



**FURESØ
KOMMUNE**

Møde i Udvalg for byudvikling og bolig

Åben Referat

Dato: Torsdag den 6. december 2018

Tidspunkt: 16:00

Sted: Rådhuset Mødelokale 20

Sagsoversigt:

1.	Beslutning/Orientering: (UBB/UNMG) Frederiksborgvej - Godkendelse af revideret visionsoplæg samt beslutning om igangsætning af forslag til lokalplan.....	2
2.	Beslutning: Mødekalendar 2019	4
3.	Beslutning: Bylivsprojekter i Værløse Bymidte	6
4.	Beslutning: Forslag til Lokalplantillæg til lokalplan 70.3. Et område ved Kompanievej og Pionervej, Farum Nord.....	9
5.	Beslutning: Tilladelse fra Lokalplan 121 til anvendelse, udstykning og hegning af Hangar 1 på Flyvestation Værløse	11
6.	Beslutning: Garanti for lån til istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt.....	14
7.	Beslutning: Dispensation fra tilgængelighedskrav i sundhedshus, Rådhusstorvet 2	17
8.	Beslutning. Dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavsholt Landsby	21
9.	Beslutning: Dispensation til opførelse af fire blokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne	24
10.	Beslutning: Start sag - Forslag til Lokalplan 140 for Garnisonsparken på Farum Kaserne	28
11.	Beslutning: Igangsættelse af Tillæg 1 til Lokalplan 139 - Posthusgrunden, Værløse Bymidte.....	30
12.	Drøftelse: Boligpolitik	32
13.	Orientering/Beslutning: (USS/UNMG/UBB) Proces for udbygning af Plejecenter Lillevang	34
14.	Orientering: Status på Furesø Kommunes samlede sygefravær 1.-3. kvartal 2018	37
15.	Orientering: (Alle) Implementering af budget 2019.....	41
16.	Orientering: (Alle) Plan for arbejdet med budgetanalyserne fra Budget 2019-2022	44
17.	Orientering: Meddelelser	47
	Bilagsoversigt.....	49
	Underskriftsside.....	52

1. **Beslutning/Orientering: (UBB/UNMG) Frederiksborgvej - Godkendelse af revideret visionsoplæg samt beslutning om igangsætning af forslag til lokalplan**

Sagsnr.: 18/10489

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, hvorvidt udvalget kan godkende forvaltningens indstilling om at lade det reviderede visions- og idéoplæg danne baggrund for arbejdet med et dispositionsforslag for området omkring det tidligere rådhus i Farum. Sophienberg præsenterer det reviderede visions- og ideoplæg på udvalgets møde.

Udvalget har besluttet, at det rådgivende organ for arkitektur og byrum skal tilknyttes arbejdet med dispositionsforslaget (jf. sag 18/16658). Udvalget skal beslutte, hvorvidt arbejdet med forslag til ny lokalplan for området kan igangsættes sideløbende med arbejdet med dispositionsforslaget.

Endeligt orienteres Udvalg for natur miljø og grøn omstilling om økonomien i byggemodningen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter den politisk nedsatte evalueringsgruppe i august kårede Sophienberg Gruppen som vinder af den gennemførte visions- og idéfase for Frederiksborgvej 3 - 5, besluttede udvalget, sammen med Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling, i september 2018 at lade arbejdet med udarbejdelse af dispositionsforslaget for Frederiksborgvej forankre i Udvalg for byudvikling og bolig samt i forvaltningen.

Siden kåringen har Sophienberg revideret det vindende visions- og idéoplæg på baggrund af evalueringsgruppens tilbagemeldinger. Revisionen af oplægget har primært haft fokus på at skabe en mere åben og inviterende port på hjørnet af Frederiksborgvej og Stavnsholtsvej samt på materialevalg.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det reviderede oplæg tager hensyn til ønsket, for så vidt angår intentionen i de byplanmæssige rammer om *"at markere det centrale hjørne tydeligt"* (Byplanmæssige rammer for Frederiksborgvej 3 – 5, p. 6). Den valgte løsning med en øst-vest gående port vil understøtte forgængerforbindelsen mellem Farum Hovedgade og stationen i vest og kulturhuset og Farum Bytorv i øst. Den lille terrænæssige hævnning af gennemgangen understreger på fin vis overgangen fra det travle gaderum til det mere stille haveanlæg ved kulturinstitutionerne. Portåbningen vil med beklædningen med polerede stålplader opleves attraktiv og meget større, end den fysisk er. Materialevalget i porten er også tænkt som en del af lysningen omkring vinduerne og bidrager dermed til bygningens arkitektoniske helhed. Ligesom valget af teglfacader er med til at understøtte bygningens tilhørsforhold til området, idet teglfacaderne matcher det omgivende byggeri.

Det ændrede design af tagkonstruktionen betyder, at byggeriet kommer til at virke mere dynamisk og passer bedre ind i områdets øvrige bygningsmasse samtidig med at det er med til at åbne området mere op og inviterer inden for mod Kulturhuset.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at arbejdet med et dispositionsforslag for området kan tage udgangspunkt i Sophienbergs reviderede oplæg fra oktober 2018. Det rådgivende organ

for arkitektur og byrum tilknyttedes som faglig sparringspartner og med henblik på, at sparre og kvalitetssikre de arkitektoniske og byrumsstrategiske dispositioner i arbejdet.

Som en del af arbejdet med dispositionsforslaget indgår en drøftelse med Sophienberg om den nærmere afgrænsning af projektet og de omkransende fællesarealer.

Arbejdet med dispositionsforslaget, herunder med god borgerinddragelse, forventes at vare i alt op til fem måneder. Dispositionsforslaget skal danne baggrund for forslag til ny lokalplan for området. Det er forvaltningens vurdering, at arbejdet med en ny lokalplan for området med fordel kan igangsættes nu således, at udarbejdelse af dispositionsforslag og udarbejdelse af lokalplanforslag forløber i en parallelproces (jf. afsnit om borgerinddragelse og det videre forløb).

Når lokalplanen er vedtaget, vil en beslutning om et salgsudbud af ejendommen blive indstillet til Udvalget for natur, miljø og grøn omstilling.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen ændringer i de økonomiske konsekvenser ift. udvalgets seneste behandling af udbudsprocessen for Frederiksborgvej 3-5 for så vidt angår udbudsprocessen (jf. dagsordenspunkt ” Beslutning: Den videre proces for udbud af Frederiksborgvej 3-5 i Farum (opfølgning)”, oktober 2018 UNMG).

Indtægten for salget er budgetlagt i ØU 103 Udgifter og indtægter i forbindelse med salg af kommunale ejendomme.

Realiseringen af projektet vil være forbundet med en generel byggemodning af området, der primært knytter sig til de grønne fællesarealer. Omkostningen til denne byggemodning vil som udgangspunkt skulle finansieres inden for projektet, hvilket vil have betydning for det forventede salgsprovenu, der er budgetteret med som indtægt i forbindelse med salg af kommunale ejendomme. Omkostningerne afklares i det videre arbejde med dispositionsforslaget. Endvidere finansieres udarbejdelsen af lokalplanen inden for projektet.

Borgerinddragelse

Forud for udarbejdelsen af de byplanmæssige rammer for udviklingen af Frederiksborgvej 3-5 blev der afholdt en workshop, hvor bl.a. Miljørådet, Seniorrådet, Furesø By og Land, Farum lokalhistoriske forening, Farum Kulturhus, Farum Bytorv, SEB, Furesø Erhvervsforening og Furesø Industri deltog. Efterfølgende har et udkast til byplanmæssige rammer været i offentlig høring forud for Byrådets vedtagelse i januar 2018.

I forbindelse med arbejdet med dispositionsforslaget vil borgerne løbende blive inddraget. Herudover vil der være borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for området. En høringsperiode på minimum 8 uger samt et borgermøde i denne høringsperiode.

Lovgrundlag

Tilbudsloven.

Bekendtgørelse om kommuners salg af fast ejendom med vejledning.

Planloven.

Det videre forløb

Det rådgivende organ for arkitektur og byrum tilknyttes arbejdet med dispositionsforslaget.

Udvalget for Byudvikling og Bolig vil få forelagt forslag til ny lokalplan for området samtidig med det endelige dispositionsforslag. Undervejs i arbejdet med hhv. dispositionsforslag og forslag til lokalplan vil udvalget ca. midt i forløbet få forelagt en status for arbejdet.

Når udvalget har godkendt forslag til lokalplan vil lokalplanforslaget blive sendt i høring. Efter høringen vil udvalget blive forelagt et lokalplanforslag til beslutning.

Når lokalplanen er vedtaget vil Udvalget for Natur, Miljø og Grøn omstilling få forelagt en beslutning om, at ejendommen bliver sendt i udbud med henblik på salg.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig

- godkender det justerede oplæg fra Sophienberg som udgangspunkt for det videre arbejde med dispositionsforslaget for området omkring det tidligere rådhus på Frederiksborgvej i Farum
- beslutter at igangsætte arbejdet med forslag til lokalplan for området sideløbende med udarbejdelse af dispositionsforslaget

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling

- tager orienteringen om økonomien i projektet til efterretning.

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt, idet lokalplanarbejdet skal inkludere meldinger fra borgermødet. Udvalget opfordrer forvaltningen til at se på helheden i området samt samspillet mellem nyt og gammelt og en mulig indpasning af musikhuset.

Bilag:

1 Åben 20181112_Revideret Visionsoplæg Frederiksborgvej 3-5_Kulturporten.pdf

145497/18

2. Beslutning: Mødekalender 2019

Sagsnr.: 18/16386

Beslutningstema

Udvalget skal fastlægge en mødekalender for 2019.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udvalgenes fastlæggelse af møderne i 2019 har forvaltningen udarbejdet et forslag til møderække for de enkelte udvalg.

Stående udvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal for hvert kalenderår fastlægge, hvor og hvornår deres møder holdes. Denne mødeplan skal offentliggøres i begyndelsen af året.

Økonomiudvalgsmøder og byrådsmøder er som udgangspunkt lagt som i 2018.

I forlængelse af konstitueringen af byrådet har tilkendegivelserne været, at antallet af møder skal

tilpasses, så der bliver tid til andet politisk arbejde herunder tid til borgerinddragelsesprocesser.

Forvaltningen foreslår derfor, at der afholdes 8 ordinære møder i 2019 med mulighed for, at indkalde til ekstraordinære møder, hvis behovet opstår. Der planlægges temamøde i januar om budgetanalyserne.

Forvaltningen foreslår, at udvalget holder møde kl. 18.30 på følgende datoer.

Torsdag den 24. januar (Tema)

Torsdag den 7. februar

Torsdag den 7. marts

Torsdag den 4. april

Torsdag den 9. maj

Torsdag den 6. juni

Torsdag den 5. september

Torsdag den 7. november

Torsdag den 5. december.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Mødekalenderen offentliggøres..

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 8 og § 20

Det videre forløb

Beslutningen sendes til byrådet til orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at forslaget til møderække i udvalget i 2019 godkendes og sendes til byrådet til orientering.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti, mens Venstre stemte imod, idet Venstre ønsker et månedligt møde af hensyn til borgerne. Formanden opfordrede til, at der reserveres datoer i august og oktober til eventuelle ekstraordinære møder.

Bilag:

1 Åben Mødekalender 2019 - samlet

148927/18

3. Beslutning: Bylivsprojekter i Værløse Bymidte

Sagsnr.: 17/13419

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om der skal disponeres midler til at realisere tre bylivsprojekter i Værløse Bymidte.

Sagsfremstilling

På baggrund af det tidligere udviklingsudvalgs anbefalinger, er der i 2018 igangsat en række forskønnelsesprojekter i Værløse Bymidte. Nedenfor er givet en kort status på projekterne.

- Bypark

Projektet er i detailprojekteringsfasen. Der er opstået en udfordring, idet det er konstateret, at der er spildevandsledninger i projektområdet, som ikke er kortlagte. Der skal således foretages en kortlægning af spildevandsledningerne, før detailprojekteringen kan færdiggøres. For at undgå at Bypark anlægges under julehandlen, er projektet udskudt, så det ventes, at anlægget vil gå i gang i januar 2019 og være færdigt i april 2019.

- Markedsparasoller til Værløse Torvedage

Markedsparasollerne er etableret på Scenatorvet. Centerforeningen har meddelt forvaltningen, at markedsparasollerne fungerer godt, og at de jævnlige bruges som et samlingssted for aktiviteter på Bymidten.

- Reparation af højbed ved Den Røde Plads

Reparationen er foretaget.

- Afrensning og installation af siddepladser på betonstøttemure

Afrensning og installation af siddepladser er foretaget. Centerforeningen har meddelt forvaltningen, at siddepladserne ofte bliver brugt til ophold.

- Oprydning af ødelagt byrumsinventar

En række oprydningsprojekter er foretaget. Centerforeningen er i dialog med kommunens driftsafdeling herom.

- Overdækning til Værløse Bio

Overdækning er etableret.

På møde i Udvalg for Byudvikling og bolig i april 2018 præsenterede Centerforeningen sin strategiplan. Strategiplanen tager blandt andet udgangspunkt i udviklingsudvalgets anbefalinger. Forvaltningen har den 15. august været i dialog med Centerforeningen om hvordan idéerne fra planen kunne udføres. Efterfølgende har Centerforeningen sendt et brev til forvaltningen omkring konkrete tiltag, som Centerforeningen ønsker etableret på Bymidten. Brevet er vedlagt i bilag. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med Centerforeningen om at kvalificere de forslag, som forvaltningen vurderede, at der var mulighed for at gå videre med. Desuden har brevet resulteret i, at driftsafdelingen har taget fat på de konkrete driftsmæssige opgaver, som Centerforeningen har peget på.

Foruden de driftsmæssige opgaver, har det afstedkommet tre bylivsprojekter for Furesø Kommune.

1. Siddepladser ved betonstøttemur samt bortskaffelse af plakatsøjle ved Sushi/Fakta

Ved Miljø- Plan og Teknikudvalgsmødet den 8. november 2017 blev det besluttet ikke at gå videre med en projekt om at nedbryde et stykke af betonstøttemuren for at etablere en trappe for at bidrage til den naturlige pladسدannelse der er på området. Det blev anslået, at projektet ville koste 400.000 kr. Centerforeningen ønskede, at det blev undersøgt om det var muligt at lave en alternativ og mindre omkostningsfuld løsning. Det foreslås, at der etableres bænke på betonstøttemurene i princippet som vist i bilag.

Økonomisk ramme: for pkt. 1 50.000 kr.

2. Bord-og-bænke sæt til Delikatessetorvet

Centerforeningen ønsker, at der ved det nordlige torv på Bymidten etableres byrumsinventar, som inviterer til ophold, hvor det er muligt at mødes og spise på Bymidten. Vedlagte kort over placering er forslag. Den endelige placering på torvet vil ske i dialog med Centerforeningen.

Økonomisk ramme for pkt. 2: 125.000 kr.

3. "Siddeskulptur" ved Strøggadetorvet

Centerforeningen ønsker et siddemiljø, som forskønner torvet og også gør det interessant at besøge. Centerforeningen foreslår en "siddeskulptur", som også kan bruges som podie. Koordinationsgruppen har godkendt, at der arbejdes videre med en endelig udformning af en siddeskulptur. Vedlagte forslag er derfor kun vejledende.

Økonomisk ramme for pkt. 3: 145.000 kr.

Endvidere er der dialog med og mellem flere parter om mulige udviklinger i Bymidten.

Økonomiske konsekvenser

Finansiering sker fra anlægsbevillingerne MPT 103 "Smukke bysamfund og attraktive byrum" hvor der er et budget på 1,9 mio. kr. og MPT 104 "Værløse Bymidte – opfølgning på udviklingsplan" hvor der er et budget på 2,8 mio. kr. Der søges disponeret 160.000 kr. fra hver af bevillingerne til udførelse af bylivsprojekterne i Værløse Bymidte.

Borgerinddragelse

Bylivsprojekterne udspringer af anbefalingerne fra udviklingsudvalget om Værløse Bymidte (pgf. 17 stk. 4 udvalget). Udviklingsudvalget bestod af borgere, grundejere, virksomheder og centerforeningen.

Bylivsprojekterne er udarbejdet i samarbejde med Centerforeningen og er anbefalet af koordinationsgruppen for udvikling af Værløse Bymidte på møde den 6. november. Koordinationsgruppen består af to grundejerrepræsentanter, tre forretningsrepræsentanter, to repræsentanter fra Centerforeningen samt en fra Furesø Kommunes forvaltning.

Udviklingsudvalget er blevet orienteret om status for arbejdet med realisering af anbefalingerne d. 18. januar 2018. Der afholdes et statusmøde med udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Det videre forløb

Forvaltningen går videre med bylivsprojekterne umiddelbart efter udvalgets beslutning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at

- der fra MPT 103 og MPT 104 hver disponeres 160.000 kr., således, at der samlet disponeres 320.000 kr. til bylivsprojekterne,
- De yderligere siddepladser ved betonstøttemuren etableres som vist i bilag
- Bord-og-bænke sættene på "delikatessetorvet" godkendes, og den nærmere placering sker i dialog med Centerforeningen.
- Der arbejdes videre med en "siddeskulptur" på strøggadeturvet i dialog med Centerforeningen, og at projektet skal holdes inden for den økonomiske ramme på 145.000 kr.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt, idet udvalget opfordrede forvaltningen til at indtænke tilgængelighed og handicaphensyn samt vedligeholdelse i muligt omfang ved køb af materiel.

Bilag:

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Åben Præsentationsmateriale - Byrumsinventar i Værløse Bymidte UBB
December 2018 | 135506/18 |
| 2 | Åben Notat om Centerforeningens forslag til projekter i Værløse Bymidte | 116637/18 |

- | | | | |
|---|------|--|-----------|
| 3 | Åben | Centerforeningens forslag til konkrete projekter og vedligeholdelses tiltag 31-08-2018 | 141419/18 |
| 4 | Åben | DH Furesø's høringssvar om bylivsprojekter på Værløse Bymidte - 4.12.2018 | 156462/18 |

4. Beslutning: Forslag til Lokalplantillæg til lokalplan 70.3. Et område ved Kompanievej og Pionervej, Farum Nord

Sagsnr.: 18/16874

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende Forslag til Lokalplan 70.3.2 Et område ved Kompagnivej og Pionervej, Farum Nord (Tillæg til Lokalplan 70.3 Et område ved Kompanievej og Pionervej, Farum Nord) i offentlig høring.

Sagsfremstilling

Bonava Danmark A/S har søgt om at erhverve 150 m² uudnyttet byggeret, da de har opført et byggeri, Golf Residence, som er på 11.440 m² og dermed 150 m² større end byggetilladelsen og lokalplanen giver mulighed for. Bonava har oplyst, at byggeriet er blevet for stort pga. en regnefejl hos bygherres landinspektør. Kommunen har ikke mulighed for at dispensere fra det maks. tilladte antal byggeretsmetre, da det er en del af lokalplanens formål og principper.

Udvalget godkendte den 7. juni 2018 at igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag, der er tillæg til gældende lokalplaner på Farum Kaserne.

Lokalplanforslag 70.3.2 giver netop mulighed for at øge etagemetrene på Golf Residence (delområde 4) på Farum Kaserne.

Farum Kaserne er næsten færdigbygget, men der er ledige byggeretter indenfor et andet areal på kaserneområdet, som er ejet af kommunen. Kommunen er indforstået med at sælge byggeretterne, så byggeriet kan lovliggøres og det samlede m² på kaserne alligevel overholdes.

Formålet med lokalplanen er at lovliggøre byggeriet. Lokalplansforslaget indeholder ikke andre ændringer end justering af etagearealet indenfor delområdet.

Fremfor at lave en ny lokalplan for Lokalplan 70.1 for at reducere byggeretsmetrene i delområde 8B, vil Forvaltningen tinglyse en servitut, der begrænser byggeretsmetrene på lokalplanen, da dette er en hurtigere og mere fleksibel proces end vedtagelse af en ny lokalplan. Denne praksis med at tinglyse begrænsninger i byggeretsmetre er anvendt andre steder i kommunen, f.eks. på Flyvestationen. Kommunen vil være påtaleberettiget. Hvis kommunen vil håndhæve overtrædelse af byggeretsmetre i henhold til en servitut, vil

kommunen skulle anlægge sag, hvorimod håndhævelsen af overtrædelse af lokalplaner er mere sædvanlig med påbud, politianmeldelse og statsadvokaten indleder en straffesag.

Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag.

Miljøscreening

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanforslaget er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplansforslaget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Furesø Kommune. Lokalplansforslaget muliggør dog et salg af byggeretter på 150 m².

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget sendes i høring i fire uger, hvis Byrådet godkender udsendelse i høring. Der afholdes ikke borgermøde i høringsfasen.

Lovgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Det videre forløb

Lokalplanforslag og evt. indkomne høringssvar vil efter høringsperiodens udløb blive forelagt udvalget, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig politisk behandling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at

- godkende, at forslag til Lokalplan 70.3.2 (tillæg til Lokalplan 70.3) sendes i høring i fire uger.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Anbefales.

Bilag:

1 Åben Lokalplan 70.3.2_udkast til forslag.pdf

136271/18

5. **Beslutning: Tilladelse fra Lokalplan 121 til anvendelse, udstykning og hegning af Hangar 1 på Flyvestation Værløse**

Sagsnr.: 18/11827

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om det vil tillade:

at Hangar 1 anvendes som beskrevet i ansøgningen af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme til erhvervsaktivitet, herunder bl.a. robot- og dronevirksomhed, opbevaring samt udlejning til kulturaktiviteter, se Bilag 1.

at ejendommen udstykkes som vist på Bilag 2 ,

at der opsættes et trådhegn på skråningen i skel mellem ejendommen med Hangar 1 og ejendommen mod syd (Bellemosegård)

Sagsfremstilling

Freja sendte den 12. juni 2018 en ansøgning om etablering af en erhvervsvirksomhed i Hangar 1. I ny ansøgning af 21. september 2018 er ansøgningen om ændret anvendelse præciseret, og der ansøges tillige om udstykning og hegning af en del af ejendommen. Ansøgningen skyldtes, at Freja har indgået en købsaftale med Copenhagen Robots Aps om salg af ejendommen. Køberen ønsker at anvende ejendommen til erhvervsformål med lettere produktion/fremstilling, kontor og opbevaring. Køberen ønsker at benytte de store haller til testflyvning, produktion og montage af droner/robotter og til at etablere et iværksætter miljø med en kombination af egne og andre opstartsvirksomheder indenfor højteknologi, der kan udnytte hinandens teknologiske platforme. Køberen forventer at skabe minimum 30 nye arbejdspladser.

Da Hangar 1 er udpeget som bevaringsværdig foreskriver Lokalplan 121 § 3.1.2, at udnyttelse af Hangar 1 kun må ske på grundlag af Byrådets særlige tilladelse. Hangaren kan anvendes til ikke trafiktung og ikke støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, produktion, lager og værksted, som ikke genererer intensiv trafik.

Lokalplanen foreskriver jf. § 4.4, at Byrådet kan tillade, at bygninger, der i henhold til denne lokalplan skal bevares, kan udstykkes med et tilhørende grundstykke af passende størrelse efter bygningens anvendelse.

Lokalplanen foreskriver jf. § 10.12.2, at Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til de bevaringsværdige bygninger jf. § 8 kan etableres en hegning, der er tilpasset omgivelserne.

Terrænet mellem ejendommene for henholdsvis Hangar 1 og Bellemosegård er meget skrånende, derfor ønsker ansøger af sikkerhedsmæssige grunde at opsætte et trådhegn på op til 3 m i skel mellem de to ejendomme, som med tiden vil blive skjult af beplantning.

Furesø Kommune har gennemført naboorientering først fra den 29. juni til 12. august 2018, og dernæst med et mere fyldestgørende ansøgningsmateriale fra den 11. oktober til den 1. november 2018.

Der er indkommet 5 høringssvar, fra Jonstrup '89, Furesø By og Land, DN-Furesø, Bofællesskabet Mageløse og Værløse Naturgruppe. Nedenfor redegøres for indsigelser og forvaltningens bemærkninger hertil vedrørende den ansøgte anvendelse af Hangar 1, sti og vejforløb, hegning samt lysforurening. Øvrige høringssvar samt forvaltningens bemærkninger hertil findes i vedlagte Høringssvar og høringsnotat (Bilag 4 og 5).

1. Anvendelsen

Jonstrup 89 og Bofællesskabet Mageløse anser den ansøgte anvendelse for at være i overensstemmelse med Lokalplanen.

Furesø By og Land anfører bl.a., at *"En dronefabrik i et iværksættermiljø beliggende i et område langt fra offentlig transport må formodes at generere intensiv privatbilisme"*. Furesø By og land påpeger endvidere, at tilladelsen ikke må bruges af ansøger som løftestang for en ansøgning om anlæg i landskabskilen eller arealer udlagt til grøn kile i Sydlejren.

DN mener, at der er tale om intensiv trafik til hangaren, da køberen ønsker at anlægge 55 parkeringspladser. DN og Værløse Naturgruppe mener, at det skal være et vilkår i tilladelsen, at der ikke må flyves med droner udendørs, og at det skal sikres, at det samlede antal bebyggede etagemeter i Sydlejren respekteres.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen af hangar 1 til det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, da anvendelsen og de begrænsede antal arbejdspladser og parkeringspladser ikke kan anses for at generere en intensiv trafik eller støj.

Forvaltningen bemærker, at der ikke er søgt om udendørs flyvning med droner eller anlæg til droneflyvning i forbindelse med den konkrete ansøgning. Eventuelle ansøgninger om droneflyvning samt anlæg i landskabskilen eller på arealer, der er overdrev eller udlagt til grønne kiler vil skulle vurderes konkret uafhængigt af udfaldet af denne ansøgning.

Forvaltningen fører løbende regnskab med det samlede antal etagemeter, der gives tilladelse til, og sikrer, at den overordnede ramme overholdes.

2. Sti og vejforløb

DN og Jonstrup 89 mener, at placeringen af stien skal fastholdes som anvist i lokalplanen (øst om hangaren).

Jonstrup 89, Bofællesskabet Mageløse og DN mener, at Stien og den private fællesvej skal anlægges på en sådan måde, der giver god trafikikkerhed for trafikanterne. Disse høringssvar og Værløse Naturgruppe mener, at en eventuel bom skal udformes, så der er sikret uhindret adgang for gående og cyklister.

Jonstrup 89 ønsker, at en god aftale mellem kommunen og ejer om vedligeholdelse af vejen.

Værløse Naturgruppe foreslår, at vejens udformning og hastighedskrav kan sikre, at der ikke køres for hurtigt og dermed skaber for meget støj.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at spørgsmålet om en trafikikkerhedsmæssig forsvarlig udformning og belysning af veje og stier hører under UNMG's kompetenceområde. Forvaltningen indstiller derfor, at udvalget godkender, at spørgsmålet om udformning og belysning af vej og sti afklares i regi af UNMG

Forvaltningen bemærker, at vejadgangen til Hangar 1 kan ske lovligt via den eksisterende vejadgang, da der er tale om fortsat lovlig anvendelse.

Forvaltningen skal bemærke, at UNMG i 2019 vil tage stilling til den offentlige busbetjening af området, der forventes at træde i kraft i 2020.

3. Hegning:

Jonstrup 89 støtter, at der alene opsættes hegn imod Bellemosegård. Værløse Naturgruppe mener, at hegnet ikke må være en hindring for dyr.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen støtter, at der kan opsættes hegn imod Bellemosegård, da hegnet opsættes af hensyn til sikkerhed, da der er en stejl skråning mellem de to ejendomme. Forvaltningen vurderer at med hegningen ledes dyr og offentlighed udenom den stejle skråning.

Forvaltningen vurderer at den begrænsede hegning der gives tilladelse til bliver tilpasset omgivelserne, da det på sigt vil blive skjult af beplantningen.

4. Lysforurening

Værløse Naturgruppe vil gerne have at det sikres, at hangaren ikke sender lysforurening ud mod sletten, ligesom gruppen ikke mener, at der skal være lys på stien.

Jonstrup 89 ønsker, at der etableres belysning i overensstemmelse med tilsvarende belysning på Flyvestationen og designmanualen.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ikke regulerer belysningen inde i bygningerne.

Forvaltningen har ikke hjemmel til at stille vilkår om folks adfærd inde i bygningerne. Ansøger har i ansøgningen redegjort for, at de anser at den ansøgte anvendelse af bygningen kun vil generere en begrænset lysforurening. Forvaltningen bemærker dog, at hensynet til trafikikkerhed betyder, at der vil være belysning på sti og vej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har sendt ansøgningen i høring to gange, senest fra 11. oktober til 1. november 2018.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Udvalget tager endelig stilling til den ansøgte anvendelse, udstykning og hegning. UNMG tager stilling til udformning og belysning af sti og vejforløb.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget godkender, at der meddeles tilladelse til, at hangar 1 kan anvendes som beskrevet i ansøgning af 21. september 2018 fra Freja Ejendomme på vilkår vedrørende udformning og belysning af veje og stier, der efterfølgende fastsættes af Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling
- udvalget godkender, at der meddeles tilladelse til, at Hangar 1 udstykkes og hegnes som ansøgt.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt.

Bilag:

1	Åben Ansøgning_Hangar1_2_sept_18.pdf	123921/18
2	Åben Bilag - Hangar 1.pdf	127863/18
3	Åben Naboorientering - Hangar 1.docx	127862/18
4	Åben Alle hørings svar samlet - Naboorientering Hangar 1	145208/18
5	Åben Høringsnotat	141725/18

6. Beslutning: Garanti for lån til istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt

Sagsnr.: 18/14983

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om de vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at stille garanti for et lån på 142,9 mill.kr. til istandsættelse af de indre gangstrøg i Farum Midtpunkt.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab den 23. august 2018 ansøgt om istandsættelse af Farum Midtpunkts indre gangstrøg. Ansøgning mm. vedlægges som bilag 1. Istandsættelsen skal medvirke til at øge trygheden og forøge bebyggelsens vedligeholdelsesstand. Begge dele vil medvirke til at forhøje boligstandard og dermed efterspørgslen efter boliger.

Den nuværende belysning er dunkel. Gulvbelægningen af fliser er slidt og svær at rengøre, da vand trænger ned gennem fuger og ødelægger den underliggende konstruktion. Belægningen lugter flere steder og giver støjgener i den øvrige betonkonstruktion.

Der ønskes opbygget en ny gulvkonstruktion, som er bedre isolerende og støjdæmpet. Belysningen ændres til indirekte blændfri belysning med loftsarmatur. Loftplader udskiftes til akustikregulerende plader.

Arbejdets gennemførelse vil være påvirket af beboernes samtidige adgang til boligerne. Det er med til at forøge byggepladsudgifterne. Projektet opdeles i etaper for at minimere beboernes adgangsgener. Det samlede renoveringsprojekt forventes at vare 1½-2 år.

Farum Midtpunkt består af 1.580 boliger fordelt på 25 boligblokke. Boligblok 41-46 (seks blokke) i bygningsafsnit Birkhøjterrasserne blev istandsat i forbindelse med PCB-sanering. Projektet omfatter derfor i alt 19 boligblokke, hvoraf Blok A-C (blokke ud mod Frederiksborgvej) har en anden konstruktion.

De samlede byggeudgifter anslås til i alt 145,8 mio. kr. (Finansieringsbudget vedlægges som bilag 2). Byggeudgifterne er sammensat af:

Kapitalbehov	Budget i alt
Entrepriseudgifter	129,09 mio. kr.
Administration	15,16 mio. kr.
Gebyrer m.m.	1,55 mio. kr.
Total	145,80 mio. kr.

Finansiering

30-årigt kreditforeningslån	142,90 mio. kr.
Henlæggelser i afdeling	2,90 mio. kr.
Total	145,80 mio. kr.

Det fremgår af bilag 1, at de væsentligste håndværkerudgifter er murer-, el- og byggepladsarbejder med i alt kr. 106,7 mio. kr.

Der er udført et prøvefelt i Blok 24, hvor beboerne har haft lejlighed til at besigtige et forslag til den fremtidige istandsættelse. Det har kostet ca. 3 mio. kr. at gennemføre prøvefeltet.

Husleje

Huslejen forventes reguleret med årligt 2,4 mio. kr. Huslejestigningen er beregnet som:

	Årligt
Låneydelser – kreditforeningslån	7,8 mio. kr.
Besparelse på elektricitet	-0,5 mio. kr.
Nedsættelse af henlæggelser	-5,0 mio. kr.
Netto lejestigning	2,4 mio. kr.

Lejestigningen udgør 1,6 % af den nuværende årsleje på 885 kr. pr. m². Der svarer til 14,20 kr. pr. m². Årslejen stiger til 899 kr. pr. m².

Lejestigning - en bolig på 56 m² stiger med ca. 66 kr. pr. måned.

Lejestigning - en bolig på 75 m² stiger med ca. 89 kr. pr. måned.

Lejestigning - en bolig på 130 m² stiger med ca. 154 kr. pr. måned.

Tidsplan

Projektering	december 2017 – august 2018
Udbud og licitation	september 2018 – december 2018
Kommunal behandling	september 2018 – november 2018
Kontrakt og forberedelse	januar 2019 – marts 2019
Byggestart	april 2019
Byggeperiode	maj 2019 – maj 2021
Byggeregnskab	januar 2022

Den samlede tid fra projektets start til slut udgør fem år.

Afdelingens økonomi mm.

Afdelingens seneste årsregnskab for 2016/17 vedlægges som bilag 3. Afdelingens samlede kreditforeningslån mm. andrager 1,3 mia. kr. Hertil kommer øvrige lån og anden gæld på ca. 0,358 mia. kr. Den seneste offentlige vurdering udgør 1,4 mia. NYKREDIT vurderer, at ejendommens samlede belåningsværdi udgør 1,510 mia. kr. Redegørelse for garantiudmåling vedlægges som bilag 4. Kreditforeningen kommer derfor frem til, at kommunen skal garantere for 100 % af lånet på 142,9 mio. kr.

Der er en uafsluttet byggesag – renoveringsstøttesag. Sagen vedrører boligombygninger, isolering af lavtage mm., PCB sanering, indretning af bofællesskaber mm. i Blok 12-13, miljøprojekt mm. Der er indgået forlig i Voldgiftssagen vedr. Blok 12-13 med hovedentreprenør. Der forventes generelt ingen påvirkning af beboernes husleje ved afslutning af byggesagen.

Indretning af elevatorer og ældreboliger

Byrådet besluttede i 2017, at det skal undersøges, om der kan indrettes elevatorer i terrassehusene. I de blokke, hvor der indrettes elevatorer, sammentænkes indretningen med projektet for istandsættelse af gangstrøg. I forlængelse af budgetaftalen 2019 – 2020 er det aftalt, at afdelingen vil undersøge mulighederne for at indrette ældreboliger til visiterede seniorer. Dette indtænkes også i ovenstående.

Boligorganisationens økonomi

Når en afdeling gældsættes ved eksempelvis større istandsættelsesarbejder, øger det samtidig risikoen for boligorganisationens økonomi. Når risikoen stiger, vil det samtidig være egnet til at påvirke boligorganisationens muligheder for at betale til andre forpligtelser. Boligselskabet har en række andre boligafdelinger med uafsluttede byggesager. Disse er ligeledes egnet til at påvirke boligorganisationens økonomi. Boligorganisationen bør derfor være tilbageholdende med at igangsætte nye større arbejder, indtil der er overblik over økonomien i de øvrige sager.

Det skal samtidig oplyses, at boligorganisationen har indgået forlig med hovedentreprenør omkring byggeriet af Svanepunktet. Boligorganisationen vurderer bla. på den baggrund, at det vil være hensigtsmæssigt at igangsætte istandsættelsen af de indre gangstrøg i Farum Midtpunkt.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal stille en garanti for et 30-årigt kreditforeningslån på 142,9 mio. kr. Garantien stilles overfor et kreditforeningslån optaget i almene boliger. Garantien er undtaget

kommunens låneramme. Kommunens samlede garantier i afdeling Farum Midtpunkt udgjorde den 31. december 2017 i alt 0,984 mia. kr.

Borgerinddragelse

Istandsættelsesarbejderne er godkendt på et Blokrådsmøde den 5. december 2017.

Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet den 18. april 2018.

Forinden godkendelsen er der udført et prøvefelt, hvor beboere har haft lejlighed til at besigtige udformning mm. Der er afholdt informationsmøde i februar måned 2017, hvor projektet blev gennemgået. Projektet er endvidere behandlet på to blokrådsmøder i Farum Midtpunkt.

Blokrådet bør høres om mulighederne for at indrette elevatorer i terrassehusene.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- kommunen godkender projektet med istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt
- kommunen stiller 100 % garanti for lån på 142,9 mio. kr. til finansiering af istandsættelse af indre gangstrøg.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Anbefales, idet udvalget tilslutter sig ønsket om installering af elevatorer.

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Ansøgning fra KAB af den 23. august 2018	106785/18
2	Åben Bilag 2 - Anlægsbudget	106792/18
3	Åben Bilag 3 - Årsregnskab for 2016/17 for Afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab	106790/18
4	Åben Bilag 4 - Nykredits beregning af kommunal lånegaranti	106793/18

7. Beslutning: Dispensation fra tilgængelighedskrav i sundhedshus, Rådhusvej 2

Sagsnr.: 18/4431

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles dispensation fra Bygningsreglement 2015 kap 3.2.1 om tilgængelighed.

Sagsfremstilling

Ejerne af Rådhusstorvet 2 vil etablere et sundhedshus i Rådhusstorvet 2. De vil bruge den eksisterende bygning og har i den forbindelse søgt om dispensation fra Bygningsreglementets tilgængelighedskrav fsva. 6 af bygningens sekundære ind- og udgange, jf. bilag 1, 2 og 3.

Da de ønsker at bruge bygningen som sundhedshus, er der et krav i bygningsreglementet om, at der skal etableres niveaufri adgang samt udendørs plateau ved alle yderdøre. Begge hovedindgange samt flere sekundære indgange til bygningen opfylder bygningsreglementets tilgængelighedskrav om niveaufri adgang, men seks af de eksisterende yderdøre lever ikke op til kravene.

Sagen har været i høring hos DH-Furesø, som understreger, at de anvendte argumenter for dispensationsansøgningen ikke er egnede som grundlag for en dispensation og udtrykker bekymring for præcedens i fremtidige sager. Bygherren skal påpege en anden løsning, der kan opfylde samme formål. DH-Furesø anbefaler, at kommunen går i dialog med bygherrer på et meget tidligt tidspunkt for at præcisere, at kommunen lægger vægt på overholdelse af de lovgivne tilgængelighedskrav og anbefalingerne. DH-Furesø kan ikke anbefale en dispensation, men vil undlade at benytte deres ret til at indklage sagen, hvis dispensation gives. Høringsvaret er vedlagt som bilag 4.

1) Mod nord – holdrum 0-C.7 (yderdør 1 i ansøgningen)

Ansøger ønsker dispensation fra bygningsreglementet, så de nuværende forhold i bygningen med et trin fastholdes fremfor at etablere et plateau. Denne udgang vil ikke normalt blive brugt. De er 2 hovedindgange og 6 sekundære indgange til bygningen, som alle lever op til tilgængelighedskravene. Døren fungerer som aflåst flugtvej, men åbnes dog om sommeren for at skabe udluftning. Fra overkant af gulv er der 20 cm ned til det udendørs terræn.

DH-Furesø kan acceptere, at der for netop dette dørrparti meddeles dispensation.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at en dispensation bør imødekommes. Forvaltningen har lagt vægt på, at udgangen meget sjældent vil blive brugt. Et plateau med tilhørende rampeforløb vil ikke kunne indpasses i gadestrøgets arkitektur. Døren har reelt funktion til udluftning, som var det et vindue. Forvaltningen har også bemærket, at der er tale tilpasning af en eksisterende bygning.

2) Mødelokale 0-C.26 samt indgang 0-G25 (yderdøre 2+3 i ansøgningen)

Ansøger ønsker dispensation fra bygningsreglementets krav om etablering af et vandret plateau ved to yderdøre, markeret som nr. 2 og 3 på ansøgningen. Det er snævre forhold ved begge døre, og de vil normalt ikke blive brugt som adgangsveje, om end det fysisk er muligt, men der findes bedre adgangsforhold med to hovedindgangene og seks sekundære indgange, der lever op til tilgængelighedskravene.

Fra overkant af gulv i begge lokaler er der niveaufri adgang til udearealerne. Der er ikke et vandret plateau foran nogle af dørene, men et fald på henholdsvis 6,67- og 4 cm pr m. væk fra bygningen. Det vil være muligt at etableres et mindre vandret plateau og samtidig bevare afvandingsmulighederne.

DH-Furesø bemærker, at de to indgange har snævre forhold, i det ene tilfælde med for stejl hældning, og der ikke er et plateau.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at dispensationen bør imødekommes. Forholdene er i forvejen snævre ved begge døre, så de vil normalt ikke blive benyttet som adgangsveje, selvom der er niveau adgang, da der er bedre alternativer.

Forvaltningen vurderer, at der kun er tale om et mindre fald på plateauet, og at ændringerne ikke står mål med effekten. Forvaltningen har lagt vægt på, at der er tale om en eksisterende bygning, at der er to hovedindgange og seks sekundære indgange, og at et krav vil kunne indebære, at dørene erstattes med vinduer, og adgangen dermed helt sløjfes.

3) Dør bagside LM6 (yderdør 4)

Ansøger ønsker dispensation til at fastholde de nuværende forhold med en dør, som fungerer som flugtvej, men ikke som adgangsvej. Fra overkant af gulv er der niveaufri adgang til udearealerne. Der er ikke et vandret plateau foran døren, men et fald på ca. 4 cm pr. m. Det er en smalt passage, der leder op til døren.

DH-Furesø noterer, at reglerne omkring etablering af plateau ikke har fundet sted.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at dispensationen bør imødekommes. Forvaltningen vurderer, at der kun er tale om et mindre fald på plateauet, og at ændringerne ikke står til mål med effekten. Forvaltningen har lagt vægt på, at der er tale om en eksisterende bygning, at der er 2 hovedindgange og 6 sekundære indgange, og den konkrete adgang kun vil blive brugt sjældent.

Hvis der ikke gives dispensation, vil der skulle etableres en mulig køreadkomst ved at hæve fliserne for at skabe plateauet. Forvaltningen vurderer, at døren kun benyttes meget sjældent (i tilfælde af brand), og at ændringerne vil være forbundet med gener.

4) Fællesrum og kantine 0-G.22 (yderdør 5)

Ansøger ønsker dispensation fra bygningsreglementet, så de nuværende forhold ved yderdøren fra kantinen til et fælles udeareal ikke skal ændres. Fra overkant af gulv er der ca. 4 cm op til top af dørtrin. Herfra er der ca. 3-3,5 cm til terrænet. I flg. bygningsreglementet må dørtrin maksimalt være 2,5 cm, der er således ikke niveaufri adgang. Der er ikke et vandret plateau foran døren, men et fald på ca. 4 cm pr m.

DH-Furesø bemærker særskilt, at det ikke er et argument, det kun er de ansatte, der bruger kantinen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at dispensationen ikke bør imødekommes. Forvaltningen bemærker, at der hverken er niveaufri adgang eller et vandret plateau. Døren fungerer som terrassedør for en fælles kantine for personalet. Særligt om sommeren må det forventes, at denne dør hyppigt

vil blive anvendt. Arealet foran kantinen har et omfang så lovgivningen kan overholdes samtidig med, at der kan findes en løsning på afvandingsudfordringerne med et plateau.

5) Klinik 0-H.5 (yderdør 6)

Ansøger ønsker dispensation fra bygningsreglementet, så de nuværende forhold ved behandlerrummet i fysioterpi afdelingen i sundhedshuset ud til udearealerne kan fastholdes. Fra overkant af gulv er der niveaufri adgang til udearealerne. Der er ikke et vandret plateau foran døren, men et fald på ca. 4,5 cm pr m.

DH-Furesø noterer, at reglerne omkring etablering af plateau ikke har fundet sted.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at dispensationen ikke bør imødekommes. Der er ikke et vandret plateau. Døren fungerer som terrassedør for personalet i fysioterapien. Særligt om sommeren må det forventes denne dør hyppigt vil blive anvendt. Arealet foran døren har et omfang så lovgivningen kan overholdes samtidig med, at der kan findes en løsning på afvandingsudfordringerne med et plateau.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Sagen har været i høring hos DH Furesø fra den 21. september til 12 oktober.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2015, § 3.2.1

Det videre forløb

Sagen skal afgøres af Udvalget for byudvikling og bolig.

Indstilling

Forvaltningens indstiller, at udvalget for Byudvikling og bolig godkender, at

- der meddeles dispensation fra §3.2.1 således, at de nuværende tilgængelighedsforhold forbliver uændret til holdrum 0-C.7, Mødelokale 0-C.26, indgang 0-G25 samt dør bagside LM6.
- der meddeles afslag på dispensation fra §3.2.1, således at tilgængelighedsforhold til Fællesrum og kantine 0-G.22 samt Klinik 0-H.5 ikke kan bevare de nuværende tilgængelighedsforhold.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt.

Bilag:

1 Åben Dispensationsansøgning

138129/18

2	Åben Dispensationsansøgning - plantegning	138123/18
3	Åben Dispensationsansøgning - foto	138130/18
4	Åben Høringssvar fra DH-Furesø	138093/18

8. Beslutning. Dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavnholt Landsby

Sagsnr.: 18/980

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavnholt Landsby.

Sagsfremstilling

Baggrund

Området i Stavnholt og Kærgården er omfattet af Lokalplan nr. 43 Stavnholt Landsby. Kærgården er påbegyndt opført i 1850, og en række gårde, herunder Kærgården, er udpeget bevaringsværdige.

Den 30. maj besluttede Byrådet, at forvaltningen skulle varsle et påbud om fysisk lovliggørelse af en række ændringer af boligen, som ejeren havde fortaget, i en god dialog mellem forvaltning og ejer.

Den nye ansøgning

Kommunen har den 19. september 2018 modtaget en ansøgning om dispensation fra § 8 i Lokalplan 43 vedrørende ændringer af bevaringsværdigt byggeri, Kærgården, i Stavnholt Landsby.

Ejerne har efter dialog med forvaltningen fået udarbejdet et projekt i samarbejde med Center for Bygningsbevaring i Raadvad, så Kærgården ved gennemførelse af de foreslåede ændringer, vil fremstrå med en mere autentisk arkitektonisk fremtræden. Det reviderede projekt samt udtalelsen om de bevaringsmæssige forhold er vedlagt dagsordenen som bilag.

Hovedindholdet i den nye ansøgning er:

- Ved stuehusets gavl mod gadekæret ændres facaden således, at der etableres fyldninger i dørpartiernes nederste tredjedel. Samtidig genetableres murstik/murbue over vinduesåbningerne
- Mod haven (kan ikke ses fra Stavnholtvej) ændres de eksisterende vindues- og døråbninger ikke. Der tilføjes et murstik/murbue over et tidligere etableret vindue (udenfor den konkrete sag)

Ejerne styrker den samlede arkitektoniske helhed af Kærgården ved at:

- male de to gavltrekanter males i mørk antracitgrå nuance (denne farve er anvendt på eksisterende stern samt på hegn/træværk)
- male vindue/dørpartiet i den ene gavl i tilsvarende mørk farve
- fjerne et eksisterende højtsiddende vindue, der ikke er i overensstemmelse med den historiske fremtræden, på facaden mod gadekæret.

Nabohøring

Det ansøgte har været udsendt i naboorientering til nærmeste naboer Sommervej 3 og 4, Stavnsholtvej 192 samt til Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug fra den 20. september til den 16. oktober. Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug. Bemærkningerne og forvaltningens kommentarer hertil er vedlagt som hhv. bilag 3 og bilag 4 samt herudover ejerens bemærkninger hertil som bilag 5.

Stavnsholt Bylaugets bestyrelse mener principielt, at lokalplaner og bevaringsvejledninger skal overholdes.

Furesø By og Land fremhæver, at facade mod gadekæret med nye dobbeltdøre med palævinduer har en meget afvigende karakter på en bevaringsværdig bygning og bør fremstå med én dør flankeret af vinduer. Stavnsholt Bylaug oplyser, at de ikke har den fornødne kompetence til at vurdere sagen.

Furesø By og Land fremhæver desuden, at vindue mod have er nyetableret, at den antracitgrå farve til træbeklædte gavle ikke er i overensstemmelse med bevaringsvejledningen, samt at betingelserne for vinduer og døres farver ikke er opfyldt, jf. bevaringsvejledningen.

Furesø By og Land støtter ikke ansøgningen.

Forvaltnings bemærkninger

Forvaltningen skal indledningsvist bemærke, at der er en række ændringer, som enten er forældet eller tidligere har været accepteret af kommunen, som forvaltningen ikke kan håndhæve. Det drejer sig om en portgennemgang i den østlige længe, hvor der er etableret glaspartier, dørpartier i gavle på hhv. vest- og østlænge med franske altaner, staldvinduer i øst- og vestlænge, vinduer og døre er hvidmalede, trægavle er hvidmalede, kvist i stråtaget over hoveddør er ændret og større end oprindeligt, glasparti ved hoveddør er ikke originalt samt udhæng over hoveddør ændret fra glasudhæng; ingen af delene er originale og selve hoveddøren er udskiftet til en type, der ikke hører til på en gård.

Det er forvaltningens vurdering, at der med det fremsendte, reviderede projekt opnås en ny, forbedret visuel fremtræden af gården som moderne beboelsesejendom, der vil fremstå med historiske referencer og detaljer i balance med bevaringshensynet. Forvaltningens vurdering beror på en samlet bedømmelse af Kærgårdens arkitektoniske fremtræden, hvor der er en række ændringer, der ikke umiddelbart vil kunne anbefales, hvis der blev ansøgt om dem i dag.

Konkret vurderes det, at:

- facaden mod gadekæret vil fremstå mere autentisk ved at lukke den nederste del af dørpartiernes fyldninger med fast plade. Denne løsning er tilvejebragt efter dialog med ejerne og deres rådgiver.
Kommunen har hjemmel til at kræve forholdet lovliggjort
- facaden mod gadekæret bringes væsentligt i ro ved fjerne, tilmure og pudse facaden, hvor det højtsiddende vindue, der er etableret for mange år siden, er placeret.

Ændringen er et forslag fra ejer. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- Kærgårdens visuelle fjernvirkning styrkes og opnår et rimeligt niveau i forhold til det oprindelige udtryk ved at male gavltrekanter antracitgrå. Ændringen er synlig på lang afstand.

Ændringen er et forslag fra ejer. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- tilbageførsel af buet murstik over eksisterende vindue mod haven medfører, at samtlige muråbninger på havefacaden er forsynet med buet murstik. Den vandrette overligger over vindue er forstyrrende for helheden.

Ændringen er et forslag fra ejer Kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne ændring

- den nyetablerede udgang, der ved ændring fra vindue til døråbning, mod haven ikke er væsentligt forstyrrende for facadens helhed og denne del af Kærgården fremstår ikke umiddelbart synlig fra de nærmeste veje.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Der er udsendt naboorientering til nærmeste naboer Sommervej 3 og 4, Stavnsholtvej 192 samt til Furesø By og Land og Stavnsholt Bylaug både i forbindelse med den oprindelige ansøgning og i forbindelse med den reviderede ansøgning.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Såfremt udvalget tiltræder forvaltningens indstilling, vil der blive meddelt dispensation til ændringerne og fastsat en tidsfrist for både de dispensationskrævende ændringer samt desuden for de ændringer, der herudover er aftalt med ejerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Udvalget meddeler dispensation efter § 8 i Lokalplan 43 til de ændringer, der er udført uden tilladelse på facade mod gadekær og have, da projektet samlet set er en forbedring af bygningens samlede fremtræden.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt.

Bilag:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Åben Udtalelse fra Racconto vedr. Stavnsholtvej 190, Kærgården.PDF | 118882/18 |
| 2 | Åben Dispensationsansøgning V3, Kærgården, modtaget 19.09.18 | 118738/18 |

3	Åben Høringssvar fra Stavnsholt Bylaug	127410/18
4	Åben Høringssvar fra Furesø By og Land	127414/18
5	Åben Bilag, fra ejer - bemærkninger til høringssvar	133818/18

9. **Beslutning: Dispensation til opførelse af fire blokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne**

Sagsnr.: 18/17270

Beslutningstema

Udvalget skal på baggrund af en ansøgning om dispensation fra selskabet 2e Group A/S beslutte, om der skal meddeles dispensation til opførelse af fire etageblokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne.

Sagsfremstilling

2e Group, der er ejer af ejendommen matr. nr. 98 ah vest for Garnisonsvej, søger om dispensation til at opføre beboelse uden det tilstrækkelige antal parkeringspladser samt desuden dispensation til bygningsmæssige ændringer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 70.4, Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne og Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4, og det ansøgte kræver dispensation fra en række bestemmelser i Lokalplan 70.4, herunder blandt andet dispensation fra planens § 5.9 til parkering.

Med Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4 kan der udlægges et større areal til beboelse, men der er ikke i tillægslokalplanen foretaget den fornødne konsekvensjustering af de arealer, der er udlagt til at optage det forøgede behov for parkering. Det er ikke muligt at dispensere til en udvidelse af vej- og parkeringsareal, der fremgår af Lokalplan 70.4, § 3.5, pkt. 3, da arealudlægget konkret med denne bestemmelse er knyttet til planens bærende principper, som omfattes af § 3.

Forvaltningen meddelte i december 2013 dispensation til den daværende ejer, Arkitektgruppen, til at etablere parkeringspladser udenfor de anviste områder til parkering, hvilket var en forudsætning for at kunne opføre 9 af de 10 mulige etageboliger med fuld udnyttelse af byggeretten. Det ansøgte projekt gav på baggrund af udsendt naboorientering ikke anledning til bemærkninger. Dispensationen udløb ultimo 2016, jf. planlovens § 56, stk. 1. På baggrund af afgørelse i Planklagenævnet i en anden sag på Farum Kaserne kan ovennævnte dispensation ikke meddeles på ny.

I lyset af en nævnsafgørelse fra 2017 kan kommunen ikke give dispensation til at udlægge parkeringspladser som ønsket, da parkeringsområdet på grund af lokalplanens formulering er gjort til en del af lokalplanens principper, som ikke kan fraviges.

Med Tillæg 70.4.1 til Lokalplan 70.4 er bestemmelserne om cykelparkering under bygningerne ophævet, uden at der udlægges nyt areal til etablering af cykelparkering, hvilket der søges om dispensation til at fravige. Der søges derudover om dispensation til en række andre forhold såsom ændret facadefremtræden på penthouseboligerne, hvor der ønskes metalplade med kobberlignende nuance, der ikke irer fremfor pudset mur og brystningsværn i form af glas fremfor afsluttende pudset facademur, som lokalplanen kræver. Samtidig søges der om fravigelse af de arkitektoniske principper om et byggeri med en fremtræden som angivet på kort 5 og 6 i Lokalplan 70.4. Det ansøgte byggeri fremstår mere enkelt i sit udtryk.

De ansøgte forhold har været udsendt i naboorientering fra den 11. til den 30. oktober til en række beboere på Divisionsvænget, Stabsvænget, Armévænget, Korpsvænget, Skansevænget, Garnisonsvej og Patruljevænget samt desuden til grundejerforeningerne Farum Kaserne og Ingeniørvænget og Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Furesø By og Land,

Golfklubben The Scandinavian ApS og Arkitektgruppen Ejendomme A/S. Arkitektgruppen er ejer af to resterende ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse indenfor Lokalplanerne 70.4 og 70.4.1.

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar, der omfatter bemærkninger til parkering samt ændringer af den arkitektoniske fremtræden. Høringssvarene er modtaget fra tre beboere i Garnisonsparken og fra medlemmerne af Grundejerforeningen Farum Kaserne i et samlet svar fra formanden.

Der fremsættes generel indsigelse mod en reduktion af parkeringskravet fra 1,5 parkeringsplads pr. bolig til 0,5 pr. bolig under henvisning til det overordnede parkeringsbillede på kasernen, hvor der med normen på 1,5 plads ikke under alle forhold er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til rådighed. Det medfører parkering, hvor parkering ikke er ønsket eller hensigtsmæssigt.

To af de modtagne høringssvar har bemærkninger til de ansøgte værn ved penthouselejlighederne, der fremstår i glas, samt det ansøgte facademateriale ved penthouselejlighederne, der fremstår i kobberlignende metalplade, der ikke irer. Bemærkningerne begrundes med, at glasværn og andet facademateriale er et brud med helhedsbilledet på kasernen og den visuelle fremtræden af de enkelte boligblokke.

Kopi af høringssvar og opsamling på høringssvar er vedlagt dagsordenen som bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det projekt, der søges om dispensation til at opføre, overordnet set er i overensstemmelse med de grundlæggende principper for bebyggelse på kasernens område, såvel hvad angår bygningernes arkitektoniske kvalitet som det arkitektoniske udtryk.

Samtidig vurderes det, at de fire blokke, der søges om dispensation til at opføre, tilgodeser det frie, åbne og tilgængelige flowlandskab i overbevisende grad, og dermed er ét af de grundlæggende principper for kasernen med det samtlige landskabsrum mellem bygningerne

som helhed efter forvaltningens vurdering intakt. De individuelle arkitektoniske virkemidler på kasernen og i området i nærheden af ansøgers ejendom omfatter glasværn på den tidligste bebyggelse Garnisonsparken og på Bel Air, der nærmer sig færdiggørelse. Variationer i facademateriale er desuden til stede på kasernen som f.eks. træbeklædte facadepartier, og dette rokker efter forvaltningens vurdering grundlæggende ikke ved den gennemgående hvidpudsede grundstruktur, der binder kasernens forskellige byggerier sammen.

Forvaltningen anbefaler en midlertidig dispensation fra parkeringskravet. Forvaltningen lægger vægt på, at projektet for ejendommen minder om det tidligere projekt for ejendommen, og da dette tidligere projekt ikke har givet anledning til bemærkninger fra høringsparter og blev støttet politisk.

Forvaltningen foreslår, at dispensation til fravigelse af parkeringskravet tidsbegrænses til ét år fra meddelelse af dispensation, da forvaltningen forventer, at en ny lokalplan for området med udlægning af parkeringsområde kan være klar til foråret, og inden byggeri i nærværende sag må tages i brug. Derved er det forvaltningens vurdering, at det antal parkeringspladser, der er søgt om dispensation til, ikke vil medføre en situation, hvor nye beboere mangler et sted at parkere.

Forvaltningen foreslår, at dispensationen meddeles med vilkår om garantistillelse eller lignende i forhold til sikkerhed for, at de nødvendige p-pladser etableres, før byggeriet tages i brug.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

De ansøgte forhold har været udsendt i naboorientering fra den 11. til den 30. oktober til en række beboere på Divisionsvænget, Stabsvænget, Armévænget, Korpsvænget, Skansevænget, Garnisonsvej og Patruljevænget samt desuden til grundejerforeningerne Farum Kaserne og Ingeniørvænget og Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Furesø By og Land, Golfklubben The Scandinavian ApS og Arkitektgruppen Ejendomme A/S. Arkitektgruppen er ejer af to resterende ejendomme, der kan anvendes til etageboligbebyggelse indenfor Lokalplanerne 70.4 og 70.4.1.

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar, der omfatter bemærkninger til parkering samt ændringer af den arkitektoniske fremtræden. Høringssvarene er modtaget fra tre beboere i Garnisonsparken og fra medlemmerne af Grundejerforeningen Farum Kaserne i et samlet svar fra formanden.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

- der meddeles dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 70.4, § 5.9 til at etablere færre parkeringspladser som ansøgt med en frist på ét år, fra dispensationen er meddelt
- der meddeles dispensation til de øvrige forhold som ansøgt - §§ 5.10 vedr. parkeringsnorm på 1½ p-plads pr. bolig, 5.11 vedr. handicapparkering, 5.13 vedr. cykelparkering, 7.5 vedr. brystning penthouse, 8.1 vedr. facaders rytme og variation, 8.2 vedr. facadepuds og 8.3 vedr. varierede vinduesformater og placering
- der meddeles dispensation med vilkår om garantistillelse eller lignende i forhold til sikkerhed for, at de nødvendige p-pladser etableres, før byggeriet tages i brug.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 08-11-2018:

Sagen blev udsat med henblik på besigtigelse af området.

Supplerende sagsfremstilling:

Udvalget besigtigede området den 27. november og afholdt møde med Grundejerforeningen Farum Kaserne og E2.

Grundejerforeningen udtrykte bekymring om cykelparkeringens placering på grunden, som foreningen ønsker placeres i tilknytning til bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at cykelparkeringspladser skal etableres i tilknytning til hver af de fire beboelsesbygningernes nordfacader, som foreslået af ansøger. Dette er også i overensstemmelse med grundejerforeningens ønsker. På den baggrund giver besigtigelsesmødet ikke anledning til ændringer. Ved udarbejdelse af ny lokalplan for området vil forvaltningen sikre, at placering og omfang af cykelparkering er i overensstemmelse med princippet om en bygningsnær placering.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt, idet udvalget dog ikke gav dispensation til cykelparkering, jf. lokalplanens § 5.13.

Bilag:

1	Åben Bilag 1 naboorientering - kopi dispensationsansøgn.pdf	128829/18
2	Åben Bilag 2 naboorientering - situationsplan Residence.pdf	128830/18
3	Åben Bilag 3 naboorientering - Facader bygningstype 2.pdf	128831/18
4	Åben Opsamling på høringssvar Lokalplan 70.4, Garnisonsparken	129426/18
5	Åben Samlede Høringssvar 1-4	136169/18

10. **Beslutning: Start sag - Forslag til Lokalplan 140 for Garnisonsparken på Farum Kaserne**

Sagsnr.: 18/15921

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra selskaberne 2E Group A/S og Arkitektgruppen skal udvalget beslutte, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for Garnisonsparken.

Sagsfremstilling

Baggrund

Selskabet 2E Group har den 28.8.2018 søgt om dispensation til at opføre fire blokke med 15 boliger i hver, i alt 5.188 m² i et område, der er beliggende på Garnisonsvej i det nordvestlige hjørne af Farum Kaserne.

Arkitektgruppen, der er ejer af det øvrige areal indenfor de eksisterende lokalplaner 70.4 og 70.4.1, der kan bebygges, har oplyst, at de ønsker at indgå og medvirke til en samlet, ny planlægning for arealerne indenfor de hidtidige lokalplaner, hvor der kan opføres bebyggelse.

I 2007 vedtog Byrådet Lokalplan 70.4 for et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne, der muliggjorde byggeri af etageboliger.

I 2011 vedtog Byrådet Tillæg 70.4.1 til lokalplanen, der gav mulighed for at etablere boliger i stueetagen i stedet for p-pladser i alle boligblokke indenfor samtlige byggefeltet samt mere byggeri. Konsekvensen af Tillæg 70.4.1 var imidlertid, at der med udnyttelsen af stueetagen til beboelse vanskeligt kan tilvejebringes det tilstrækkelige antal parkeringspladser på terræn. Parkeringsbehovet kan reduceres ved at opføre større lejligheder, friholde hele eller dele af stueetagen til parkeringsformål eller ved reduktion af det samlede etageareal i forhold til den reelle byggeri.

Forvaltningen gav i december 2013 dispensation til den daværende ejer, Arkitektgruppen, til at etablere parkeringspladser udenfor de anviste områder til parkering, hvilket var en forudsætning for at kunne opføre 9 af de 10 mulige etageboliger med fuld udnyttelse af byggeretten. Ansøgningen havde forinden været sendt i naboorientering og ikke givet anledning til bemærkninger. Dispensationen udløb ultimo 2016, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Nuværende ansøgning om dispensation

Den nye ejer af den sydvestlige ejendom, matrikel 98 ah, 2E Group A/S, ønsker at udlægge parkeringspladserne udenfor de områder, der er udlagt i gældende lokalplaner. Derudover ansøges der om en anden arkitektonisk fremtræden i forhold til placering og størrelse af vinduer samt at etablere altaner med værn i glas og mindre ændringer til krav til facademateriale på penthouseetagen.

I lyset af en nævnsafgørelse fra 2017 kan kommunen ikke give dispensation til at udlægge parkeringspladser som ønsket, da parkeringsområdet på grund af lokalplanens formulering er gjort til en del af lokalplanens principper, som ikke kan fraviges.

Da projektet for ejendommen minder om det tidligere projekt for ejendommen, og da dette tidligere projekt ikke har givet anledning til bemærkninger fra høringsparter og er støttet politisk, vil forvaltningen fremme projektet.

Forvaltningen foreslår derfor, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for et område med tilsvarende lokalplanafgrænsning som Lokalplan 70.4 og 70.4.1, dog undtaget den kommunale ejendom matr. nr. 98 bt, hvor der med anden, ny planlægning er forslag til naturlegeplads under udarbejdelse.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen revideres således,

- at der ikke er en henvisning mellem formål og principper i lokalplanen og de bygningsregulerende bestemmelser
- at de bygningsregulerende bestemmelser tilpasses i forhold til ønsket om udlæg af parkeringsarealer og mindre ændringer af facade og byggefelt for at tillade altaner.

Forvaltningen foreslår samtidig, at hovedindholdet af lokalplanen ikke ændres. Det betyder med ny planlægning blandt andet, at der gives mulighed for boligbyggeri op til fire etager, hvor øverste etage skal fremstå som penthouse, samt at facader skal være hvide.

Parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen vil forvaltningen behandle en ansøgning om tidsbegrænset dispensation til kun at anlægge 36 af de påkrævede 90 parkeringspladser i tilknytning til de første fire blokke i etape 2-3, så byggeriet i givet fald kan påbegyndes, før lokalplanen er endelig vedtaget.

Forvaltningen vil først meddele ibrugtagningstilladelse til det opførte byggeri, når ny lokalplan er endelig vedtaget, og den endelig parkeringsnorm med 1½ plads pr. bolig er opfyldt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

Med offentliggørelse af forslag til ny planlægning vil naboer, grundejerforeningen Farum Kaserne, andre foreninger og relevante interessenter blive orienteret om forslaget i overensstemmelse med principperne i Furesømodellen for borgerinddragelse

Lovgrundlag

Planloven..

Det videre forløb

Såfremt udvalget beslutter, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, vil der blive indstillet et lokalplanforslag til godkendelse med henblik på offentliggørelse i mindst otte uger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der udarbejdes et nyt plangrundlag, som skal erstatte de eksisterende lokalplaner 70.4 og 70.4.1.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 08-11-2018:

Sagen blev udsat med henblik på besigtigelse af området.

Supplerende sagsfremstilling:

Udvalget besigtigede området den 27. november og afholdt møde med Grundejerforeningen Farum Kaserne og E2.

Grundejerforeningen udtrykte bekymring om cykelparkerings placering på grunden, som foreningen ønsker placeres i tilknytning til bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at cykelparkeringspladser skal etableres i tilknytning til hver af de fire beboelsesbygningernes nordfacader, som foreslået af ansøger. Dette er også i overensstemmelse med grundejerforeningens ønsker. På den baggrund giver besigtigelsesmødet ikke anledning til ændringer. Ved udarbejdelse af ny lokalplan for området vil forvaltningen sikre, at placering og omfang af cykelparkering er i overensstemmelse med princippet om en bygningsnær placering.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt, idet udvalget opfordrede forvaltningen til at udarbejde en god affaldsløsning, der ikke begrænser antallet af parkeringspladser.

Bilag:

1	Åben KOPI - Naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077	114847/18
2	Åben KOPI - Bilag naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077	114848/18
3	Åben KOPI - Dispensationsafgørelse, 30.12.2013, sag 13/25077	114849/18
4	Åben KOPI - Byggetilladelse, 21.12.2016, sag 16/25644	114858/18
5	Åben KOPI - Dispensationsansøgning, 28.08.2018, sag 18/14733	114867/18
6	Åben KOPI - Planklagenævnet, afgørelse 09.10.2017, sag xxxx	114883/18

11. Beslutning: Igangsættelse af Tillæg 1 til Lokalplan 139 - Posthusgrunden, Værløse Bymidte

Sagsnr.: 18/19577

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan 139 – Posthusgrunden for at muliggøre en mindre justering af hvilke lokaler, som kan benyttes til blandet bolig og erhverv i stueetagen.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 31. oktober 2018 Lokalplan 139 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (posthusgrunden).

Lokalplanen regulerer fordelingen af anvendelser i etagebebyggelsens stueetage således, at en del (ca. 400 m²) må anvendes til både boligformål og erhverv, og en anden del (ca. 950 m²) kun må anvendes til erhvervsformål.

Arealerne til både erhverv og bolig er placeret i den sydlige del af bebyggelsen mod Hareskovhvilevej, hvor stueetagen er i 1. sals højde mod vej. Arealet er således kun i stueetage fra det indre gårdrum. Arealerne kun til erhvervsformål er placeret nordligt mod Bymidstens øvrige butikker, hvor stueetagen er i terræn mod vej og det indre gårdrum.

Forvaltningen kan konstatere, at der opleves et stigende behov for stationsnære boliger.

Forvaltningen foreslår derfor, at et areal på ca. 210 m² i det sydøstlige hjørne omdannes fra erhverv til blandet bolig og erhverv.

Dette areal kan placeres i 1. sals højde mod vej, og den umiddelbare indgang til lokalerne sker gennem det indre gårdrum. Forvaltningen vurderer, at lokalerne er velegnede til boligformål.

Idet anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan juridisk betragtes som en del af *planens principper*, er det ikke muligt at gennemføre anvendelsesændringen ved en eventuel dispensation, jf. planlovens § 19. Forvaltningen foreslår derfor, at forvaltningen tilvejebringer et tillæg til Lokalplan 139 – 'Tillæg 1 til Lokalplan 139'.

Forvaltningen forventer at kunne udarbejde et forslag til lokalplantillæg, som vil kunne blive forelagt Udvalg for byudvikling og bolig i februar 2019 med henblik på offentlig høring. Da der er tale om en mindre væsentlig ændring af lokalplanen, foreslår forvaltningen, at høringsperioden sættes til fire uger i overensstemmelse med planloven.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget vil mulighederne for at omdanne en større andel af erhvervsarealer end 210 m² fra erhverv til bolig blive vurderet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan vil blive sendt i høring i fire uger.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Tillægget vil blive forelagt Udvalg for byudvikling og bolig, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at udvalget godkender, at forvaltningen går i gang med at udarbejde et forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 139, der har til formål at ændre et areal fra erhverv til blandet bolig- og erhvervsformål.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Indstillingen blev godkendt.

12. Drøftelse: Boligpolitik

Sagsnr.: 18/18179

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter rammerne for en boligpolitik for Furesø Kommune, boligpolitikens kobling til den kommende Planstrategi samt de centrale emner, som knytter sig til boligpolitikken.

Sagsfremstilling

Det politiske arbejdsprogram for 2018-2021 danner grundlag for Byrådets arbejde og prioriteringer. Arbejdsprogrammet punkt 5.1 foreskriver, at der er brug for en langsigtet perspektivplan og boligpolitik for Furesø. Perspektivplanen skal indeholde:

- en udviklingsplan for hvor mange boliger og borgere, Furesø Kommune skal rumme på sigt
- et overblik over behov og muligheder for fremtidige boliger i Furesø, fordelt på boligtyper, målgrupper og ejerforhold
- en analyse af behovet for og afklaring af mulige placering af flere ungdomsboliger.

Hertil ønskes et samarbejde med boligselskaber og private entreprenører, om en vision for flere gode og billige ungdomsboliger.

Nedenstående emner, er relevante i arbejdet med en samlet boligpolitik, da disse emner har indflydelse på Furesøs boligpolitik.

Vækstdebat

Forvaltningen vurderer årligt befolkningsprognosen, på baggrund af planlagte projekter samt erfaringstal for, hvordan den allerede bosiddende befolkning i Furesø Kommune vil ændres.

I efteråret 2018 har befolkningstilvæksten i Furesø været debatteret ved flere begivenheder. På UBB seminar den 22. september 2018 diskuterede udvalget "vækst i balance" blandt andet på baggrund af Transport-, Bolig- og Bygningsministeriets boligmarkedsanalyse og tre vækstmodeller. Analysen konkluderer, at der er brug for at bygge flere boliger i hele hovedstadsområdet, hvis boligefterspørgslen og boligpriserne skal stabiliseres.

Den 9. oktober 2018 blev der afholdt offentligt miljørådsmøde om vækst i Furesø med deltagelse af Miljørådet, politikere og fremmødte borgere.

Forvaltningen vil primo 2019 igangsætte arbejdet med Planstrategien, som er retningsgivende og bindende for arbejdet med den kommende kommuneplan og dens indhold. Et centralt emne for Planstrategien vil være Byrådets stillingtagen til den fremtidige by- og boligudvikling i Furesø Kommune, herunder særligt mulighederne for øget fortætning (dvs. boliger) i boligområder eller bedre brug af almene boliger. Planstrategien forventes vedtaget til december 2019.

Boligtyper

Byrådet har vedtaget en strategi og handleplan for ældreregnede boliger i 2013, der er retningsgivende for forvaltningens arbejde med at fremme senioregnede boliger. Forvaltningen vurderer, at der er behov for en politisk retning, for hvilke typer boliger der skal være fremover i Furesø, hvilke aldersgrupper de skal være egnet til, samt hvilken ejerform de skal have (almene boliger, ejerboliger og andelsboliger). I december tager SSU ligeledes stilling til, om plejekapaciteten på Lillevang skal udvides, ligesom der i 2019 vil blive udarbejdet lokalplaner for Farum Bytorv og Frederiksborgvej 3-5.

Furesø Kommune fremmer desuden bofællesskaber og særligt seniorbofællesskaber, ved at understøtte processerne for interesserede borgere.

Samarbejdet med alment boligbyggeri har en sammenhæng med FN's tiende verdensmål om mindre ulighed, som Byrådet har valgt at prioritere.

Forvaltningens overvejelser

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen igangsætter arbejdet om boligpolitik nu med henblik på, at udvalget kan tage stilling til forslag til boligpolitik i 2. kvartal 2019, som forudsat i arbejdsprogrammet. Forvaltningen vil tage udgangspunkt i befolkningsprognosens tal om udvikling og ikke tage stilling til, hvor eventuel vækst skal ske i kommunen, men alene fokusere på:

- at skabe overblik over behov og muligheder for fremtidige boliger i Furesø, fordelt på boligtyper, målgrupper og ejerforhold, samt
- analysere behovet for flere ungdomsboliger.

Boligpolitikken vil dermed give et input til Planstrategien, og danne grundlag for hvilke boligtyper kommunen skal rumme på sigt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forvaltningen vil inddrage boligselskaberne, Miljørådet m.fl. i forbindelse med fællesmøde for boligselskaberne primo 2019 og de årlige styringsdialoger med boligselskaberne.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Forvaltningen forventer at fremlægge et samlet forslag i 2. kvartal.

Boligpolitikken vil desuden påvirke den kommende Planstrategi.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- udvalget drøfter rammerne for en samlet boligpolitik for Furesø Kommune.
- udvalget godkender tidsplanen og sammenhængen med andre politikker, ikke mindst den kommende planstrategi.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Udvalget tog punktet af og henviste til en temadrøftelse i januar.

13. Orientering/Beslutning: (USS/UNMG/UBB) Proces for udbygning af Plejecenter Lillevang

Sagsnr.: 18/15057

Beslutningstema

Udvalget for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv skal beslutte at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at igangsætte en udbygning af Plejecenter Lillevang.

Udvalget for byudvikling og bolig samt Udvalget for natur, miljø og grøn omstilling orienteres om planerne for udbygning af Plejecenter Lillevang.

Sagsfremstilling

Opførelse af nye plejepladser på Plejecenter Lillevang skal sammentænkes med den eksisterende bebyggelse for at skabe trygge rammer for de ældre borgere og optimere driften og plejen.

Udvalget besluttede den 14. august 2018, at etablering af 50 nye plejepladser skulle indgå i de videre budgetforhandlinger for 2019. Forvaltningen skal på den baggrund udarbejde en detaljeret tidsplan. Sideløbende gennemføres en dialog om etableringen af yderligere friplejehjemspladser. Muligheden for friplejehjem behandles i særskilt sag.

Plejecenter Lillevang

Plejecenter Lillevang består af 96 plejeboliger og et serviceareal. Boligselskabet Farumsødal, afdeling Lillevang, ejer boligerne og kommunen ejer servicearealet.

Bebyggelsen på Lillevang er opdelt i 4 bogrupper á 24 boliger. Hver af disse er opdelt i 3 boenheder med 8 boliger i hver. Det udgør i alt 96 boliger. Herudover er der 7 boliger "Fristedet", som ligger i bygningen ved køkken og de øvrige servicefaciliteter. Se Bilag 1.

Mange af de nuværende beboere har demens. Bebyggelsens indretning med mange adgangsveje skaber dermed et øget behov for overvågning.

Plejecenterets normering er udfordret af, at hver boenhed er anbragt for sig selv uden understøttende fælles faciliteter. Kommunen vil være særligt interesseret i, at de fremtidige bygningsforhold vil understøtte nuværende og fremtidige krav til en hensigtsmæssig indretning. Der lægges endvidere vægt på velfærdsteknologi, som kan styrke borgernes grad af selvhjulpethed og livskvalitet samtidig med at der er mulighed for at nedbringe de generelle udgifter til service og pleje.

Ved udbygning skal plejecenteret gøres mere demensvenligt og der skal skabes en højere grad af trygge rammer, end tilfældet er i dag.

Udvidelsen af Lillevang vil medvirke til at skabe synenergi og øge udnyttelsen af eksisterende faciliteter som køkken og dagtilbud mm.

Det er kommunens ønske, at udbygning af plejecenteret skal medvirke til at optimere den fremtidige drift og pleje. Inspiration fra andre plejecentre i bla. Holbæk og Jyderup viser, at der vil være brug for at sammentænke optimering af plejen i de nuværende faciliteter med planerne om udbygning. Det kan bl.a. ske ved at udbygge eksisterende bygninger og etablere nye sammenhængende bygninger.

Der er mulighed for at bygge nye plejeboliger indenfor ellipsen, på hundelufferbanen, eller ud mod Lillevangsvej. Se vedlagte Bilag 2.

Der er derfor indledt en dialog med Boligselskabet Farumsødal v/Domea om mulighederne. Boligorganisationen tilkendegiver umiddelbart, at de vil være positivt indstillet overfor en udbygning af Plejecenter Lillevang.

Afhængigt af, hvor de nye plejeboliger placeres, kan det få betydning for hundelufferbanen og dens brugere.

Økonomi

I anlægsbudgettet 2019-2022 er der afsat 10 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til udvidelse af plejeboligkapaciteten, dvs. i alt 25 mio. kr.

Anlægsmidlerne er afsat til udvidelse af servicearealet med ca. 800-1.000 m². Da kommunen ejer de øvrige servicearealer på Lillevang, anbefales det, at kommunen også ejer det nye serviceareal. Anlægsudgifterne til servicearealet forventes at beløbe sig til ca. 20 mio. kr. Derudover kan der af budgettet afholdes udgifter til forundersøgelse og til at gøre plejecentret mere demensvenligt.

Opførelse af 50 nye plejeboliger på ca. 65 m² anslås at koste ca. 100 mio. kr. Kommunens udgift til grundkapital udgør 10 % svarende til 10 mio. kr. Der er i budget 2019-2022 afsat 10 mio. kr. i 2021 til grundkapital.

De årlige driftsudgifter til 50 plejeboligpladser på Plejecenter Lillevang er ikke beregnet endeligt.

De årlige driftsudgifter til plejen mv. anslås til ca. 20-25 mio. kr. svarende til ca. 0,4-0,5 mio. kr. pr. plads. Dertil kommer udgifter til servicearealet, som på baggrund af den nuværende drift foreløbigt anslås til årligt ca. 0,6-0,8 mio. kr. Endelig vil der være udgifter til boligstøtte mv.

Den endelige beregning af de årlige driftsudgifter foreligger frem mod budget 2020-2023.

Tidshorisont

Fra beslutningen om at bygge på Lillevang tages, kan processen deles op i nogle overordnede faser.

Første fase vil være brugerinvolvering og en evt. lokalplansfase, da disse for en stor dels vedkommende vil køre samtidigt. Brugerinvolveringen kan påbegyndes efter den forventede godkendelse af nærværende sag, mens den endelige afklaring af om der skal laves en ny lokalplan for området, afhænger af, hvor byggeriet placeres. Disse processer vil køre i 2019.

Herefter skal der laves ansøgning om en støttesag – også kaldet Skema A – som tager ca. 3 måneder. Næste fase vil være projekterings- og udbudsfasen, som samlet set forventes at tage ca. 15 måneder.

Denne følges af Skema B, som er en ansøgning om selve byggeriet, hvilket tager ca. 2 måneder. Herefter kan byggefasen påbegyndes, som tager ca. 12 måneder, hvorefter beboerne kan flytte ind ca. 1 måned senere.

Ovenstående tidsplan er med forbehold for, hvor det besluttes at bygge udvidelsen af Lillevang. Såfremt det besluttes at bygge ud mod Lillevangsvej, kan processen blive forsinket, da der så vil skulle indledes forhandlinger om køb af dette grundstykke.

I Bilag 3 ses en uddybende beskrivelse af processen.

Økonomiske konsekvenser

Der er i anlægsbudgettet 2019-2022 afsat i alt 25 mio. kr. til udbygningen af Lillevang, hvoraf 10 mio. kr. er afsat i 2020 og 15 mio. kr. i 2021.

Ved gennemførelse af brugerinddragelse afholdes en række møder, hvortil der kræves arkitektbistand. Bistanden skal medvirke til at operationalisere brugerønsker og krav til det kommende byggeri.

Ved budgetopfølgning I i 2019 søges overført 0,5 mio. kr. af anlægsbudgettet fra 2021 til 2019 til udgifter til forundersøgelse af mulighederne for at etablere et friplejehjem (jf. andet punkt på dagsordenen til dette møde), herunder også udgifter til rådgivning, advokatbistand m.v..

Borgerinddragelse

Bruger, borgere, plejere m.fl. inddrages i processen omkring krav m.m. til det nye byggeri. Det indebærer, at Handicap- og Seniorrådet vil blive hørt brugerinddragelsesfasen omkring opførelse af byggeriet og dets indretning. Det forventes, at der nedsættes en følgegruppe med deltagelse af 2 repræsentanter fra udvalget for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv, 2

repræsentanter fra Seniorrådet, 2 repræsentanter fra Handicaprådet samt 1-2 repræsentanter fra Lillevangs Venner. Undervejs i processen vil Boligselskabet Farumsødal også blive inddraget i drøftelserne.

Herudover vil der som led i en evt. lokalplansproces blive gennemført den obligatoriske høring.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv anbefaler til Økonomiudvalget og Byrådet:

- at forvaltningen arbejder videre med projektet om udvidelse af Plejecenter Lillevang og inddrager Boligselskabet Farumsødal v/Domea i det videre arbejde, og
- at den overordnede procesplan godkendes.

Forvaltningen indstiller videre, at Udvalget for byudvikling og bolig samt Udvalget for natur, miljø og grøn omstilling:

- tager orienteringen om planerne for udbygning af Plejecenter Lillevang til efterretning.

Beslutning i Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv den 04-12-2018

Anbefales, dog således at processen intensiveres mest muligt.

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 05-12-2018

Taget til efterretning, idet udvalget tilslutter sig Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv's anbefaling om, at processen fremmes mest muligt.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Taget til efterretning. Udvalget ønsker, at processen fremmes mest muligt.

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Plejecenter Lillevang - Oversigt over bebyggelse	140513/18
2	Åben Bilag 2 - Plejecenter Lillevang - Foto af beliggenhed	140538/18
3	Åben Bilag 3 - Procesplan for den samlede proces	140719/18

14. Orientering: Status på Furesø Kommunes samlede sygefravær 1.-3. kvartal 2018

Sagsnr.: 18/10876

Beslutningstema

I denne sag orienteres Økonomiudvalget (ØU) om status på Furesø Kommunes sygefravær i perioden 1.-3. kvartal 2018. Sagen behandles efterfølgende i de enkelte fagudvalg. Forud for ØUs drøftelse afholdes samme dag styringsdialog om sygefravær.

Sagsfremstilling

Gennem en længerevarende fælles indsats er det lykket at få reduceret sygefraværet i Furesø Kommune fra 5,9 pct. i 2012 til 4,9 pct. i 2017, svarende til 10,9 sygedage i gennemsnit pr. medarbejder. Som det fremgår af tabellen nedenfor er sygefraværet for perioden 1.-3. kvartal 2018 (første trekvart år) på 5,0 pct. Det er et markant fald i forhold til sygefraværet i årets første kvartal på 6,6 pct., men stadigvæk over niveauet i samme hvor sygefraværet lå på 4,8 pct. Sygefraværet er fra 2. til 3. kvartal 2018 faldet eller ligger på samme niveau i 6 ud af kommunens 8 centre, hvis vi ser på kvartalerne isoleret. Et fravær på 5,0 pct. svarer til, at hver medarbejder vil have 11,1 sygedage pr. år i gennemsnit.

Furesø Kommune ligger i de kommunale nøgletal ganske pænt og et stykke under gennemsnittet for regionen. Væsentligt for Furesø Kommunes egen opgørelse af sygefraværstallene er, at vi i Furesø medtager alle personalegrupper, herunder bl.a. også fleksjobbere og medarbejdere, som er ansat på vilkår, der accepterer et højere sygefravær. I Furesø Kommunes egen sygefraværsopgørelse ligger vi således traditionelt højere end i de kommunale nøgletal. Opgørelsesmåden afspejler således, at Furesø Kommune som arbejdsplads har fokus på at inkludere og fremme en beskæftigelsesrettet indsats for at få flere med.

Det ekstraordinært høje sygefravær i første kvartal 2018 er ikke alene i Furesø Kommune, men den samme tendens har vist sig i andre kommuner, og formentlig skyldes dette primært influenza. Det er derfor interessant at se nærmere på de isolerede tal for tredje kvartal 2018, da vi ellers unægteligt vil have et efterslæb fra første kvartal 2018. Tallene afslører, at hele fem centre har formået at øge nærværet i tredje kvartal 2018 i forhold til tredje kvartal 2017. Samlet set er vi endt på 4,0 pct., hvilket er samme niveau som sidste år (Se bilag 2).

Sammenligner man første trekvart år 2018 med samme periode sidste år, ligger sygefraværet lavere i tre ud af kommunens otte centre. Sygefraværet ligger højest i Center for Social og Sundhed (5,8 pct.), men endnu engang har man her formået at nedbringe sygefraværet med 0,3 procentpoint i forhold til samme periode sidste år. Også i Center for Borgerservice, Kultur og Erhverv samt Center for Økonomi og Ressourcer er sygefraværet nedbragt. Den største stigning i sygefraværet ses i Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg (1,1 procentpoint). Dernæst ligger Center for By og Miljø (0,7 procentpoint) samt Center for Dagtilbud og Skole (0,5 procentpoint). Disse centre bliver efterfulgt af en mindre stigning hos henholdsvis Jobcenter Furesø (0,2 procentpoint) og Center for Børn og Voksne (0,2 procentpoint).

Nedenfor ses en oversigt over, hvordan sygefraværet fordeler sig på centerniveau. I de første tre kolonner er kvartalerne isoleret, mens de i tredje kolonne er summeret op.

Sygefravær 2018	Første kvartal Sygefravær 1/1 - 31/3 2018	Andet kvartal Sygefravær 1/4 - 30/6 2018	Tredje kvartal Sygefravær 1/7 - 30/9 2018	1.-3. kvartal Sygefravær 1/1 - 30/9 2018
	%	%	%	%
Furesø Kommune	6,6	4,4	4,0	5,0
Center for Økonomi og Ressourcer	5,4	2,0	1,2	2,8
Center for Dagtilbud og Skole	7,3	4,9	4,3	5,5
Center for Social og Sundhed	7,7	4,9	5,1	5,8
Jobcenter Furesø	5,9	4,8	3,2	4,5
Center for By og Miljø	5,8	3,3	2,7	3,6
Center for Børn og Voksne	5,4	3,4	3,0	3,9
Center for Borgerservice, Kultur og Erhverv	4,3	2,3	3,1	3,7
Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg	3,2	2,3	2,3	2,5

** Organisationsændring med nye centre pr. 1. april 2018. Tallene for 1. kv. 2018 blev dermed trukket ud fra den gamle organisationsstruktur.*

Der er gjort en aktiv indsats for at øge nærværet på tværs af hele kommunen, gennem de forskellige ledelseslag, MED-strukturen og ikke mindst i de enkelte afdelinger. Der har i de tidligere afrapporteringer til ØU været oplyst igangværende tiltag, som fortsat kører. Derudover har HovedMED i det forgangne kvartal været på turné i kommunens CenterMED for at sætte ekstra fokus på nærvær og forebyggelse i de enkelte centre. For at øge nærværet er det essentielt ikke blot at have fokus på de medarbejdere, der er syge, men i særdeleshed også de, der er tilbage på arbejdet, når deres kolleger er syge. Der har ligeså været afholdt tre fællesmøder for lederne i Center for Social og Sundhed samt Center for Dagtilbud og Skole. Derudover har 12 udvalgte afdelinger, hvor sygefraværet lå (for) højt, haft besøg af Taskforcen for nedbringelse af sygefravær. De nyeste tal viser, at nærværet er øget i 10 ud af de 12 enheder fra sidste kvartalsstatus (første halvår) til første trekvart år 2018.

Styringsdialog

Forud for dette Økonomiudvalgsmøde afholdes en tværgående styringsdialog om sygefravær, herunder nærvær og fastholdelse, hvor både ØU, HovedMED, udvalgte ledere, Direktionen, HR og Personale vil være repræsenteret. Styringsdialogen giver mulighed for at videndele, forventningsafstemme og skabe afklaring omkring det fremadrettede arbejde med sygefravær i kommunen. Undervejs vil deltagerne blive præsenteret for forskellige cases, der skal skabe rum for drøftelse af dilemmaer, værdier og Furesø Kommune som arbejdsplads.

Dilemmaerne og håndteringen af sygefravær favner bredt, da det ikke alene handler om de sygemeldte medarbejdere og tilbageværende kolleger. Det handler også om kommunens evne til at skabe en stærk arbejdspladskultur, herunder fastholde og tiltrække dygtige medarbejdere, der kan levere god service til og sammen med borgerne. Dialogen omkring sygefravær rummer dermed også beskæftigelsesperspektivet, hvor kommunen som arbejdsplads også gerne vil rumme borgere, hvis arbejdsevne er mindre, eller som skal hjælpes tilbage på arbejdsmarkedet og gøres selvforsørgende. Det vil i nogle tilfælde betyde et større fravær.

Udviklingen i kommunens sygefravær følges tæt, og det vurderes løbende, om der er behov for yderligere dialogmøder eller øvrige indsatser. Inspirationskataloget "Fra fravær til nærvær" anses som et brugbart værktøj, hvorfor lederne fortsat opfordres til at bringe det i spil, når de drøfter indsatser på eget område. Videndeling lederkolleger imellem er ligeledes et vigtigt redskab, når der skal drages nytte af de gode erfaringer, så vi sammen kan få øget nærværet i hele organisationen – til glæde for medarbejderne og ikke mindst borgerne.

Opsamling og konklusioner fra styringsdialogen vil forelægges på næstkommende Økonomiudvalgsmøde.

Økonomiske konsekvenser

Der er i samarbejde med HovedMED aftalt at anvende nogle af de afsatte midler til kompetenceudvikling til at følge op på Medarbejderundersøgelsen fra efteråret 2017, styrke arbejdsmiljøet og målrette arbejdet med at nedbringe sygefraværet.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Styrelsesloven og loven om arbejdsmiljø.

Det videre forløb

Økonomiudvalget forelægges på næstkommende møde opsamling og konklusioner fra styringsdialog om sygefravær afholdt den 21. november 2018.

Økonomiudvalget vil i februar 2019 få en status på sygefraværet for hele 2018.

Som vedtaget med byrådets Arbejdsprogram orienteres ØU og byråd mindst én gang årligt om arbejdet med strategiske HR-indsatser og resultater i forhold til sygefravær, trivsel, god ledelse og kompetenceudvikling, herunder særlige indsatser vedtaget af HovedMED.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget (ØU) tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 21-11-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Tine Hessner

Beslutning i Udvalg for beskæftigelse og erhverv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Tine Hessner

Beslutning i Udvalg for skole og ungdomsuddannelse den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for kultur, fritid og idræt den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Gustav Juul

Beslutning i Udvalg for dagtilbud og familier den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for digitalisering og innovation den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Preben Sandberg Pettersson

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Taget til efterretning.

Bilag:

1	Åben Fravær for alle ansatte pr. kvartal 2017 og 2018.xlsx	126886/18
2	Åben Fravær 1.-3. kv. 2018 pr. afdeling med medarbejderantal.pdf	126888/18

15. Orientering: (Alle) Implementering af budget 2019

Sagsnr.: 18/19298

Beslutningstema

I denne sag orienterer forvaltningen udvalget om implementeringen af de initiativer, der politisk er igangsat i forbindelse med aftalen om budget 2019-2020

Sagsfremstilling

Siden budget 2014, har forvaltningen hvert år efter budgetvedtagelsen udarbejdet et udmøntningsark. Dette ark er en oversigt over de initiativer der igangsættes i forbindelse med vedtagelsen af et budget.

Udmøntningsarket har været bredt anvendt i forhold til forvaltningen af rapportering af status og fremdrift af de politisk vedtagne initiativer, således at politikerne på en overskuelig måde i forbindelse med de årlige budgetopfølgninger havde lejlighed til at følge udmøntningen af de politiske beslutninger der er truffet i forbindelse med budgetvedtagelsen.

Administrativt har forvaltningen anvendt udmøntningsarket som et styrings- og planlægningsredskab.

Det har med tiden vist sig, at de politiske initiativer varierer meget i kompleksitet og omfang, og især de to-årige budgetforlig betyder, at der er initiativer, der har et længere sigte og kræver mere administrativt og politisk opmærksomhed end tidligere, og hvor der er forskellige behov for graden af af rapportering.

På baggrund heraf har forvaltningen i forlængelse af budget 2019 i stedet udarbejdet et implementeringsark, som deler de politiske initiativer i tre kategorier, og er med til at skærpe opmærksomheden og implementeringskraften på de mest komplekse indsatser.

Initiativerne har følgende karakter:

Initiativer der implementeres umiddelbart i forbindelse med indberetningen af budgettet i kommunens økonomisystem. Det er initiativer, der automatisk indarbejdes i de budgetrammer som udvalgene disponerer over i budgetåret. Dette kan fx være reduktion som følge af lavere prisfremskrivning. Initiativerne indgår i sagens bilag 1 og er markeret med grøn farve. Initiativerne vil ikke indgå i den fremadrettede af rapportering, idet disse betragtes som implementeret.

Initiativer der kræver løbende af rapportering, og derfor indgår i udvalgenes årshjul i de tilfælde, hvor der er særskilt behov for politisk behandling eller stillingtagen i forbindelse med implementeringen af sagerne. Status på initiativerne indgår også i årets budgetopfølgninger. Initiativerne er markeret med gult i sagens bilag 1.

Initiativer hvor der skal af rapporteres særskilt og som skal indgå i udvalgenes årshjul. Dette er større og mere komplekse initiativer, der har et længere sigte. Disse initiativer omfatter blandt andet omstillinger på de store velfærdsområder og kræve løbende politisk opfølgning og beslutninger. I disse tilfælde vil forvaltningen forelægge status for implementering og fremdrift i særskilte politiske sager til udvalgene, som planlægges særskilt i forbindelse med udvalgenes årshjul. Disse initiativer er i implementeringsarket i sagens bilag 1 markeret med rødt. Dette kan fx være fokusområder som omlægning af PPR og specialundervisning, støtte til arbejdet med at inkludere flere børn eller bedre sammenhæng i pleje og sundhedsindsatsen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag. Alle økonomiske konsekvenser som følge af de enkelte initiativer er indarbejdet i budget 2019-2022.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse som følge af sagen. Hvis der indgår borgerinddragelse som følge af implementeringen af udvalgte initiativer, vil dette blive forelagt politisk i forbindelse med implementeringen af de konkrete initiativer

Lovgrundlag

Styrelsesloven. Vedtaget budget 2019-2022

Det videre forløb

Sagen forelægges Økonomiudvalget og byrådet til orientering

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning

Beslutning i Udvalg for beskæftigelse og erhverv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Tine Hessner

Beslutning i Udvalg for skole og ungdomsuddannelse den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for kultur, fritid og idræt den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Gustav Juul

Beslutning i Udvalg for dagtilbud og familier den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for digitalisering og innovation den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Preben Sandberg Pettersson

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Taget til efterretning.

Bilag:

1 Åben Implementeringsark - budget 2019

146477/18

16. Orientering: (Alle) Plan for arbejdet med budgetanalyserne fra Budget 2019-2022

Sagsnr.: 18/18156

Beslutningstema

Økonomiudvalget har på deres møde den 21. november drøftet og godkendt den overordnede procesplan for arbejdet med de budgetanalyser, som byrådet i budgetaftalen for Budget 2019-2022 har ønsket igangsat. Udvalget orienteres på den baggrund om den overordnede procesplan for arbejdet, herunder det temamøde som udvalget skal afholde i januar.

Sagsfremstilling

Byrådet har med budgetaftalen for Budget 2019-2022 udpeget 12 konkrete områder, hvor der ønskes udarbejdet en budgetanalyse. Budgetanalyserne skal medvirke til at skabe balance i budgettet ved at finde forslag, som kan udmønte den årlige effektivisering på 20 mio. kr., som der er indarbejdet i budgettet fra 2020 og frem. Samtidig skal analyserne ses som en del af det arbejde, der skal give byrådet mulighed for at arbejde med økonomiske prioriteringer på længere sigt.

I Budgetaftalen fremgår, at budgetanalyserne bl.a. skal omfatte følgende områder:

1. Kommunens brug af eksterne **bo- og aktivitetstilbud**
2. At forstærke **den tidlige indsats på børneområdet** for at kunne forbedre inklusionen og for yderligere at reducere antallet af tvangsfjernelser og brug af ekstern specialundervisning
3. Analyse af **tosprogsområdet** i forhold til at sikre sammenhæng og resultater af indsatserne
4. Analyse af **ældre- og sundhedsområdet** med henblik på at få skabt større gennemsigtighed og sammenhæng mellem de forskellige indsatsområder
5. Analyse af områderne vedr. **sundhedsudgifter herunder indlæggelser og ventedage, hjælpemidler og velfærdsteknologi**
6. Gennemgang af **alle projekter i organisationen** med henblik på at lade de gode resultater overgå til drift og afvikle de øvrige

7. Analyse af **beskæftigelsesindsatsen** og ressourcerne, som vi anvender internt såvel som brug af eksterne – bl.a. set i lyset af den faldende ledighed
8. **Fremtidens genbrugsplads**
9. Gennemgang af **tilskud og udgifter på kultur-, idræts- og fritidsområdet**
10. Analyse af **kompetenceudviklings- og uddannelsesbudgetter** med henblik på at sikre en effektiv og målrettet opkvalificering af kommunens medarbejdere
11. Gennemgang af **eksterne samarbejdsrelationer** – nuværende og potentielle fremtidige
12. **Kommunens bygningsmasse** med henblik på en samlet plan for vedligehold/reovering/salg

Nogle af analyserne vil blive bredere end de specifikt beskrevne områder i budgetaftalen for at sikre, at alle relevante problemstillinger og potentialer afdækkes af analyserne. På baggrund af budgetanalyserne skal der fremlægges konkrete anbefalinger til optimeringer af driften, samtidig med at arbejdet skal fremme en innovationskultur, hvor medarbejdere og fagudvalg bidrager til en løbende udvikling af kommunens service.

Arbejdet med analyserne er igangsat i forvaltningen, og der er udarbejdet oplæg til en procesplan, som Økonomiudvalget har godkendt, og som udvalget hermed orienteres om. Procesplanen er vedlagt i bilag 1.

Procesplanen lægger op til et temamøde i alle fagudvalg i januar. På temamødet vil udvalgets budgetområde blive gennemgået med afsæt i budgetbemærkningerne for at give udvalget en større indsigt i områdets sammensætning, udgiftsdrivere, mekanismer og nøgletal m.v. Med udgangspunkt i gennemgangen skal udvalgene drøfte og kvalificereudkast til kommissorier for de enkelte budgetanalyser på udvalgets område ift. indhold og fokus. Kommissorierne vil være suppleret af et faktaark med relevante økonomi- og aktivitetsdata.

I bilag 2 fremgår tidsplanen i mere illustrativ form sammen med oplæg til, hvordan kommissorier og faktaark vil se ud. Udvalgene vil også på temamøderne skulle drøfte den konkrete proces for udarbejdelsen af de enkelte analyser, herunder hvordan borger- og medarbejderinddragelsen skal tilrettelægges, og hvordan udvalget ønsker at indgå i arbejdet.

Efterfølgende vil analysearbejdet pågå, og udvalgene vil i april få forelagt de foreløbige resultater fra analyserne til en 1. behandling med henblik på at foretage en politisk prioritering før udarbejdelsen af de endelige forslag til budgetmæssige optimeringer.

I juni måned skal fagudvalgene 2. behandle de endelige forslag med henblik på efterfølgende drøftelse på et budgetseminar i byrådet senere i juni.

Økonomiske konsekvenser

Budgetanalyserne skal medvirke til at udmønte de årlige effektiviseringer på 20 mio. kr., som er indarbejdet i budgettet fra 2020 og frem. Samtidig skal analyserne ses som en del af det arbejde, der skal give byrådet mulighed for at arbejde med økonomiske prioriteringer på længere sigt. De konkrete økonomiske konsekvenser vil afhænge af de potentialer som analyserne afdækker, og af de konkrete politiske prioriteringer og beslutninger undervejs i processen.

Parallelt med analyserne arbejdes der i forvaltningen med at afdække øvrige forslag, som kan medvirke til at udmønte de årlige effektiviseringer fra 2020.

Borgerinddragelse

De enkelte kommissorier for hver budgetanalyse forelægges fagudvalgene på temamøder i januar. I kommissorierne vil der være forslag til, hvordan borger- og medarbejderinddragelsen kan indgå som en integreret del af analysearbejdet. Samtidig skal fagudvalgene ved behandling af kommissorierne drøfte, hvordan interessenter og høringsparter inddrages.

Lovgrundlag

Budget 2019-2022.

Det videre forløb

Der afholdes temamøder i alle fagudvalg i januar, hvor kommissorier, indhold i analyserne og procesplan for hver analyse drøftes og kvalificeres.

Indstilling

Forvaltningen anbefaler

- at udvalget tager den overordnede procesplan til efterretning.

Beslutning i Udvalg for beskæftigelse og erhverv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Tine Hessner

Beslutning i Udvalg for skole og ungdomsuddannelse den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv den 04-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for kultur, fritid og idræt den 04-12-2018

Drøftet og taget til efterretning.

Afbud: Gustav Juul

Beslutning i Udvalg for dagtilbud og familier den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for digitalisering og innovation den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Afbud: Preben Sandberg Pettersson

Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 05-12-2018

Taget til efterretning.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Taget til efterretning.

Bilag:

- | | | | |
|---|------|--|-----------|
| 1 | Åben | Tidsplan for udarbejdelse af budgetanalyser | 152128/18 |
| 2 | Åben | Oversigt over proces og indhold i budgetanalyser | 152127/18 |

17. Orientering: Meddelelser

Sagsnr.: 18/974

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 9. marts til den 11. maj 2018. I forlængelse af og som følge af høringssvarene har der været dialog med naboerne til den kommende naturlegeplads, grundejerforeningen, der vil etablere legepladsen, og Danmarks Naturfredningsforening om en anden indretning af legepladsen end den, lokalplanforslaget lægger op til. Dette har ikke ført til enighed mellem parterne.

Såvel grundejerforeningen som naboerne har foretræde for udvalget og vil fremlægge deres synspunkter.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018

Taget til efterretning.

Formanden orienterede om informationsmøder på Flyvestationen i henholdsvis Laanshøj og Jonstrup med grundejerforeningernes bestyrelser og organisationer.

Forvaltningen orienterede om administration ved garantistillelse i Sydlejren, som ikke forelægges udvalget. Udvalget lagde vægt på, at det ikke er farligt for beboerne at flytte ind.

Forvaltningen blev anmodet om at fremlægge et dagsordenspunkt vedrørende lokalplan om naturlegepladsen til februar.

Bilag:

1 Åben Årshjul UBB december 2018

148584/18

Bilagsoversigt

1. Beslutning/Orientering: (UBB/UNMG) Frederiksborgvej - Godkendelse af revideret visionsoplæg samt beslutning om igangsætning af forslag til lokalplan
 1. 20181112_Revideret Visionsoplæg Frederiksborgvej 3-5_Kulturporten.pdf (145497/18)

2. Beslutning: Mødekalender 2019
 1. Mødekalender 2019 - samlet (148927/18)

3. Beslutning: Bylivsprojekter i Værløse Bymidte
 1. Præsentationsmateriale - Byrumsinventar i Værløse Bymidte UBB December 2018 (135506/18)
 2. Notat om Centerforeningens forslag til projekter i Værløse Bymidte (116637/18)
 3. Centerforeningens forslag til konkrete projekter og vedligeholdelses tiltag 31-08-2018 (141419/18)
 4. DH Furesø's hørings svar om bylivsprojekter på Værløse Bymidte - 4.12.2018 (156462/18)

4. Beslutning: Forslag til Lokalplantillæg til lokalplan 70.3. Et område ved Kompanievej og Pionervej, Farum Nord
 1. Lokalplan 70.3.2_udkast til forslag.pdf (136271/18)

5. Beslutning: Tilladelse fra Lokalplan 121 til anvendelse, udstykning og hegning af Hangar 1 på Flyvestation Værløse
 1. Ansøgning_Hangar1_2_sept_18.pdf (123921/18)
 2. Bilag - Hangar 1.pdf (127863/18)
 3. Naboorientering - Hangar 1.docx (127862/18)
 4. Alle hørings svar samlet - Naboorientering Hangar 1 (145208/18)
 5. Høringsnotat (141725/18)

6. Beslutning: Garanti for lån til istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt
 1. Bilag 1 - Ansøgning fra KAB af den 23. august 2018 (106785/18)
 2. Bilag 2 - Anlægsbudget (106792/18)
 3. Bilag 3 - Årsregnskab for 2016/17 for Afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab (106790/18)

4. Bilag 4 - Nykredits beregning af kommunal lånegaranti (106793/18)

7. Beslutning: Dispensation fra tilgængelighedskrav i sundhedshus, Rådhusstorvet 2
 1. Dispensionsansøgning (138129/18)
 2. Dispensionsansøgning - plantegning (138123/18)
 3. Dispensionsansøgning - foto (138130/18)
 4. Høringssvar fra DH-Furesø (138093/18)

8. Beslutning. Dispensation til ændringer af bevaringsværdigt byggeri i Stavnsholt Landsby
 1. Udtalelse fra Racconto vedr. Stavnsholtvej 190, Kærgården.PDF (118882/18)
 2. Dispensionsansøgning V3, Kærgården, modtaget 19.09.18 (118738/18)
 3. Høringssvar fra Stavnsholt Bylaug (127410/18)
 4. Høringssvar fra Furesø By og Land (127414/18)
 5. Bilag, fra ejer - bemærkninger til høringssvar (133818/18)

9. Beslutning: Dispensation til opførelse af fire blokke på Garnisonsvej på Farum Kaserne
 1. Bilag 1 naboorientering - kopi dispensationsansøgn.pdf (128829/18)
 2. Bilag 2 naboorientering - situationsplan Residence.pdf (128830/18)
 3. Bilag 3 naboorientering - Facader bygningstype 2.pdf (128831/18)
 4. Opsamling på høringssvar Lokalplan 70.4, Garnisonsparken (129426/18)
 5. Samlede Høringssvar 1-4 (136169/18)

10. Beslutning: Startslag - Forslag til Lokalplan 140 for Garnisonsparken på Farum Kaserne
 1. KOPI - Naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077 (114847/18)
 2. KOPI - Bilag naboorientering, 11.12.2013, sag 13/25077 (114848/18)
 3. KOPI - Dispensionsafgørelse, 30.12.2013, sag 13/25077 (114849/18)
 4. KOPI - Byggetilladelse, 21.12.2016, sag 16/25644 (114858/18)
 5. KOPI - Dispensionsansøgning, 28.08.2018, sag 18/14733 (114867/18)
 6. KOPI - Planklagenævnet, afgørelse 09.10.2017, sag xxxx (114883/18)

13. Orientering/Beslutning: (USS/UNMG/UBB) Proces for udbygning af Plejecenter Lillevang

1. Bilag 1 - Plejecenter Lillevang - Oversigt over bebyggelse (140513/18)
 2. Bilag 2 - Plejecenter Lillevang - Foto af beliggenhed (140538/18)
 3. Bilag 3 - Procesplan for den samlede proces (140719/18)
-
14. Orientering: Status på Furesø Kommunes samlede sygefravær 1.-3. kvartal 2018
 1. Fravær for alle ansatte pr. kvartal 2017 og 2018.xlsx (126886/18)
 2. Fravær 1.-3. kv. 2018 pr. afdeling med medarbejderantal.pdf (126888/18)
-
15. Orientering: (Alle) Implementering af budget 2019
 1. Implementeringsark - budget 2019 (146477/18)
-
16. Orientering: (Alle) Plan for arbejdet med budgetanalyserne fra Budget 2019-2022
 1. Tidsplan for udarbejdelse af budgetanalyser (152128/18)
 2. Oversigt over proces og indhold i budgetanalyser (152127/18)
-
17. Orientering: Meddelelser
 1. Årshjul UBB december 2018 (148584/18)

Underskriftsside

Egil F. Hulgaard (Konservative)

Lene Bang (Socialdemokratiet)

Lene Munch-Petersen (Socialdemokratiet)

Ole F. Holleufer (Liberal Alliance)

Henrik Poulsen (Socialdemokratiet)

Lars Carpens (Venstre)

Niels Bjerre Degn (Socialdemokratiet)