



**FURESØ
KOMMUNE**

Møde i Plan og Byudvikling

Åben Dagsorden

Dato: Tirsdag den 7. februar 2023

Tidspunkt: 8:00

Sted: Rådhuset Bryllupssalen

Sagsoversigt:

1.	Beslutning: Vedtagelse af forslag til Plan- og Agenda-21 strategi 23	2
2.	Beslutning: Forslag til Lokalplan 153 for boliger og erhverv på Akacietorvet	4
3.	Beslutning: Analyse af unges ønsker for at bo som ung i Furesø	6
4.	Beslutning: Boligprognose 2023-2034.....	8
5.	Beslutning: Ansøgning om dispensation til kantning af solceller på tagflade.....	10
6.	Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Storkekrogen.....	12
7.	Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Bybrøndstræde	14
8.	Beslutning: Håndhævelse af servitut i byzone til solceller på terræn	16
9.	Beslutning: Solcelleanlæg ved Flagsø Kildeplads	18
10.	Meddelelser til Plan og Byudvikling 2023	21
	Bilagsoversigt.....	26
	Underskriftsside.....	28

1. **Beslutning: Vedtagelse af forslag til Plan- og Agenda-21 strategi 23**

Sagsnr.: 22/2087

Beslutningstema

Udvalg for Plan- og Byudvikling og Udvalg for Natur og Klima skal beslutte, om de skal anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at vedtage forslag til Plan- og Agenda 21-strategi.

Sagsfremstilling

Byrådet igangsatte i foråret 2022 arbejdet med Plan- og Agenda 21-strategi 2023. Plan- og Agenda 21-strategien er udarbejdet med titlen "Furesø på forkant". Planloven fastlægger, at byrådet skal vedtage strategien, før den sendes i offentlig høring jf. bilag 1.

Planstrategi 23 præsenterer byrådets politiske målsætninger og pejlemærker for fysisk planlægning, og de overordnede temaer og konkrete emner, som byrådet ønsker at revidere eller arbejde for i den kommende kommuneplan.

Den tidlige borgerinddragelse på Citizenlab i løbet af sommeren 2022 indebar bl.a. følgende forslag og ideer, jf. bilag 2:

- SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger.
- Bedre alternativer til bilen som transport i bymidterne
- Både forslag om aktiv og bevarende tilgang til Furesøs grønne områder
- Flere grønne byrum.

Strategien skal være et fundament i dialogen med borgere og virksomheder om den fysiske planlægning i Furesø Kommune. Klimaplanen, 2030-målene samt målsætningen om CO₂-neutralitet i 2030 danner grundlaget for planstrategien, og de afspejles i strategiens tre temaer, jf. nedenfor.

Sammenhængende byplanlægning sætter fokus på en mangfoldig boligmasse, muligheder for erhvervsudvikling, trafikstøj samt arkitektur og byggeri. Planstrategi 23 peger bl.a. på;

- At alle skal have mulighed for at bo, bosætte sig og arbejde i Furesø Kommune. Dog er der begrænset med areal til at bygge nye boliger eller skabe nye muligheder for erhverv, hvorfor der også fortsat skal arbejdes med fortætning. I Planstrategien udpeges fokusområder som kan omdannes eller udvikles til nye formål som boliger, handel, erhverv mv, herunder at mulighederne for erhvervsudvikling i perspektivarealet nord for Slangrupvej skal undersøges.
- At der er behov for at sænke trafikstøjen i kommunen, hvor bl.a. Hillerød motorvejen er en støjgene for mange furesøborgere. Med Planstrategien præsenteres også byrådets ambitioner for overdækning af motorvejen ved Farum.

Grøn og oplevelsesrig sætter fokus på emnerne natur og biodiversitet, benyttelse og beskyttelse af naturen samt fællesskaber og kultur i Furesø. Planstrategi 23 peger bl.a. på;

- At Furesø Kommune har en målsætning om at plante 20.000 træer inden 2030. Der er få arealer tilbage i kommunen, hvor der kan rejses skov og Planstrategi 23 lægger op til, at kommunen skal undersøge mulighederne for at supplere skovrejsningen med

naturejsning med det formål at optage CO₂. Målsætningen om skovrejsning kan være svær at nå inden 2030, hvis ikke private arealer og virksomheder også inddrages.

- At det er vigtigt at finde den rette balance mellem benyttelse og beskyttelse af naturen i Furesø Kommune, så der både er plads til dyrelivet og de furesøborgere, der ønsker at anvende naturen aktivt til rekreative formål. Derudover ønskes der at skabe bedre forbindelser mellem bysamfund og de grønne og blå områder.

Klimaneutral og -robust sætter fokus på grøn mobilitet, parkering, energi og ressourcer samt klimatilpasning og -sikring. Planstrategi 23 peger bl.a. på;

- Arealet i bycentrene er begrænset. Ved at prioritere bløde trafikanter som gående og cyklister kan det medvirke til at skabe flere attraktive og indbydende grønne byrum, som giver værdi for borgere, handels- og kulturlivet og klimaet.

Økonomiske konsekvenser

Plan- og Agenda 21-strategien har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Planstrategi 23 har med sit udgangspunkt i klimaplanen og 2030-målene en positiv indflydelse på succeskriterierne. Strategien har sammenhæng med følgende mål: Mere natur og bedre klimaløsninger, God velfærd for børn, ældre og udsatte, Flere unge skal blive boende i Furesø, Endnu bedre samarbejde med foreninger og lokalsamfund, Gode boliger og levende byer, Velfungerende erhvervsliv med lokale arbejdspladser og et godt handelsliv samt Mindre trængsel og trafikstøj.

Borgerinddragelse

Der har været tidlig inddragelse af borgere via det digitale værktøj CitizenLab, hvor alle borgere i Furesø Kommune i juni og juli 2022 har haft mulighed for at bidrage med ideer, jf. bilag 2. Forvaltningen har desuden løbende afholdt møder med interessenter, herunder Lokalsamfundenes Samvirke, Klimabevægelsen og Miljørådet, jf. Bilag 3, 4, 5 og 6.

Lovgrundlag

Planloven § 23a fastlægger, at kommuner i første halvdel af valgperioden, dvs. senest december 2023, skal offentliggøre en strategi for kommuneplanlægning.

Det videre forløb

Hvis forslaget til Planstrategi 23 vedtages af Byrådet, sendes den otte uger i høring. Byrådet skal efter høringen er afsluttet, tage stilling til fremkomne bemærkninger, og byrådet kan i den forbindelse vedtage ændringer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Udvalg for Plan- og Byudvikling tager stilling til, om udvalget for Plan- og Byudvikling over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at Plan- og Agenda 21-strategi 2023 vedtages og sendes i høring.

- at Udvalg for Natur og Klima tager stilling til, om udvalget for Natur og Klima over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at Plan- og Agenda 21-strategi 2023 vedtages og sendes i høring.

Bilag:

1	Åben Plan- og Agenda 21-strategi - Furesø på forkant 020223.pdf	10923/23
2	Åben Forslag fra borgere på CitizenLab til Plan- og Agenda 21-strategien.docx.pdf	10823/23
3	Åben Referat fra dialogmøde med Lokalsamfundenes Samvirke.pdf	10826/23
4	Åben Referat dialogmøde med Klimabevægelsen.pdf	10825/23
5	Åben Referat dialogmøde med Miljørådet.pdf	10827/23
6	Åben Høringssvar, Miljørådet.pdf	10824/23

2. Beslutning: Forslag til Lokalplan 153 for boliger og erhverv på Akacietorvet

Sagsnr.: 21/1974

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og byrådet at sende Forslag til lokalplan 153 for Akacietorvet i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Den 30. juni 2021 igangsatte Udvalg for byudvikling og bolig udarbejdelsen af et forslag til lokalplan for området omkring Akacietorvet, Farum jf. bilag 1.

Lokalplanforslaget er blevet til på baggrund af et ønske fra ejerne af Akacietorvet 2 om en revitaliserende planlægning for området, som indebærer en udvidelse af anvendelsesmulighederne med boliger og restauranter. Området er i dag primært omfattet af Lokalplan 46 og Byplanvedtægt 35, som fastlægger, at bebyggelsen på Akacietorvet 2 kun må anvendes til detailhandel og liberale erhverv.

I december 2021 var et forslag til lokalplan for Akacietorvet på dagsordenen for Udvalg for byudvikling og bolig, men blev ikke behandlet, da udvalget ønskede yderligere borgerinddragelse forud for behandling af forslaget. I begyndelsen af 2022 blev der derfor afholdt flere borgermøder om lokalplanen, hvor der var stor deltagelse.

Den 10. maj 2022 blev Plan og Byudvikling præsenteret for et forslag til en lokalplan for Akacietorvet. Udvalget besluttede på mødet, at lokalplanforslaget skulle bearbejdes yderligere, og at det reviderede forslag som udgangspunkt ikke skulle forudsætte salg af kommunale arealer.

På den baggrund har ejerne af Akacietorvet 2 udarbejdet et nyt forslag, der ikke forudsætter salg af kommunalt areal mod Farum Hovedgade. Der indgår stadig et salg af et areal mod

nord som forudsætning for gennemførelse af projektet. I det nye forslag er bebyggelsen trukket tilbage fra Farum Hovedgade, så adgangsområdet til Akacietorvet friholdes for byggeri.

Det nye forslag muliggør et byggeri på 2200 m² etageareal indeholdende 22 boliger samt 1 erhvervslokale. Det tidligere forslag muliggjorde et byggeri på ca. 2450 m² etageareal indeholdende 22 boliger og 2 erhvervslokaler.

Højden på bebyggelsen er sænket ved at etablere et sadeltag med en flad top. Bygherre anfører, at på denne måde vil den nye bebyggelse fra gadeplan fremstå i samme højde som de eksisterende bygninger på Akacietorvet. Bygherrer anfører, at taget fra gadeplan vil fremstå som et sadeltag. I det nye projektforslag ønsker bygherre, at der indgår en større frontispice i hver ende af facaden mod henholdsvis Akacietorvet og parkeringspladsen. Bygherre har forholdt projektet til de syv principper i Arkitektur og Byrum jf. bilag 2.

For at gøre lokalplanen mere simpel er afgrænsning af lokalplanområdet ændret, så den kun omfatter Akacietorvet og parkeringspladsen. Området på den sydlige side af Farum Hovedgade er altså ikke længere en del af lokalplansforslaget. Det tidligere lokalplansforslag ændrede stort set ikke på plangrundlaget for området, hvorfor der ikke er behov for at medtage det.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplansforslaget forudsætter salg af et kommunalt ejet areal nord for Akacietorvet 2. Salget kan ske uden udbud, da arealet ikke selvstændigt kan bebygges og er under 2.000 kvm. Den endelige salgsindtægt vil afhænge af det nøjagtige antal kvm som køber ønsker at etablere, samt de nærmere vilkår og evt. pligter Furesø Kommune pålægger køber.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Lokalplan 153 understøtter mål 6 om gode boliger og levende byer ved at give mulighed for at sikre publikumsorienterede funktioner på Akacietorvet. Derudover bidrager lokalplanen til mål 7 om et velfungerende erhvervsliv med lokale arbejdspladser og et godt handelsliv ved at styrke Akacietorvets identitet som markedsplads.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt en række borgermøder om lokalplansforslaget. Der blev holdt borgermøde i december 2021 med Furesø By og Land samt beboerforeningen Farum Landsby og i januar 2022 med grund- og virksomhedsejere inden for lokalplanområdet (bilag 3 og 4). Den 24. februar 2022 blev der holdt et offentligt borgermøde med deltagelse af omkring 110 borgere (bilag 5). Den 21. april 2022 blev der afholdt et dialogmøde med flere interessenter (bilag 6).

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Det videre forløb

Byrådet og Økonomiudvalget skal tage stilling til, om forslaget til lokalplanen skal sendes i

offentlig høring i 8 uger.

Efter endt høring vil forvaltningen udarbejde endeligt forslag til lokalplanen, som vil blive forelagt

Plan og Byudvikling, Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- det nye forslag til Lokalplan 153 sendes i offentlig høring

Bilag:

1	Åben Forslag: Lokalplan 153 - Etageboliger og erhverv på Akacietorvet	10054/23
2	Åben Bygherres beskrivelse af hvordan projektet forholder sig til de 7 principper i Arkitektur og Byrum	10069/23
3	Åben Referat - Borgermøde: Furesø By og Land samt Beboerforeningen Farum Landsby 16.12.2021	45214/22
4	Åben Referat - Borgermøde: Grund- og virksomhedsejere 6.1.2022	45215/22
5	Åben Referat: Dialogmøde 21. april 2022	47760/22
6	Åben Referat: Borgermøde Akacietorvet 24.2.2022	45210/22
7	Åben Projektforslag fra Ingvarstsen Arkitekter	10065/23

3. Beslutning: Analyse af unges ønsker for at bo som ung i Furesø

Sagsnr.: 21/16036

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om forvaltningen, på baggrund af analysen, kan arbejde videre med etableringen af nye stationsnære ungdomsboliger i Furesø Kommune. Parallelt skal Handicap, Social og Psykiatri tage stilling til, om de kan inddrage analysens konklusioner i arbejdet med renovering og udvikling af Hareskov-Værløse Andelsboligforenings nuværende ungdomsafsnit i Furesø Kommune.

Sagsfremstilling

Plan og Byudvikling besluttede den 14. juni 2022, at forvaltningen skulle igangsætte arbejdet med en analyse af de unges ønsker og behov for at bo i en ungdomsbolig i Furesø Kommune. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet en analyse, jf. bilag 1.

Resultater af ungeundersøgelse

Analysen er udarbejdet på baggrund af et spørgeskema, som 334 unge i aldersgruppen 18-24 år har besvaret, 3 enkeltinterviews med borgere i aldersgruppen 18-20 år og et fokusgruppeinterview med Furesøs UngePanel.

Undersøgelsen peger på, at en stor procentdel af de adspurgte, kunne forestille sig at bo som ung i Furesø. Direkte adspurgte svarer 70% ja til, at de kan forestille sig at bo som ung i egen

bolig i Furesø Kommune. 58% svarer at de er enige, og 20% svarer de er lidt enige i, at det er en god idé at bygge nye ungdomsboliger i kommunen.

Flere interviewpersoner peger på, at hvis Furesø Kommune skal kunne konkurrere med fx København og andre studiebyer, skal nye ungdomsboliger leve op til de unges forventninger ift. lavt huslejeniveau, stationsnært og afstand til de unges arbejde og studie.

Analysen peger altså på, at de største forhindringer i at blive boende i Furesø som ung er afstanden til arbejde og studie, at der mangler opholdssteder for unge generelt, og at det er svært at finde en bolig som ung i Furesø Kommune som er til at betale. Yderligere viser undersøgelsen, at over halvdelen af de adspurgte ikke kender til processen for at få en almen ungdomsbolig i Furesø Kommune, og at kun 3 pct. finder Furesøs nuværende ungdomsboliger attraktive og som noget der kan fastholde dem i kommunen.

Flere af de unge i interviews og fokusgruppeinterviews efterspørger, at kommunen tænker i sammenhænge med andre initiativer på ungeområdet, hvis kommende ungdomsboliger skal blive en succes. Der peges på, at ungdomsboliger alene ikke er tilstrækkeligt, hvis ikke der er tilknyttet et ungemiljø og flere opholdssteder til de unge.

Vurdering af behov for ungdomsboliger i Furesø Kommune

Befolkningsprognosen anslår, at antallet af unge (17-24 årige) i kommunen forventes at ligge på samme niveau frem til 2034, men med en lille stigning sidst i perioden, da man generelt forventer en befolkningstilvækst i Furesø Kommune.

I de kommende år forventes det, at der nedlægges ca. 28 almene ungdomsboliger i forbindelse med renoveringer. Det forventes umiddelbart, at dette vil medføre et større pres på ventelisterne til de resterende 131 almene ungdomsboliger.

Forvaltningen arbejder på nuværende tidspunkt på en ny løsning for renovering af Hareskovby Værløse Andelsforening - HVA's afdeling Ungdomshusene, som er placeret 4 forskellige steder i kommunen. Her er flere muligheder i spil, som kunne være en del af løsningen på flere nye ungdomsboliger i Furesø Kommune. Det vil være forvaltningens og boligselskabets ambition, at få flere af afdelingens ungdomsboliger placeret stationsnært.

Forvaltningen vurderer samlet set, at der er et behov for mere attraktive og tidssvarende ungdomsboliger med stationsnær placering. Såfremt der findes flere tidssvarende ungdomsboliger i kommunen sammen med en oplysende indsats er forventningen, at der vil være en væsentlig støtte efterspørgsel end på nuværende tidspunkt. Efterspørgslen kan yderligere ændres ved etablering af en SU-berettiget uddannelse.

Umiddelbare muligheder for stationsnære placeringer for ungdomsboliger

I forbindelse med udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej bliver det kvalificeret, hvorvidt der kan indarbejdes ungdomsboliger og/eller studieboliger i området. Nye ungdomsboliger kan ligeledes indgå i den fremtidige byudvikling og fortætning af Værløse Bymidte. Yderligere har Lejerbo, Farum, udvist interesse for at bygge nye ungdomsboliger på TDC-grunden i Farum. Furesø Kommune har derudover fået en forespørgsel fra en privat udvikler om at bygge små private boliger målrettet unge på Fiskebækvej 2.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har på nuværende tidspunkt ingen økonomiske konsekvenser.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen understøtter mål 4 ”Flere unge skal blive boende i Furesø”. Der er etableret 100 nye boliger målrettet unge tilpasset efterspørgslen. Boligerne skal være miljøvenlige og CO2-neutrale, og de unge skal tiltrækkes med muligheden for at bo nær naturen men tæt på kollektiv trafik og uddannelsesinstitutioner samt mulighed for at tage del i et aktivt ungdomsliv.

Borgerinddragelse

Ingen borgerinddragelse på nuværende tidspunkt i processen.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Det videre forløb

Forvaltningen arbejder videre med at undersøge muligheder for at etablere nye ungdomsboliger stationsnært.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget beslutter at;

- Forvaltningen arbejder videre med nye ungdomsboliger stationsnært ifm udviklingsplanen for Værløse Bymidte og Ny Vestergårdsvej. Muligheder for udvikling af Fiskebækvej 2 til erhverv og/eller boliger skal indgå i arbejdet med udviklingsplanen for Værløse Bymidte, og som bindeled til udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej.

Bilag:

1	Åben	Analyse af behovet for ungdomsboliger i Furesø Kommune	912/23
2	Åben	Bilag 2 - Notat - status for ungdomsboliger i Furesø Kommune	52698/22

4. Beslutning: Boligprognose 2023-2034

Sagsnr.: 23/34

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal tage stilling til, om det kan anbefale Økonomiudvalget at tage Boligprognose 2023-2034 til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet Boligprognose for 2023-2034 jf. bilag 1.

Boligprognosen er en del af grundlaget for udarbejdelse af årets befolkningsprognose og indgår dermed i kommunens planlægnings- og budgetarbejde, herunder beregning af behovet for bl.a. institutionspladser og skolekapacitet.

Det angivne antal boliger, som fremgår ud for hvert projekt i boligprognosen, er udtryk for det antal boliger, som plangrundlaget giver mulighed for. Boligprognosen indeholder således primært boligprojekter, hvor plangrundlaget er vedtaget eller er i proces.

Boligprognosen viser, hvilket tidspunkt det på det foreliggende grundlag kan forventes, at borgerne er flyttet ind i de nye boliger. Prognosen er således en aktuell vurdering af, hvornår de enkelte byggerier kan forventes klar til indflytning. Boligprognosen er ikke et udtryk for en præcis angivelse af forventede indflytninger. Der er flere faktorer, som både kan forsinke og fremrykke byggeprojekter. Det kan være generelle tendenser i samfundet som fx efterspørgsel på bestemte boligtyper, flyttemønstre, materialepriser og uforudsete forhold i det enkelte byggeri.

Status på aktivitet i 2022

I 2022 er der ibrugtaget 204 boliger. Forventningerne i Boligprognose 2022 var, at i 2022 ville 337 nye boliger være taget i brug.

Der er realiseret 133 færre boliger end forventet i Boligprognose 2022. Det skyldes primært, at flere byggeprojekter omkring Sydlejren først forventes afleveret i primo 2023.

Der er i alt realiseret 153 tæt-lav boliger, 50 etage boliger og et enkelt parcelhus.

Boliger fra 2023 og frem

Forventningerne til nye indflyttede boliger i de kommende år, fremrykkes en smule i forhold til Boligprognosen i 2022. Med boligprognosen 2022 forventedes samlet set 177 nye indflyttede boliger i 2023. Med den nye prognose forventes 199 indflyttede boliger i 2023.

For 2024 opjusteres forventningerne fra 184 til 283 ny indflyttede boliger. For 2025 nedjusteres fra 157 til 87 ny indflyttede boliger.

I år er der tilføjet to nye projekter til boligprognosen:

- Hareskovby, LP 157, Tibbevangen - 5 boliger (Lokalplan i proces)

Fra 2025 forventes Sydlejren at være tæt på færdigudviklet, eller hvor der potentielt kan bygges boliger (fx Bybækarealet). Områder hvor der arbejdes med udviklingsplaner (Værløse Bymidte og Ny Vestergårdsvej), hvor der ikke er plangrundlag indgår ikke i prognosen.

Tidligere boligprognoser

Boligprognosen er som nævnt et estimat for de forventede indflytninger. Dette kan aflæses af de seneste 4 års boligprognosers forskel mellem forventede indflytninger og de realiserede. Årene fra 2020-2022 har været præget af coronakrisen og bl.a. høje materialepriser. Derfor er flere byggerier blevet udskudt i årene og realiseret senere end forventet.

Boligprognoser	2019	2020	2021	2022
Boligprognose	177	387	204	337

Realiseret antal boliger	110	225	282	204
Difference	-67	-162	74	-133

Økonomiske konsekvenser

Boligprognosen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Boligprognosen er udtryk for forvaltningens estimat. Prognosen anvendes som et redskab til befolkningsprognosen og bidrager derfor ikke i sig selv til målopfyldelse.

Borgerinddragelse

Boligprognosen er ikke genstand for borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Boligprognosen skal godkendes i Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

- At Plan og Byudvikling anbefaler Økonomiudvalget at tage Boligprognosen 2023-2034 til efterretning.

Bilag:

1 Åben Bilag 1 - Boligprognose 2023

11384/23

5. Beslutning: Ansøgning om dispensation til kantning af solceller på tagflade

Sagsnr.: 22/6296

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til etablering af solceller uden kantning på tagflade på Langdyssegårdsvej 53 i Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af solceller på sydvendt tagflade på én ejendom i en samlet og sammenhængende bebyggelse på Flyvestationen, Hangarhusene jf. kortbilag 1.

Ansøger ønsker at etablere 12 solcellepaneler, lagt i 2 rækker á 6 celler, i alt 22 m². Ansøger angiver, at panelerne ikke reflekterer jf. bilag 2. Området er omfattet af Lokalplan 121 fra 2016, Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 7.7.1, som fastlægger, at: ”Solceller skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur. På skrånende tagflader skal de følge tagets farve og hældning, og så vidt muligt ligge i plan med tagoverfladen. Såfremt det ikke er hensigtsmæssigt at undersøge solpanelerne helt, må højdeforskellen maks. være 10 cm, og solpanelet skal forsynes med en kantning, som gør, at det opfattes som en integreret del af tagfladen”.

Ansøger ønsker ikke at integrere solcellerne i den eksisterende tagflade. Ansøger anfører endvidere, at leverandør af solcelleanlægget har oplyst, at de ikke vil være i stand til at etablere solceller på tagfladen, der samtidigt opfylder lokalplanens krav om en kant, som skjuler mellemrummet mellem solcelleelementerne og selve tagfladen. Leverandøren oplyser, at det ikke vil være forsvarligt at forsyne solcelleelementerne med en kantning, da dette vil forringe ventilering af panelernes underside, hvorved der opstår risiko for overophedning af elementerne. Dertil vil en kantning medføre ringere mulighed for bekæmpelse af brand, da adgangen til panelernes undersider er helt eller delvist blokeret.

Sagen har været udsendt i naboorientering til nærmeste naboer, grundejerforening, Jonstrup ’89 samt Danmarks Naturfredningsforening. Naturfredningsforeningen oplyser, at solceller uden kant ikke vurderes at skæmme. Derudover er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

En dispensation vil medføre præcedens i kommende ansøgninger om solceller, da bebyggelsen fremstår ensartet og harmonisk. Derfor vil forhold på én ejendom umiddelbart være relevante for de øvrige ejendomme.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med lokalplanens bestemmelse ønskes, at bebyggelsen har en ensartet fremtræden som samlet bebyggelse. Bestemmelsen understøtter intentionen om en god og gennemtænkt arkitektur, hvor de enkelte bygningsdele følger de samme arkitektoniske principper, som fx en ensartet tagflade. Lokalplans krav om kantning af solcellerne har til formål at sikre, at tagfladerne fremstår som ét element uden luft og skyggekant under traditionelle solcelleelementer, der monteres med ”et svævende udtryk” på en tagflade.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at der med kantning ikke ville kunne opnås det ønskede arkitektoniske ensartede udtryk, blandt andet på baggrund af, at lokalplanen ikke stiller krav om placering og størrelse af solcelleanlæg eller ensartet kantning. Samtidigt understøtter etablering af solceller kommunens målsætning om at være CO₂-neutral i 2030. Henset til at forvaltningen ikke har modtaget indsigelser er det forvaltningens samlede vurdering, at hensynet til CO₂ neutral energi kan veje tungere end hensynet til bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

Økonomiske konsekvenser

Sagen påvirker ikke kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter an til på den ene side mål nr. 6.1 om at i by- og boligudvikling lægges vægt på natur, miljø og god arkitektur, og på den anden side klimaplanens målsætning om at kommunen skal være CO2 neutral i 2030.

Borgerinddragelse

Sagen har været sendt i høring under hensyntagen til Furesømodellen for Borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;
at der meddeles dispensation til det ansøgte solcelleanlæg uden kantning.

Bilag:

1	Åben Kortbilag 1	7703/23
2	Åben Bilag 2	7707/23

6. Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Storkekrogen

Sagsnr.: 22/13382

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til solceller på bevaringsværdigt byggeri på Storkekrogen 7, Kirke Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om solcelleanlæg på Storkekrogen i den bevaringsværdige landsby i Kirke Værløse jf. kortbilag 1.

Ejer har søgt om dispensation til etablering af solceller på tagflade af eksisterende byggeri Storkekrogen 7, der er udpeget som del af den bevaringsværdige bygningsmasse i den ældste del af Kirke Værløse. Området er omfattet af Lokalplan 27 for Kirke Værløse, hvis formål blandt andet er at bevare bebyggelsens arkitektoniske og lokalhistoriske værdier. De bevaringsværdige bygninger sikres efter bestemmelserne mod blandt andet ombygninger,

ændringer og lignende samt derforuden et forbud mod etablering af solfangere (sidestilles med solcelleelementer efter nutidens teknologi).

Ejendommen på Storkekrogen er beliggende i lokalplanområdets vestligste del og ved afgrænsningen mod det åbne land. Der søges om solceller på den vestligste og stejle tagflade, der er dækket med røde tegl. Se bilag 2.

Sagen har været udsendt i naboorientering til nærmeste naboer samt lokale foreninger. Forvaltningen har modtaget indsigelser fra grundejerforening, Kirke Værløse Landsbylaug og Miljørådet samt Furesø By og Land jf. bilag 3 samt ansøgers bemærkninger jf. bilag 4.

De modtagne høringssvar peger alle i retning af, at lokalplanens bestemmelser om bevaring af byggeri, det arkitekturmæssige særpræg i landsbyen og historie med lokal betydning, i videst muligt omfang bør sikres og respekteres, således, at der ikke i nogen tilfælde tillades solcelleanlæg eller tilsvarende vedvarende energibesparende anlæg på bevaringsværdigt byggeri.

Forvaltningen har på baggrund af foreningernes indsigelser og efterfølgende invitation til fælles dialogvandring med repræsentanter fra Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn samt Kirke Værløse Landsbylaug i den ældste del af landsbyen, beset landsbyen herunder en række byggerier, der både i den positive som i den uønskede retning medvirker til enten at understøtte det bevaringsværdige i landsbyen eller til at udvande lokalplanens hensyn om bevaring.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at selvom solcelleanlægget placeres i retning væk fra den bevaringsværdige landsby, er det ikke i tilstrækkelig grad medvirkende til at friholde landsbyen fra elementer, der præger det bevaringsværdige miljø uhensigtsmæssigt. På trods af at fra store dele af landsbyen vil solcelleanlægget ikke være synligt, er det forvaltningens vurdering, at landsbyens fremtræden – både som enkeltstående byggerier og som samlet front af byggeri – vil påvirke byens udtryk på en måde, der ikke vurderes forenelig med lokalplanens formål og forbud mod solfangere og ændringer af bevaringsværdigt byggeri generelt og i det konkrete tilfælde. Herover for står behovet for etablering af CO₂-neutrale energianlæg, som efter forvaltningens vurdering kræver særlig og nænsom implementering i bevaringsværdige miljøer og bygninger.

Som konsekvens af stigning i antallet af ansøgninger om opsætning af solceller, herunder dispensationsansøgninger og dialog med Lokalsamfundenes Samvirke er forvaltningen i færd med kortlægge de gældende regler og praksis for behandling af solceller, som grundlag for at der så vidt muligt kan fastlægges overordnede retningslinjer for kommunens sagsbehandling af ansøgninger om anlæg til vedvarende energi i bevaringsværdige miljøer, i uplanlagte områder, i landzone samt mulig fornyet vurdering af bestemmelser i eksisterende lokalplanlagte områder.

Økonomiske konsekvenser

Sagen påvirker ikke kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter henholdsvis an til på den ene side mål 6.1 om at i by- og boligudvikling lægges vægt på natur, miljø og god arkitektur, og på den anden side klimaplanens målsætning om at kommunen skal være CO2 neutral i 2030.

Borgerinddragelse

Sagen har været i nabororientering under hensyntagen til Furesømodellen for Borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der meddeles afslag på etablering af solceller på den vestvendte tagflade. Afslaget begrundes med, at lokalplanens formål og bestemmelser udstikker en klar retning til bevaring af bestemte bygninger.

Bilag:

1	Åben Kortbilag 1	7678/23
2	Åben Bilag 2	7685/23
3	Åben Bilag 3	120599/22
4	Åben Bilag 4	7694/23

7. Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Bybrøndstræde

Sagsnr.: 22/10385

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til solceller på bevaringsværdigt byggeri på Bybrøndstræde 3, Kirke Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om dispensation til etablering af solcelleanlæg på Bybrøndstræde i den bevaringsværdige landsby i Kirke Værløse jf. kortbilag 1.

Ejer har søgt om dispensation til etablering af solceller på tagflade af eksisterende byggeri, der er udpeget som del af den bevaringsværdige bygningsmasse i den ældste del af Kirke

Værløse. Ejendommen på Bybrøndstræde er beliggende centralt i landsbyens ældste del. Der søges om solceller på tagfladen af sekundært byggeri, som er omtrent to meter høj med meget lav taghældning med en grålig bølgepladebeklædning jf. bilag 2.

Området er omfattet af Lokalplan 27, som blandt andet har til formål bevare bebyggelsens arkitektoniske og lokalhistoriske værdier. De bevaringsværdige bygninger sikres efter bestemmelserne mod blandt andet ombygninger, ændringer og lignende samt derforuden et forbud mod etablering af *solfangere* (sidestilles med solcelleelementer efter nutidens teknologi).

Sagen har været udsendt i naboorientering til nærmeste naboer samt lokale foreninger. Forvaltningen har modtaget indsigelser fra Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn, Kirke Værløse Landsbylaug, Miljørådet samt Furesø By og Land jf. bilag 3/3.1 og ansøgers bemærkninger jf. bilag 4.

De modtagne høringssvar fra grundejerforening, landsbylauget og Miljørådet peger alle i retning af, at lokalplanens bestemmelser om bevaring af byggeri, det arkitekturmæssige særpræg i landsbyen og historie med lokal betydning, i videst muligt omfang bør sikres og respekteres, således, at der ikke i nogen tilfælde tillades solcelleanlæg eller tilsvarende vedvarende energibesparende anlæg på bevaringsværdigt byggeri.

Forvaltningen har på baggrund af en invitation til fælles dialogvandring med repræsentanter fra Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn samt Kirke Værløse Landsbylaug beset dele af landsbyen, herunder en række byggerier, der henholdsvis kan siges at understøtte det bevaringsværdige i landsbyen eller udvande lokalplanens hensyn om bevaring.

Forvaltningens samlede vurdering er, at grundet bygningens højde og lave taghældning og retning, der medfører, at solcelleanlægget vil være synligt i anlæggets nærhed som et separat element oven på det eksisterende tag, vurderes anlægget at være uforeneligt med lokalplanens formål om bevaring samt forbuddet med solfangere. Afslaget begrundes med, at lokalplanens formål og bestemmelser udstikker et klart hensyn til bevaring af bestemte bygninger og byområder. Herover for står behovet for etablering af CO₂-neutrale energianlæg, som efter forvaltningens vurdering kræver særlig og nænsom implementering i bevaringsværdige miljøer og bygninger.

Som konsekvens af stigning i antallet af ansøgninger om opsætning af solceller, herunder dispensationsansøgninger og dialog med Lokalsamfundenes Samvirke er forvaltningen i færd med kortlægge de gældende regler og praksis for behandling af solcelle, som grundlag for at der så vidt muligt kan fastlægge overordnede retningslinjer for kommunens sagsbehandling af ansøgninger om anlæg til vedvarende energi i bevaringsværdige miljøer, i uplanlagte områder, i landzone, samt mulig fornyet vurdering af bestemmelser i eksisterende lokalplanlagte områder.

Økonomiske konsekvenser

Sagen påvirker ikke kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter henholdsvis an til på den ene side mål 6.1 om at i by- og boligudvikling lægges vægt på natur, miljø og god arkitektur, og på den anden side klimaplanens målsætning om at kommunen skal være CO2 neutral i 2030.

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering under hensyn til Furesømodellen for Borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

at der meddeles afslag på etablering af solceller på den lave tagflade. Afslaget begrundes med, at lokalplanens formål og bestemmelser udstikker et klart hensyn til bevaring af bestemte bygninger og byområder.

Bilag:

1	Åben Kortbilag 1	7634/23
2	Åben Bilag 2	7651/23
3	Åben Bilag 3	120612/22
4	Åben Bilag 3.1	7696/23
5	Åben Bilag 4	7671/23

8. Beslutning: Håndhævelse af servitut i byzone til solceller på terræn

Sagsnr.: 22/4901

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte om en servitut ikke skal håndhæves, således at der kan etableres solcelleanlæg på terræn i byzone ved Værløse Vandværk på Højeloft Vænge 44 i den nordlige del af Værløse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Furesø Vandforsyning om etablering af solcelleanlæg på terræn i byzone i Værløse jf. kortbilag 1.

Furesø Vandforsyning ønsker at placere 7 rækker med hver 24 solpaneler. Panelerne har en hældning på 45°, hvor solcellernes orientering vil være direkte mod syd. Anlægget vil have en højde på ca. 2,5 m, og der vil være 1,5 m mellem rækkerne. Vandforsyningen oplyser, at det er nødvendigt, at tiltag som dette får mulighed for at blive gennemført, såfremt målet om at blive CO₂-neutral skal indfries.

Området, hvor anlægget ønsket placeret, er beliggende ved det rekreative område Nørreskov Park og udgør en del af adgangsvejen til parkområdet. Der er i dag en trampesti i den nordlige del af området, som det stadig vil være muligt at benytte. Se bilag 2.

Området er ikke lokalplanlagt. Der er tinglyst servitut, der bl.a. fastlægger, at "(...)der ikke må opsættes trådhegn og lignende omkring ejendommene men kun levende hegn – at der er offentlig adgang over matr. Nr. 10ls til Højeloft Vænge – at der ikke må ske oplag af materialer m.m. af nogen art således at grundene fremstår ryddelige og velholdte (...)". Servitutten er tinglyst i 2011 i forbindelse med udstykning og salg af vandværksgrundene i Værløse, Hareskoven og Kirke Værløse. Der sikres derved offentlig adgang over vandforsyningens matrikel samt forbud mod trådhegn. Furesø Kommune og Furesø Vandforsyning er eneste påtaleberettigede.

Forvaltningen har vurderet, at et solcelleanlæg på terræn i det ansøgte omfang ikke medfører lokalplanligt, og der skal derfor ikke udarbejdes en lokalplan, der muliggør det ansøgte solcelleanlæg.

Sagen har været sendt i naboorientering. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra tre ejerrepræsentanter samt vandforsyningens bemærkninger til høringssvar, jf. bilag 3.

I ét af høringssvarene tilslutter husstanden sig forsyningens ønske om etablering af solceller på vandværkets område og henstiller til, at der vælges solcelleelementer med antirefleksbehandlet overflade. I to høringssvar fra husstande vest for solcelleanlægget fremgår det, at solcelleanlægget synes at kunne sidestilles med oplag af materialer samt, at anlæggets højde og placering vil dominere området visuelt. Derudover frygtes det, at anlægget afgiver støj. Derudover er der frygt for reflektionsgener, hvis ikke der vælges en antirefleksbehandling af overfladen.

Vandforsyningen er indstillet på at etablere et levende hegn ud mod vejen, så solcelleanlægget ikke visuelt kommer til at dominere udsigten. Vandforsyningen ønsker samtidig at hegne anlægget øvrige tre sider med hæk således, at der ikke er direkte adgang til solcelleanlægget. Det er oplyst, at der ikke forekommer støj fra anlægget.

Det er forvaltningens vurdering, at der med etablering af solcelleanlæg, er tale om byggeri af permanent karakter, der kræver byggetilladelse og ikke kan sidestilles med oplag. Forvaltningen vurderer desuden, at deklarationens princip om offentlig adgang over vandforsyningens ejendom ikke tilsidesættes med etablering af solceller eller omkransende grøn hegning, da der som hidtil vil være uhindret adgang via den eksisterende trampesti.

I relation til kommunes klimamål er det forvaltningens vurdering, at anlægget vil understøtte stå målet om at være CO₂ neutral i 2030. Forvaltningen vurderer, at der skal etableres

afskærmende beplantning mod Højeloft Vænge på vandværkets vestligt del af hensyn til boligområdet mod vest, hvad angår anlæggets synlighed.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke konsekvenser for kommunens økonomi.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Sagen knytter henholdsvis an til på den ene side mål 6.1 om at i by- og boligudvikling lægges vægt på natur, miljø og god arkitektur, og på den anden side klimaplanens målsætning om at kommunen skal være CO2 neutral i 2030. Etablering af et større og synligt solcelleanlæg medvirker til positiv implementering af vedvarende energikilder. Derudover er anlægget ikke en hindring for tilgængelige byrum med grønne og blå oaser samt mødesteder, der styrker fællesskaberne på tværs af aldersgrupper.

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering under hensyn til Furesømodellen for Borgerinddragelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen afgøres i Plan og Byudvikling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

at kommunen ikke udnytter sin påtaleret i henhold til servitutten, da der ikke er tale om oplag, samt at anlægget hegnes med levende hegn i form af hæk.

Bilag:

1	Åben Kortbilag 1	6766/23
2	Åben Bilag 2	7502/23
3	Åben Bilag 3	7517/23

9. Beslutning: Solcelleanlæg ved Flagsø Kildeplads

Sagsnr.: 22/11929

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til at opstille et solcelleanlæg på terræn ved Flagsø Kildeplads.

Sagsfremstilling

Furesø Vandforsyning ønsker at opstille et solcelleanlæg på deres ejendom, Flagsø Kildeplads. Baggrunden for ansøgningen er ønsket om at anvende solenergi til at dække det store el-forbrug til indvinding af vand og samtidig bidrage til reduktion af CO₂-udledningen.

Flagsø Kildeplads ligger ud mod Frederiksborgvej. Mod øst ligger Bregnerød Landsby (syd) og mod nord Hillerødmotorvejen. På arealet er der to indvindingsboringer.

Anlægget med 10 rækker og 20 solcellepaneler i hver række har en paneloverfladen på i alt ca. 340 m². Med 1,5 m mellem rækkerne skal anvendes et samlet areal på ca. 480 m² til anlægget. Solcellepanelerne får en maksimal højde på 1,5 m over terræn.

Solcelleanlægget er det første af sin størrelse, som ønskes opstillet i det åbne land i kommunen.

Som redegjort for i Kommuneplan 21 er der meget begrænsede muligheder for at placere større vedvarende energianlæg som solcelleanlæg på terræn i kommunens landområder. Det skyldes primært, at størstedelen af kommunens landområder ligger inden for Fingerplanens grønne kiler, hvor der efter nugældende lovgivning ikke må opstilles større solcelleanlæg. Derfor er der ikke udlagt arealreservationer til sådanne anlæg i den senest kommuneplan. Kommuneplan 21 indeholder retningslinjer for placering af *mindre* solcelleanlæg, der sigter på at beskytte de landskabelig og kulturhistoriske interesser. Solcelleanlæg til f.eks. en bolig skal derfor placeres i tilknytning til eksisterende bygninger og helst også indenfor ejendommens haveanlæg.

Arealet ved Flagsø Kildeplads ligger uden for de grønne kiler og er heller ikke omfattet af fredning med forbud mod tekniske anlæg.

Om der kan gives tilladelse til et større fritstående solcelleanlæg, beror på en konkret vurdering, hvor især hensynet til de landskabelige interesser - som er et af hovedhensynene bag landzonebestemmelserne – tillægges vægt. Anlæggets størrelse, synlighed og placering og områdets karakter i øvrigt indgår i vurderingen. Også hensynet til naboer indgår. Efter klagenævnets praksis skal der udvises store tilbageholdende med at tillade fritstående solcelleanlæg på åben mark. Solenergianlæg skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til byområder. Klagenævnet har imidlertid også udtalt, at i sager om alternative energiforsyningsanlæg indgår også den samfundsmæssige interesse i at fremme vedvarende energiformer. Derfor kan sådanne anlæg behandles lempeligere end andre typer af anlæg i landzone. Selvom formålet er anerkendelsesværdigt, kan det imidlertid ikke ubetinget tilsidesætte de landskabelige interesser.

For at tillade solcelleanlægget taler,

- at der er væsentlige samfundsmæssige interesse i at sikre en energioptimeret vandforsyningen i kommunen,
- at området ikke er udpeget med landskabelige interesser i kommuneplanen,
- at området har en nærhed til eksisterende byzoneområde (Farum) og i øvrigt ligger mellem befærdet infrastrukturanlæg; Frederiksborgvej og Hillerødmotorvejen, og
- at anlægget på grund af terrænet og eksisterende beplantning/bevoksning kun i begrænset omfang vurderes af at være synligt fra det omgivende landskab.

Imod at tillade solcelleanlægget taler,

- at anlægget placeres fritliggende uden tilknytning til bebyggelse, ca. 680 m fra byzonegrænsen, hvilket klagenævnet normalt er tilbageholdende med at tillade, og
- at en tilladelse kan medføre præcedens i forhold til andre sager om større fritstående solcelleanlæg i det åbne land.

Forvaltningen vurderer, at der er begrænset risiko for præcedens, idet der kun er få steder, hvor der efter de nugældende regler kan placeres solcelleanlæg i kommunens landområder.

Forvaltningen vurderer, at solcelleanlægget kun i meget begrænset omfang vil være synligt for de nærmeste naboer i Bregnerød Landsby. Solcelleanlægget vurderes heller ikke at give anledning til refleksionsgener for naboerne, når stolens står lavt.

Hvis udvalget beslutter at tillade solcelleanlægget, anbefaler forvaltningen, at der stilles vilkår om etablering af skærmende beplantning øst for anlægget for at sikre, at anlægget ikke kan ses fra Bregnerød Landsby, og at der stilles vilkår om fjernelse af anlægget ved endt brug.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Det ansøgte understøtter Furesø Kommunes 2030-mål, nr. 1 om mindre CO2-udledning.

Borgerinddragelse

Ansøgningen har været sendt i naboorientering. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra to naboer i Bregnerød Landsby, som bekymrer sig om synligheden af solcelleanlægget, refleksionsgener og negativ påvirkning af landskabet.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;
at udvalget drøfter og beslutter, om der kan gives tilladelse til at opstille det ansøgte solcelleanlæg med vilkår om skærmende beplantning og fjernelse efter endt brug.

Bilag:

1	Åben	Oversigtskort.pdf	6328/23
2	Åben	Ansøgning.PDF	6331/23
3	Åben	Visualisering.pdf	6330/23
4	Åben	Høringssvar 1.pdf	6332/23
5	Åben	Høringssvar 2.pdf	6327/23
6	Åben	Parthøringssvar fra Furesø Vandforsyning.pdf	6329/23

10. Meddelelser til Plan og Byudvikling 2023

Sagsnr.: 21/20283

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager i Plan og Byudvikling.

Udvalgets opmærksomhed henledes på følgende punkt på et andet udvalgs dagsorden
Handicap, Social og Psykiatri 08.02.23, pkt. 1 ” Beslutning: Kommende renovering af HVA’s afdeling Ungdomshusene”.

Sagsfremstilling

Status for byggesagsbehandlingen 2022

Siden 2018 er antallet af sager, som byggesagsteamet behandler, steget år fra år. I 2021 lå antallet på indeks 150 i forhold til 2018. I 2022 lå de 3 første kvartaler på niveau med 2021. I 4 kvartal kunne ses et fald i antallet af sager således, at året 2022 lander på indeks 143.

År	2018	2019	2020	2021	2022
Antal sager	1396	1500	1820	2089	1991
Indeks	100	107	130	150	143
Antal medarbejdere	10	10	10	10+student + midlertidig opnormering (1 årsværk)	10+student + midlertidig opnormering slut 2022 (1 årsværk)
Sagsbehandlingstid	Ca. 75 dage	Ca. 30 dage	Ca. 32 dage	Ca. 31 dage	Ca. 42 dage

De seneste 3 år har den gennemsnitlige sagsbehandlingstid ligget omkring 31 dage. I 2022 er tallet steget til 42 dage. Det tilsvarende tal på landsplan har de seneste år ligget omkring de 60 dage. Antallet af sager, der overholdt servicemålene, har de seneste 3 år ligget mellem 81 % og 86 %. Dette tal er nu faldet til 73 % for 2022. På landsplan har tallet de seneste år ligget omkring de 64 %.

Det er forvaltningens forventning, at der i 2023 vil kunne opnås en hurtigere byggesagsbehandling end i 2022. Dette dels fordi medarbejdere er blevet mere erfarne, samtidig med der forventes en mere begrænset byggelyst som følge af den aktuelle økonomiske situationen. Dog ses nu en stor stigning i antallet af henvendelse vedr. BBR i kraft af udrolningen af det nye vurderingsparadigme. Denne større aktivitet forventes at fortsætte hele året, og den ekstra krævede indsats må derfor forventes at have en negativ indflydelse på overholdelse af servicemål for byggesagerne.

Planklagenævnet giver ikke medhold i klage over kommunes midlertidige dispensation fra lokalplan til dagtilbud på Alfred Sørensensvej, Farum

Furesø Kommune gav den 29. juli 2022 midlertidig dispensation fra Lokalplan nr. 11.1, Bolig- og rekreativt område ved Farumgaard Skov, til at anvende ejendommen på Alfred Sørensensvej 4 i Farum, til dagtilbud for op til 50 ukrainske og danske børn. Da ejendommen

ifølge lokalplanen kun må anvendes til boligformål forudsatte indretning af en daginstitution en dispensation. En nabo klagede over afgørelsen.

Planklagenævnet har behandlet spørgsmål om kommunen har haft hjemmel til at give midlertidig dispensation jf. planlovens § 19, om reglerne om naboorientering er overholdt jf. planlovens § 20 og om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.

Planklagenævnet giver ikke medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Planloven indeholder en mulighed for at dispensere midlertidigt, selvom det er i strid med den anvendelse, der er lokalplanlagt for, såfremt anvendelsen ikke medfører en permanent ændring eller påvirkning af området. Nævnet lægger i afgørelsen vægt på, at dagtilbuddet indrettes i en eksisterende bygning på ejendommen, som tidligere har været anvendt til daginstitution, og at der således ikke forudsættes nybyggeri. Den ansøgte anvendelse vil dermed uden vanskeligheder kunne ophøre, ligesom der ikke sker en permanent ændring eller påvirkning af området. Nævnet finder derudover ingen grund til at tilsidesætte kommunens vurdering af kredsen af naboorienterede samt parter i sagen.

Borgerinddragelse i forbindelse med udviklingen af Værløse Bymidte

En udviklingsplan for Værløse Bymidte berører mange forskellige borgere, foreninger og erhvervsinteresser. Forvaltningen anbefaler derfor, at der skabes mulighed for at understøtte arbejdet med udviklingsplanen med yderligere dialog igennem en styrket inddragelse af bymidtens brugere og beboere.

Et fokusområde er blandt andet at inddrage de unge i udviklingsarbejdet samt at inkludere foreningslivet og kulturinstitutioner i udviklingen af bymidtens byrum.

En del af bruger- og borgerinddragelse vil blandt andet omfatte etableringen af et midlertidigt byrum i 1:1 med afholdelse af pop up workshops m.m. samt et ”planværksted i gadeplan” i bymidten, hvor alle interesserede inviteres til at deltage i udviklingsarbejdet i løbet af foråret.

Et andet fokusområde er, at styrke dialogen med bymidtens ejere og den allerede etablerede partnerskabsgruppe. Her ønskes et tættere samarbejde med Centerforeningen og en større inddragelse af de almene boligselskabers rolle i udviklingsplanen.

Som et led i den kommende fase forud for borgerinddragelsen inviteres udvalget endvidere til en temadrøftelse om en visionær fortælling om bymidtens kommende identitet, herunder en studietur til lignende danske bymidter som inspirationsgrundlag med henblik på at den kan indgå i borgerinddragelsen.

Alle beboere og brugere af Værløse bymidte inviteres til at deltage i udviklingsarbejdet, og der skabes mulighed for at deltage på forskellige niveauer. Herover foråret 2023 vil det blandt andet være muligt at engagere sig i udviklingsarbejdet såvel digitalt som fysisk. Plan og Byudvikling indkaldes til en teamdrøftelse med henblik på at udarbejde en visionsbåret fortælling for udviklingen af Værløse Bymidte.

Udviklingsplanen for Værløse Bymidte forventes klar til politiske vedtagelse i Byrådet ultimo 2023.

Jf. bilag med Tids- & Procesplan for borgerinddragelse 2023 vedr. Værløse Bymidte.

Borgerinddragelse i forbindelse med udviklingen af Ny Vestergårdsvej

Forvaltningen vil igangsætte en proces for borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej.

Borgerinddragelsen vil starte med et åbent informationsmøde, hvor alle kan deltage. Her gives status for projektets forudsætninger og information om den kommende borgerinddragelse.

Der vil blive afholdt dialogmøder med særlige interessenter i området; grundejere i erhvervsområdet, erhvervsdrivende lejere, grundejerforeninger, som repræsenterer beboere i området samt relevante foreninger. Derudover vil der blive afholdt to temaaftner med workshops om hhv: *Arkitektur, byrum, bæredygtighed og Mobilitet og trafik*. Deltagelse i workshops forudsætter tilmelding med begrænsede pladser for at skabe rammerne for de bedst mulige workshops.

Sideløbende med ovenstående aktiviteter vil det være muligt at komme med bidrag online via CitizenLab, og her vil der også blive informeret om projektet. Datoer for aktiviteterne fastsættes snarest muligt.

Valg af kunstner til etablering af nye byrum rundt om Farum Kulturhus, Kulturkvarteret

Forvaltningen er i gang med at udarbejde de første skitser til et forbedret byrum rundt om Kulturhuset i Farum - nu kaldet Kulturkvarteret.

Formålet er at løfte byrummet til et sammenhængende sted som skaber liv og aktivitet. Byrummet skal tilbyde gode opholdsmuligheder, være et grønt åndehul med mere bynatur, understøtte fælles aktiviteter fra bl.a. kulturinstitutionerne, indtænke blå løsninger med lokal regnvandshåndtering, integrere kunst i byrummet og samtidig synliggøre Kulturhuset.

I budgetaftalen blev aftalepartierne enige om, at det i den kommende periode undersøges, hvordan udvikling af vores byrum kan medtænke ”kunst, kultur og bevægelse”.

Da kommunen aktuelt står overfor flere byudviklingsprojekter omkring Farum Kulturhus, der huser fire af kommunens kulturinstitutioner, er det oplagt at tage fat på indsatsen her. Området bruges af mange borgere og har et stort potentiale for både bevægelse og kunstoplevelser, der kan styrke stedets identitet og sammenhæng – i samspil med borgere og interessenter.

Med kunsten i Kulturkvarteret ønskes at skabe opmærksom på stedet og Kulturhuset. Kunsten skal gerne udføres i en kreativ proces med lokale brugere i form af workshops. Det vil være med til at brugerne får ejerskab til området.

Forvaltningen har inddraget kunsteren Karoline H. Larsen i arbejdet med at udarbejde et skitseforslag for området, der skal spille sammen med skitseforslaget fra landskabsarkitekterne, der udarbejder forslag til den samlede udformning af området.

Karoline H. Larsen er uddannet fra det Kongelige Danske Kunstakademi og har siden 2003 arbejdet med kunst, der forholder sig til menneskers bevægelse og leg i det offentlige rum. Hun har således 19 års erfaring med kunst og borgerinddragelse i byudvikling. Det er både

voksne, ældre, unge og børns hverdag, som hun gennem sine borgerinvolverende kunstværker sætter i spil på nye måder. Selv kalder hun sin kunstpraksis for Creative Actions – kreative handlinger, der skaber nye sociale infrastrukturer til at (gen)opdage, hvordan mennesker kan møde hinanden og byens rum.

Den videre proces er, at Karoline H. Hansen udarbejder et skitseoplæg til kunstprojektet, som præsenteres for PBU til godkendelse. Realiseringen forudsætter, at der opnås støtte fra fonde og lokale sponsorater til medfinansiering af kunsten.

Status på lovliggørelse af anvendelse af fritidshuse på Forårsvej og Hestetangsvej til helårsbeboelse

Furesø Kommune orienterede i februar 2022 fritidsejendommene på Forårsvej og Hestetangsvej/Skovhegnet om reglerne for beboelse i fritidsejendomme i landzone og oplyste samtidig, at kommunen ville gennemgå hver enkelt ejendom i forhold til mulig ulovlig helårsanvendelse.

På baggrund af undersøgelsen fik alle ejere og brugere af fritidsejendommene i november 2022 brev om enten, at der ikke var tale om ulovlig anvendelse af ejendommen eller, at kommunen havde udvist passivitet, eller brevet var et varsel om påbud om lovliggørelse af ulovlig helårsbeboelse.

Lovlig anvendelse

Gennemgangen af forholdene på ejendommene viste, at de fleste af disse ikke anvendes til helårsbeboelse, idet der ikke er tilmeldt beboere med folkeregisteradresse på ejendommen, eller fordi beboerne er omfattet af planlovens pensionistregler og dermed har ret til at anvende deres fritidsbolig til helårsbeboelse.

Ulovlig anvendelse

På de øvrige ejendomme er der ifølge folkeregistret pr. 1. november 22 ulovligt tilmeldt beboere med folkeregisteradresse på tre og fem ejendomme på henholdsvis Forårsvej og Hestetangsvej.

Kommunen har imidlertid på grund af passivitet fortabt retten til at håndhæve den ulovlige helårsanvendelse på en af ejendommene på Forårsvej og fire af ejendommene på Hestetangsvej. Det vil sige, at de nuværende beboere her kan blive boende, men dog uden at ejendommene ændrer status til helårsbolig.

For de øvrige to ejendomme på Forårsvej med ulovlig helårsbeboelse har beboerne efter fremsendelsen af varslet om påbud anmeldt folkeregisteradresse. For den ene ejendom på Hestetangsvej er der varslet påbud om lovliggørelse af helårsbeboelsen inden den 14. februar 2023.

Videre forløb

Furesø Kommune vil efterfølgende årligt føre tilsyn med anvendelsen af anvendelsen af fritidshusene på Forårsvej og Hestetangsvej til helårsbeboelse.

Årshjul for udvalgets område 2023 vedhæftes som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- At Plan og Byudvikling tager orienteringen til efterretning.

Bilag:

- | | | |
|---|--|----------|
| 1 | Åben Tids- & Procesplan for borgerinddragelse 2023 vedr. Værløse Bymidte | 2913/23 |
| 2 | Åben Plan og Byudvikling - Årshjul 2023.pdf | 10627/23 |

Bilagsoversigt

1. Beslutning: Vedtagelse af forslag til Plan- og Agenda-21 strategi 23
 1. Plan- og Agenda 21-strategi - Furesø på forkant 020223.pdf (10923/23)
 2. Forslag fra borgere på CitizenLab til Plan- og Agenda 21-strategien.docx.pdf (10823/23)
 3. Referat fra dialogmøde med Lokalsamfundenes Samvirke.pdf (10826/23)
 4. Referat dialogmøde med Klimabevægelsen.pdf (10825/23)
 5. Referat dialogmøde med Miljørådet.pdf (10827/23)
 6. Høringssvar, Miljørådet.pdf (10824/23)

2. Beslutning: Forslag til Lokalplan 153 for boliger og erhverv på Akacietorvet
 1. Forslag: Lokalplan 153 - Etageboliger og erhverv på Akacietorvet (10054/23)
 2. Bygherres beskrivelse af hvordan projektet forholder sig til de 7 principper i Arkitektur og Byrum (10069/23)
 3. Referat - Borgermøde: Furesø By og Land samt Beboerforeningen Farum Landsby 16.12.2021 (45214/22)
 4. Referat - Borgermøde: Grund- og virksomhedsejere 6.1.2022 (45215/22)
 5. Referat: Dialogmøde 21. april 2022 (47760/22)
 6. Referat: Borgermøde Akacietorvet 24.2.2022 (45210/22)
 7. Projektforslag fra Ingvarsen Arkitekter (10065/23)

3. Beslutning: Analyse af unges ønsker for at bo som ung i Furesø
 1. Analyse af behovet for ungdomsboliger i Furesø Kommune (912/23)
 2. Bilag 2 - Notat - status for ungdomsboliger i Furesø Kommune (52698/22)

4. Beslutning: Boligprognose 2023-2034
 1. Bilag 1 - Boligprognose 2023 (11384/23)

5. Beslutning: Ansøgning om dispensation til kantning af solceller på tagflade
 1. Kortbilag 1 (7703/23)
 2. Bilag 2 (7707/23)

6. Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Storkekrogen
 1. Kortbilag 1 (7678/23)
 2. Bilag 2 (7685/23)
 3. Bilag 3 (120599/22)
 4. Bilag 4 (7694/23)

7. Beslutning: Dispensationsansøgning om solceller i bevaringsværdigt miljø, Bybrøndstræde
 1. Kortbilag 1 (7634/23)
 2. Bilag 2 (7651/23)
 3. Bilag 3 (120612/22)
 4. Bilag 3.1 (7696/23)
 5. Bilag 4 (7671/23)

8. Beslutning: Håndhævelse af servitut i byzone til solceller på terræn
 1. Kortbilag 1 (6766/23)
 2. Bilag 2 (7502/23)
 3. Bilag 3 (7517/23)

9. Beslutning: Solcelleanlæg ved Flagsø Kildeplads
 1. Oversigtskort.pdf (6328/23)
 2. Ansøgning.PDF (6331/23)
 3. Visualisering.pdf (6330/23)
 4. Høringssvar 1.pdf (6332/23)
 5. Høringssvar 2.pdf (6327/23)
 6. Parthøringssvar fra Furesø Vandforsyning.pdf (6329/23)

10. Meddelelser til Plan og Byudvikling 2023
 1. Tids- & Procesplan for borgerinddragelse 2023 vedr. Værløse Bymidte (2913/23)
 2. Plan og Byudvikling - Årshjul 2023.pdf (10627/23)

Underskriftsside

Bettina Ugelvig (Socialdemokratiet)

Egil F. Hulgaard (Konservative)

Lene Bang (Socialdemokratiet)

Lene Munch-Petersen (Socialdemokratiet)

Lars Carpens (Venstre)