - de tre ansøgte projekter samt markering af reduceret kvistbredde.pdf	(1277/26)	(H)
4 - 3706394	Åben	Bilag 4 - 1. naboorientering - samlede høringssvar inkl. ansøgers bemærkninger.pdf	(1278/26)	(H)
5 - 3706395	Åben	Bilag 5 - 2. naboorientering - samlede høringssvar.pdf	(1279/26)	(H)

Punkt 7: Meddelelser PBU jan 2026

26/12

Bilag

Årshjul_jan_2026_Plan og Byudvikling.pptx

Meddelelser PBU jan 2026

Sagsnr. i ESDH: 26/12

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Forvaltningen og formanden orienterer Plan og Byudvikling

Sagsfremstilling

Årshjul

Vedlagt sagen findes årshjul for forventede plansagen 2026 jf. bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Beskriv beløb, bevilling (drift, anlæg eller tillægsbevilling) – konsekvenser i overgangsårene, og angiv hvordan beløbet finansieres

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Forklar hvordan sagen understøtter 2030 mål og succeskriterier. Tag gerne udgangspunkt i konkrete succeskriterier – læs mere på furesoe.dk/2030

Borgerinddragelse

Beskriv hvordan sagen understøtter principperne for furesømodellen for borgerinddragelse:

Tidlig inddragelse af borgerne

Rettidig information og kommunikation

Alle borgere har mulighed for at blive inddraget

Desuden skal beskrives eventuel videre inddragelse af interessenter, høringsparter osv.

Lovgrundlag

Skriv lov og evt. §. Bekendtgørelse, cirkulære eller lign.

Det videre forløb

Skal sagen videre i politisk udvalg?

Indstilling

Forvaltningens indstilling skal formuleres så tydeligt, at beslutningen kan gøres så kortfattet som muligt. Se konkrete eksempler i skrivevejledningen (se Furenets/dagsorden)

Beslutning i Plan og Byudvikling den 13-01-2026

Taget til efterretning

Bilag:

1 - 3706667 Åben Årshjul_jan_2026_Plan og Byudvikling.pptx (1423/26) (H)

Punkt 8: Underskriftsark

Plan og Byudvikling 13-01-2026

Underskriftsark

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Bilag: