



**FURESØ
KOMMUNE**

Møde i Udvalg for byudvikling og bolig

Åben Referat

Dato: Torsdag den 15. august 2019

Tidspunkt: 17:00

Sted: Rådhuset Mødelokale 21

Sagsoversigt:

1. Beslutning: Etablering af midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø	2
2. Beslutning: Dispensation fra Lokalplan 31.4 - udvidelse af Plejecenter Lillevang	4
3. Beslutning: Skema B for opførelse af afdeling Jonshøj, Boligselskabet Farumsødal	6
Bilagsoversigt.....	9
Underskriftsside	10

1. **Beslutning: Etablering af midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø**

Sagsnr.: 18/18703

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal gives landzonetilladelse til, at HOFOR etablerer en midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø.

Sagsfremstilling

I maj 2017 vedtog byrådet Lokalplan 113, Værket ved Søndersø, der giver HOFOR mulighed for at modernisere værket. Planen fastsætter bl.a. bestemmelser for ombygning af de bevaringsværdige bygninger og for ny bebyggelse.

HOFOR har konstateret, at de nødvendige bygge- og oplagsaktiviteter ikke kan rummes på vandværksgrunden, bl.a. som følge af at vandværket skal være i fuld drift gennem hele moderniseringsperioden. HOFOR ønsker derfor at etablere en midlertidig bygge- og oplagsplads fra 1. oktober 2019 til 2025 på et ca. 3 ha stort areal syd for vandværksgrunden, der grænser op til *Nyttehaveforeningen af 1983 Værløse* mod øst, til Flyvestation Værløse mod vest og til § 3-beskyttet sø og mose mod syd. Se bilag 1 og 2.

HOFOR vil indrette pladsen med 42 mandskabsvogne i to etager til kontorer, mødelokaler, overdækkede teltværksteder, oplag af materialer, jord og beton samt ca. 100 parkeringspladser til medarbejdere. Telte, skur- og mandskabsvogne får en maksimal højde på 6 meter. Se kortbilag 3.

Inden pladsen tages i brug, fjernes muldlaget, som udlægges i en vold med en højde på ca. 3 meter ind mod nyttehaverne. Pladsen ønskes hegnet med sædvanligt byggepladshegn (trådhegn). Når pladsen forlades, genudlægges mulden, og der sås græs.

HOFOR ønsker desuden at genanvende materialer som jord og beton, hvilket er pladskrævende og forudsætter, at materialer kan opbevares tæt på vandværksgrunden. Etableres pladsen, begrænses til- og frakørsel med tunge lastbiler via Ballerupvej. Ifølge HOFOR vil antallet af lastbiltransporter reduceres med ca. 1.540 i perioden. Desuden vil der i højere omfang blive brugt genfyldningsmaterialer og ikke genanvendte materialer. Se bilag 4 vedr. miljø- og trafikbelastning.

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 16. november til den 7. december 2018 hos naboer til den ansøgte plads, herunder nyttehaveforeningen, Forsvaret, Calum, Naturstyrelsen og DN Furesø. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen indstiller ud fra en samlet vurdering, at der gives tilladelse til bygge- og oplagspladsen. Forvaltningen har lagt vægt på, at pladsen er midlertidig, at trafikbelastningen på Ballerupvej mindskes til gavn for nærmeste naboer og for øvrige trafikanter (fodgængere

og cyklister), der benytter området og stierne rekreativt samt hensynet til forsyningssikkerheden.

Forvaltningen foreslår, at der i tilladelsen stilles følgende vilkår:

- Vilkår der sikrer de § 3-beskyttede arealer syd for pladsen mod tilstandsændring. For eksempel at mulden ikke må fjernes tæt på § 3-områderne, og at der ikke må ske afledning af overfladevand fra færdsels- og arbejdsarealer til de beskyttede naturtyper.
- Etablering af en vold ind mod nyttehaverne og om indretning af pladsen, herunder at skur- og mandskabsvogne skal placeres i den nordvestlige del af pladsen af hensyn til haverne.
- Reetablering af arealet så tæt på det naturlige terræn som muligt af hensyn til området og landskabet.

Øvrige myndighedsgodkendelser

Forud for udvalgte behandling af sagen har Miljøstyrelsen den 10. maj 2019 truffet afgørelse om, at den midlertidige plads ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (ikke VVM-pligt). Telte, skur- og mandskabsvogne kræver også byggetilladelse og miljøgodkendelse. Miljøgodkendelsen regulerer blandt andet støj, støv og grundvandsbeskyttelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden fra den 16. november til den 7. december 2018. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

HOFOR har desuden den 21. november 2018 afholdt et offentligt informationsmøde på Værket ved Søndersø, hvor projektet med moderniseringen af værket blev gennemgået, herunder den ansøgte bygge- og oplagsplads. Der mødte 50-100 borgere op til mødet.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig godkender, at:

- HOFOR etablerer en midlertidig bygge- og oplagsplads i landzone ved Værket ved Søndersø til brug for modernisering af værket.
- Tilladelsen gives på vilkår, der sikrer omgivelser og naboer.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019

Indstillingen blev tiltrådt, idet udvalget opfordrede forvaltningen til at drøfte tidsplan og sikre en løbende information fra HOFOR til naboer m.fl.

Bilag:

1	Åben Bilag: Etaper i moderniseringen	85967/19
2	Åben Bilag: Oversigtskort	86046/19
3	Åben Bilag: Indretning af pladsen i de tre etaper	87484/19
4	Åben Bilag: Miljø- og trafikbelastning	85971/19

2. Beslutning: Dispensation fra Lokalplan 31.4 - udvidelse af Plejecenter Lillevang

Sagsnr.: 19/4323

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om Furesø Kommune vil meddele dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 31.4 vedr. bebyggelsesprocent.

Sagsfremstilling

Byrådet har besluttet at udvide Plejecenter Lillevang. Domea har udarbejdet et projekt, der dog forudsætter dispensation fra Lokalplan 31.4 "Plejeboliger med tilhørende servicearealer i Farum Vest" med hensyn til bebyggelsesprocent, etageantal og placering af parkeringspladser.

Forvaltningen har sendt ansøgningen i naboorientering fra den 8. maj til den 29. maj 2019. Der er indkommet fire høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening i Furesø Kommune, Furesø By og Land, der har indsigelser mod projektet, GF Akaciegården, der ikke har indsigelser, samt Solveig Lærke, der ønsker sprinkleranlæg i hele plejehjemmet. Høringssvarene er vedlagt som bilag 1.

Furesø By og Land mener, at der bør udarbejdes en ny lokalplan i stedet for en dispensation, da tilbygningen af plejehjemmet er af stort omfang. Furesø By og Land har opfølgende på et møde med forvaltningen oplyst, at de ikke er imod projektet, men ønsker en ny lokalplan fremfor dispensation, så alle krav vedr. byggeriet er samlet et sted, jf. bilag 2.

Ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 31.4 vedrører særlig bebyggelsesprocenten, der ifølge lokalplanens § 6.2 ikke må overstige 30 %.

Ansøger har søgt om at etablere 70 nye plejehjemspladser med en bebyggelsesprocent på 39,9.

Forvaltningen bemærker, at det ikke er i strid med lokalplanens formål og principper at dispensere fra bebyggelsesprocenten i lokalplanen, jf. §§ 1 og 3.

Forvaltningen vurderer ikke, at en dispensation til at udvide bebyggelsesprocenten med op til 39,9 vil forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan. Det er en konkret vurdering afhængig af påvirkningen af området. Forvaltningen har lagt vægt på, at bebyggelsen primært vil ske inde

i midten af byggeriet ("ellipsen"), at de omkringliggende naboer ikke har indsigelser imod projektets udformning, og at byggeriet ligger i udkanten af byen.

Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation til en udvidelse på op til 39,9 %, hvilket også tillader, at der kan bygges mindre, end dispensationen giver mulighed for.

Projektet forudsætter derudover, at byrådet giver mulighed for, at byggeriet kan være partielt i to etager, hvilket der ikke har været indsigelser imod.

Forvaltningen bemærker endvidere, at projektet forudsætter, at der gives mulighed for parkering på et areal i landzone umiddelbart vest for lokalplanområdet. En del af arealet er omfattet af Farum Vest fredningen, og anvendelsen til parkering forudsætter dels landzonetilladelse, dels Fredningsnævnets godkendelse. Muligheden for at opnå Fredningsnævnets godkendelse til brug af arealet til udvidelse af Plejecenter Lillevang er udtrykkeligt nævnt i Farum Vest fredningen.

Dette har givet anledning til bemærkninger fra Furesø By og Land, som mener, at parkering i området burde være afklaret, inden dispensationsansøgningen blev sendt i høring. Forvaltningen har valgt at sende dispensationsansøgningen i høring først, da afklaringen af byggeriet er væsentligt for at afgøre, om projektet kan fremmes eller ej.

Danmarks Naturfredningsforening mener, at placering af parkeringspladser i Farum Vest skulle have været afklaret i et særskilt forløb, hvilket også vil ske, hvis udvalget imødekommer dispensationen.

Forvaltningen bemærker, at krav om etablering af parkeringspladser kan opfyldes uden for lokalplanområdet, og at det vil være hensigtsmæssigt at udvide plejehjemmet i det angivne byggefelt af hensyn til beboerne, og for at personalet kan yde den bedste støtte til beboerne.

Økonomiske konsekvenser

Dispensationen har ikke økonomiske konsekvenser i sig selv. Udvalg for social, sundhed og et godt seniorliv, Økonomiudvalget og byrådet tager stilling til projektets økonomi.

Borgerinddragelse

Dispensationen har været sendt i høring. Forvaltningen har desuden afholdt møde med Furesø By og Land.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Udvalg for byudvikling og bolig afgør, om der kan gives dispensation. Byrådet vil tage stilling til, hvor stor udvidelsen skal være pga. de økonomiske omkostninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- der gives dispensation til, at bygherre kan udvide Plejecenter Lillevang med en bebyggelsesprocent op til 39,9, som anbefalet af Udvalg for social, sundhed og et godt seniorliv.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019

Indstillingen blev tiltrådt.

Bilag:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Åben Bilag 1 Fire svar på Naboorientering | 104095/19 |
| 2 | Åben Bilag 2 Referat fra Møde mellem Furesø By og Land og Furesø Kommune vedr. udvidelse af Plejecenter Lillevang [Furesø Sagsnr. 19/4323] | 96149/19 |

3. Beslutning: Skema B for opførelse af afdeling Jonshøj, Boligselskabet Farumsødal

Sagsnr.: 19/9462

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om det kan anbefale byggeriet af Seniorbofællesskabet Jonshøj - Skema B over for Økonomiudvalget og byrådet.

Sagsfremstilling

Domea har på vegne af Boligselskabet Farumsødal søgt om opførelse af 30 tæt-lave familieboliger på Jonstrupvangvej 120. Byggeriet understøtter kommunens strategi for flere senioregnede boliger og små familieboliger. Byrådet har meddelt tilsagn til skema A den 7. september 2017. Byggeriet forventes afsluttet den 1. juli 2021.

Projektet er udbudt i hovedentreprise ved et begrænset udbud. Hovedentreprenør er Jørgen Friis Poulsen A/S, og rådgiver er Pluskontoret Arkitekter A/S.

Boliger	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	10.530.000 kr.	8.375.000 kr.	-2.155.000 kr.
Entrepriseudgifter	39.680.000 kr.	40.133.000 kr.	453.000 kr.
Adm. omkostninger	9.277.000 kr.	10.371.000 kr.	1.094.000 kr.
Gebyrer	955.000 kr.	946.000 kr.	-9.000 kr.
I alt	60.442.000 kr.	59.825.000 kr.	-617.000 kr.

Projektet er blevet billigere, siden byrådet godkendte skema A. Det skyldes, at byggeriet er reduceret med to boliger. Grundprisen reguleres som følge heraf i henhold til salgskontrakten med -0,3 mio. kr. Endvidere har bygherre fremsat ønske om reduktion i grundprisen som følge af øgede entrepriseudgifter. Sag om ændring af grundprisen som følge af øgede entrepriseudgifter - og dermed reducerede indtægter for kommunen - forelægges

Økonomiudvalget. I ovenstående er lagt til grund, at grundprisen er reduceret med 1,3 mio. kr. som følge af øgede entreprisedgifter. Bygherre har ønsket en samlet reduktion på 3,0 mio. kr. Entrepriseresultatet lå ca. 4,0 mio. kr. over budgettet.

Der er stadig otte små familieboliger på hver ca. 39 m² og 22 bofællesskabsboliger på ca. 60 m² til 108 m² med 2-4 rum. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 81 m² incl. fælleshus. Udgiften pr. m² er 24.660 kr., hvilket svarer til den maksimale anskaffelsessum (2019-priser) for støttet byggeri af familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum udgør 59,825 mio. kr. Byggeriet finansieres ved kommunal grundkapital på 5,982 mio. kr. (10 %), et beboerindskud på 1,197 mio. kr. (2 %) og et kreditforeningslån på 52,646 mio. kr. (88 %). Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, som overstiger 60 % af ejendommens værdi, når byggeriet er fuldført. Den maksimale garanti vil være på 52,646 mio. kr.

Lejen fastsættes på baggrund af afdelingens driftsbudget. De samlede driftsudgifter er beregnet til 3,010 mio. kr. For en gennemsnitsbolig på ca. 75 m² udgør den månedlige leje 8.394 kr. Det svarer til en årlig leje på 1.343 kr. pr. m². Indskuddet for en gennemsnitsbolig udgør 39.900 kr.

I grundkøbsaftalen er aftalt, at kommunen har fast anvisningsret til de otte små familieboliger, men boligorganisationen står for anvisning af de øvrige boliger. Det svarer til mindst 25 % af boligerne. Boligorganisationen har på den baggrund fremlagt en udlejningsaftale til kommunens godkendelse. Udlejningsaftale er vedlagt som bilag

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal betale en grundkapital på 5,982 mio. kr. Kommunen opnår en indtægt på ca. 1,1 mio. kr. i statstilskud til bla. de små familieboliger. Boligorganisationen tilbyder kommunen at få et tilskud til grundkapital fra selskabets provenufond i Landsbyggefonden. Kommunen kan opnå et tilskud på maksimalt 40 % af nettoudgifterne til grundkapital – ca. 2,0 mio. kr.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 52,464 mio. kr. Der forventes mindre kommunale ekstraudgifter til indskudslån, boligydelse eller boligsikring til bla. de små familieboliger.

Kommunen stiller alene garanti for tomgangsleje og en fraflytters forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning for anviste boliger.

Borgerinddragelse

Medlemmerne i Seniorbofællesskabet Jonshøj er løbende inddraget i projektet. Medlemmerne har deltaget i arbejdet med udlejningsaftalen og udvælgelsesprocessen af totalentreprenør.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen, Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig over for Økonomiudvalget og byrådet anbefaler, at:

- skema B for Boligselskabet Farumsødal, afdeling Jonshøj, godkendes med en anskaffelsessum på 59,825 mio. kr. uafhængig af eventuel beslutning om ændret grundsalgsudgifter.
- kommunen yder grundkapital på 5,982 mio. kr.
- godkende optagelse af et kreditforeningslån på 52,646 mio. kr.
- stille en garanti for et kreditforeningslån på maksimalt 52,646 mio. kr.
- godkende en foreløbig årsleje for boligerne på 1.343 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
- godkende udlejningsaftale.
- fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. juni 2020.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019

Indstillingen blev anbefalet, idet udvalget lægger til grund, at Økonomiudvalget forholder sig til økonomien i projektet.

Bilag:

1 Åben Bilag 1 - Udlejningsaftale Jonshøj

96162/19

Bilagsoversigt

1. Beslutning: Etablering af midlertidig bygge- og oplagsplads ved Værket ved Søndersø
 1. Bilag: Etaper i moderniseringen (85967/19)
 2. Bilag: Oversigtskort (86046/19)
 3. Bilag: Indretning af pladsen i de tre etaper (87484/19)
 4. Bilag: Miljø- og trafikbelastning (85971/19)

2. Beslutning: Dispensation fra Lokalplan 31.4 - udvidelse af Plejecenter Lillevang
 1. Bilag 1 Fire svar på Naboorientering (104095/19)
 2. Bilag 2 Referat fra Møde mellem Furesø By og Land og Furesø Kommune vedr. udvidelse af Plejecenter Lillevang [Furesø Sagsnr. 19/4323] (96149/19)

3. Beslutning: Skema B for opførelse af afdeling Jonshøj, Boligselskabet Farumsødal
 1. Bilag 1 - Udlejningsaftale Jonshøj (96162/19)

Underskriftsside

Egil F. Hulgaard (Konservative)

Lene Bang (Socialdemokratiet)

Lene Munch-Petersen (Socialdemokratiet)

Ole F. Holleufer (Liberal Alliance)

Niels Bjerre Degn (Socialdemokratiet)

Henrik Poulsen (Socialdemokratiet)

Lars Carpens (Venstre)