



**FURESØ  
KOMMUNE**

## **Møde i Udvalg for byudvikling og bolig**

Åben Referat

Dato: Torsdag den 6. juni 2019  
Tidspunkt: 18:30  
Sted: Rådhuset Mødelokale 20  
Afbud: Ole F. Holleufer (Liberal Alliance)

## Sagsoversigt:

1.	Beslutning: Budget 2020-2023 – Budgetforslag.....	2
2.	Beslutning: Budget 2020 - 2023 (UBB) .....	3
3.	Beslutning: Ændring af høringsfrister på plan- og bygområdet .....	6
4.	Beslutning: Igangsættelse af lokalplan for sports- og fritidsområde ved Farum Øst .....	8
5.	Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan 132.1 for kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej.....	10
6.	Beslutning: Forslag til Lokalplan 139-1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (Posthusgrunden) .....	11
7.	Beslutning: Forslag til lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt Forslag til Kommuneplantillæg nr.5 til Kommuneplan 2017 .....	13
8.	Beslutning: Ombygning og renovering af etagebeboelsesbygning i landzone, Ballerupvej 70A .....	15
9.	Beslutning: Frederiksborgvej 3-5 - Parkeringsløsninger og "Kumbelscene" - (Lukket punkt).....	17
10.	Orientering/meddelelser Udvalg for byudvikling og bolig juni 2019.....	18
	Bilagsoversigt.....	22
	Underskriftsside.....	23

## 1. **Beslutning: Budget 2020-2023 – Budgetforslag**

Sagsnr.: 19/5207

### **Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, hvilke budgetforslag fra forvaltningen som skal indgå i det videre arbejde med at udmønte de besparelser, der blev indlagt i det toårige budget for 2019 og 2020.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet har i enighed vedtaget et toårigt budget for 2019 og 2020. I budgettet er der for 2020 og frem indlagt en ikke-udmøntet budgetbesparelse på 20 mio. kr. om året.

Byrådet bestilte som led i budgetaftalen en række budgetanalyser, som blev fremlagt på udvalgmøderne i april. På baggrund heraf prioriterede udvalgene, hvilke konkrete forslag, der skulle arbejdes videre med.

Forvaltningen har nu udarbejdet konkrete forslag til budgetforbedringer, og udvalget skal beslutte, hvilke af disse forslag, som der skal arbejdes videre med ift. udmøntning af det foreliggende Budget for 2020.

Forslagene til budgetforbedringer er udarbejdet på baggrund af:

- Budgetanalyserne og udvalgenes prioriteringer på denne baggrund
- Tættekamsøvelse – gennemgang af konsekvenser af regnskab 2018 m.v.
- Supplerende budgetforslag

### **Økonomiske konsekvenser**

Budgetforslagene skal medvirke til at udmønte de årlige effektiviseringer på 20 mio. kr., som er indarbejdet i budgettet fra 2020 og frem.

### **Borgerinddragelse**

Der er i arbejdet med budgetforslagene sket en vis borger- og brugerinddragelse, hvor det har været muligt og hensigtsmæssigt set i lyset af, at forslagene endnu ikke er vurderet politisk. Det betyder, at der på nogle områder har været en første orientering af fx MED-udvalg, medarbejdere på de enkelte fagområder og relevante bestyrelser, mens der på andre områder afventes en politisk stillingtagen, inden der sker en egentlig inddragelse. Input fra de afholdte første orienteringsmøder og sonderinger medbringes på fagudvalgenes møder i juni og indgår dermed som et led i den politiske drøftelse.

Efter fagudvalgenes behandling og byrådets samlede drøftelse på budgetseminaret den 21. og 22. juni, bliver de konkrete forslag til budgetforbedringer sendt i formel offentlig høring fra den 26. juni til og med den 20. august. Der afholdes endvidere et borgermøde om budgettet den 15. august 2019.

### **Lovgrundlag**

Budget 2020-2023.

### **Det videre forløb**

Sagen videresendes til Økonomiudvalget til tværgående vurdering og prioritering.

De konkrete budgetforslag drøftes endvidere på byrådets budgetseminar den 21.-22. juni 2019. Byrådet beslutter den 26. juni endeligt, hvilke forslag til budgetforbedringer, der skal sendes i høring i perioden 26. juni til 20. august 2019.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalget:

- indstiller, hvilke forslag til budgetforbedringer, der skal sendes i høring fra den 26. juni til den 20. august med henblik på at indgå i den videre udmøntning af budgettet.

### **Beslutning i Udvalg for kultur, fritid og idræt den 04-06-2019**

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet de dog ser frem til en samlet drøftelse af budgetforslagene på budgetseminaret, inden de sendes i høring.

Afbud: Muhammed Bektas, Egil F. Hulgaard

### **Beslutning i Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling den 06-06-2019**

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet udvalget ser frem til en samlet drøftelse af budgetforslagene på budgetseminaret, inden de sendes i høring.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Udvalget ser frem til en samlet drøftelse af budgetforslagene på budgetseminaret, inden de sendes i høring.

Afbud: Ole F. Holleufer

### **Bilag:**

1	Åben	Samlet overblik over budgetforslag til Budget 2020-2023	84772/19
2	Åben	Samlet katalog - Budgetforslag til Budget 2020-2023	83703/19
3	Åben	Bilag til ØU2: Uddybning ift. Eksterne samarbejdsrelationer	71198/19

## **2. Beslutning: Budget 2020 - 2023 (UBB)**

Sagsnr.: 19/6137

### **Beslutningstema**

Med henvisning til budgettidsplanen 2020-2023 skal udvalget drøfte foreløbige rammer for budget 2020-2023, som indstilles til efterfølgende drøftelse i Økonomiudvalget og Byrådet.

### Sagsfremstilling

Det foreløbige udkast til budget 2020-2023 tager udgangspunkt i det vedtagne budget 2019-2022 og dermed det toårige budgetforlig, der er gældende for 2019-2020. Herudover bygger budgettet på regnskab 2018 samt det af Byrådet vedtagne arbejdsprogram for 2018-2021. Udvalgets budgettrammer fremgår af sagens bilag 1. Forslag til korrektioner af mere teknisk karakter indgår endnu ikke i selve budgettrammen, men vil blive forelagt efter sommerferien. Budgetforslag, der blandt andet skal udmønte effektiviseringer i budget 2020 og frem, fremgår af anden sag på denne dagsorden.

Budgetlægningen bliver atypisk i år, som følge af Folketingsvalget 5. juni, der markant vil forsinke den årlige budgetaftale mellem KL og regeringen. Samtidigt er der en række særlige forhold i et længere perspektiv, som har særlig opmærksomhed i forhold til kommunens Totalbudget, jf. Økonomiudvalgets dagsorden i maj 2019.

- Folketingsvalget betyder, at der ikke forventes en aftale om kommunernes økonomi før sommerferien, og det er på nuværende tidspunkt uklart om det kommer til at påvirke kommunens budgetproces.
- De statsgaranterede indtægter fra skat, tilskud og udligning og DUT – sager (økonomiske konsekvenser som følge af ny lovgivning) vil derfor først være på plads sent i budgetprocessen.
- Furesø Kommune er i dialog med Økonomi- og Indenrigsministeriet om vilkårene for udbetalingen af særtilskuddet fra 2022 og frem.
- Det forventes på nuværende tidspunkt, at der kommer en udligningsreform med virkning fra budget 2021. Indholdet og omfanget af reformen kendes ikke.
- Der er usikkerhed om, hvorvidt finansieringstilskuddet til kommunerne videreføres i 2020.
- Der opleves en kraftig stigning i sundhedsudgifterne. Det skyldes den demografiske udvikling, men særligt også virkningerne af en ny afregningsmodel. Endeligt er afregningerne for sundhedsydelser uigennemskuelige.
- Demografi. Vi har en stigning i ældre og især ældre, der er mere end 80 år gamle. Antallet forventes at stige med 70 % frem mod 2030. Udviklingen betyder, at vi står over for stigende udgifter til hjemmepleje, og kommunen er også udfordret på kapaciteten på kommunens plejecentre inden for kort tid.
- Udviklingen bærer præg af, at flere borgere får en diagnose - også i Furesø Kommune, hvilket presser udgifterne på det specialiserede område. På børneområdet har vi haft succes med at mindske udgifterne bl.a. pga. en bevidst strategi med at undgå dyre anbringelser. Samtidig oplever vi, at de borgere, der kommer ind på det specialiserede voksenområde, er væsentlig dyrere end dem, der kommer ud af ordningerne.

De forventede økonomiske konsekvenser af disse forhold vil indgå i forvaltningens forslag til budget 2020-2023, som forelægges til 1. behandling i Økonomiudvalget og Byrådet i august/september 2019.

#### *Udvalgets driftsrammer for 2020-2023*

Udvalgets budget 2020-2023 tager udgangspunkt i vedtaget budget 2019-2022 korrigeret for KL's seneste skøn for udviklingen i priser og lønninger pr marts 2019. Budgetrammerne er herudover korrigeret som følge af budgetopfølgning 1-2019. Udvalgets budgetramme udgør i 2020 på nuværende tidspunkt samlet -0,5 mio. kr. (netto) jf. sagens bilag 1. Dertil kommer forvaltningens forslag til budgetkorrektioner, der har teknisk karakter. Disse er ikke indarbejdet i forvaltningens rammer på nuværende tidspunkt, men det kan særligt nævnes, at udvalgets budget foreslås korrigeret for lavere indtægter ifm. byggesagsgebyr. Forslag til de samlede budgetkorrektioner vil blive indarbejdet i kommunens Totalbudget 2020-2023 og forelagt Økonomiudvalget og Byrådet efter sommerferien.

#### *Anlæg*

Furesø Kommune har i disse år ekstraordinære store anlægsinvesteringer. Det gælder særligt kommunens udbygning af daginstitutioner, reovering og modernisering af skolernes bygninger og investeringer i energibesparende foranstaltninger og kapacitetsudvidelser af plejehjem.

Den samlede anlægsramme på det skattefinansierede område er i budgetforslaget for 2020 på knap 200 mio. kr. (brutto). Anlægsniveauet er historisk højt, hvilket blandt andet skyldes, at der allerede i budget 2019-2022 blev besluttet anlægsinvesteringer for 143 mio. kr. i 2020, og at der er overført 37 mio. kr. fra 2018 og overført 20 mio. kr. fra 2019 fra Budgetopfølgning I. Det endelige anlægsniveau vil blive fastlagt som led i budgetforhandlingerne, og vil også afhænge af det anlægsloft, der efter sommerferien aftales mellem KL og den nye regering.

På udvalgets område foreslås anlægsinvesteringer på i alt 0,6 mio. kr. i 2020, der dækker pulje til smukke bysamfund og attraktive byrum.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af sagen.

#### **Borgerinddragelse**

Den planlagte høringsperiode går fra 26. juni 2019 til 20. august 2019 særligt målrettet de budgetforslag, der behandles politisk i juni 2019. HovedMed drøfter budgetforslag 2020-2023 med Økonomiudvalget forud for udvalgets møde den 28. august 2019. Der lægges endvidere op til at invitere HovedMed til en del af byrådets budgetseminar den 21. juni 2019.

#### **Lovgrundlag**

Kommunens "Principper for Økonomistyring" pkt. 5.2. og bekendtgørelse om kommunernes budgetlægning og regnskabsvæsen mv.

### **Det videre forløb**

Sagen indgår i en samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet, som behandler 1. udkast til budgetforslag 2020-2023 i juni 2019. Fagudvalgene behandler igen budget 2020-2023 i september 2019.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler,

- at godkende udvalgets foreløbige budgettrammer for 2020-2023.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Anbefales. Udvalget ser frem til en samlet drøftelse af budgetforslagene på budgetseminaret, inden de sendes i høring.

Afbud: Ole F. Holleufer

### **Bilag:**

1 Åben Bilag 1 - Budgettrammer 2020 - 2023 (UBB)

86615/19

## **3. Beslutning: Ændring af høringsfrister på plan- og bygområdet**

Sagsnr.: 18/20774

### **Beslutningstema**

Udvalget skal drøfte og beslutte, om høringsperioden i forbindelse med dispensationer fra lokalplaner, dispensationer fra beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven, helhedsvurderinger i henhold til bygge-loven samt landzonetilladelser skal ændres fra tre uger til to uger.

### **Sagsfremstilling**

I 2011 vedtog det daværende Planudvalg, at høringsfristen i sager om dispensationer fra lokalplaner, om beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven, helhedsvurderinger i henhold til bygge-loven samt landzonetilladelser skulle være tre uger i stedet for de lovpligtige to uger.

Siden 2011 er kommunikationen både mellem kommunen og borgerne og borgerne imellem blevet langt mere digital og dermed hurtigere. Det betyder, at borgerne modtager en nabo-høring samme dag, vi sender den ud, ligesom vi modtager borgerens svar hurtigere end tidligere.

I 2015 indgik KL og regeringen en aftale om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet. Den længere høringsperiode gør det vanskeligere for kommunen at overholde de nationale mål for sagsbehandling af byggesager.

På baggrund af ovenstående foreslår forvaltningen, at høringsfristerne for dispensationer fra lokalplaner, dispensationer fra beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven, helhedsvurderinger i henhold til byggeloven samt landzonetilladelser ændres til de lovpligtige to uger for derved at kunne behandle ansøgningerne hurtigere.

I forbindelse med ferier forlænger forvaltningen i dag høringer med tre uger i sommerferien samt en uge i påskeferien, efterårsferien og juleferien. Denne praksis foreslås fastholdt for at sikre, at borgerne også har mulighed for at komme med høringsvar i ferieperioder.

Forslaget har været i tre ugers høring hos Lokalsamfundenes Samvirke, Furesø Industri, Furesø Erhvervsforening, DN og Værløse Naturgruppe. Ved høringsfristens udløb var der indkommet tre høringsvar.

Værløse Naturgruppe, Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn samt Ny Bringe Grundejerforening skriver, at høringsperioden bør fastholdes på tre uger, da det er nødvendigt, for at de kan nå at svare.

Hareskovby Medborgerforening (HMB) skriver, at de finder forslaget positivt, da det reducerer sagsbehandlingstiderne for ansøgerne, uden at de lokale høringsparter mister muligheden for at bidrage med lokal viden. HMB finder dog, at tre ugers forlængelse af høringsfristen i sommerferien er for lidt, da kun få medlemmer af bestyrelser vil være tilgængelige i juli måned. HMB foreslår, at høringer i sommerferien forlænges med 4-5 uger.

Furesø Erhvervsforening, Furesø Industri samt DN udtrykker forståelse for forkortelse af høringsfristerne, om end der i nogle sager kan være behov for, at høringsperioden bliver længere end to uger.

Høringsvarene er vedlagt i bilag 1.

Ud fra en samlet vurdering foreslår forvaltningen, at høringsfristen generelt nedsættes fra tre til to uger, men at i særlige tilfælde, hvor høringsparter gør opmærksom på, at der undtagelsesvist er brug for en længere høringsfrist, vil forvaltningen tage stilling til, om fristen forlænges.

Forvaltningen vil desuden forlænge høringsfristen i sommerferien, påskeferien, efterårsferien og juleferien, selvom det vil have negativ indflydelse på opgørelsen af sagsbehandlingstider.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Forslaget har været i høring Lokalsamfundenes Samvirke (Beboerforeningen Farum Landsby, Borgerforeningen for Bregnerød, Furesø By og Land, Hareskovby Medborgerforening, Stavnholt Bylaug, Jonstrup 89 samt Grundejerforeningen for Kirke Værløse og Omegn), Furesø Industri, Furesø Erhvervsforening, DN og Værløse Naturgruppe.



### **Lovgrundlag**

Planloven og byggeloven.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig drøfter og beslutter,

- om høringsfristerne for dispensationer fra lokalplaner, dispensationer fra beskyttelseslinjer i naturbeskyttelsesloven, helhedsvurderinger i henhold til byggeloven samt landzonetilladelser skal ændres fra tre uger til to uger dog således, at forvaltningen kan forlænge fristen, såfremt der er velbegrundet ønske herom, samt om høringsfristen i sommerferien, påskeferien, efterårsferien og juleferien forlænges.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 04-04-2019**

Punktet blev udsat.

Afbud: Henrik Poulsen

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Indstillingen blev godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

### **Bilag:**

1 Åben Høringssvar vedr. ændring af høringsfrister på plan- og bygområdet 86911/19

## **4. Beslutning: Igangsættelse af lokalplan for sports- og fritidsområde ved Farum Øst**

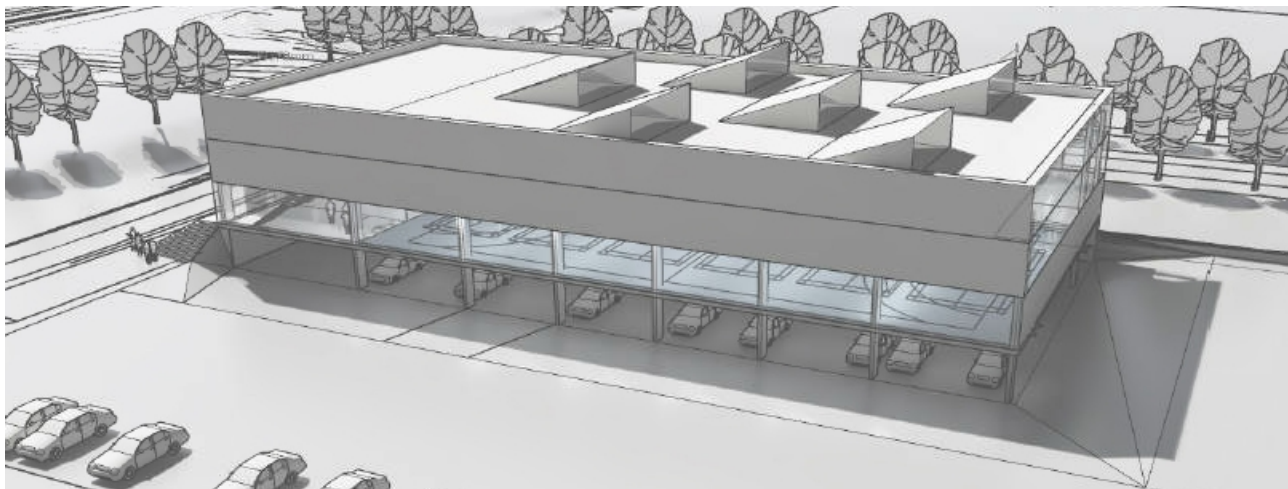
Sagsnr.: 19/8098

### **Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for sports- og fritidsområdet ved Farum Øst.

### **Sagsfremstilling**

I marts 2019 henvendte Marie Kruses Skole sig til Furesø Kommune, da de ønskede at etablere en sportshal på grusbanen ved Farum Arena. Sportshallen vil være ca. 2.120 m<sup>2</sup> og skal have enkelte undervisningslokaler, som gør det muligt at have teoriundervisning og på sigt en HF-linje om sport i området.



Lokalplan 25.10 fra 1999 giver mulighed for offentlig anvendelse som f.eks. sportsanlæg.

Forvaltningen vurderer, at etablering af en sportshal med undervisningslokaler vil forudsætte en ny lokalplan, da den nye hal vil være et markant bygningsværk, som vil skabe behov for at udpege nye parkeringspladser og trafik i området. Det fremgår også af lokaplanens § 6.4, at al ny bebyggelse skal opføres efter en plan godkendt af Byrådet.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en lokalplan, som

- giver mulighed for etablering af en sportshal med undervisningslokaler
- giver mulighed for messer, koncerter, loppemarkeder og andre erhvervsmæssige aktiviteter i Farum Arena
- stiller krav til arkitekturen af den kommende hal og til etablering af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Forvaltningen vil udbyde arealet til salg, og indtægterne ved salget vil blive brugt til etablering af supplerende parkeringspladser i området.

### **Økonomiske konsekvenser**

Forvaltningen vil i forbindelse med lokalplanarbejdet få udarbejdet en parkeringsanalyse af udfordringen med parkeringspladser i området. Udgifter til analysen vil blive afholdt indenfor det eksisterende budget.

Forvaltningen vil i forbindelse med lokalplanforslaget fremlægge forslag til hvor mange parkeringspladser, der skal etableres i området. Indtægterne ved salget vil blive brugt til etablering af supplerende parkeringspladser i området.

### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen vil inddrage grundejerforeningen, Marie Kruses Skole og interessenter i udarbejdelsen af forslag til lokalplan. Forslaget vil blive sendt i høring, og der vil blive afholdt et borgermøde i høringsperioden.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Det videre forløb**

Såfremt udvalget beslutter, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan, vil udvalget få forelagt forslag til lokalplan, inden det sendes i høring.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at

- forvaltningen udarbejder et forslag til lokalplan, som muliggør etablering af sportshal med undervisningslokaler i området og afholdelse af messer i Farum Arena.

## **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Indstillingen blev godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

## **5. Beslutning: Igangsættelse af Lokalplan 132.1 for kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej**

Sagsnr.: 19/6170

## **Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal udarbejdes et Tillæg 1 til Lokalplan 132, som muliggør, at de to øverste etager kan anvendes til boligformål, mens stueetagen fortsat kun må anvendes til erhvervsformål.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog den 7. september 2017 Lokalplan 132 for kontor- og boligbyggeri på Kollekollevej.

I Lokalplan 132 fastsættes det, at Lokalplanområdet kun må anvendes til erhvervsformål, dog må den øverste etage anvendes til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en bebyggelse med et samlet etageareal på 2.700 m<sup>2</sup> og i op til 3 etager.

Forvaltningen kan konstatere, at der opleves et stigende behov for stationsnære boliger. Forvaltningen foreslår derfor, at der tilvejebringes et lokalplantillæg, som muliggør at de to andre etager end stueetagen kan anvendes til boligformål.

Ændringen fra erhverv til bolig vil betyde behov for færre parkeringspladser på grunden og mere friareal

Idet anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan betragtes som en del af *planens principper*, er det ikke muligt at gennemføre anvendelsesændringen ved en eventuel dispensation, jf. planlovens § 19. Det foreslås derfor, at forvaltningen tilvejebringer Tillæg 1 til Lokalplan 132.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Tillæg 1 til Lokalplan 132 ændrer ikke i den salgsindtægt som kommunen fik, da grunden blev solgt den 29. november 2017.

#### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen vil sende forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 132 i offentlig høring.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

#### **Det videre forløb**

Beslutningen om igangsættelse af lokalplanen træffes af Udvalg for byudvikling og bolig.

#### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der skal udarbejdes et Tillæg 1 til Lokalplan 132, som muliggør, at de to øverste etager kan anvendes til boligformål, mens stueetagen fortsat kun må anvendes til erhvervsformål.

#### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Tiltrådt, men udvalget ønsker en dialog med bygherre om det kommende byggeri, særlig med henblik på boligtyper.

Afbud: Ole F. Holleufer

### **6. Beslutning: Forslag til Lokalplan 139-1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (Posthusgrunden)**

Sagsnr.: 18/19584

#### **Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende forslag til Lokalplan 139-1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte i offentlig høring.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog den 31. oktober 2018 Lokalplan 139 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (posthusgrunden). Lokalplan 139 regulerer fordelingen af anvendelser i etagebebyggelsens stueetage således, at en del (ca. 400 m<sup>2</sup>) må anvendes til både bolig og erhverv, og en anden del (ca. 950 m<sup>2</sup>) kun må anvendes til erhvervsformål.

Forvaltningen har i dialog med bygherre kunnet konstatere, at der opleves et stigende behov for stationsnære boliger, imens efterspørgslen for erhvervslokaler er mindre end forventet.

Forvaltningen har derfor udarbejdet et forslag til Lokalplan 139-1, som giver mulighed for, at en større andel af stueetagen (i alt 260 m<sup>2</sup>) kan anvendes til bolig og erhverv, i stedet for kun erhverv som den Lokalplan 139 fastsætter.

Det foreslås desuden, at kravet til at 80 m<sup>2</sup> af de erhvervslokalerne i stueetagen kun må anvendes til café eller restaurantformål bortfalder. Selvom dette krav bortfalder, vil plangrundlaget stadig give mulighed for, at erhvervslokalerne i bebyggelsens stue- og underetage kan anvendes til café- og restaurantformål.

Med tillægget foreslås desuden en række mindre justeringer af byggefelter samt parkeringskælder mv.

Forslag til Lokalplan 139-1 er justeret i dialog med kommende bygherre og dennes rådgivere.

### *Miljøscreening*

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslagets forventede virkning på miljøet efter Miljøvurderingsloven. Det vurderes, at en realisering af planforslagene ikke vil medføre så væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Screeningen indgår som bilag i lokalplanhæftet.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse**

Forslag til lokalplan vil blive sendt i offentlig høring i 4 uger, der som følge af sommerferien vil blive forlænget til 7 uger.

### **Lovgrundlag**

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### **Det videre forløb**

Sagen skal behandles af Udvalg for byudvikling og bolig, Økonomiudvalget og Byrådet. Efter offentlighedsperioden behandles planen igen med henblik på endelig vedtagelse.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler,

- at forslag til Lokalplan 139-1 sendes i offentlig høring
- at der ikke udarbejdes miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter på baggrund af planforslaget.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

#### **Bilag:**

1 Åben Forslag til Lokalplan 139.1

147376/18

### **7. Beslutning: Forslag til lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt Forslag til Kommuneplantillæg nr.5 til Kommuneplan 2017**

Sagsnr.: 19/5749

#### **Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende Forslag til lokalplan 142 for detailhandel og etageboliger på Farum Hovedgade 46-50A samt tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring.

#### **Sagsfremstilling**

I november 2018 bemyndigede udvalget forvaltningen til at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for Farum Hovedgade 46-50A m.fl. for at give mulighed for byggeri af detailhandel, boliger og liberalt erhverv på grunden.

Forud for forelæggelsen for udvalget har forvaltningen afholdt to offentlige borgermøder om projektet, hvor der generelt har været opbakning til projektet, omend nogle borgere har været kritiske overfor nedrivning af ejendommen på Farum Hovedgade 46, højden på projektet, ligesom nogle borgere har været bekymrede for trafik, lysgener og indblikgener.

I november 2018 og april 2019 afholdt forvaltningen møde med en udvidet dialoggruppe for Farum Hovedgade for de borgere, som har været særligt interesserede i projektet, bl.a. om trafikløsningen for vareindlevering til dagligvarebutik på ejendommen.

Forvaltningen har desuden inddraget det rådgivende udvalg for Byrum og Arkitektur i projektet.

På den baggrund fremlægger forvaltningen forslag til Kommuneplantillæg, som giver mulighed for at bygge en detailhandelsbutik på den kommunale parkeringsplads.

Forvaltningen fremlægger desuden forslag til lokalplan

- som giver mulighed for at bygge boliger, detailhandel og liberalt erhverv
- parkeringsnormen til butikkerne fastsættes til 1½ pr. bolig, 1 pr. 35 m<sup>2</sup> butik og 1 pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv, i overensstemmelse med den gængse norm i området
- der stilles krav om etablering af støjhegn mod boligejendommene nord for ejendommen
- der stilles krav om opsamling af regnvand i overensstemmelse med bæredygtighedskriterierne.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg 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**

Lokalplanen og kommuneplanen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Salg af den kommunale p-plads vil give en salgssum, der kan finansiere færdiggørelsen af Farum Hovedgade ud for projektområdet.

#### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen har afholdt to offentlige borgermøder om projektet, ligesom forvaltningen har udvidet borgerdialoggruppen for Farum Hovedgade for borgere med særlig interesse i projektet.

For-høring om ændring af kommuneplanen har været afholdt fra 28. august til 25. september.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil blive sendt i offentlig høring i 11 uger pga sommerferien. Der vil blive afholdt et offentligt borgermøde om forslaget i høringsperioden.

#### **Lovgrundlag**

Planloven.

#### **Det videre forløb**

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan kan sendes i offentlig høring.

Efter endt høring vil forvaltningen udarbejde endeligt forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, som vil blive forelagt Udvalg for byudvikling og bolig, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Indstilling**

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

- forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring
- forslag til lokalplan sendes i offentlig høring
- der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

### **Bilag:**

- 1 Åben Udkast til Forslag til Lokalplan 142 Farum Hovedgade med tillæg 5 til 87183/19  
Komuneplan 2017

## **8. Beslutning: Ombygning og renovering af etagebeboelsesbygning i landzone, Ballerupvej 70A**

Sagsnr.: 18/19988

### **Beslutningstema**

Udvalget skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til ændringer af bevaringsværdig etageboligbygning i landzone ved Søndersø.

### **Sagsfremstilling**

I april 2017 meddelte Miljø-, Plan- og Teknikudvalget landzonetilladelse til at etablere to boliger i tagetagen på ejendommen under forudsætning af, at det kan ske uden at hæve bygningens højde, samt til opførelse af elevatorårn og dermed udvidelse af bygningens areal mod øst. Der er desuden meddelt afslag på dispensation fra søbeskyttelseslinjen til altaner, facadebeklædning og ændring af vinduesåbninger. Landzonetilladelsen udløber den 28. april 2020.

Etageboligbebyggelsen, der tidligere har tjent som funktionærboliger i tilknytning til Søndersø Vandværk, er i dag en selvstændig boligenhed med fire lejligheder. Ejendommen fremstår forfalden og er beliggende i landzone tæt på bredden til Søndersø og således indenfor søbeskyttelseslinjen. Bygningerne er SAVE-registreret og har en middel vurdering på 4. Området er ikke lokalplanlagt.

Ejeren har den 27.11.2018 søgt om ændringer af bygningen, herunder etablering af to mindre kviste, trappe- og elevatorårn mod vej, altaner eller loggiatilbygning mod sø. Ansøger søger



desuden om etablering af sedumtag samt at etablere haveareal mod sø. Endelig søges om etablering af vinduestyper i stil med de oprindelige samt etablering af to adgangsdøre i stueetagen mod sø. Ejeren har fremsendt to forslag, se bilag 1 og 3.

Ansøgningen har været i høring, og der er indkommet to høringssvar fra Danmarks Naturforening og Furesø By og Land, der ønsker den gældende landzonetilladelse overholdt med hensyn til bl.a. forbuddet mod altaner og ændring af vinduesåbninger. Derudover er foreningerne positive overfor at ændre tagbeklædningen til et sedumtag, se bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at projektforslag A er bedst i overensstemmelse med hensynet til det værdifulde naturområde, søbeskyttelseslinjen og administration af landzonen.

Forvaltningen er enig med høringsparterne i, at der bør gives afslag på etablering af loggia, altaner og store kviste mod søen, da det er i strid med hensynet, der varetages af naturbeskyttelsesloven. Bygningens bevaringsværdi og tilknytning til områdets industrihistorie medfører efter forvaltningens vurdering desuden, at sedumtag, større kviste, loggia eller altaner mod sø vil ændre bygningens fremtræden uhensigtsmæssigt taget i betragtning, at det er en historisk bygning fra begyndelsen af 1900-tallet.

Forvaltningen vurderer, at bygningens facade mod vej arkitektonisk og med hensyn til bevaring kan bære tilføjelsen af et trappe- og elevatorårn, der forbedrer adgang til bygningen og giver boligerne en bedre indretning. Forvaltningen vurderer, at genetablering af sprossede vinduer samt efterisolering, pudsning og maling af facade i lys nuance ikke kræver dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at der kan gives landzonetilladelse til projekt A, dog med undtagelse af etablering af altaner, sedumtag og store kviste mod sø. Forvaltningen anbefaler, at to nye kviste mod sø kan etableres med betingelse om, at de ikke må etableres større end de eksisterende tagkviste. Forvaltningen anbefaler trappe- og elevatorårn, der trapper af mellem 2. og 3. etage.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Ansøgningen har været i høring i 3 uger. Danmarks Naturfredningsforening og Furesø By og Land har indsendt høringssvar.

### **Lovgrundlag**

Planloven § 35, stk. 1 og naturbeskyttelsesloven § 16 søbeskyttelse.

### **Det videre forløb**

Udvalget har den endelige beslutningskompetence.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af bygningsarealet til at
  - opføre trappe- og elevatortårn mod vej
  - opføre to kviste mod vej
- at der som betingelse stilles krav om, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse på ejendommen
- at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at
  - etablere adgangsvej fra stuelejlighederne mod sø
  - fjerne den eksisterende hovedadgang mod sø
  - etablere to nye kviste mod sø (med betingelse om reduktion af størrelsen)
- at forvaltningen bemyndiges til i dialog med ansøger at fastlægge mindre detaljer i projektet.

#### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Indstillingen blev godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

#### **Bilag:**

1	Åben 1: Grafisk resumé - oversigt over ansøgte projektvariationer	79503/19
2	Åben 2: Opsamling på høringssvar inkl. kopi af modtagne høringssvar	78680/19
3	Åben 3: Projektmappe fra ansøger	151673/18

#### **9. Beslutning: Frederiksborgvej 3-5 - Parkeringsløsninger og "Kumbelscene" - (Lukket punkt)**

Sagsnr.: 19/6060

#### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Et flertal bestående af Det Konservative Folkeparti og Socialdemokratiet ønsker, at der arbejdes videre med en løsning med nedrivning af musikhuset for at etablere p-pladser. Løsning 2 blev tiltrådt enstemmigt for så vidt angår "Kumbelscenen". Udvalget lægger i øvrigt vægt på, at økonomien afklares.

Afbud: Ole F. Holleufer

## 10. Orientering/meddelelser Udvalg for byudvikling og bolig juni 2019

Sagsnr.: 18/974

### Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager på udvalgets område.

### Sagsfremstilling

#### *Afgørelse fra Planklagenævnet – dispensation til spireflaget*

Furesø Kommune har den 22. november 2017 givet dispensation fra lokalplan nr. 64, Ny Bringe-området til at flage med Det Grønne Spireflag i daginstitutionen Krudthuset. Dispensationen blev påklaget af en beboer i området.

Planklagenævnet har nu behandlet sagen og kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

#### *Afgørelse fra Planklagenævnet – Kommuneplan 2017*

Furesø Kommune har den 20. december 2017 endeligt vedtaget Kommuneplan 2017 for Furesø Kommune. Afgørelsen blev påklaget af en beboer i kommunen den 1. august 2018. I klagen er der navnlig klaget over, at kommuneplanen er i strid med lokalplan nr. 64 og planlovens § 11e om krav til redegørelsen for planens forudsætninger, samt at kommunen ikke har overholdt planlovens regler om inddragelse af offentligheden.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommuneplanen fortsat gælder.

Det bemærkes, at klageren samtidig klagede over kommunens vedtagelse af ”Sammenhængende planlægning for Flyvestationen”. Planklagenævnet afviste ved afgørelse af 18. februar 2019 at behandle denne klage, da kommunens vedtagelse af ”Sammenhængende planlægning for Flyvestationen” ikke er en afgørelse efter planloven.

#### *Bigården, nedrivning af bygning 3*

Planklagenævnet ændrede i december 2017 Furesø Kommunes lovliggørende landzonetilladelse fra juni 2015 til at bibeholde og anvende bygning 3 på Bigården, Stavnholt Gydevej 70 til et afslag. Bigårdens ejer indbragte sagen for retten i Hillerød med påstand om, at Planklagenævnet anerkendte, at Furesø Kommunes afgørelse er gældende, subsidiært at klagenævnet meddeler lovliggørende landzonetilladelse til at bibeholde bygningen og anvende den til bolig.

Retten i Hillerød frifandt den 9. maj 2019 Planklagenævnet. Nævnets afgørelse fra 2017 er dermed gældende, det vil sige, at bygning 3 skal neddrives i overensstemmelse med tinglyst vilkår fra 1996. Furesø Kommune skal herefter følge op på nævnets afgørelse og sikre, at bygningen nedrives.

#### *Bavnestedet 133*

Den 9. maj 2019 gav Udvalg for byudvikling og bolig afslag til dispensation fra bygningsreglementet til at lovliggøre en opført tilbygning.

Ejerne af Bavnstedet 133 har nu gjort tilbygningen mindre, og forvaltningen har derfor givet byggetilladelse til en tilbygning på 18 m<sup>2</sup>, der overholder bebyggelsesprocenten på 40 % for rækkehuse.

#### *Værløse Bypark*

På UBB-mødet den 4. april blev det på baggrund af høringssvar fra DH-Furesø besluttet, at God Adgang involveres i projektet. Udvalget lagde vægt på, at projektet er færdigt medio juni. Det har vist sig, at det ikke har været muligt at imødekomme begge af disse ønsker, hvorfor forvaltningen beklageligvis må meddele, at projektet er forsinket.

God Adgang har belyst en række forbedringsforslag i forhold tilgængelighed, som vil gavne projektet. For at sikre det bedst mulige anlægsprojekt med en tilfredsstillende grad af tilgængelighed har forvaltningen vurderet, at flere af forbedringsforslagene bør indgå i projektet. Eksempelvis revideres løsningen ved rampen i den vestlige del af projektområdet på en måde, som mindsker risikoen for fald og på samme tid bidrager til projektets æstetik. God Adgang har bidraget positivt til projektet, og derfor vil forvaltning fremover overveje at få vurderet lignende projekter på tilsvarende vis.

For at sikre, at projektets økonomiske ramme holdes inden for det fastlagte beløb, er det nødvendigt for rådgiver at revidere projektet, således at tilføjelser, som sikrer en bedre tilgængelighed, kan beregnes i forhold til eventuelle besparelser andre steder i projektet. Rådgiver har derfor meddelt, at de kan sende udbuddet den 25. maj. Efter dialog med centerforeningen igangsættes arbejdet til juli. Projektet forventes færdigt til november.

#### *Råstofindvinding*

Regionen har fremsendt et forslag til interesse- og graveområde for råstofindvinding i høring, med en del af Bregnerød-området som interesseområde for råstofindvinding.

Udpegningen som interesseområder er ikke ensbetydende med, at området skal råstofvindes. Det betyder, at regionen vil foretage en nærmere vurdering af råstofforekomsten i området, og hvis den viser sig at være erhvervsmæssigt interessant, vil området i en senere Råstofplan kunne blive udpeget som graveområde. Om råstofforekomsten så skal udnyttes, er op til den enkelte lodsejer.

Kommunen vil i høringssvaret til regionen gøre tydelig indsigelse mod udpegningen af Bregnerød-området som interesseområde for råstofindvinding på grund af hensyn til natur og landskab, borgere og virksomheder i overensstemmelse med de hensyn, kommunen hidtil har varetaget.

Borgmesteren har sendt følgende til Frederiksborg Amts Avis:

”Råstofindvinding i Bregnerød – nej tak

Region Hovedstaden lægger med forslag til Råstofplan 2020 op til, at et område i Bregnerød udpeges som interesseområde for råstofindvinding.

Det forslag er Furesø Kommune lodret uenig i. Vi skal bevare vores smukke natur og ikke omdanne marker og skove til åbne grusgrave. Vi vil gøre indsigelse mod planerne i den igangværende høring. I høringssvaret vil vi lade regionen forstå, Furesø Kommune på ingen måde kan acceptere udpegningen af interesseområdet ved Bregnerød med de omfattende gener, dette vil kunne betyde for de omkringboende og områdets natur og landskab.

Jeg har sendt et personligt brev til regionsformanden med samme budskab.”

#### *Borgermøde vedr. flyvning med veteranfly fra Flyvestationen*

Med fuldmagt fra Naturstyrelsen søgte foreningen Værløse Flyhistoriske Hangar om landzonetilladelse til flyvning med veteranfly fra Flyvestationen. Ansøgningen har været i naboorientering. Som opfølgning på de mange høringssvar, der kom, da ansøgningen var i naboorientering, planlægger forvaltningen at afholde et borgermøde. Mødet afholdes i samarbejde med Værløse Flyhistoriske Hangar samt Naturstyrelsen og DELTA.

Formålet med mødet er at:

- høre borgernes bekymringer
- give mulighed for at stille spørgsmål
- give mulighed for at høre lydniveauet in real life
- fortælle om den videre proces.

Mødet er planlagt til lørdag den 22. juni kl. 13 og foregår i Hangar 2.

#### *Foretræde*

Niels Peter Hansen, Hestetangsvej 90, har bedt om foretræde for udvalget vedr. påbud om fysisk lovliggørelse. Niels Peter Hansen har sidst haft foretræde for udvalget i november 2018 i forbindelse med en lovliggørende landzonetilladelse til at udvide boligarealet for bolig nr. 2 og etablere en ferieejendom på hans ejendom.

#### *Udvalgets opmærksomhed henledes på følgende punkter på andre udvalgs dagsordener*

- Økonomiudvalget: Punkt 3 ”Status på Furesø Kommunes samlede sygefravær efter 1. kvartal 2019”.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

#### **Borgerinddragelse**

Ingen bemærkninger.

#### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

#### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-06-2019**

Taget til efterretning.

Afbud: Ole F. Holleufer

**Bilag:**

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| 1 | Åben Hestetangsvej 90, Farum - Påbud carport | 87116/19 |
| 2 | Åben Årshjul - UBB juni 2019                 | 81995/19 |

## Bilagsoversigt

1. Beslutning: Budget 2020-2023 – Budgetforslag
  1. Samlet overblik over budgetforslag til Budget 2020-2023 (84772/19)
  2. Samlet katalog - Budgetforslag til Budget 2020-2023 (83703/19)
  3. Bilag til ØU2: Uddybning ift. Eksterne samarbejdsrelationer (71198/19)
2. Beslutning: Budget 2020 - 2023 (UBB)
  1. Bilag 1 - Budgetrammer 2020 - 2023 (UBB) (86615/19)
3. Beslutning: Ændring af høringsfrister på plan- og bygområdet
  1. Høringssvar vedr. ændring af høringsfrister på plan- og bygområdet (86911/19)
6. Beslutning: Forslag til Lokalplan 139-1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (Posthusgrunden)
  1. Forslag til Lokalplan 139.1 (147376/18)
7. Beslutning: Forslag til lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt Forslag til Kommuneplantillæg nr.5 til Kommuneplan 2017
  1. Udkast til Forslag til Lokalplan 142 Farum Hovedgade med tillæg 5 til Komuneplan 2017 (87183/19)
8. Beslutning: Ombygning og renovering af etagebeboelsesbygning i landzone, Ballerupvej 70A
  1. 1: Grafisk resumé - oversigt over ansøgte projektvariationer (79503/19)
  2. 2: Opsamling på høringssvar inkl. kopi af modtagne høringssvar (78680/19)
  3. 3: Projektmappe fra ansøger (151673/18)
10. Orientering/meddelelser Udvalg for byudvikling og bolig juni 2019
  1. Hestetangsvej 90, Farum - Påbud carport (87116/19)
  2. Årshjul - UBB juni 2019 (81995/19)

## Underskriftsside

---

Egil F. Hulgaard (Konservative)

---

Lene Bang (Socialdemokratiet)

---

Lene Munch-Petersen (Socialdemokratiet)

---

Niels Bjerre Degn (Socialdemokratiet)

---

Henrik Poulsen (Socialdemokratiet)

---

Lars Carpens (Venstre)