

REFERAT Plan og Byudvikling d. 02-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2026 kl. 08:00

Mødested Rådhuset Bryllupssalen

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

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning: Budgetopfølgning I - (PBU).....	5
Beslutning: Igangsættelse af Planstrategi 2027 (PBU).....	9
Beslutning: Oplæg til proces for udvikling af Bybækarealet (PBU).....	13
Beslutning: Store udvalgswarebutikker på Gammelgårdsvej 102.....	16
Beslutning: Mast til mobiltelefoni ved Fiskebækbroen/Frederiksborgvej.....	21
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup samt Tillæg 4 til Ko	26
Beslutning: Dispensation og landzonetilladelse fra Lokalplan 138 til Udhuset, Hareskovby.....	33
Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Kålungsvej 12, F	37
Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Ryethøjvej 4, Va	42
Beslutning: Kulturtorvet 3-19 - Tilgængelighed - Dispensation til indvendige gangarealer.....	46
Meddelelser PBU juni 2026.....	49
Underskriftsark.....	51

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

Beslutning: Godkendelse af dagsorden

Sagsnr. i ESDH:

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 02-06-2026

Godkendt.

Bilag:

Punkt 2: Beslutning: Budgetopfølgning I - (PBU)

26/3456

Bilag

Bilag 1. Økonomirapport PBU BO1 2026

Bilag 2. Oversigt over omplaceringer PBU BO1 2026

Bilag 3 Anlægsoversigt pr. 30. april 2026

Beslutning: Budgetopfølgning I - (PBU)

Sagsnr. i ESDH: 26/3456

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal anbefale at budgetopfølgning I for 2026 pr. 31. marts 2026 på udvalgets område sendes til endelig godkendelse i byrådet.

Sagsfremstilling

Jf. de godkendte økonomiske styringsprincipper er der nu 2 årlige budgetopfølgninger, som fremlægges til politisk behandling. Den første budgetopfølgning tager udgangspunkt i forbruget pr. 31. marts og den anden i forbruget pr. 31. august.

Drift

Forvaltningen fremlægger budgetopfølgning I 2026 for udvalgets budgetområde.

Forvaltningen skønner på nuværende tidspunkt, at der kan være mulighed for, at området vil komme ud med et mindreforbrug på driften på 0,2 mio.kr. i 2026.

Mindreforbruget skyldes følgende forhold:

- På nuværende tidspunkt skønnes at der kan komme færre udgifter til Kommune- og lokalplaner end der er afsat i budgettet. Forbruget afhænger af forløbet af de igangsatte planopgaver.
- Der forventes at der holdes færre møder i Det Rådgivende Arkitekturudvalg end der er afsat budget til.

På aktivitetsområdet under Plan og Byudvikling er det samlede korrigerede udgiftsbudget på 0,5 mio.kr. og indtægtsbudgettet på 0,9 mio.kr., netto 0,4 mio.kr.

Pr. 31. marts 2026 er der et forbrug på udgiftssiden på 12 t.kr., mens der på indtægtssiden er indkommet indtægter for 258 t.kr., hvilket svarer til netto 245 t.kr.

Der er ikke nogen omplaceringer inden for udvalgets området.

Tabel 1 – BO I pr. 31. marts 2026

Hele 1.000 kr.	Opr. budget 2026	Korr. budget 2026	Forrbug pr. 31.3.2026	Ompl. indenfor udvalget	Ompl. ml. udvalg / till.be v.	Nyt kor. budget efter BO III	Forventet regnskab 2026	Afvigelse ift. kor. budget 2026
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>D</i>	<i>e</i>	$f=b+d+e$	<i>G</i>	$h=f-g$
Kommune- og lokalplaner	354	354	0	0	0	354	200	154

Plan og Byudvikling 02-06-2026

Gebyrer for byggesagsbehandling	0	0	12	0	0	0	0	0
	-913	-913	-258			-913	-913	0
Byudviklingsprojekter	150	150		0	0	150	111	39
Netto - i alt	-409	-409	-245	0	0	-409	-602	193

Fortegn: Plus = mindreforbrug el. merindtægter / Minus = merudgift el. mindreindtægt.

Note: Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger fremgår af Bilag 1 Økonomioversigt og bilag 2 Omplaceringer og tillægsbevillinger.

Anlæg

På Plan og Byudviklings anlægsbudget som udgør 0,6 mio. kr., forventes alle midlerne at blive brugt i 2026.

Af bilag 3 fremgår en mere detaljeret oversigt over udvalgets anlægsprojekter.

Økonomiske konsekvenser

Forvaltningen vurderer, at det forventede regnskab for Plan og Byudvikling vil udgøre -0,6 mio. kr. (netto) vedrørende driften ift. det korrigerede budget på -0,4 mio. kr. efter denne budgetopfølgning jf. tabel 1. Der forventes således et mindreforbrug på 0,2 mio. kr.

Udvalgets anlægsbudget forventes at blive brugt i 2026.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Kommunens 2 årlige budgetopfølgninger udgør et grundlæggende element i kommunens økonomistyring, som skal sikre budgetoverholdelse og dermed en fortsat økonomisk balance i Furesø. En stabil økonomi og et kontinuerligt fokus på effektiviseringer skal sikre, at der fremadrettet er økonomisk råderum til, at byrådet kan arbejde målrettet med de otte 2030-mål, så Furesø også i fremtiden er attraktiv at bo, arbejde og leve i.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse eller høring i forbindelse med budgetopfølgningen.

Lovgrundlag

Furesø Kommunes ”Principper for økonomistyring”.

Det videre forløb

Plan og Byudviklings indstilling af budgetopfølgningen indgår i en samlet indstilling for alle udvalgene til Økonomi og Erhverv. Efterfølgende sendes sagen til behandling i byrådet.

Indstilling

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

1. Godkende budgetopfølgning I inden for udvalgets aktivitetsområder pr. 31. marts 2026.
2. Godkende at udvalgets anlægsbudget forventes at være i balance i 2026.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Anbefalet.
2. Anbefalet.

Bilag:

1 - 3807751	Åben	Bilag 1. Økonomirapport PBU BO1 2026	(56039/26)	(H)
2 - 3807753	Åben	Bilag 2. Oversigt over omplaceringer PBU BO1 2026	(56041/26)	(H)
3 - 3810046	Åben	Bilag 3 Anlægsoversigt pr. 30. april 2026	(57783/26)	(H)

Punkt 3: Beslutning: Igangsættelse af Planstrategi 2027 (PBU)

26/4077

Bilag

Bilag 1 - Notat om Planstrategi 2027

Beslutning: Igangsættelse af Planstrategi 2027 (PBU)

Sagsnr. i ESDH: 26/4077

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal træffe beslutning om at anbefale overfor Økonomi og Erhverv og byrådet, at igangsætte arbejdet med udarbejdelse af Planstrategi 2027.

Sagsfremstilling

Det er et lovkrav i henhold til Planlovens § 23a, at byrådet skal offentliggøre en strategi for kommunalplanlægningen inden udgangen af den første halvdel af en byrådsperiode.

En planstrategi er byrådets samlede vision og politiske strategi for kommunens langsigtede fysiske udvikling. En planstrategi er således et overordnet politisk dokument. Den skal indeholde kommunens strategiske vision, mål for udviklingen i de kommende år og fastlægge retningen for kommunens planlægning.

Der er ingen formkrav til en planstrategi, og arbejdet med en planstrategi gribes forskelligt an i kommunerne. Det eneste lovmæssige krav er, at en planstrategi skal forholde sig til, om der er behov for at revidere kommuneplanen – enten helt, delvist eller videreføres.

Planstrategien danner grundlaget for den kommende kommuneplan. Den angiver en overordnet retning for kommunens udvikling, og i kommuneplanen omsættes visionerne fra planstrategien til konkret planlægning. I henhold til planlovens § 11 skal kommunalbestyrelsen tilvejebringe en kommuneplan i valgperioden.

I henhold til planloven skal et forslag til planstrategi ikke sendes i egentlig *høring*, men der er krav om at byrådet offentliggør strategien i 8 uger, med henblik på at offentligheden kan komme med ideer, forslag, kommentarer m.v. Derefter skal byrådet tage stilling til de indkomne bemærkninger, og i den forbindelse evt. vedtage ændringer af den offentliggjorte strategi.

Planstrategiens indhold

En planstrategi omhandler ofte de emner, som kommunen ønsker at prioritere i den kommende kommuneplanlægning fx klima, boligpolitik, mobilitet, udvikling af bymidter og erhverv. Den kan også beskrive tværgående emner i kommunen, såsom sundhedsstrategi, børn, unge og ældre. Der findes eksempler fra andre kommuner, hvor planstrategien fungerer som et økonomisk styringsværktøj i forhold til budgettet. Planstrategien kan også fungere som et dokument, der sammenbinder kommunens strategier og præsenterer dem som en samlet strategi og vision for kommunen.

Planstrategien kan bruges aktivt til at sætte en tydelig politisk retning for kommunens udvikling, hvor selve kommuneplanen forklarer *hvor og hvordan*.

En stærk og tydelig planstrategi kan styrke kommunens position overfor erhvervslivet, udviklere, investorer og borgere ved klart at definere, hvordan kommunen ønsker at fremme den fysiske udvikling.

Strategien kan understøtte koordinering og sammenhæng for indsatser på tværs af kommunen – som fx. koordinering af udviklingsprojekter og sundheds- og ældrepolitikplanlægning af kapacitetsbehov på velfærdsområder (skoler, institutioner) og infrastruktur.

Planstrategi 2027

Forvaltningen foreslår, at planstrategien fastlægger at kommuneplanen revideres fuldt ud, da det giver mulighed for at ændre i alle afsnit af kommuneplanen.

Forvaltningen foreslår, at Planstrategi 2027 fokuserer på følgende tre overordnede spor jf. bilag 1 – notat om planstrategien:

Udvikling af byen

Værløse Bymidte
Farum Midtby

Udvikling af erhverv

Nye arealudlæg til erhverv

Udvikling af det grønne

Sammenhængende naturområder og øget biodiversitet
Bedre grundvandsbeskyttelse

Der skal arbejdes videre med at udfolde og kommunikere de tre spor og underemner – samtidig med at den overordnede vision skal rammesættes. Dette skal også ses i sammenhæng med visionsarbejdet jf. konstitueringsaftalen og det igangværende arbejde med at udarbejde en ny erhvervsstrategi og arbejdet i Den Grønne Trepert.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Temaer og indhold vil relatere sig enkeltvis til 2030-målene, jfr. ovenstående dog særligt for mål; nr. 1: Mere natur og styrket klimaindsats, nr. 6: Gode boliger og levende byer samt nr. 8: Mindre trængsel og trafikstøj. De indsatser, som planstrategien vil pege på, skal være med til at understøtte 2030-målene.

Borgerinddragelse

Forvaltningen anbefaler, at borgerinddragelsen for borgere for denne planstrategi begrænses til offentlighedsfasen, hvor borgere har mulighed for komme med ideer og kommentarer m.v. Erfaringen fra forberedelsen af sidste planstrategi er, at det er udfordrende og særdeles ressourcekrævende at lave en meningsfuld og forståelig borgerinddragelse, da der er tale om et politisk strategisk dokument, hvor planlægningen ikke er konkret endnu.

Forvaltningen foreslår, at der fortsat skal ske inddragelse af følgende foreninger og fora såsom Lokalsamfundenes Samvirke, Furesø By og Land og Miljørådet. Forvaltningen foreslår i stedet, at indtænke borgerinddragelse i større omfang i forberedelsen af den kommende kommuneplan, så dialogen med borgerne i stedet kan finde sted i forbindelse med kommuneplanarbejdet, hvor planlægningen er mere konkret.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes for at Planstrategi 27 senest vil blive offentliggjort i tredje kvartal 2027, og at den kan vedtages endeligt med evt. ændringer ved udgangen af 2027. Dette med henblik på at Kommuneplan 29 senest kan offentliggøres 1 kvartal inden næste kommunevalg.

Indstilling

Forvaltningens indstiller, at Plan og Byudvikling overfor Økonomi- og Erhvervsudvalget, samt byrådet, anbefaler at;

1. Godkende igangsættelse af arbejdet med planstrategien på baggrund af forvaltningens forslag til overordnede formål og indhold.
2. Godkende at der i strategien lægges op til, at der gennemføres en fuld revision af den kommende kommuneplan.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Anbefalet idet udvalget bemærker, at kultur og fritid skal indgå i de respektive temaer.
2. Anbefalet.

Bilag:

1 - 3810126 Åben Bilag 1 - Notat om Planstrategi 2027 (57834/26) (H)

Punkt 4: Beslutning: Oplæg til proces for udvikling af Bybækarealet (PBU)

26/3840

Bilag

Bilag 1 - Helhedsorienteret udvikling af Bybækarealet

Bilag 2 - Procesplan for udvikling af Bybækarealet

Beslutning: Oplæg til proces for udvikling af Bybækarealet (PBU)

Sagsnr. i ESDH: 26/3840

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

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

Sagsfremstilling

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

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

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

Procesplan

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

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

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

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

Borgerinddragelse

Borgerinddragelsen fastlægges i forbindelse med det videre arbejde.

Lovgrundlag

Planloven er udgangspunktet for det videre arbejde med udviklingsplanen.

Det videre forløb

Økonomi og Erhverv og byrådet skal behandle sagen.

Indstilling

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

- Godkende procesplanen.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

Udsat.

Bilag:

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

Punkt 5: Beslutning: Store udvalgswarebutikker på Gammelgårdsvej 102

25/13444

Bilag

Bilag 1 - Kort over området.png

Bilag 2 - SWECO 2026 - Farum Erhvervspark, nye udvalgswarebutikker

Bilag 3 - COWI 2021 Nye udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark.pdf

Bilag 4 - Eksempler på undersøgelser af store udvalgswarebutikker.docx

Beslutning: Store udvalgswarebutikker på Gammelgårdsvej 102

Sagsnr. i ESDH: 25/13444

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte om der på baggrund af analyse fra konsulentfirmaet SWECO skal igangsættes planarbejde for revision af Lokalplan 118 og kommuneplantillæg, der muliggør etablering af flere store udvalgswarebutikker i en del af Farum Erhvervspark.

SWECO vil på udvalgsrådet præsentere analysen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejer af ejendommen Gammelgårdsvej 102 i Farum Erhvervspark har gennem længere tid ønsket at udvikle ejendommen med store udvalgswarebutikker jf. bilag 1 – Kort over området. Plan og Byudvikling har tilkendegivet, at forvaltningen skal arbejde for at muliggøre dette og besluttede på møde den 3. marts 2026 at igangsætte en analyse, der skal afdække, om og hvordan det kan ske inden for rammerne af planloven.

Forvaltningen har på den baggrund anmodet SWECO om en vurdering af muligheder og begrænsninger for planlægning for nye udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark set i forhold til planlovens regler om planlægning for detailhandel. Undersøgelsen vurderer dels forskellige scenarier for udvikling med detailhandel i Farum Erhvervspark, dels forskellige planlægningsmæssige løsninger for at afdække kommunens handlemuligheder. Herudover er SWECO blevet bedt om at forholde sig til, om der er muligheder for at regulere butikstyper og særlige varegrupper samt at forholde sig til forskellige typer af udvalgswarebutikker, kan betragtes som butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

Analysen

Den samlede analyse fra SWECO fremgår af bilag 2. Kortfattet redegør analysen for:

- At Lokalplan 118 ikke giver mulighed for store udvalgswarebutikker, og at der ikke kan dispenseres hertil.
- At etablering af store udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark forudsætter fornyet planlægning, herunder både kommune-, detailhandels- og lokalplanlægning
- At mulighederne for planlægning for store udvalgswarebutikker begrænses til enten en udvidelse af bymidteafgrænsningen (langs Frederiksborgvej til Gammelgårdsvej 102) eller der udlægges et *bydelscenter* omfattende området ved både Gammelgårdsvej 102 og flere tilgrænsende arealer.
- At der er usikkerheder forbundet med begge modeller: Ved bymidteudvidelsen er usikkerheden knyttet til den funktionelle sammenhæng af området samt om der opnås en tilstrækkelig koncentration og tæthed af byfunktioner. Ved et nyt bydelscenter knytter usikkerheden sig dels til om der kan redegøres for behovet for nyt udvalgswareareal, dels til om der kan defineres en bydel og dermed et konkret opland til bydelscenteret. Samtidig er det vurderet at bydelscenteret skal omfatte mere end blot Gammelgårdsvej 102 for at kunne leve op til kravet om tæthed i byfunktioner.
- At der i Furesø Kommune er et handelsunderskud for udvalgsvarer og der er potentiale for at hente omsætning til byen. Nye store udvalgswarebutikker vil dog uanset om de etableres ved udvidelse af bymidten eller i et nyt bydelscenter ikke alene hente omsætning fra andre

handelsbyer og fra nettet, men også lokalt fra udvalgsvarerhandlen i Farum, herunder Farum Bytorv. Omfanget af sidstnævnte er dog ikke analyseret nærmere af SWECO nu, men er tidligere beregnet af COWI (2021) jf. bilag 3 afsnit 6.

Detailhandelsplanlægning

Den ønskede planlægning for store udvalgsvarerbutikker i Farum Erhvervspark vil – uanset model – forudsætte en ændring af detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2025-2037.

Planloven (§ 11e stk. 4 og 6) fastlægger, at en ændring i detailhandelsstrukturen indebærer, at kommunen skal kunne redegøre for følgende:

1. Omfanget af detailhandlen målt på areal og omsætning
2. Om der er behov for nye butikker. Herunder en vurdering af mulige arealer der inddrages i bymidte eller bydelscenter og en begrundelse herfor
3. Hvordan det passer med kommunens mål for detailhandel
4. Hvordan planlægningen fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud
5. Beskrivelse af tilgængeligheden for forskellige transportformer
6. Beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet

Redegørelseskravet har bl.a. til formål at sikre, at der er tilvejebragt et solidt grundlag for beslutninger om den fremtidige detailhandelsstruktur i kommunen. I denne sag skal udviklingen af nye muligheder for detailhandel med store udvalgsvarerbutikker ses i forhold til påvirkning og konsekvenser for de øvrige centerområder i Farum.

Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet

Ejer og ejers rådgiver har peget på, at andre kommuner har placeret store udvalgsvarerbutikker tæt på bymidter. Forvaltningen har gennemgået disse eksempler, og kan konstatere, at alle de fremsendte eksempler vedrører *aflastningsområder*. Formålet med et aflastningsområde er at kunne placere butikker, som der ikke er plads til i en bymidte. Planloven (§ 5n) fastlægger, at der kan planlægges for aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag. Denne mulighed gælder dog ikke i hovedstadsområdet, hvor placeringen af aflastningsområder jf. lovens § 5m stk. 4 er fastlagt med *Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet*. Direktivet fastlægger, at der i hovedstadsområdet udlægges 7 aflastningsområder til store udvalgsvarerbutikker, der har til formål at betjene indbyggerne i hovedstadsområdet med store udvalgsvarerbutikker, som ikke umiddelbart kan indpasses i bymidter og bydelscentre. Der er ikke udlagt mulighed for etablering af aflastningsområder i Furesø Kommune.

Ejers rådgiver påpeger endvidere, at der i flere kommuner er planlagt for store udvalgsvarerbutikker sammen med butikker til pladskrævende varer, og at der i nogle kommuner er placeret butikker, svarende til det ønskede i områder udlagt til pladskrævende varer. Det er dog forvaltningens vurdering at mange af de fremhævede butikker næppe lovligt ville kunne placeres, der hvor de ligger i dag med den nuværende udformning af planlovens detailhandelsbestemmelser for pladskrævende varer. Planlovens bestemmelser vedrørende pladskrævende varer er senest ændret i 2017.

Erfaringer med store udvalgsvarerbutikker tæt på eksisterende bymidter

Hidtidig praksis fastlægger, at der planmæssigt kun kan skelnes mellem forskellige typer af detailhandel – dvs. hhv. *dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer*. Derfor kan der som udgangspunkt ikke reguleres for *hvilke typer af udvalgsvarer*, der kan forhandles i store udvalgswarebutikker. Der kan alene reguleres for *størrelsen* af den enkelte butik. Der er dog pt. sager i Planklagenævnet, hvor det skal afklares om det er muligt at regulere typerne af udvalgsvarer fx. i forhold til om der er tale om *bymidtevarer* eller ej, hvor hensigten er at understøtte handlen i bymidten. SWECO vurderer, at der i vejledning for detailhandelsplanlægning 2017 er åbnet mulighed for regulering på underbrancher jf. bilag 2 afsnit 9, men det kan ikke siges med sikkerhed, da der som nævnt ikke pt. findes klagenævnsafgørelser.

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at flere undersøgelser peger på, at store udvalgswarebutikker fx. placeret i aflastningsområder har negativ betydning for handelsudviklingen i nærliggende bymidter. Eksempler på undersøgelser og forsøg på regulering fremgår af bilag 4. SWECO påpeger, at uanset om udviklingen med store udvalgswarebutikker i Farum Erhvervspark sker som en udvidelse af bymidten eller som et nyt bydelscenter, så vil det i praksis fungere som et aflastningsområde.

En evt. udvikling af Farum Erhvervspark med udvalgswarebutikker skal yderligere ses i sammenhæng med en ny erhvervspolitik, herunder behovet og mulighederne for udlæg af nye erhvervsområder og en modernisering af Farum Erhvervspark.

Hovedkonklusioner

Hvis forvaltningen skal arbejde videre med udvikling af store udvalgswarebutikker på Gammelgårdsvej 102 anbefales at det gøres ved udlæg af et nyt bydelscenter i den nordlige del af Farum Erhvervspark. Den endelige afgrænsning af bydelscenteret må bero på en konkret analyse af, hvordan opland og den nødvendige koncentration af byfunktioner kan opnås, og hvordan et bydelscenter funktionelt kan bringes til at udgøre en samlet helhed.

I et nyt bydelscenter bør der af hensyn til Farum Bytorv mv. arbejdes med regulering af både butiksstørrelser og rollefordelinger i forhold til varegrupper, uagtet at det sidste kan vise sig ikke at være hjemlet i planloven, og der dermed er en risiko for at en sådan ikke kan opretholdes.

Planarbejdet indebærer, at der skal igangsættes en kommuneplanændring i forhold til detailhandelsstrukturen i kommunen, herunder opfyldelse af de krævede redegørelseskrav. Herudover skal lokalplanarbejde iværksættes.

Økonomiske konsekvenser

Den gennemførte analyse er ikke tilstrækkelig til at opfylde redegørelseskravet i planloven i forbindelse med en evt. igangsættelse af arbejdet. Der er derfor behov for yderligere konsulentbistand til dette arbejde. Evt. yderligere detailhandelsanalyser finansieres af midler afsat til planarbejde.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter an til mål nr. 7 om at Furesø i 2030 skal være en kommune med flere lokale arbejdspladser og iværksættere samt med levende bymidter og et godt handelsliv, herunder delmål 7.1 om at erhvervsområderne skal sikre flere lokale arbejdspladser og mål 7.3 om levende bymidter.

Borgerinddragelse

I forbindelse med et evt. kommende planarbejde vedr. detailhandelsstrukturen foreslår forvaltningen at inddrage handelsstandsforeningen for Farum Bytorv og Værløse Bymidte, Industriforeningen, Erhvervsforeningen mv.

Lovgrundlag

Planloven, Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Plan og Byudvikling:

1. Godkender, at der iværksættes en egentlig detailhandelsanalyse for Farum med henblik på at vurdere endeligt om der kan etableres et nyt bydelscenter i den nordlige del af Farum Erhvervspark jf. redegørelseskravet
2. Godkender, at der såfremt detailhandelsanalysen viser, at der kan etableres et bydelscenter, igangsættes arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplanlægning herfor.
3. Godkender, at forvaltningen forelægger udvalget resultater af konsekvensanalyser m.v., og et forslag til en endelige arealafgrænsning af et nyt bydelscenter.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. For stemte 1: Konservative.

Imod stemte 4: Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Liberal Alliance.

Indstillingen blev ikke godkendt.

2. Bortfalder idet punkt 1 ikke blev godkendt.
3. Bortfalder idet punkt 1 ikke blev godkendt.

Bilag:

1 - 3810055	Åben	Bilag 1 - Kort over området.png	(57791/26)	(H)
2 - 3812930	Åben	Bilag 2 - SWECO 2026 - Farum Erhvervspark, nye udvalgsvarerbutikker	(59432/26)	(H)
3 - 3810059	Åben	Bilag 3 - COWI 2021 Nye udvalgsvarerbutikker i Farum Erhvervspark.pdf	(57795/26)	(H)
4 - 3810062	Åben	Bilag 4 - Eksempler på undersøgelser af store udvalgsvarerbutikker.docx	(57798/26)	(H)

Punkt 6: Beslutning: Mast til mobiltelefoni ved Fiskebækbroen/Frederiksborgvej

25/11294

Bilag

- 1 - Oversigtskort med den ansøgte masteposition.pdf
- 2 - Kort med TDC's søgeområde og tidligere ansøgte mastepositioner.pdf
- 3 - Ansøgning vedr. 36 m høj mast.pdf
- 4 - Ansøgers dækningskort vedr. 36 m høj mast.pdf
- 5 - Ansøgers visualisering vedr. 36 m høj mast.pdf
- 6 - Fra sagen i 2023 om den 42 m høje mast.pdf
- 7 - Fra sagen i 2023 - Udtalelse fra Styrelsen.pdf
- 8 - Fra sagen i 2023 - Dagsordenspunkt og udvalgsbeslutning.pdf

Beslutning: Mast til mobiltelefoni ved Fiskebækbroen/Frederiksborgvej

Sagsnr. i ESDH: 25/11294

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til at opstille en 36 m høj mast ved Frederiksborgvej.

Sagsfremstilling

TDC har søgt om tilladelse til at opstille en 36 m høj gittermast til mobiltelefoni på matr.nr. 7000af Farumgård, Farum. Arealet ligger ud mod Frederiksborgvej, nord for Fiskebækbroen og ejes af kommunen.

Forhistorie

TDC har længe haft et ønske om at udbygge deres netværk og optimere mobil- og datadækning i området. Sagen går derfor tilbage til 2015, hvor en alternativ masteplacering ca. 150 m længere mod syd var i spil. Placeringen blev afvist grundet dårlige tilkørselsforhold. I 2017 blev der arbejdet med en placering ca. 100 m mod sydøst, men her var det ikke muligt at opnå aftale med grundejer.

I 2018 henvendte TDC sig igen til forvaltningen, og ønskede at arbejde videre med en tredje mulig placering. Denne gang på matr.nr. 7000af, der ejes af kommunen. I september 2022 søgte TDC om tilladelse til at opstille en 42 m høj mast på arealet. Sagen blev behandlet af Plan og Byudvikling. På møde i oktober 2023 havde TDC foretræde for udvalgte. Udvalget besluttede at give afslag med henvisning til, at masten var for høj.

TDC kontaktede herefter forvaltningen og oplyste, at de ønskede at afsøge muligheden for at opstille en lavere mast. I august 2025 har TDC søgt om tilladelse til at opstille en 36 m høj gittermast med samme placering (matr.nr. 7000af).

I forbindelse med en anden ansøgning om placering af en mast besluttede Plan og Byudvikling den 5. maj 2025, at udvalget ønsker en plan, der belyser placeringsmuligheder i respekt for behovet for kritisk infrastruktur med hensyn til datatransmission mm. Planen er ikke tilvejebragt. Uanset dette anbefales det at give tilladelse til den ansøgte mast af de hensyn der fremgår af sagen.

Hensyn der indgår i vurderingen af mastesager efter landzonebestemmelserne

Opstilling af en mobilmast i landzone kræver kommunens landzonetilladelse og herefter byggetilladelse. Landzonebestemmelserne har bl.a. til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. En mast anses som bebyggelse i planlovens forstand.

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til den ansøgte 36 m høje mast ved at foretage en skønsæssige vurdering, hvor de hensyn, landzonebestemmelserne varetager, skal inddrages.

Den samfundsmæssig interesse i at etablere hensigtsmæssig dækning for mobiltelefoni indgår med betydelig vægt i vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny mast. Derfor kan der gives tilladelse til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.

Det landskabelige hensyn tillægges tungtvejende vægt i landzonesager om master. Efter klagenævnets praksis skal nye master derfor så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse. Uden for bymæssig bebyggelse bør placeringen ske i tilknytning til eksisterende høje bygningselementer. Er det ikke muligt, bør placeringen være i tilknytning til eksisterende (lavere) bebyggelse. Efter klagenævnets praksis skal alternative placeringer desuden undersøges grundigt i sager om opstilling af master.

Endelig kan hensynet til naboer også indgå i landzonesager om master. Dog kan nabohensyn ikke i sig selv begrunde et afslag, da både det samfundsmæssige hensyn og det landskabelige hensyn vejer tungere.

Kommunens masteprocedure (2012) angiver, at antallet af antenne- og mastepositioner skal begrænses mest muligt, samtidig med at der opnås mulighed for tidssvarende telekommunikation.

Området hvor masten ønskes opstillet

TDC har et søgeområde, hvor antennerne skal placeres inden for, for at optimere dækningen i området omkring Fiskebækbroen, Hillerødmotorvejen og Frederiksborgvej.

Søgeområdet omfatter det lavtliggende område mellem Farum Sø og Furesø. Området er relativt ubebygget med undtagelse af boligområder ved Skovænget Alle/Sehesteds Alle og Dorthesvej/Furesøvej. Området er præget af skovbevoksning og infrastrukturanlæg, og der er ingen eksisterende høje konstruktioner, hvorpå TDC kan placere antenner.

TDC har fremsendt dækningskort der viser, at den ansøgte 36 m høje mast vil medføre væsentlig bedre mobildækning i området, herunder især bedre dækning for de to boligområder og for bilister på motorvejen. Der ses også lidt bedre dækning ved Furesøbad.

Alternative placeringer

Siden 2015, har TDC undersøgt to alternative placeringer længere mod syd.

En tredje alternativ placering er en eksisterende mast ved Farum Station ca. 300 m mod nord. Masten ved Farum Station står uden for TDC's søgeområde. TDC har undersøgt, om denne mast kan forhøjes eller udskiftes, men finder ud fra et byggeteknisk hensyn, at det er vanskeligt, bl.a. fordi pladsen er begrænset ved baneterrænet. TDC har redegjort for dette i forbindelse med behandlingen af sagen i 2023.

Forvaltningen har også sammenholdt dækningseffekten, hvis TDC i stedet for at opstille en ny mast som ansøgt, anvender eller alternativt udskifter den eksisterende mast ved Farum Station.

Ud fra dækningskortene vurderer forvaltningen, at den ansøgte 36 m høje mast på matr.nr. 7000af vil give en samlet bedre dækning, end hvis den eksisterende mast ved Farum Station blev udskiftet med en højere mast. Der hvor den ansøgte mast især giver bedre dækning, er omkring motorvejen, i boligområdet ved Dorthesvej/Furesøvej og generelt øst for motorvejen mod Furesøen.

Da ansøgnings sagen om den 42 m højde mast blev behandlet i 2023, anmodede forvaltningen *Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur* om at bistå med en radioteknisk udtalelse i sagen, dvs. en tolkning af ansøgers fremsendte dækningskort. Styrelsens

konklusion dengang var, at en 42 m høj mast på matr.nr. 7000af ville medføre en væsentlig forbedret dækning i området, at antenner placeret på den eksisterende mast ved Farum Station ikke ville medføre forbedret dækning, og at udskiftning af den eksisterende mast ved Farum Station også ville medføre en væsentlig bedre dækning i området, dog i mindre grad end den ansøgte mast på 42 m.

Den eksisterende mast ved Farum Station bibeholdes ved etablering af den 36 m højde mast på matr.nr. 7000af Farumgård, Farum.

Forvaltningens samlede vurdering

På baggrund af ansøgers fremsendte visualiseringer vurderer forvaltningen, at en 36 m høj gittermast kan opstilles uden væsentligt at påvirke det omgivende landskab negativt. Området er ikke udpeget med landskabelige eller kulturhistoriske interesser i kommuneplanen. Masten placeres i nær tilknytning til infrastrukturanlæg, nedenfor baneskråningen ved S-banen og ud mod Frederiksborgvej. Dertil viser ansøgers visualisering, at masten har en meget begrænset synlighed fra det omgivende landskab, herunder fra motorvejen. Dog vil masten være synlig, når man kører via Frederiksborgvej mod Farum.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det ikke vil være i strid med hensynene bag landzonebestemmelserne at tillade den ansøgte 36 m høje mast.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt at Plan og Byudvikling beslutter at tillade masten, forelægges sag om lejeaftale vedr. arealet for Økonomi og Erhverv.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

En tilladelse til udbygning af TDC's netværk med mobil- og datadækning understøtter kommunens 2030 mål nr. 8, der handler om løsning af den regionale infrastruktur. Succeskriterie 8.3 tilsigter bedre digital infrastruktur.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har foretaget en udvidet nabohøring, der omfatter en større kreds af omboende, end der er lovkrav om. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger fra omboende.

I 2023, da TDC søgte om den 42 m høje mast, foretog forvaltningen også nabohøring. Her modtog forvaltningen 6 høringssvar fra omboende, der overvejende var imod den ansøgte mast.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Hvis Plan og Byudvikling beslutter at tillade masten, skal aftale om leje af arealet (matr.nr. 7000af) endeligt afklares. Som en del af en eventuel aftale, skal adgangsforhold m.v. til arealet også afklares.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

- Godkender, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte mast på 36 m forudsat, at endelig aftale om leje af arealet falder på plads med TDC.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

For stemte 1: Konservative.

Imod stemte 4: Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Liberal Alliance.

Indstillingen blev ikke godkendt.

Bilag:

1 - 3808192	Åben	1 - Oversigtskort med den ansøgte masteposition.pdf	(56276/26)	(H)
2 - 3808193	Åben	2 - Kort med TDC's søgeområde og tidligere ansøgte mastepositioner.pdf	(56277/26)	(H)
3 - 3808194	Åben	3 - Ansøgning vedr. 36 m høj mast.pdf	(56278/26)	(H)
4 - 3808195	Åben	4 - Ansøgers dækningskort vedr. 36 m høj mast.pdf	(56279/26)	(H)
5 - 3808196	Åben	5 - Ansøgers visualisering vedr. 36 m høj mast.pdf	(56280/26)	(H)
6 - 3808186	Åben	6 - Fra sagen i 2023 om den 42 m høje mast.pdf	(56270/26)	(H)
7 - 3808190	Åben	7 - Fra sagen i 2023 - Udtalelse fra Styrelsen.pdf	(56274/26)	(H)
8 - 3808191	Åben	8 - Fra sagen i 2023 - Dagsordenspunkt og udvalgsbeslutning.pdf	(56275/26)	(H)

Punkt 7: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 (PBU)

24/11511

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 163.pdf

Bilag 2 - Forslag_Tillæg 4 til Kommuneplan 2025.pdf

Bilag 3 -Miljørapport_Forslag til LP 163_Jonstrupvang.pdf

Bilag 4 - Samlet høringssvar

Bilag 5 - Referat af borgermøde 3. februar 2026.docx

Bilag 6 - Høringsnotat

Bilag 7 - Samlet oversigt over ændringer

Bilag 8 - Sammenfattende_redegørelse_LP163.pdf

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 (PBU)

Sagsnr. i ESDH: 24/11511

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte om forslag til Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 skal anbefales til Økonomi og Erhverv og byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i december 2025, at forvaltningen skulle sende forslag til Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup, jf. bilag 1 samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2025, jf. bilag 2 i høring. Miljørapport af Forslag til Lokalplan 163, jf. bilag 3 blev samtidig offentliggjort.

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 udvider afgrænsningen af rammeområde 13D1 til at omfatte hele lokalplanområdet, herunder hele matrikel 2a Jonstrup Vang, Værløse, så området planlægges efter samme rammebestemmelser og kan anvendes til døgninstitution. De gældende bestemmelser videreføres. Samtidig reduceres rammeområde 13B2 tilsvarende, så matrikel 2a ikke længere indgår. I praksis fortsætter arealet anvendt til parkering.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser, som er formuleret med en åbenhed, der giver et mulighedsrum for, at Region Hovedstaden med en totalentreprise kan designe det endelige projekt på baggrund af bl.a. variantstudier og dispositionsforslag. Lokalplanforslaget regulerer bl.a. følgende forhold: Bebyggelsens omfang, placering af byggefeltet, bebyggelsens udseende, parkering, ubebyggede arealer og beplantning samt terrænregulering.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der blevet indgået en samarbejdsaftale med Region Hovedstaden. Med denne aftale indgår Furesø Kommune og en repræsentant fra nabodialoggruppen i styregruppen for projektet Nyt Jonstrupvang i den fase, hvor skitseprojekt, dispositionsforslag og det endelige projektforslag udarbejdes og udvælges. Med denne aftale sikres Furesø Kommune indflydelse på Region Hovedstadens arbejde med Nyt Jonstrupvang frem til det endelige projektforslag.

Høring

Planforslagene har været i høring fra den 14. januar 2026 til den 11. marts 2026. I perioden er der indkommet 9 høringssvar fra Grundejerforeningen ved Chr. Hauchs Allé og Omegn, Grundejerforeningen Jonstruphøj, beboere på Jonstruphøj, Chr. Hauchs Alle, Jonstrupvej og i Jonstruphusene, Nabogruppen, Jonstrup 89', Værløse Naturgruppe og Vestforbrænding. Udkast til høringsnotat har været sendt til kommentering i Nabodialoggruppen i perioden 4. maj. 2026 – 7. maj 2026. Kommunen modtog kommentarer fra følgende Jonstrup 89', Nabogruppen, Chr. Hauchs Alle 3d og Jonstrupvang. Afdelingsbestyrelsen i Jonstruphusene har efterfølgende den 22. maj 2026, efter udarbejdelse af høringsnotatet, indsendt en indsigelse. De samlede høringssvar og kommentarer kan ses i bilag 4.

Der har været afholdt offentligt borgermøde den 3. februar 2026 om planforslagene og Miljørapporten, jf. referat i bilag 5. Derudover er der løbende afholdt møder med nabodialoggruppen, senest den 13. april 2026.

Hovedsynspunkterne i høringssvarene og emnerne drøftet på borgermødet omfatter nedenstående punkter. Forvaltningens forslag til ændringer i planerne på baggrund af høringssvarene, bemærkningerne til borgermødet og dialog med naboialoggruppen, samt forvaltningens egne rettelser fremgår med kursiv jf. også høringsnotatet i bilag 6 og den samlede oversigt over forslag til ændringer i bilag 7.

- Uddybning og præcisering af lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser *Forvaltningen vurderer at lokalplanens nuværende formålsbestemmelse i tilstrækkelig og hensigtsmæssig grad angiver de overordnede hensigter med planlægningen og samtidig giver den nødvendige ramme for administration af lokalplanen. Forvaltningen foreslår dog at imødekomme præcisering af anvendelsen, samt at det skal sikres, at regnvand kan håndteres inden for lokalplanområdet og at de ubebyggede arealer indrettes i henhold til formålet.*

Endvidere foreslår forvaltningen at præcisere anvendelsen, så der reguleres hvilke typer tekniske anlæg, der må anlægges, udseende af disse samt skiltning på ladestandere.

- Ønsker reduktion af byggefelt samt forbud mod byggeri i 2 etager mod nord, samt fastholdelse af Skt. Hans bål inden for matr.nr. 21

Forvaltningen foreslår, at byggefeltet reduceres, så det nordvestlige hjørne skæres væk. Derudover indsættes en begrænsning på, at der maksimalt 400 etagemeter bebyggelse inden for den del af byggefeltet, der ligger inden for matr.nr. 21. Endvidere foreslår forvaltningen, at det præciseres, at der kun må opføres byggeri i 2 etager inden for et nærmere defineret område på kort 3 i den centrale del af lokalplanområdet.

Forvaltningen foreslår, at der tilføjes bestemmelse om, at der inden for lokalplanområdet skal udlægges et areal til offentlig tilgængelig bålplads. Det sikres endvidere med den betingede købsaftale mellem Furesø Kommune og Region Hovedstaden, hvoraf det fremgår at den på matr.nr. 21 etablerede bålplads fortsat vil være tilgængelig for institution og beboere i området. Såfremt det nye byggeri vil komme for tæt på bålpladsen, skal denne flyttes til et andet sted på matriklen af køber.

- Bekymring for den store terrænregulering, som lokalplanen giver mulighed for i forhold til skader på træer, samt hældning på skråninger og forbud mod støttemure.

Det kan ikke undgås, at nogle af de eksisterende træer, som ikke er udpeget som bevaringsværdige, må fældes som følge af den nødvendige terrænregulering. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af erstatningsbeplantning i form af 25 nye træer i forskellige størrelser. Forvaltningen foreslår at imødekomme forslag om at skråninger må have en max hældning på 1:2. Forvaltningen foreslår at fastholde muligheden for at etablere støttemure grundet fleksibilitet og de eksisterende store terrænspring. Dog foreslår forvaltningen, at der indsættes en maksimal synlig højde for støttemure, samt at materialevalget indskrænkes.

- Bekymring for øget trafikbelastning – både i drift og anlægsfase

Forvaltningen vurderer ikke at lokalplanens muligheder giver anledning til mere trafik i den daglige drift, da lokalplanens anvendelse er fortsættelse af eksisterende drift med en minimal forøgelse på yderligere 4 boenheder sammenlignet med de eksisterende 46.

Der vil komme tung trafik i nedrivnings- og anlægsfasen, hvilket lokalplanen ikke kan regulere. Forud for realisering af projektet skal der gennemføres en miljøscreening for at vurdere om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM), herunder screening af anlæggets påvirkning på støj og trafik.

- Ønsker ikke nye p-pladser og mere trafik på matr.nr. 2a ved Jonstruphusene.

Den del af Chr. Hauch Alle, der løber på matr.nr. 1f (Jonstruphusene) er at betragte som en privatfællesvej jævnfør Privatvejsloven. Når det er en privat fællesvej, har alle som udgangspunkt ret til at færdes ad vejen ned til Matr.nr. 2a. Matr.nr. 2a er solgt til Region Hovedstaden, hvorfor de har råderet over arealet, som lokalplanen giver mulighed for at bruge til parkering.

- Ønsker ikke gennemkørsel mellem Studekrogen og Chr. Hauchs Alle

Det er indskrevet i den betinget købsaftale mellem Furesø Kommune og region Hovedtaden, at der ikke må være gennemkørsel mellem de to veje. Forvaltningen foreslår at præcisere dette, ved at tilføje en bestemmelse, der foreskriver, at der skal opsættes en bom inden for 'zonen for opsætning af bom' markeret på Kort 3, så permanent gennemkørsel forhindres. Derudover foreskriver lokalplanen, at der må være adgang til maksimalt 12 p-pladser fra Studekrogen.

- Mangler placering af affaldshåndtering

Da lokalplanen er fleksibel i forhold til placering af bygninger, vurderer forvaltningen ikke, at der kan udpeges specifikke områder til affaldshåndtering. Den primære affaldshåndtering vil foregå omkring de centrale bygninger, men der vil formegentlig også være behov for affaldshåndtering ved de ydre boligklynger. Forvaltningen foreslår derfor at præcisere at største delen af affaldshåndteringen skal placeres inden for et nærmere angivet areal centralt placeret i lokalplanområdet.

- Ønske om udpegning af flere bevaringsværdige træer

Forvaltningen har sammen med en af kommunens gartnere besigtiget træerne inden for og lige uden for lokalplanområdet. På den baggrund vurderer forvaltningen ikke, at der kan udpeges flere træer som bevaringsværdige bl.a. grundet dårlig kronestruktur, manglende rodvolumen samt at de nye bygninger skal bruge pladsen. Forvaltningen foreslår, at drypzonen af de bevaringsværdige træer sikres mod terrænregulering og kørsel. Derudover at det kræver Byrådets tilladelse at fælde et bevaringsværdigt træ ved sygdom eller andre væsentlige forhold.

- Ønske om at den økologiske korridor gøres bredere samt friholdes for nyplantning af træer

Forvaltningen henviser til miljørapporten, hvor det bl.a. fremgår Spredningskorridoren vurderes at understøtte en potentiel vandrerute på tværs af området, hvor krav om strukturer kan give skjul og rastemuligheder, hvilket vurderes at være af positiv betydning sammenlignet med den nuværende situation". I den kombinerede bilag IV og Natura 2000 væsentlighedsvurdering udarbejdet af Amphi Consult, foreslås "en økologisk korridor for at styrke den øst-vestgående spredning [...] bredden må ideelt set gerne være 10 m. eller mere, men den kan godt være smallere [...].

Forvaltningen foreslår at imødekomme ønsket om et forbud mod nyplantning af træer inden for den økologiske korridor, da største delen er omfattet af drypzonen for de bevaringsværdige træer.

- Ønske om at arealet omfattet af skovbyggelinje holdes friholdt for ændringer, herunder nyplantning af træer samt lavninger til vandhåndtering.

Forvaltningen foreslår ikke, at der skal være forbud mod plantning af nye træer eller etablering af lavninger inden for det areal, der er omfattet af skovbyggelinje. Forvaltningen vurderer ikke at sådanne tiltag vil påvirke træerne i skoven på den anden side af stengærden. I den nordlige del af arealet, findes der selvsåede træer. På grund af deres placering på en skråning vurderes det, at der på sigt kan blive behov for at fælde disse, da der kan være risiko for, at de vælter. Samlet set vurderer forvaltningen, at der ikke er noget til hinder for, at der plantes træer og etableres lavninger i området.

- Ønsker krav om plantning af flere nye træer.

Forvaltningen vurderer, at det er et tilstrækkeligt med 25 nye træer, som lokalplanen stiller krav om, set i lyset af, at lokalplanområdet på den ene side er afgrænset af skov. Det er ikke til hinder for, at der plantes flere.

- Bekymring om hvordan lokalplanens krav til vækstvilkår for nye træer kan kontrolleres.

Forvaltningen foreslår at uddybe kravene for dokumentation for plantehulstørrelse og jordopbygning i form af fotos og tegningsmateriale.

- Ønsker indskrivning af overholdelse af støjgrænser fra institutionens daglige drift samt byggeperioden.

Forvaltningen foreslår at præcisere bestemmelsen om overholdelse af de vejledende grænseværdier for støj, så det tydeliggøres at døgninstitutionen hverken må påvirkes af eller påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for støj for veje og ekstern støj fra virksomheder. Byggeaktiviteterne i forbindelse med opførelse af de nye bygninger skal overholde Furesø Kommunes 'Forskrift for udførelse af bygge og anlægsaktiviteter'.

- Ønsker krav til belysning, samt forbud mod lysforurening fra parkeringspladser samt vinduer mod skoven.

Forvaltningen vurderer at lokalplanen allerede har krav til belysning, der begrænser lysforening mod skov og naboer.

Det vurderes, at lysafkastet fra eventuelle vinduer mod skoven ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på miljøet. Dette med baggrund i, at ny bebyggelse skal trækkes tilbage fra skovbrynet, samt at indendørs belysning ofte er nedadrettet og orienteret ind mod bygningens funktioner. Lyset fra vinduerne vil være diffust, og det vurderes, at lysafkastet vil være ganske begrænset. Ydermere vurderes, at lyspåvirkningen er ubetydelig set i forhold til skovens størrelse og det vurderes, at skovbrynets funktion som yngle- og rastested og den økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes. Forvaltningen foreslår derfor ikke at regulere, hvor der må være vinduer.

- Kritik af miljørapporten, som vurderes uklar håndtering af overskudsjord og trafikbelastning både under anlægsfasen og den daglige drift.

I henhold til screeningsafgørelse om miljøvurdering af forslag til Lokalplan 163 er jordhåndtering og jordflytning, samt trafikafvikling /belastning, trafikstøj og trafiksikkerhed vurderet til ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er vurderet, at disse emner skal vurderes nærmere i en miljøvurdering.

Samtidig med offentliggørelse af den endelige vedtaget Lokalplan 163 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2025, skal der offentliggøres en lovbestemt sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen jf. bilag 8.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen og kommuneplantillægget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Lokalplanen for ny døgninstitution i Jonstrup lever op til 2030 mål nr. 6 om at i 2030 er Furesø en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund, herunder at by- og boligudvikling sker med vægt på natur, miljø og god arkitektur. Der lægges vægt på et varieret boligudbud målrettet forskellige alders- og indtægtsgrupper. Der er skabt tilgængelige byrum med grønne og blå oaser samt mødesteder, der styrker fællesskaberne på tværs af aldersgrupper. Der arbejdes målrettet med fysisk tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse.

Borgerinddragelse

Der er dannet en følgegruppe bestående af de nærmeste naboer (nabo-dialoggruppe), hvor der løbende er afholdt møder om lokalplanens udarbejdelse. Det seneste møde blev afholdt den 13. april 2026. Der har været afholdt offentligt borgermøde den 3. februar 2026, imens planforslagene var i høring, jf. referat i bilag 5.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen vil blive forelagt Økonomi og Erhverv samt byrådet med henblik på endelig stillingtagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling anbefaler Økonomi og Erhverv samt byrådet at:

1. Godkende Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 med de foreslåede ændringer, jf. bilag 7.
2. Godkende Lokalplan 163 med de foreslåede ændringer, jf. bilag 7.
3. Godkende, at forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser i lokalplanen og kommuneplantillægget.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Anbefalet
2. Anbefalet, idet udvalget lægger stor vægt på, at §8.x, som angivet i høringsnotatet (bilag 6), justeres så det fremgår, at der indenfor for matr.nr. 21 skal udlægges et areal til bålplads med en diameter på mindst 3 m med en der til hørende tilstrækkelig sikkerhedsafstand til bålpladsen.
3. Anbefalet.

Bilag:

1 - 3809922	Åben	Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 163.pdf	(57689/26)	(H)
2 - 3809930	Åben	Bilag 2 - Forslag_Tillæg 4 til Kommuneplan 2025.pdf	(57696/26)	(H)
3 - 3809931	Åben	Bilag 3 -Miljørapport_Forslag til LP 163_Jonstrupvang.pdf	(57697/26)	(H)
4 - 3811380	Åben	Bilag 4 - Samlet høringssvar	(58541/26)	(H)

Plan og Byudvikling 02-06-2026

5 - 3809932	Åben	Bilag 5 - Referat af borgermøde 3. februar 2026.docx	(57698/26)	(H)
6 - 3809946	Åben	Bilag 6 - Høringsnotat	(57709/26)	(H)
7 - 3809999	Åben	Bilag 7 - Samlet oversigt over ændringer	(57755/26)	(H)
8 - 3810191	Åben	Bilag 8 - Sammenfattende_redegørelse_LP163.pdf	(57879/26)	(H)

Punkt 8: Beslutning: Dispensation og landzonetilladelse fra Lokalplan 138 til Udhuset, Hareskovby

26/1549

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort, Stationsvej 2.pdf

Bilag 2 - Tegninger nuværende og fremtid samt situationsplan.PDF

Bilag 3 - Hørings svar.PDF

Beslutning: Dispensation og landzonetilladelse fra Lokalplan 138 til Udhuset, Hareskovby

Sagsnr. i ESDH: 26/1549

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte om der skal meddeles dispensationer og landzonetilladelse fra Lokalplan 138 til opførelse af ny bygning til anvendelse af forsamlingshus samt integreret uopvarmet skur på Stationsvej 2, 3500 Hareskov By.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 10. februar 2026 modtaget ansøgning fra Udhusets Venner om nedenstående dispensationer til opførelse af et nyt forsamlingshus samt integreret uopvarmet skur. jf. bilag 1-Oversigtskort.

Ejendommen ligger i landzone, og den nye bygning kræver derfor også landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

De ansøgte dispensationer og landzonetilladelse er en del af et etapevis byggearbejde for ejendommen. Der er tidligere givet dispensation og landzonetilladelse for ombygning af den eksisterende bevaringsværdige bygning, som blev godkendt af Plan og Byudvikling den 24. november 2024

Den nye bygning er en del af et etapeprojekt for at sikre et aktivt støttepunkt i forbindelse med brug af skoven og samlingspunkt for områdets borgere jf. bilag 2 – Det ansøgte. Ansøger har med ansøgning for den nye bygning arbejdet aktivt for at skabe et samlet bygningsmiljø og et arkitektonisk udtryk for den nye bygning med historiske referencer som bidrager til at skabe et positivt samspil med den eksisterende bevaringsværdige bygning samt omgivende bebyggelse.

Dispensationer fra lokalplanen

Der er søgt om dispensation til følgende:

• § 6.1 *Overskridelse af byggefelt B2*

Den nye bygning omfatter 35 m² opvarmede lokaler, kaldet Laden, sammenbygget med en uopvarmet skur/varegård på 8 m².

Byggefelt B2 er i Lokalplan 138 udlagt med en længde på ca. 9,4 meter. I lokalplanen har man ikke taget højde for et beskyttet dige langs Gammel Hareskovvej med en bredde på 5,0 meter. Det betyder, at det beskyttede dige overlapper byggefelt B2 med ca. 3 meter.

Furesø Kommune har 6. februar 2026 meddelt dispensation til, at bredden af det beskyttede dige på dette sted på nærmere givne vilkår må reduceres med 2,6 meter til 2,4 meter. De 2,4 meter svarer til bredden af diget på resten af ejendommen. Når dispensationen er udnyttet, vil der fortsat være ca. 0,4 meter af byggefelt 2, hvor der ikke kan placeres byggeri på grund af digebeskyttelse.

For at kunne holde den sydlige gavl af Laden med tilhørende tagudhæng væk fra diget, ønskes der dispensation til, at den nye bygning stikker 0,94 meter ud af byggefelt B2 mod nord jf. bilag 2 – det ansøgte.

• § 6.2 *Overskridelse af bygningshøjden på maksimalt 3,0 meter*

Den nye bygnings arkitektoniske form og proportioner er inspireret af gammel dansk tradition for byggeri af træhuse (bullhuse). Dette arkitektoniske udtryk har betydning for forholdet mellem bygningens længde og bredde og for tagrejsningen.

Bygningen ønskes udstyret med et saddeltag både for at følge gammel bygningstradition og for at muliggøre en traditionel tagbeklædning i form af træspåner. Det er hensigten, at Ladens arkitektoniske formsprog tilpasser og underlægger sig den eksisterende bevaringsværdige bygnings formsprog og danner et naturligt samspil med flere af de andre bygninger i nærområdet.

Overskridelsen af bygningens højde er størst langs østfacaden, hvor Ladens højde maksimalt vil være 6,107 meter målt fra naturligt terræn. Den ansøgte dispensation er derfor 3,101 meter.

*§ 7.3 *Taghældningen overstiger de maksimalt tilladte 5 grader*

Den nye bygnings taghældning ønskes fastsat til 45 grader som svarer til den eksisterende bevaringsværdige bygning. Flere af de nærmeste bygninger i området er også opført med saddeltag.

• § 6.2 *Overskridelse af maksimal bebyggelse indenfor byggefelt B2 på 35 m²*

Der søges om dispensation til, at der under ét sammenhængende tag bygges 35 m² bebyggelse samt 8 m² uopvarmet skur/varegård. Der søges således om en dispensation for overskridelse med 8 m² da varegården ønskes sammenbygget under samme tag.

• § 8.5 *Varegårdens udformning*

Det fremgår af lokalplanen at der kan bygges 15 m² varegård. Varegården skal afgrænses af et plankeværk.

Der søges dispensation til at varegården bliver integreret som en del af den nye bygning for at skabe et samlet bygningsmiljø med et ensartet arkitektonisk udtryk med historiske referencer for den nye bygning, som bidrager til at skabe et positivt samspil med den eksisterende bevaringsværdige bygning. Den integrerede varegård vil være uopvarmet og anvendes til skur.

Landzonetilladelse

Den ansøgte nye bygning kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Den nye bygning strider ikke mod områdets planlægning, da der netop er lavet en lokalplan, der muliggør opførelsen.

Høringssvar

Forvaltningen har sendt sagen i nabohøring, og har modtaget 2 høringssvar fra henholdsvis Danske Handicaporganisationer (DH-Furesø) og Miljørådet.

Miljørådet er positivt indstillet over for projektet og mener, at projektet i sin helhed er gennemarbejdet og smukt placeret i forhold til den eksisterende bevaringsværdige bygning. Miljørådet mener, at dispensationerne er af mindre betydning i forhold til formålet med opførelsen af Laden og har derfor ingen indvendinger. Miljørådet er dog bekymret for præcedens i forhold til den reducerede digebeskyttelseslinje, men finder også at dispensationen er velbegrundet.

Forvaltningen bemærker, at den reducerede digebeskyttelseslinje er ikke en del af naboorienteringen.

Danske Handicaporganisationer har stor sympati for det planlagte projekt og vurderer ud fra tegningerne, at det er intentionen at gøre området anvendeligt og tilgængeligt for mennesker med handicap. De er dog bekymrede for om man i tilstrækkelig grad har indarbejdet de nødvendige tilgængelighedsbestemmelser. Danske Handicaporganisationer har samlet set ingen indvendinger mod de ansøgte dispensationer.

Forvaltningen videreformidler Danske Handicaporganisationers notat til bygherre, da det påhviler bygherre at overholde bygningsreglementets tilgængelighedskrav.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen skal ses i sammenhæng med det overordnede mål nr. 5 om at Furesø i 2030 er en kommune som sikrer at flere frivillige borgere og organisationer bidrager. Samtidig løfter lokale grundejer- og medborgerforeninger et stigende antal opgaver i forhold til udvikling af lokalsamfundene.

Borgerinddragelse

Sagen har været sendt i naboorientering til relevante naboer og foreninger mv.

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling;

1. Godkender at der meddeles landzonetilladelse til den nye bygning til anvendelse af forsamlingshus samt integreret uopvarmet skur
2. Godkender dispensationer fra Lokalplan 138 til overskridelse af byggefelt B2 med 0,4 meter. overskridelse af bygningshøjden med 3,101 meter, taghældningen opføres med 45 grader, overskridelse af maksimal bebyggelse indenfor byggefelt med 8 m² samt at varegården opføres som aflukket skur der er integreret i bygningen.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Godkendt.
2. Godkendt, idet 0,4 meter rettes til 0,94 meter.

Bilag:

1 - 3810504	Åben	Bilag 1 - Oversigtskort, Stationsvej 2.pdf	(58050/26)	(H)
2 - 3810508	Åben	Bilag 2 - Tegninger nuværende og fremtid samt situationsplan.PDF	(58054/26)	(H)
3 - 3810509	Åben	Bilag 3 - Høringssvar.PDF	(58055/26)	(H)

Punkt 9: Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Kålundsvej 12, Farum Landsby

26/2816

Bilag

Bilag 1 - Kålundsvej 12 - Kort.pdf

Bilag 2 - Kålundsvej 12 - Eksisterende forhold + Ansøgte bygningsændringer.pdf

Bilag 3 - Kålundsvej 12 - Samlede høringssvar.PDF

Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Kålundsvej 12, Farum Landsby

Sagsnr. i ESDH: 26/2816

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 44 til udvendige bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri på Kålundsvej 12, Farum Landsby.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 44 for Farum Landsby. Bygningen er bevaringsværdig og beliggende i Farum Landsby jf. bilag 1 - Oversigtskort. Huset er fra 1880.

Ansøger ønsker at forbedre dagslysforholdene og udnytte tagetagen samt at etablere en bedre forbindelse mellem inde- og uderum i stueetagen.

Ansøgningen omfatter følgende bygningsændringer jf. bilag 2:

- Flytning af et vindue i den vestlige gavl og etablering af et ekstra vindue.
- Udskiftning af et 4-sproset vindue til et med 6 inddelinger i den nordlige facade.
- Ny tagkvist i den nordvendte tagflade.
- Flytning af et mindre tagvindue i den nordvendte facade.
- Nedlægning af et vindue i den nordvendte facade og etablering af en ny terrassedør i stedet.

Flytningen af et vindue i den vestlige gavl og etableringen af et nyt vil give gavlen et udtryk, der er nærmere den modstående østlige gavl. Udskiftningen af et 4-sproset vindue i den nordvendte facade vil give et større vindue, men er i form og størrelse tilpasset de eksisterende vinduer på samme facade. Den ansøgte kvist ønskes placeret over for en eksisterende kvist men har ét fag mere end den eksisterende. Flytningen af det mindre tagvindue vil medføre bedre lysforhold ved trappen, der forbinder stueetagen med tagetagen. Etablering af en ny terrassedør vil give en ny adgangsvej til haven og øget lysindfald.

Naboorientering (høring)

Ansøgningen har været i naboorientering frem til 31. marts 2026, hvor forvaltningen har modtaget høringssvar fra Furesø By og Land og Miljørådet. Der er ikke modtaget høringssvar fra de hørte naboer jf. bilag 3 – Høringssvar.

Furesø By og Land udtaler at flytningen af vinduet i den vestlige gavl og etablering af et nyt vindue ikke giver anledning til bemærkninger, at udskiftningen af det 4-sprossede vindue med et med 6 inddelinger vil klæde facaden, og at flytningen af det lille tagvindue ikke vil ændre husets udseende væsentligt. Foreningen påpeger, at den ansøgte kvist virker tung og dominerende på den lille tagflade og at man med fordel kunne vælge en mindre, der i størrelse svarer til den eksisterende, der findes på den modstående tagflade. I den forbindelse henvises til kvisten på Kålundsvej 8, der efter en grundig behandling blev afvist med henvisning til lokalplanen. Foreningen udtaler sig ligeledes kritisk over for den ansøgte terrassedør og mener denne dørtype hører hjemme i nye typehuse og palæer og ikke i et beskedent gadehus i et landsbymiljø.

Miljørådet finder, at de ønskede ændringer må frarådes, da de ikke er med til at understøtte husets karakter og historiske udtryk. Samtidigt bakker Miljøet op om høringssvaret fra Furesø By og Land.

Forvaltningens vurdering

Vurderingen af de ønskede dispensationer balancerer hensynet til funktionalitet i et bevaringsværdigt hus med hensynet til bevaring af lokal kulturarv i det bebyggede miljø.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte bygningsændringer overvejende kan gennemføres uden at tilsidesætte formålet i Lokalplan 44 om at bevare den kulturhistoriske helhed i Farum Landsby og de bevaringsværdige bygninger arkitektoniske udtryk.

- *Flytning af og etablering af et nyt vindue i gavlen*

Flytningen af det eksisterende vindue og etableringen af et nyt vindue i den vestlige gavl sker i overensstemmelse med bygningens eksisterende proportioner og vinduesrytme. Ændringen medfører, at gavlens udtryk i højere grad harmonerer med den modstående østlige gavl og understøtter dermed bygningens arkitektoniske sammenhæng. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at ændringen er i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdier.

- *Udskiftning af vindue i den nordlige facade*

Udskiftningen af det 4-sprossede vindue til et vindue med seks inddelinger medfører et større vinduesareal, men vinduets proportioner, placering og opdeling tilpasses de eksisterende vinduer på facaden. Ændringen vurderes derfor at respektere facadens rytme og karakter og vurderes at passe til bygningens arkitektoniske udtryk og er i overensstemmelse med bevaringsværdierne.

- *Kvist i nordvendte tagflade*

Den ansøgte kvist vurderes at tilføre tagetagen forbedrede dagslys- og anvendelsesforhold. Kvistens placering på den nordvendte tagflade indebærer, at den ikke opleves sammen med den eksisterende kvist på den modstående tagflade, som vender mod gaden.

For kvisten i den nordvendte tagflade taler, at etablering af den ansøgte kvist vil forbedre dagslysforholdene og anvendeligheden af tagetagen og dermed øge boligens funktionelle kvalitet. Kvisten placeres på den nordvendte tagflade, hvor den kun i begrænset omfang er synlig fra det offentlige rum og derfor har begrænset betydning for oplevelsen af gadebilledet i Farum Landsby. Kvisten opleves ikke i sammenhæng med den eksisterende kvist på den modstående tagflade mod gaden, hvilket reducerer den samlede visuelle påvirkning af bygningens arkitektoniske udtryk. Bygningen er opført med tegltag, hvor mindre ændringer som kviste vurderes lettere at kunne indpasses uden væsentlig påvirkning af bevaringsværdierne.

Imod kvisten i den nordvendte tagflade, taler at den ansøgte kvist har en større bredde end den eksisterende kvist på bygningen og kan derfor fremstå markant på den relativt lille tagflade. Lokalplan 44 har til formål at bevare bygningernes oprindelige karakter og den kulturhistoriske helhed i Farum Landsby, herunder tagfladernes sammenhæng. Der findes tidligere afgørelser i området, hvor kviste er blevet afvist med henvisning til disse hensyn. Høringssvarene vurderer, at kvisten kan virke tung og opleves som et fremmed element, der svækker husets historiske karakter og bevaringsmæssige kvaliteter.

Samlet set vurderer forvaltningen, at selvom kvisten har en større bredde end den eksisterende kvist, vurderes den – på grund af sin placering og begrænsede synlighed i gadebilledet ikke at fremstå dominerende. Ansøgningen vurderes ikke at være direkte sammenlignelig med den tidligere afviste kvist på Kålundsvej 8. Der er tale om to forskellige bygningstyper med væsentligt forskellige arkitektoniske og bevaringsmæssige forudsætninger. Bygningen på Kålundsvej 8 er opført med stråtag, hvor tagfladens sammenhæng og materialemæssige helhed tillægges særlig betydning i forhold til bevaringshensynet.

Den ansøgte kvist i nærværende sag ønskes etableret på en bygning med tegltag. Kvistens placering og udformning indebærer, at den kun i begrænset omfang er synlig fra det offentlige rum og ikke opleves sammen med den eksisterende kvist på den modstående tagflade. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte kvist i størrelse og udformning kan siges at passe til bygningen.

- *Flytning af et mindre tagvindue i den nordvendte tagflade*

Flytningen af det mindre tagvindue sker inden for samme tagflade og uden ændring af vinduets størrelse eller karakter. Ændringen har til formål at forbedre de indvendige lysforhold ved trappeforløbet mellem stueetage og tagetage. Forvaltningen vurderer, at flytningen kun medfører en uvæsentlig ændring af tagfladens udtryk og ikke påvirker bygningens bevaringsværdier eller den kulturhistoriske helhed i området.

- *Etablering af en ekstra terrassedør i den nordvendte facade*

Etablering af en ny terrassedør i den nordvendte facade vurderes at ændre bygningens facadeudtryk væsentligt. En terrassedør af den ansøgte karakter introducerer et facadeelement, som ikke er typisk for bygningstypen eller for det traditionelle landsbymiljø i Farum Landsby. Ændringen vurderes at bryde med facadens oprindelige vinduesrytme og husets beskedne og lukkede karakter mod omgivelserne.

Forvaltningen vurderer derfor, at etablering af den ansøgte terrassedør vil være i strid med Lokalplan 44's formål om at bevare de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske udtryk og den kulturhistoriske helhed i Farum Landsby.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen relaterer sig til mål nr. 6 om ”Gode boliger og levende byer”

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering (høring), som knytter an til Furesømodellen for Borgerinddragelse. Desuden er Furesø By og Land samt Miljørådet blevet hørt.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Plan og Byudvikling:

Plan og Byudvikling 02-06-2026

1. Godkender, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 44 om bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri for så vidt angår det ansøgte:
 - 1.1. Flytning og etablering af nyt vindue i den vestlige gavl inspireret af den modstående gavl
 - 1.2. Udskiftning af et 4-sproset vindue med et med seks inddelinger
 - 1.3. Flytning af et mindre tagvindue, samt
 - 1.4. Etablering af en ny kvist.
2. Godkender, at der meddeles afslag på dispensation fra Lokalplan 44 om bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri for så vidt angår:
 - 2.1. Den ansøgte terrassedør i den nordvendte facade.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Godkendt.
2. Godkendt.

Bilag:

1 - 3808164	Åben	Bilag 1 - Kålundsvej 12 - Kort.pdf	(56261/26)	(H)
2 - 3808165	Åben	Bilag 2 - Kålundsvej 12 - Eksisterende forhold + Ansøgte bygningsændringer.pdf	(56262/26)	(H)
3 - 3808166	Åben	Bilag 3 - Kålundsvej 12 - Samlede høringssvar.PDF	(56263/26)	(H)

Punkt 10: Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Ryethøjvej 4, Værløse

24/12296

Bilag

Bilag 1 - Ryethøjvej 4 - Kort.pdf

Bilag 2 - Fotografier af ejendommen.pdf

Bilag 3 - Kviste i stråtag og ny terassedør.pdf

Bilag 4 - Vindue i gavl.pdf

Bilag 5 - Ryethøjvej 4 - Samlede høringsvar.PDF

Bilag 6 - Bemærkninger fra ansøger.pdf

Beslutning: Ansøgning om dispensation til ændring af bevaringsværdigt byggeri - Ryethøjvej 4, Værløse

Sagsnr. i ESDH: 24/12296

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal tage stilling til, om der kan gives dispensation fra Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i landzone - Lokalplan 162 til udvendige bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri på Ryethøjvej 4, Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Temalokalplan 162 på Ryethøjvej 4, Værløse jf. bilag 1 – Oversigtskort og bilag 2 – Fotos af ejendommen. Bygningen er et bevaringsværdigt bindingsværkshus med stråtag, der er registreret som bevaringsværdigt med en SAVE-værdi på 2, svarende til høj bevaringsværdi.

Ansøger ønsker at udnytte tagetagen ved at indrette den til beboelse samt at etablere en bedre forbindelse mellem inde- og uderum i stueetagen.

Ansøgningen omfatter følgende bygningsændringer:

1. Etablering af tre nye kviste i stråtaget på stuehuset. jf. bilag 3 – Kviste 3 – kviste og ny terrassedør
2. Udskiftning og udvidelse af eksisterende vindue i den ene gavl jf. bilag 4 – Vindue4 – vindue i gavl
3. Etablering af en ny terrassedør i stueetagen jf. bilag 3 – Terrassedør 3 – kviste og ny terrassedør

Kvistenes formål er at sikre bedre dagslysforhold i tagetagen. Kvistenes bredder tilpasses vinduerne i stueetagen samt takten i husets bindingsværk. Vinduet i gavlen ønskes udskiftet med et vindue med ét ekstra fag ligeledes med henblik på at forbedre dagslysforholdene i tagetagen. Den ansøgte terrassedør udformes identisk med en eksisterende terrassedør på samme facade.

Naboorientering (høring)

Ansøgningen har været i naboorientering (høring) frem til 26. marts 2026, hvor forvaltningen har modtaget høringssvar fra Furesø By og Land og Miljørådet jf. bilag 5 – Høringssvar.

Furesø By og Land bemærker med tilfredshed, at der er valgt en kvisttype, der i størrelse og facon harmonerer med bygningens arkitektur i øvrigt. Høringssvaret er mere kritisk ift. vinduet i gavlen, da alle andre vinduer i bygningen er med to fag, hvilket er den typiske vinduesudformning for ældre bygninger på landet. Ift. terrassedøren læner Furesø By og Land sig op ad anbefalingerne i SAVE-registreringen, der foreskriver, at en dør bør have et lukket felt nederst i stedet for glas i fuld højde.

Miljørådet i Furesø Kommune meddeler, at de ansøgte kviste er i overensstemmelse med den for byggeåret tidstypiske stil, men fraråder at udskifte det eksisterende vindue i gavlen med et med et tredje fag. Yderligere finder Miljørådet i Furesø Kommune, at en terrassedør med glas i fuld højde vil fremstå som et fremmed element i bygningen.

Efter endt naboorientering har ansøger indsendt bemærkninger på de indkomne svar til forvaltningen jf. bilag 6 – Bemærkninger fra ansøger, hvor ansøger tilkendegiver at han er indstillet på at ændre gavlvinduet, men ønsker at fastholde ansøgningen om en dobbeltdør.

Forvaltningens vurdering

Vurderingen af de ønskede dispensationer balancerer hensynet til funktionalitet i et bevaringsværdigt hus med hensynet til bevaring af lokal kulturarv i det bebyggede miljø.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte bygningsændringer overvejende kan gennemføres uden at tilsidesætte formålet i Lokalplan 162 om at sikre arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger og helheder, samt at sikre, at tilbygninger, ombygninger og andre udvendige ændringer vil være forenelige med bevaringshensynene.

- *Kviste i stråtaget*

De ansøgte kviste er udformet med hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk og bevaringsværdi, idet både proportioner, placering og udformning tager afsæt i husets arkitektur.

- *Udskiftning af vinduet i gavlen*

Forvaltningen deler Furesø By- og Land og Miljørådets betænkeligheder ved udvidelse af gavlvinduet til et vindue med tre fag, da dette vil bryde med husets oprindelige vinduestypologi og dermed svække det bevaringsværdige udtryk.

- *Etablering af en ekstra terrassedør*

Forvaltningen deler synspunktet fra Furesø By- og Land og Miljørådet vedrørende den ansøgte terrassedør. Dog vurderer forvaltningen, at bygningens arkitektoniske udtryk, herunder dens længde, den enkle facadestruktur med få døråbninger samt den eksisterende terrassedør, forudsætter en ensartet udformning af terrassedøre, da de er placeret på samme facade. Indsættelse af en terrassedør, der afviger fra den eksisterende, vil derfor virke arkitektonisk forstyrrende og svække bygningens helhedsvirkning. Den ansøgte terrassedør kan accepteres, forudsat at den udføres identisk med den eksisterende terrassedør.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen relaterer sig til mål 6 om ”Gode boliger og levende byer”.

Borgerinddragelse

Sagen har været i høring, som knytter an til Furesømodellen for Borgerinddragelse. I denne forbindelse er Furesø By og Land og Miljørådet blevet hørt.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Plan og Byudvikling træffer afgørelse i sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Plan og Byudvikling:

Plan og Byudvikling 02-06-2026

1. Godkender, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 162 om bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri for så vidt angår:
 - 1.1. Etablering af tre nye kviste i stråtaget, som ansøgt.
 - 1.2. Ny terrassedør mod haven under forudsætning af, at den er magen til den eksisterende.
2. Godkender, at der meddeles afslag på dispensation fra Lokalplan 162 om bygningsændringer i bevaringsværdigt byggeri for så vidt angår:
 - 2.1. Det ansøgte vindue i gavlen i den ansøgte udformning.
3. Godkender, at forvaltningen bemyndiges til at kunne give dispensation til udskiftning af gavlvinduet til et vindue med samme udtryk som det eksisterende.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

1. Godkendt.
2. Godkendt.
3. Godkendt.

Bilag:

1 - 3808141	Åben	Bilag 1 - Ryethøjvej 4 - Kort.pdf	(56247/26)	(H)
2 - 3808142	Åben	Bilag 2 - Fotografier af ejendommen.pdf	(56248/26)	(H)
3 - 3808143	Åben	Bilag 3 - Kviste i stråtag og ny terrassedør.pdf	(56249/26)	(H)
4 - 3808144	Åben	Bilag 4 - Vindue i gavl.pdf	(56250/26)	(H)
5 - 3808145	Åben	Bilag 5 - Ryethøjvej 4 - Samlede høringsvar.PDF	(56251/26)	(H)
6 - 3808146	Åben	Bilag 6 - Bemærkninger fra ansøger.pdf	(56252/26)	(H)

Punkt 11: Beslutning: Kulturtorvet 3-19 - Tilgængelighed - Dispensation til indvendige gangarealer

26/758

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 – Orienteringsbrev inklusiv ansøgning

Bilag 3 – Høringssvar fra Danske Handicaporganisationer (DH Furesø).pdf

Bilag 4 – Høringssvar fra seniorrådet

Beslutning: Kulturtorvet 3-19 - Tilgængelighed - Dispensation til indvendige gangarealer

Sagsnr. i ESDH: 26/758

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation fra bygningsreglementets § 210 krav om tilgængelighed om minimumsbredde på 1,30 meter i gangarealer med døre i siderne på Kulturtorvet 3-19, Farum.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra kravet i bygningsreglementets § 210 om, at gangarealer med døre eller skabsdøre i siderne skal have en minimumsbredde på 1,30 meter. Ansøgningen vedrører Kulturtorvet 3-19, som er en etageejendom med 90 lejligheder fordelt på otte opgange og et samlet etageareal på 8.460 m² jf. bilag 1 – Oversigtskort.

I 23 af lejlighederne er der døre i siden af et 1,10 meter bredt gangareal jf. bilag 2 –

Orienteringsbrev og ansøgning. Gangbredden er dermed 20 cm. mindre end kravet i bygningsreglementet. De pågældende døre var oprindeligt projekteret som tekniklemme, men er udført som egentlige døre for at sikre bedre adgang til installationsskakten. Dørene fungerer fortsat alene som teknikadgang og kan kun åbnes med trekantsnøgle. De kan ikke betjenes af beboerne. Midlertidig blokering ad gangen kan derfor kun forekomme i forbindelse med teknisk service på samme måde som ved traditionelle tekniklemme.

Ansøger begrundet dispensationsanmodningen med, at de udførte løsninger er nødvendige af drifts- og vedligeholdelseshensyn, og at forholdet efter deres vurdering ikke indebærer en forringelse af tilgængelighed eller flugtvejsforhold for beboerne.

Forvaltningen vurderer, at hensynet bag § 210 om sikker og uhindret passage, særligt for personer med nedsat mobilitet, fortsat kan tilgodeses, da dørene alene betjener teknikrum og ikke vil anvendes i det daglige. Forholdet vurderes derfor at kunne sidestilles med tekniklemme, som ikke er strid med bestemmelsen, som kun omfatter døre og skabsdøre.

Høring

Sagen har været i høring hos Danske Handicaporganisationer (DH-Furesø) og Seniorrådet jf. bilag 3 og bilag 4.

Danske Handicaporganisationer (DH-Furesø) oplyser, at de ikke har nogen argumenter imod, at der meddeles dispensation. De henviser til, at dørene alene fungerer som teknikadgang, som beboerne ikke skal betjene i dagligdagen, og at gangbredden på 1,10 meter er større end minimumskravet på 1,0 meter.

Seniorrådet meddeler tilsvarende, at de ikke har indvendinger mod dispensationen. De vurderer, at forholdet reelt drejer sig om tekniklemme, der blot er udført som døre, og at dette ikke giver anledning til bemærkninger fra deres side.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Furesø Kommune. Eventuelle udgifter til justeringer, tekniske foranstaltninger eller øvrige arbejder afholdes af ansøger. Sagen påvirker ikke kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen relaterer sig til mål nr. 6 om "*gode boliger og levende byer*". Vurderingen af dispensationen omhandler tilgængelighed og funktionalitet i en større boligbebyggelse, og bidrager til at sikre velfungerende og trygge boliggrammer i kommunen.

Borgerinddragelse

Sagen har været i høring i henhold til Furesøs model for borgerinddragelse, hvor Danske Handicaporganisationer (DH Furesø) og Seniorrådet er orienteret om sagen.

Lovgrundlag

Sagen behandles efter Byggeloven og Bygningsreglementet (BR18). Kommunen kan meddele dispensation, når det er sagligt begrundet, og når dispensation ikke tilsidesætter de hensyn, som bestemmelsen skal varetage. Handicaporganisationer er klageberettigede i sager, der vedrører tilgængelighed, jf. byggelovens § 23, stk. 3.

Det videre forløb

Plan og Byudvikling træffer endelig afgørelse i sagen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling:

- Godkender, at der meddeles dispensation fra bygningsreglementets § 210, således at gangbredden på 1,10 meter i de berørte lejligheder kan accepteres, under forudsætning af at de pågældende døre fortsat kun fungerer som teknikadgang.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

Godkendt.

Bilag:

1 - 3785040	Åben	Bilag 1 - Oversigtskort	(43682/26)	(H)
2 - 3779291	Åben	Bilag 2 – Orienteringsbrev inklusiv ansøgning	(40574/26)	(H)
3 - 3779289	Åben	Bilag 3 – Høringssvar fra Danske Handicaporganisationer (DH Furesø).pdf	(40572/26)	(H)
4 - 3779290	Åben	Bilag 4 – Høringssvar fra seniorrådet	(40573/26)	(H)

Punkt 12: Meddelelser PBU juni 2026

21/20283

Bilag

Bilag 1 Årshjul, PBU juni 2026.pptx

Meddelelser PBU juni 2026

Sagsnr. i ESDH: 21/20283

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Forvaltningen og formanden orienterer Plan og Byudvikling.

Sagsfremstilling

Årshjul

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

Arrangementer:

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

Indstilling

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

Beslutning i Plan og Byudvikling den 02-06-2026

Taget til efterretning.

Bilag:

1 - 3810089 Åben Bilag 1 Årshjul, PBU juni 2026.pptx (57813/26) (H)

Punkt 13: Underskriftsark

Plan og Byudvikling 02-06-2026

Underskriftsark

Sagsnr. i ESDH:

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

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

Bilag: