



**FURESØ
KOMMUNE**

Møde i Udvalg for byudvikling og bolig

Åben Referat

Dato: Torsdag den 5. september 2019
Tidspunkt: 18:30
Sted: Rådhuset Mødelokale 21
Afbud: Ole F. Holleufer (Liberal Alliance)

Sagsoversigt:

1.	Beslutning: Budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019 - Udvalg for byudvikling og bolig	2
2.	Beslutning: Budget 2020-2023	4
3.	Beslutning: Tilpasning af regulativ for byggesagsgebyr	7
4.	Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne	8
5.	Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg samt til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej (Lokalplantillæg til Lokalplan 132)....	10
6.	Beslutning: Forslag til Lokalplan 138 for Bevaringsværdig bygning ved Stationsvej i Hareskovby	12
7.	Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 139.1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte	14
8.	Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 140 Et område ved Garnisonsvej, Farum Nord	16
9.	Beslutning: Akacietorvet - igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg	18
10.	Beslutning: Renovering af Afdeling 2 - Åhusene tilhørende Hareskov-Værløse Andelsboligforening	21
11.	Beslutning: Hovedindhold i ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B, Værløse	23
12.	Beslutning: Udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36, Farum	25
13.	Drøftelse: Mulig placering af dome og parkeringspladser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Farum Vest	27
14.	Beslutning: Godkendelse af fire udlejningsaftaler for almene boligorganisationer	30
15.	Beslutning: Skema A for afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab - nyt seniorbofællesskab	33
16.	Beslutning: Opdeling af stuehus i to selvstændige boligenheder - Stavnsholtvej 212	37
17.	Beslutning: Ansøgning om ophævelse af kondemnering	39
18.	Beslutning: Afholdelse af videokonference i udvalget.....	40
19.	Meddelelser/orientering UBB september 2019	43
	Bilagsoversigt.....	44
	Underskriftsside.....	47

1. Beslutning: Budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019 - Udvalg for byudvikling og bolig

Sagsnr.: 19/9442

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig (UBB) skal anbefale over for økonomiudvalget og byrådet, at budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019 på udvalgets område godkendes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger budgetopfølgning II for 2019 for Udvalg for byudvikling og bolig (UBB).

Drift

Udvalg for byudvikling og bolig har et samlet korrigeret udgiftsbudget på 0,6 mio. kr. og et indtægtsbudget på 0,8 mio. kr., svarende til -0,2 mio. kr. (netto), jf. tabel 1. Pr. 30. juni 2019 er det samlede forbrug -0,4 mio. kr. (netto), hvilket svarer til 28 procent af udgiftsbudgettet og 75 procent af indtægtsbudgettet.

Forvaltningen vurderer, at den samlede budgetramme for UBB vil være i balance med budgettet for 2019.

Den samlede bevilling for UBB, som foreslået i denne budgetopfølgning, ser således ud:

Tabel 1: Forslag til budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019

<i>Hele 1.000 kr.</i>	U /I	Opr. budget 2019	Korr. budget 2019	Forbrug pr. 30.6. 19	Intern ompl. indenfor udvalget *	Ompl. <u>mellem</u> fagudvalg = "udgifts- neutral" till.bev. *	Forventet regnskab 2019 **
<i>Aktivitetssområde:</i>							
Plan og byggesager	U	564	623	122			623
	I	-1.102	-802	-727			-802
Netto – i alt	N	-538	-179	-605	0	0	-179

Fortegn: Minus = mindreforbrug eller merindtægter / Plus = merforbrug eller mindreindtægt

Note *: Omplaceringer indenfor og mellem udvalgene er udgiftsneutrale for kassebeholdningen.

Note **: Forventet regnskab 2019 er inkl. forslag til omplaceringer ved BO II.

Denne budgetopfølgning medfører ingen ændringer ift. det korrigerede budget.

Anlæg

Udvalg for byudvikling og boligs anlægsbudget er i 2019 på i alt 4,4 mio. kr. (inkl. en overførsel på 1,8 mio. kr. fra 2018) fordelt på 2 projekter (UBB 100 ”Smukke bysamfund og attraktive byrum” og UBB 101 ”Værløse Bymidte – opfl. på udviklingsplan”).

Udgiftsbudgettet foreslås nedjusteret med 1,5 mio. kr. i 2019 og flyttet til 2020, som skyldes, at projektet ”Smukke bysamfund og attraktive byrum” foreslås flyttet ned til UNMG – vej og park, idet midlerne ønskes anvendt til færdiggørelse af Farum Hovedgade (Frodes Plads) i 2020.

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

Status for implementering af initiativer der er igangsat med budget 2019

Af sagens bilag 4 fremgår status på de initiativer der er igangsat i forlængelse af aftalen om budget 2019-20. Implementeringsarket er godkendt i Byrådet i december 2018. Der er initiativer, som er igangsat i forbindelse med budgetvedtagelsen, som er implementeret administrativt og derfor ikke afrapporteres i implementeringsarket. Herunder fx implementeringen af reduceret prisfremskrivning, som allerede er indarbejdet i udvalgenes budgetrammer for 2019. Endvidere indikerer grøn markering de initiativer som udelukkende afrapporteres i implementeringsarket i forbindelse med de ordinære budgetopfølgningssager. Gul markering viser, at initiativet kræver særskilt politisk behandling. Kort status for fremdriften fremgår af implementeringsarket, mens status også forelægges i særskilte sager på udvalget, jf. udvalgets årshjul.

Økonomiske konsekvenser

Forvaltningen vurderer, at den samlede budgetramme på driften for Udvalg byudvikling og bolig vil være i balance med det forventede regnskab for 2019.

På anlægsbudgettet giver budgetopfølgning II anledning til, at budgettet nedjusteres med 1,5 mio. kr. i 2019.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse eller høring i forbindelse med budgetopfølgningen.

Lovgrundlag

Furesø Kommunes ”Principper for økonomistyring” afsnit 3 og 5.

Det videre forløb

Udvalg for byudvikling og boligs indstilling af budgetopfølgningen vil indgå i en samlet indstilling fra alle fagudvalgene til Økonomiudvalget. Efterfølgende sendes sagen til behandling i Byrådet. De budgetansvarlige orienteres, når Byrådets beslutning foreligger.

Indstilling

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

- Budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019 inkl. øvrige omplaceringer inden for udvalgets aktivitetsområder samt mellem øvrige fagudvalg pr. 30. juni 2019 godkendes

- anlægsbudgettet nedjusteres med 1,5 mio. kr. i 2019.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Regnskabsrapport pr. 30.6.2019 (UBB)	108156/19
2	Åben Bilag 3 - Anlægsoversigt pr. 30. juni 2019	97155/19
3	Åben Bilag 4 - Implementering af budget 2019	114233/19

2. Beslutning: Budget 2020-2023

Sagsnr.: 19/10940

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal behandle budget 2020-2023 herunder særligt forvaltningens udkast til korrektioner til budgettet, forslag til anlægsprogram samt forslag til takster.

Sagsfremstilling

Det afholdte folketingsvalg samt den efterfølgende regeringsdannelse har betydet, at KL og regeringen først i september 2019 forventer, at forhandlingerne om kommunernes økonomi for 2020 er færdig. Derfor kendes kommunernes økonomiske rammer ikke på nuværende tidspunkt.

Revideret tidsplan for budget 2020

Som følge af de udskudte forhandlinger om Økonomiaftalen for 2020 mellem regeringen og KL har Social- og Indenrigsministeriet meddelt kommunerne, at Kommunalbestyrelsens frist for vedtagelse af budget 2020-2023 er den 5. november 2019. Derfor har Økonomiudvalget d. 28. august godkendt en revideret politisk tidsplan for budget 2020-2023, hvor budgettet 1. behandles i Byrådet d. 25. september og 2. behandles d. 30. oktober.

Den forsinkede økonomiaftale for 2020 betyder blandt andet, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger et bloktilskudsaktstykke. Det betyder, at de økonomiske konsekvenser af eventuelle lovgivningsmæssige ændringer på udvalgets område ikke indgår i denne sag. Det endelige niveau for regulering af priser og lønninger kendes heller ikke på nuværende tidspunkt. Eventuelle ændringer af budgetrammerne som følge heraf vil indgå i 2. behandlingen af kommunens samlede budget i Økonomiudvalget og Byrådet.

Effektiviseringer og besparelser samt høring

På baggrund af Byrådets budgetseminar den 21.-22. juni 2019 sendte Byrådet forvaltningens forslag til effektiviseringer og besparelser i høring (bilag 1). Det foreslås at der gennemføres besparelser for 27 mio. kr. i 2020 stigende til 40 mio. kr. i 2023. Der er afholdt borgermøde den 15. august 2019 og høringsperioden udløb den 20. august 2019. Der er i alt indkommet 48 høringssvar. Høringssvarene vil blive inddraget i det videre arbejde med budget 2020-2023 frem mod 2. behandlingen af budget 2020-2023.

Derudover foreslås det, at der fra 2021 gennemføres årlige besparelser for 20 mio. kr. ud af det samlede driftsbudget på 2,7 mia. kr.

Forslag til udvalgets driftsramme for 2020-2023 og forvaltningens forslag til korrektioner til budgettet

Forvaltningen har gennemgået budgetrammerne og foreslår at korrigere budgetterne blandt andet som følge af udviklingen i demografi, reviderede skøn for stigninger i priser og lønninger, nye skøn for udgifter til overførselsudgifter, resultatet af regnskab 2018, som har betydning for aktiviteten i 2020 mm. Det samlede resultat er en korrektion af budgetrammerne på driften på i alt godt 30 mio. kr. i 2020 (stigende til 70 mio. kr. i 2023).

Udvalgets budget 2020-2023 tager udgangspunkt i vedtaget budget 2019-2022 vedtaget i oktober 2018 korrigeret for KL's seneste skøn for udviklingen i priser og lønninger pr. marts 2019. Budgetrammerne er herudover korrigeret som følge af budgetopfølgning I-2019. Udvalget for byudvikling og boligs budgetramme udgør 0,5 mio. kr. (netto), svarende til godt -0,02 % af det samlede driftsbudget på 2,5 mia. kr.

Der er på udvalgets område ikke forslag til korrektioner, hvorfor der ikke indgår et bilag 2 i sagens bilag.

Tabel 1. Udvalg for Byudvikling og bolig

Udvalg for byudvikling og boliger	Opr. budget	Budget-korrektioner	Effektiviseringer / besparelser	Ompl. mellem udvalg	Nyt budget-forslag
<i>Hele 1.000 kr. / 2020-priser</i>					
	a	b	c	d	e= a+b+c+d
Budget 2020	-554				-554
Budget 2021	-554				-554
Budget 2022	-554				-554
Budget 2023	-554				-554

I bilag 3 fremgår en bevillingsoversigt, der viser udvalgets samlede budget *eksklusiv* eventuelt foreslåede budgetkorrektioner og forslag til besparelser og effektiviseringer.

Anlægsprogram 2020-2023

Forvaltningen har udarbejdet forslag til anlægsprogram 2020-2023. På nuværende tidspunkt udgør forslag til anlægsinvesteringerne samlet 159 mio. kr. (brutto) i 2020. Her til kommer forventede indtægter fra salg af kommunale ejendomme m.m. på 55 mio. kr., således at

anlægsudgifterne netto forventes at udgøre 104 mio. kr. i 2020, 92 mio. kr. i 2021, 65 mio. kr. i 2022 og 52 mio. kr. i 2023.

Anlægsprogrammet tager udgangspunkt i oprindeligt vedtaget budget 2019-2022 korrigeret for overførsler af uforbrugte midler på 37 mio. kr. fra 2018, politiske beslutninger siden oktober 2018 samt forvaltningens forslag til ændringer af anlægsprogrammet.

Anlægsforslaget (Pulje – Smukke bysamfund og attraktive byrum) på udvalgets område udgør 0,1 mio. kr. i 2020 stigende til 0,6 mio. kr. fra 2021 og frem.

Anlægsoversigt samt beskrivelser af de enkelte forslag på udvalgets område fremgår af sagens bilag 4.

Anlægsoversigten indeholder ligeledes forslag til anlægsinvesteringer, som på nuværende tidspunkt ikke er indarbejdet i budgettet for 2020-2023 og dermed skal drøftes politisk frem mod den endelige budgetvedtagelse.

Prioritering af pulje til nye investeringer og initiativer

I budgetaftalen for 2019-2020 indgik en politisk prioriteringspulje til nye investeringer og initiativer. I forvaltningens oplæg til budgettet er 19,5 mio. kr. fordelt med 6,5 mio. kr. hvert år i perioden 2020-2022. Udmøntning af puljen vil blive politisk fastlagt frem mod den endelige budgetvedtagelse i Byrådet den 30. oktober 2019.

Takster

De foreløbige takster på udvalgets område forelægges til drøftelse jf. sagens bilag 4 og indgår efterfølgende i 1. og 2. behandling af budgettet i Økonomiudvalget og Byrådet.

Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser vil blive indarbejdet i kommunens Totalbudget frem mod 1. og 2. behandling af budget 2020-2023 i Økonomiudvalget og Byrådet i september og oktober.

Borgerinddragelse

Forslag til effektiviseringer og besparelser har været i høring, og der er afholdt et budgetborgermøde den 15. august 2019. Input fra borgermøde samt høringssvar indgår i de videre politiske forhandlinger om budget 2020-2023. Hoved-Med mødes med Økonomiudvalget inden Økonomiudvalgsmødet den 18. september 2019.

Lovgrundlag

Styrelsesloven, Furesø Kommunes principper for økonomistyring.

Det videre forløb

Sagen vil indgå i det videre arbejde med budget 2020-2023 i Økonomiudvalget den 18. september og i Byrådet den 25. september.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig

- drøfter forslag til effektiviseringer og besparelser, forslag til budgetkorrektioner og anlægssforslag samt forslag til takster på udvalgets område.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Drøftet.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Oversigt effektiviserings- og besparelsesforslag Budget 2020 - 2023 fordelt på udvalg	114125/19
2	Åben Bilag 1a - Forslagskatalog effektiviseringer og besparelser Budget 2020 - 2023	114127/19
3	Åben Bilag 3 - Bevillingsoversigt 2020 - 2023 (UBB)	113692/19
4	Åben Bilag 4 - Anlægsprogram 2020 - 2023	114141/19
5	Åben Bilag 4A -Samlet fil over anlægssforslagene 2020 - 2023	112059/19
6	Åben Bilag 5 - Takstoversigt 2020	113931/19

3. Beslutning: Tilpasning af regulativ for byggesagsgebyr

Sagsnr.: 19/10061

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om regulativ for opkrævning af byggesagsgebyrer skal tilpasses, så godkendelse af ”camping-, festival- og salgsområder” og ”transportable telte og konstruktioner” skal fritages for byggesagsgebyr.

Sagsfremstilling

Bygningsreglementet giver mulighed for, at Byrådet kan fastsætte gebyrer for sagsbehandlingen af byggesager. Eventuelle byggesagsgebyrer skal opkræves i forhold til faktisk anvendt tid.

Hovedparten af kommuner opkræver byggesagsgebyrer for sagsbehandlingen, mens 22 kommuner har valgt ikke at opkræve byggesagsgebyrer. Byggesagsgebyret fastsættes af kommunen og er mellem 312 kr./time og 919 kr./time. I Nordsjælland er timeprisen 738 kr./time.

Byrådet har vedtaget, at borgerne betaler 692 kr./time for sagsbehandling af byggesager i Furesø Kommune. Alle ansøgere, der har brug for byggesagsbehandling i henhold til bygningsreglementet, betaler for byggesagsbehandlingen.

Forvaltningen modtager hvert år ansøgninger om opsætning af telte eller andre transportable konstruktioner, f.eks. i forbindelse med events og festivaller. Det er typisk frivillige foreninger, som ønsker at opstille telte og pavilloner i forbindelse med arrangementer til glæde for lokalsamfundene. Betaling af sagsbehandlingsgebyrer udgør en væsentlig del af foreningernes økonomi og arrangementerne. Forvaltningen foreslår derfor, at byggesagsgebyrer for disse sager bortfalder, uanset hvem ansøgeren er.

Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser svarer til ca. 30.000 kr. årligt, der kan rummes indenfor det eksisterende budget

Borgerinddragelse

Forslaget er ikke sendt i høring. Forvaltningen fremsætter forslaget på baggrund af konkrete sager med borgere og interessenter.

Lovgrundlag

Bygningsreglementet.

Det videre forløb

Sagen skal afgøres af Udvalg for byudvikling og bolig.

Indstilling

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

- byggetilladelser til ”camping-, festival- og salgsområder” samt ”transportable telte og konstruktioner” skal fritages for byggesagsgebyr.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Indstillingen blev godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

4. Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne

Sagsnr.: 19/4860

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om forslag til lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 27. marts 2019, at forvaltningen skulle sende revideret forslag til Lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne i supplerende høring.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende lokalplanområdet til offentligt tilgængeligt naturområde og naturlegeplads med seks aktivitetszoner. Der må etableres et hævet trædæk og en platform på kanten af søen samt ”svævebanen” med hævet plateau, så de EU beskyttede habitater (m. spidsnudefrø og stor vandsalamander) kan kravle under, og aktiviteterne ikke udgør nogen barriere.

Forslaget har været i supplerende høring fra den 1. april til den 6. maj 2019. I perioden er der indkommet 55 høringssvar. Ca. 3/4 af indsigerne er imod forslaget. De bor med udsigt til forslagsområdet på Kompagnivej 1, 3, 5 og Divisionsvænget. De mener, at en naturlegeplads vil ødelægge det bevaringsværdige engområde og skade de EU beskyttede habitater. De er bekymrede for, at naturlegepladsen bliver en festplads med hærværk, støj og affald, som vil forstyrre privatlivets fred og give indbliksgener, øge biltrafikken og skabe parkeringspladsmangel.

1/4 af høringssvarene er for forslaget, og de bor i Farum Kaserne området, jf. bilag 1.

Danmarks Naturfredningsforening (DN), Grundejerforeningen Farum Kaserne (GF) og AAB er positive overfor forslaget til lokalplan. DN ønsker begrænsninger i græsslåningen af området, så området fremstår som naturområde med naturgræs og klippede græsstier. GF ønsker mindre detaljerede bestemmelser i §§ 6.3, 6.4 og 6.7, da de mener, at lokalplanen er for restriktiv. AAB mener, at forslaget er et godt kompromis.

Det er forvaltningens vurdering, at forslaget er et kompromis i sagen, dog med flg. ændringer:

- DN's forslag til ændringer bør imødekommes for at bevare naturområdet
- krav om højere og bredere beplantning omkring ”legeskoven” imødekommes af hensyn til indbliksgener
- Det præciseres i lokalplanen, at der ikke gives mulighed for overdækning af aktivitetszonerne.

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene følgende ændringer i lokalplanen:

- I § 6.7 slettes: 5 – 10 m i diameter. Der tilføjes: 5 – 13 m i diameter.
- I § 8.1 tilføjes *Lokalplanområdet skal overordnet fremstå som naturområde med træer og buske og med naturgræs.....*
- I § 8.1 tilføjes en note til bestemmelsen om, at græsset ikke må slås udover klippede græsstier og aktivitetszoner, og at naturarealet plejes med henblik på bevaring af naturværdierne.
- I § 8.2 tilføjes, at beplantning omkring aktivitetszonen ”legeskoven” er en blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske med en afskærmende virkning ud mod Kompagnivej. Beplantningen skal kunne dække minimum 5,5 m i højden.
- I § 8.7 tilføjes, at der ikke må etableres overdækning i lokalplanområdet.
- I kort 2 ændres: de indtegnede beplantningsbælter rundt om aktivitetszonerne udvides i bredden, og stier justeres.
- I Illustration af disponering af området s. 16 ændres: de indtegnede beplantningsbælter rundt om aktivitetszonerne udvides i bredden, og stier justeres.

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen. GF vil have forpligtelsen til driften og vedligeholdelsen af legepladsen.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har haft et tidligere forslag til lokalplan sendt i høring fra den 9. marts til den 11. maj 2018. Forvaltningen har derudover afholdt seks møder med en række beboere i området, DN og GF vedrørende sagen og har sendt revideret kort med forslag ud i forhøring i en uge. Det reviderede forslag til lokalplan har været i høring i fire uger fra den 1. april til den 6. maj 2019.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan vil blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

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

- vedtage Lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne med de foreslåede ændringer.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben	Endelig vedtaget LP 130 til politisk behandling	114098/19
2	Åben	Samlede høringssvar 2. høring	102487/19
3	Åben	Høringsnotat Lokalplan 130	115383/19
4	Åben	Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med lokalplanforslag 130	114725/19

5. Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg samt til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej (Lokalplantillæg til Lokalplan 132)

Sagsnr.: 19/8843

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at igangsætte en for-høring om ændring af kommuneplanen og derefter sende forslag til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse i offentlig høring samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017.

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 m² og i op til tre etager.

Forvaltningen oplever 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.

I juni 2019 bemyndigede udvalget forvaltningen til at udarbejde et forslag til Lokalplan 132.1 (lokalplantillæg til Lokalplan 132) for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej 31-39, 3500 Værløse.

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 132.1, som giver mulighed for, at

- der kan etableres boliger i alle etager, dog ikke stueetagen
- der kan være offentlige funktioner i bebyggelsen
- bebyggelsens maksimalt tilladte samlede etageareal ændres fra 2.700 m² til 2.900 m²
- byggefelterne udvides derudover 4 m mod jernbanen (nord). Det bebyggede areal fastsættes til maks. 1.200 m²
- byggefelterne rykkes desuden 2,5 meter mod øst for at sikre en sikkerhedsafstand på 5 m til gas-lavtryksregulatorstationen placeret på hjørnet ved Kollekollevej og Stiager
- bestemmelserne om facademateriale giver mulighed for at anvende stål, aluminum, solceller eller solvarme på 30 % af bebyggelsens samlede facade. Disse dele skal udformes og placeres på en måde, der ikke medfører lysrefleksioner til gene for de omkringliggende boligområder og vejarealer
- alle boliger i lokalplanområdet skal have minimum 7 m² støjafskærmet udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen i form af tagterrasser eller altaner. Altaner må kun opføres som indeliggende altaner af hensyn til bebyggelsens facadeudtryk.

Byrådet skal også forholde sig til, hvordan bæredygtighedskriterierne skal afspejles i lokalplanen.

Forslag til kommuneplantillæg skal muliggøre, at alle etagerne over stueetagen kan anvendes til bolig, og at der kan være offentlige funktioner på ejendommen. Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 fremgår som bilag i lokalplanhæftet.

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslagene ændrer således ikke i den salgsindtægt, som kommunen fik, da grunden blev solgt den 29. november 2017.

Borgerinddragelse

Forvaltningen indstiller, at forvaltningen sender forslag til Lokalplan 132.1 samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 i høring i fire uger.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb

Økonomiudvalget og Byrådet skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 132.1 samt Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 kan sendes i offentlig høring efter endt for-høring.

Indstilling

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

- forvaltningen bemyndiges til at sende forslag til Lokalplan 132.1 samt Tillæg 6 til Kommuneplan i offentlig høring i fire uger
- godkende, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af planforslagene.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1 Åben Lokalplanhæfte - Forslag Lokalplan 132.1 Kollekollevej 31-39 samt 106233/19
Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 og miljøscreening af planerne

6. Beslutning: Forslag til Lokalplan 138 for Bevaringsværdig bygning ved Stationsvej i Hareskovby

Sagsnr.: 18/981

Beslutningstema

Udvalg for Byudvikling og Bolig skal tage stilling til, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Bevaringsværdig bygning ved Stationsvej i Hareskovby i høring.

Sagsfremstilling

Udvalget igangsatte i 2018 lokalplanproces med tilhørende kommuneplantillæg for ændret anvendelse af bevaringsværdigt byggeri på det sydlige hjørne af Stationsvej og Gammel Hareskovvej i Hareskovby (Stationsvej 2, 3500 Værløse).

På hver sit hjørne af Gammel Hareskovvej og Stationsvej i Hareskovby ligger to bygninger, der oprindeligt (1855) er opført som skovriderbolig med henholdsvis beboelse og udhus. Bebyggelsen ejes i dag af Naturstyrelsen.

Hareskov Medborgerforening (HMB) ønsker, at der gives mulighed for, at det tidligere udhus beliggende på det sydlige hjørne af Gammel Hareskovvej og Stationsvej kan aktiveres som cafe eller lignende og dermed indgå som bindeled mellem brugen af skoven som rekreativt område, S-togsstationen og beboelsesområdet i Hareskovby.

De gældende bestemmelser i Furesø Kommuneplan 2017 giver ikke mulighed for de nævnte anvendelsesmuligheder, og en ny lokalplan forudsætter dermed tilvejebringelsen af et kommuneplantillæg. Forvaltningen har derfor haft en forhøring om ændring af kommuneplanrammen. Høringen viste bred støtte til den ændrede anvendelse, jf. bilag 1.

Forslag til kommuneplan giver mulighed for eksisterende, rekreativ anvendelse af bygningerne, som f.eks. café og foreningsformål.

Forslag til lokalplan giver mulighed for de nye anvendelser og stiller krav til, at bygningernes udtryk fastholdes uden at forringe bevaringsværdien. Der gives derfor kun mulighed for en mindre tilbygning op til 36 m² og opførelse af skur. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg vedlægges som bilag 2.

Forvaltningen har igangsat høring af berørte myndigheder i forhold til miljøscreening. Den endelige afgørelse, om der skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanforslag og kommuneplantillæg, afventer resultatet af denne høring.

Den endelige formulering herom i lokalplanen udestår i vedhæftede bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har afholdt møder med Hareskov Medborgerforening om forslaget. Lokalplanen har desuden været i forhøring, hvor der har været bred støtte til projektet.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Efter udvalgets behandling skal Økonomiudvalget og Byrådet tage stilling til, om forslaget skal sendes i høring. I lyset af den forudgående dialog og den generelle positive modtagelse foreslår forvaltningen, at høringen afgrænses til fire uger. Forvaltningen vil invitere til borgermøde om forslaget. Efter endt høring vil forvaltningen forelægge endeligt forslag til lokalplan til politisk behandling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Udvalg for byudvikling og bolig anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i høring
- at Center for By og Miljø bemyndiges til - på baggrund af de indkomne høringssvar i forbindelse med høringen af miljøscreeningen hos de berørte myndigheder - at træffe beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering og indsætte endelig formulering herom i lokalplanen.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

- Anbefales, idet forslaget justeres, så der bliver mulighed for udhæng i forbindelse med det eksisterende hus, og der i byggefelt 2 gives mulighed for en bebyggelse på op til maksimalt 35 m²
- Godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Åben Bilag 1 - Opsamling på høringssvar fra forhøring i 2018.pdf | 110366/19 |
| 2 | Åben Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 138 og Kommuneplantillæg 7.pdf | 115622/19 |

7. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 139.1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte

Sagsnr.: 19/9634

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om forslag til Lokalplan 139.1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i juni 2019, at forvaltningen skulle sende forslag til Lokalplan 139.1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte (posthusgrunden) i offentlig høring i syv uger.

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 m²) må anvendes til både bolig og erhverv, og en anden del (ca. 950 m²) kun må anvendes til erhvervsformål.

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

Forvaltningen har derfor udarbejdet Lokalplan 139.1, som giver mulighed for, at en større andel af stueetagen (i alt 260 m²) kan anvendes til bolig og erhverv i stedet for kun erhverv, som Lokalplan 139 fastsætter.

Det foreslås desuden, at kravet til, at 80 m² af 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.

Der er desuden foretaget en række mindre justeringer af byggefelter samt parkeringskælder mv. i dialog med kommende bygherre og dennes rådgivere.

Forslag til Lokalplan 139.1 har været i offentlig høring fra den 27. juni 2019 til den 18. august 2019. I perioden er der indkommet ét høringssvar fra bygherre (Frank Hansen, Bymidten 70 ApS).

Bygherre ønsker, at det i lokalplanens § 7.4.5 fastsatte krav om, at der til bebyggelsen skal etableres opsamlingsanlæg for regnvand til genanvendelse til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine, udgår i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Bygherre tilkendegiver, at de ønsker at etablere grønne tage på bebyggelsen og vurderer, at opsamlingsanlægget er en hindring for dette. Bygherre peger på, at de i lokalplanen fastsatte niveauinddelinger i bebyggelsen gør, at flere beboere vil få udsigt til tagfladerne, hvorfor bygherre vurderer, at den æstetiske fremtoning af taget er væsentlig for bebyggelsen. Forvaltningen skal til dette bemærke, at lokalplanen ikke fastsætter krav om etablering af grønne tage.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 139.1 har været i offentlig høring i syv uger i perioden fra den 27. juni 2019 til den 18. august 2019.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forslag til Lokalplan 139.1 vil blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig stillingtagen.

Indstilling

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

- tage stilling til bygherres høringssvar om, hvorvidt planens § 7.4.5 vedr. krav til etablering af opsamlingsanlæg for regnvand til genanvendelse til toiletskyl og eventuel tøjvask i maskine skal udgå
- vedtage Lokalplan 139.1.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Udvalget anbefalede lokalplanforslaget som forelagt.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Forslag til Lokalplan 139.1 UDKAST TIL ENDELIG VEDTAGELSE.docx	105334/19
2	Åben Alle høringssvar - forslag til Lokalplan 139.1	114354/19

8. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 140 Et område ved Garnisonsvej, Farum Nord

Sagsnr.: 18/15922

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om Forslag til Lokalplan 140 - Et område ved Garnisonsvej, Farum Nord skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i 24. april 2019, at Forvaltningen skulle sende Forslag til Lokalplan 140 for et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne i høring.

Lokalplanen giver mulighed for:

- opførelse af op til ni blokke til boligformål med maksimalt fire etager

- etablering af parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig og to cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkering må maksimalt etableres med 1/3 på terræn, resten skal etableres i bygningers stue-eller kælderetager, hvor der også skal etableres depotrum
- at affaldshåndtering kan etableres som nedgravede molok-løsninger eller som traditionel affaldshåndtering på terræn.

Lokalplanen stiller krav om:

- at der skal etableres regnvandsopsamling fra tage til toiletskyl og evt. tøjvask.

Forslaget har været i høring fra den 6. maj til den 3. juni 2019. I høringsperioden har forvaltningen modtaget bemærkninger Furesø By og Land, Erhvervsstyrelsen, Dansk Totalentreprise samt fra to borgere. De modtagne svar samt forvaltningens opsamling og bemærkninger er vedlagt som bilag. Hovedsynspunkterne i høringssvarene er:

- forslag om mere plads til parkering end den generelle parkeringsnorm på 1 ½ p-plads pr. bolig samt, at længden på fem meter til en p-plads er i underkanten
- forslag om ladestandere til elbiler
- forslag om afskærmende hæk mod naturlandskabet
- ønske om maksimalt antal boliger på 137 i forhold til antallet af parkeringspladser
- forslag om at fjerne krav om regnvandsopsamling, cykelparkering og depotrum
- ønske om oplysning om Fingerplanens bestemmelser om ydre grøn kile i redegørelsen
- bemærkninger til beskyttede områder og EU habitatområde samt ønske om, at de fire blokke i delområde 1 ikke muliggøres
- spørgsmål til, hvordan kommunen vil sikre, at friarealerne etableres i overensstemmelse med lokalplanen. Frygten beror på ufærdige friarealer andre steder på kasernen, hvor blandt andet parkering ikke er etableret.

Der har været afholdt offentligt borgermøde den 27. maj 2019 om forslaget. De 24 fremmødte borgere udtrykte overordnet set tilfredshed med lokalplanforslaget. Grundejerforeningen bakker op om lokalplanforslaget og er tilfredse med arealerne til parkering samt, at der er én blok mindre i forhold til gældende lokalplaners byggefelter. Referat fra borgermødet er vedlagt som bilag.

I vedlagte bilag 3 findes forvaltningens evt. kommentarer til de enkelte høringssvar samt stillingtagen til, om høringssvaret giver anledning til indstilling om ændringer.

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvar og det afholdte offentlige borgermøde,

- at Erhvervsstyrelsens bemærkninger reflekteres i lokalplanen, således at Fingerplanens bestemmelser om ydre grønne kiler vedr. naturlandskabet i delområde 4 reflekteres i lokalplanens redegørelse
- at de øvrige høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Herudover foreslår forvaltningen nogle mindre tekniske og redaktionelle rettelser.

I bilag 4 findes en samlet oversigt over forvaltningens forslag til ændringer i bestemmelser, redegørelsesindhold og kort.

Det bemærkes, at der ikke kan stilles krav om etablering af el-ladestandere i en lokalplan. Forvaltningen vil dog opfordre bygherre til, at der etableres el-ladestandere.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanforslaget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Furesø Kommune. Lokalplanforslaget forudsætter et salg af byggeretter på 580 m² til 2E Group.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt offentligt borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb

Forslag til lokalplan vil blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig stillingtagen.

Indstilling

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

- vedtage Lokalplan 140 med de foreslåede ændringer.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales som forelagt.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Lokalplan 140.pdf	114560/19
2	Åben Bilag 2 - modtagne hørings svar 1-5	98476/19
3	Åben Bilag 3 - opsamling på hørings svar	98490/19
4	Åben Bilag 4 - samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan 140 jf. indstilling, sammenholdt med forslag til lokalplan 140	112941/19
5	Åben Bilag 5 - referat fra borgermøde om Lokalplan 140	106572/19

9. Beslutning: Akacietorvet - igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg

Sagsnr.: 19/9203

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der skal igangsættes en planlægningsproces for Akacietorvet med henblik på at give mulighed for bl.a. boliger og restaurationsvirksomhed i området. Udvalget skal desuden tage stilling til afgrænsningen af det geografiske område for planlægningen.

Sagsfremstilling

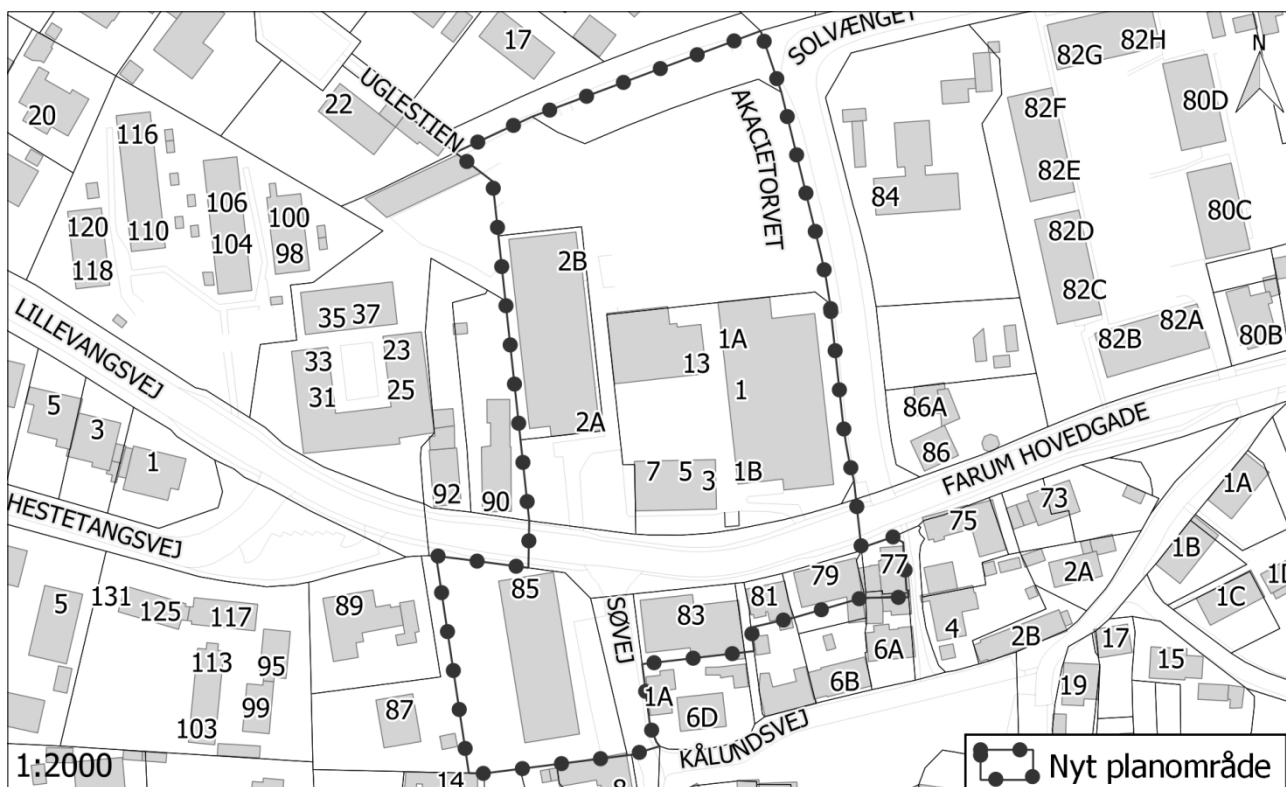
I marts 2018 besluttede Udvalg for byudvikling og bolig at afslå en ansøgning om dispensation til at indrette tre nye boliger i en tagetage på Akacietorvet 2 og at etablere restaurationsvirksomhed i bygningerne Akacietorvet 1-13. Samtidig besluttede udvalget at igangsætte forarbejdet til en ny planlægning for Akacietorvet og at indkalde idéer og forslag til planlægningen.

Furesø Kommune har nu modtaget en ny henvendelse fra ejeren af Akacietorvet 2 med ønsker til en ny, revitaliserende planlægning for området, herunder om udvidelse af anvendelsesmulighederne med boliger, restauranter og institutioner, om beplantning og indretning af friarealerne og om en åbning mod Farum Hovedgade, jf. Bilag 1. Ejeren af Akacietorvet 1-13 har ønske om mulighed for restaurationsvirksomhed.

Akacietorvet 2 og 1-13 er omfattet af Lokalplan 46 og Byplanvedtægt 35, hvorefter ejendommene kun må anvendes til detailhandel og liberale erhverv. Det vil derfor kræve en ny lokalplan, hvis der på Akacietorvet skal tilføjes mulighed for at etablere boliger, institutioner og restauranter. Det vil desuden kræve et tillæg til Kommuneplan 2017, fordi det af kommuneplanrammen for området fremgår, at området kun må lokalplanlægges til detailhandel, liberale erhverv og offentlige institutioner. Det er forvaltningens vurdering, at kommunen skal indkalde idéer og forslag til planlægningen, før et forslag til kommuneplantillæg kan udarbejdes.

Forvaltningen foreslår desuden, at planlægningsområdet og -processen udvides til også at omfatte Farum Hovedgade 77-85, da der på strækningen ligger flere restauranter/caféer, mens lokalplan 46 ikke giver mulighed for restaurationsvirksomhed. Farum Hovedgade 79-85 ligger inden for samme kommuneplanramme som Akacietorvet, så det vil også kræve et tillæg til kommuneplanen at lokalplanlægge for restaurationsvirksomhed her.

Forvaltningen vil i lokalplanarbejdet om etablering af nye boliger lægge vægt på hensyn til bl.a. udendørs opholdsarealer, parkering og forebyggelse af nabogener.



Økonomiske konsekvenser

Lokalplanarbejdet har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Borgerinddragelse

Forvaltningen vil afholde møder med ejere, lejere, naboer og relevante foreninger om planlægningsmuligheder i overensstemmelse med Furesømodellen for borgerinddragelse. Når Byrådet har vedtaget planforslagene, vil disse komme i offentlig høring. Under denne offentlighedsfase afholdes eventuelt et borgermøde.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen vil blive forelagt udvalget igen til godkendelse af et nærmere planlægningsgrundlag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at

- forvaltningen igangsætter arbejdet med at revidere lokal- og kommuneplanlægningen for Akacietorvet og Farum Hovedgade med henblik på at give mulighed for flere anvendelser i området og sikre tilpassede løsninger mht. friarealer, parkering og nabohensyn
- planlægningsområdet afgrænses som vist på ovenstående kort
- forvaltningen igangsætter en for-høring om ændringen af kommuneplanrammen.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Indstillingen blev godkendt.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1. Oplæg til samarbejde.pdf	103919/19
2	Åben Bilag 2. Akacietorvet. Planområder og ejerforhold.pdf	105658/19

10. Beslutning: Renovering af Afdeling 2 - Åhusene tilhørende Hareskov-Værløse Andelsboligforening

Sagsnr.: 19/2395

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende huslejestigning og kommunal garantistillelse for lån til finansiering i forbindelse med en større renovering i Afdeling 2 – Åhusene tilhørende Hareskov Værløse Andelsboligforening.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen Åhusene 1-29 tilhører Afdeling 2 – Åhusene under Hareskov-Værløse Andelsboligforening. Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 29 almene familieboliger. Bebyggelsen er tæt/lav byggeri og har et samlet areal på 2.483 m².

Afdelingen trænger til renovering og ønsker at gennemføre en samlet større renovering, som bl.a. vil omfatte nye badeværelser, nye vinduer i hele afdelingen, ny ventilation, nye elinstallationer samt udskiftning af varmerør og brugsvandsrør.

Renoveringen vil samlet koste ca. 20 mio. kr. og finansieres med et 30-årigt realkreditforeningslån med kommunalgaranti.

Håndværkerudgifter	17.461.800 kr.
Øvrige omkostninger (rådgiver, forundersøgelser, forsikring, omkostninger til lånoptag, bidrag til byggeskedefonden)	2.791.440 kr.
I alt	<u>20.253.240 kr.</u>
Finansiering	
30-årigt kreditforeningslån	20.193.240 kr.
Henlæggelser	<u>60.000 kr.</u>
I alt	<u>20.253.240 kr.</u>

Boligkontoret Danmark oplyser, at ydelsen på kreditforeningslånet vil udgøre 1.110.628,00 kr. pr. år. Der gives et årligt tilskud på 600.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond til låneydelsen. Tilskuddet nedsættes efter fire år med et beløb svarende til 9 kr. pr. m².

Tilskuddet af dispositionsfonden er medvirkende til, at huslejeniveauet kan holdes på et rimeligt niveau efter renoveringen. Efter renoveringen vil den gennemsnitlige leje pr. m² pr. måned være på 988 kr., svarende til en huslejestigning på 26,30 % eller gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. måned på 1.467 kr.

Furesø Kommune har i forbindelse med ansøgningen bedt om tilsagn fra Landsbyggefonden om likviditet i boligorganisationens dispositionsfond til at kunne yde tilskud på låneydelsen i hele lånets løbetid. Landsbyggefonden har den 27. maj 2019 givet tilsagn til Furesø Kommune om likviditet i dispositionsfonden.

Økonomiske konsekvenser

Furesø Kommune skal stille en garanti på 63,48 pct. af kreditforeningslånet. Garantien udgør 12.484.000 kr. (jf. garanti udmåling fra Nykredit) og nedskrives i takt med, at lånet nedbringes. Garantien løber i hele lånets løbetid på 30 år. Kommunens låneramme er uden påvirkning af garantien. Når huslejen stiger, kan kommunens udgifter til boligsikring stige.

Borgerinddragelse

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. november 2018 godkendt renoveringen og huslejestigningen, hvor 40 beboere stemte for og 2 stemte imod. Boligorganisationen godkendte renoveringen og huslejestigningen på organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2018.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Indstilling

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

- at kommunen godkender en fremtidig husleje på 988 kr. pr. m² pr. måned
- at kommunen stiller garanti på 63,48 % af et kreditforeningslån på 20,2 mio. kr.
- at sager om garantistillelse m.v. fremover forelægges direkte for Økonomiudvalget.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

- 1 Åben Kommuneansøgning - Åhusene, 3500 Værløse - Kommuneansøgning - 16583/19
Åhusene, 3500 Værløse.pdf

11. Beslutning: Hovedindhold i ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B, Værløse

Sagsnr.: 19/7825

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til mulige anvendelser af ejendommen matr. nr. 3b, Søndersø, Værløse, beliggende Ballerupvej 70B til brug for lokalplanarbejdet

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i overensstemmelse med udvalgets beslutning i 4. april 2019 nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod at anvende den bevaringsværdige, tidligere vandværksbygning på ejendommen til boligformål og mod at foretage ændringer af bygningens ydre. Forbuddet gælder til og med den 1. april 2020, medmindre kommunen forinden har offentliggjort et forslag til lokalplan eller ophævet forbuddet. Forbuddet er ikke påklaget.

Ejendommen ligger delvis ude i Søndersø i søens ”aktivitetsdel”. Den indgår i et større, særligt sårbart naturområde og i en kulturhistorisk sammenhæng med Søndersø Vandværk, og den ligger i et område, som kommuneplanen har udlagt til rekreative natur- og friluftsmål samt offentlige formål i form af vandindvinding. Det omgivende naturområde benyttes i dag rekreativt - især til gå- og løbeture og observation af fugle.

Fingerplanens bestemmelser betyder, at *ejendommen* kan udlægges til et mindre anlæg til støttepunkt for ikke bymæssig, almen friluftsanvendelse, og at *bygningen* desuden kan udlægges til andre funktioner, hvis bygningen sikres bevaret, anvendelsen ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen og af støj i området, og offentlighedens sikres fri adgang til de ubebyggede arealer. Desuden skal anvendelses-, bygge- og anlægsmuligheder kunne opnå evt. fornøden dispensation fra søbeskyttelseslinjen og evt. fornøden landzonetilladelse.

Forvaltningen har holdt møde med DN og de nærmeste naboer og med ejendommens ejer om anvendelsesmuligheder, jf. Bilag 2 og 3. DN ønsker en anvendelse som naturområde uden bygningen eller en anvendelse, der er så relateret til og så skånsom over for naturområdet som muligt. Naboerne lægger især vægt på, at anvendelsen ikke medfører trafik, støj og utryghed og har tilkendegivet at være interesseret i bygningen som fælleshus. Ejer fastholder sit ønske om en bolig, men peger også på liberale erhverv, restaurant og hotel som alternativer og på, at meget rummelige anvendelsesbestemmelser som ”publikumsorienteret serviceerhverv” har afgørende betydning for ejer, jf. Bilag 4.

Forvaltningen kan på den baggrund opstille følgende forslag til anvendelser af ejendommen:

- 1) Støttepunkt for friluftsliv i området: Picnic-, fiske-, bade- og motionssted med toiletter og div. andre faciliteter. Faciliteter for observation af fugle og stjerner. Formidling af områdets natur og kulturhistorie og af muligheder for friluftsliv. Spejderhytte, mødelokaler eller klubhus
- 2) Is-/kaffe-/snackbod
- 3) Udflugtssted for f.eks. børnehaver, ”støttsted” for skovbørnehaver
- 4) Fælleshus
- 5) Kulturformål i form af arbejdssted for kunstner, kunststillinger, museumsformål
- 6) Restaurant
- 7) Hotel, vandrerhjem, bed and breakfast
- 8) Liberalt erhverv (omfatter kontor, tegnestue, ejendomsmægler, bank, klinik, frisør m.m.)

Anvendelserne under punkt 2-8 vil forudsætte et tillæg til kommuneplanen og en for-høring herom. Anvendelserne under punkt 1-5 vil formodentlig kunne sidestilles med offentligt formål. Bortset fra punkt 4 må alle anvendelserne forventes at medføre en øget brug af området og dermed en afledt trafik, der dog umiddelbart vurderes begrænset på grund af bygningens størrelse og at kunne håndteres på ejendommen og inden for eksisterende vej- og parkeringsanlæg på Ballerupvej.

Økonomiske konsekvenser

Hvis ejendommen udlægges til offentligt formål eller til anvendelser med karakter heraf, vil kommunen kunne blive pålagt at overtage ejendommen afhængigt af den begrænsning i den økonomiske udnyttelse af ejendommen, som lokalplanen medfører set i forhold til dels den faktiske udnyttelse af andre ejendomme i området, dels de begrænsninger som anden lovgivning i forvejen lægger på ejendommen. Taksationskommissionen afgør, om et fremsat overtagelseskrav skal efterkommes og fastsætter erstatningsbeløb.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har holdt møder med ejer, DN og naboerne og forsætter dialogen. Forslag til lokalplan og et eventuelt tillæg til kommuneplanen sendes i offentlig høring i 8 uger.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forvaltningen vil på baggrund af udvalgets beslutning udarbejde et udkast til lokalplan, som vil blive forelagt udvalget, økonomiudvalget og byrådet forud for den offentlige høring af forslag til lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig

- tager stilling til, hvilke anvendelser udarbejdelsen af et forslag til en ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B skal tage udgangspunkt i.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Sagen blev udsat.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1. Ballerupvej 70B.docx	102695/19
2	Åben Bilag 2. Møde med naboer m.fl. 17-06-2019. Noter.pdf	102694/19
3	Åben Bilag 3. Møde med ejer 17-06 2019. Referat.pdf	102693/19
4	Åben Bilag 4. Brev fra ejer om anvendelsesmuligheder 17-07-2019.pdf	104354/19

12. Beslutning: Udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36, Farum

Sagsnr.: 18/19036

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation til at udstykke en koteletgrund fra ejendommen matr. nr. 6r, Farum By, Farum, beliggende Kålundsvej 36 eller om et tidligere afslag skal fastholdes.

Sagsfremstilling

Landinspektør Carsten Salling har på vegne af ejendommens ejer søgt om dispensation til at udstykke en 1.247 m² stor koteletgrund fra Kålundsvej 36. Ejendommen ligger i et større, ældre villaområde vest for Farum Landsby og kræver dispensation fra Byplanvedtægt nr. 14 fra 1966.

I januar 2012 meddelte forvaltningen afslag på en tilsvarende ansøgning fra den daværende ejer, som derefter anmodede om genoptagelse af sagen to gange og samtidig påklagede sagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Det daværende Planudvalg fastholdt afgørelsen, ligesom planudvalgets formand efterflg. afviste at forelægge sagen for udvalget igen. Natur- og Miljøklagenævnet stadsfæstede kommunens afgørelse.

Det er forvaltningens vurdering, at den aktuelle sag ikke adskiller sig fra den tidligere, men at udvalget kan tage stilling til, om der ud fra nye politiske, planstrategiske overvejelser er grundlag for i dag at vægte de tidligere vurderinger anderledes til fordel for en dispensation.

Den ansøgte udstykning fraviger byplanvedtægtens krav om en facadelængde mod vej på mindst 20 m, da den nye grunds facadelængde kun består af det ca. 7,5 m brede koteletben. Den nye ejendom overholder byplanvedtægtens krav om en grundstørrelse på mindst 800 m², og "restejeendommen" overholder fortsat både facadelængde og grundstørrelse efter udstykningen. Ansøgningen begrundes med bl.a., at både den nye grund og "restgrunden" vil være blandt de største i området, at den nye grund vil kunne bebygges uden gener for

naboerne, og at der med henvisning til tidligere udstykninger bør dispenseres til den ønskede udstykning, jf. bilag 2a og 2b.

Forvaltningen har naboorienteret og partshørt ejere og beboere af de seks naboejendomme og har modtaget fem høringssvar. Fire af naboerne gør indsigelser mod etableringen af en ny ejendom/ byggegrund med henvisning til kommunens begrundelse for afslag i 2012 samt til, at der ikke er fremkommet nyt, der kan begrunde en dispensation nu. Den femte nabo anfører, at udstykningen vil medføre endnu en indkørsel, hvilket vil være uhensigtsmæssigt og grimt, jf. bilag 3.

Det er lovligt at dispensere, såfremt udvalget ønsker det, da grundenes størrelse og facadens længde ikke er en del af byplanvedtægtens formål og principper, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det, der taler for dispensation til udstykning, er:

- at udstykningen ikke vil skille sig ud i nærområdet, hvor der er andre koteletgrunde
- at der ikke er flere lignende, store grunde i planområdet.

Kommunen har siden 1966 meddelt 4 dispensationer fra bestemmelsen om facadelængde i forbindelse med udstykning af nye ejendomme i form af koteletgrunde (Kastanie Allé i 1970 og 1979, Hestetangsvej 11/13 i 2001 og Hestetangsvej 21 A/B i 2002). Desuden er der et tilfælde, hvor skellet mellem to smalle ejendomme er flyttet således, at den ene af ejendommene er blevet ændret til en koteletgrund (Kålundsvej 32/34), jf. bilag 1.

Det, der taler imod dispensation til den ansøgte udstykning, er:

- at udvalget tidligere har givet afslag, og der ikke er indkommet nye oplysninger
- naboerne er imod ønsket om udstykning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Naboerne har haft mulighed for at udtale sig om ansøgningen. Der er ingen grundejerforening i området.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig

- tager stilling til, om der skal meddeles dispensation eller afslag på dispensationsansøgningen.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Udvalget besluttede, at der skal meddeles dispensation til udstykning.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1. Kort. pdf	103066/19
2	Åben Bilag 2a. Ansøgning om udstykning. Kålundsvej 36	105243/19
3	Åben Bilag 2b. Ansøgt udstykningsplan. Kålundsvej 36	105244/19
4	Åben Bilag 3. Alle fem høringssvar vedr. Kålundsvej 36.pdf	103347/19

13. Drøftelse: Mulig placering af dome og parkeringspladser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Farum Vest

Sagsnr.: 19/1209

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal drøfte en mulig placering af en dome samt parkeringspladser i tilknytning til idræts- og fritidsområdet i Farum Vest.

Sagsfremstilling

I foråret 2019 bemyndigede udvalget forvaltningen til at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg og forslag til ny lokalplan for Farum Vest. FC Nordsjælland (FCN) og Farum Boldklub har ønske om, at lokalplanen giver mulighed for opførelse af en dome inden for lokalplanområdet på den eksisterende grusbane, som ligger nord for boligbebyggelsen Æblelunden. FCN og Farum Boldklub ønsker, at lokalplanen giver mulighed for at bygge en dome i 20 meters højde.

Der er gennemført en såkaldt § 23c høring forud for udarbejdelse af lokalplanforslag.

På møder afholdt med bolig- og grundejerforeningerne samt på et borgermøde har nogle borgere været kritiske overfor størrelsen og placeringen af domene på grusbanen 20 m nord for boligerne i Æblelunden, ligesom særligt parkeringsforholdene i forbindelse med afvikling af superligakampe optager de omkringboende, jf. bilag 1, bilag 2 og bilag 3 referaterne fra møderne.

Forvaltningen søger på den baggrund politisk stillingtagen til, hvordan forvaltningen skal arbejde videre med lokalplanen, særlig en samlet løsning med placering af domene og parkeringspladser. FCN har bedt om foretræde for udvalget i forbindelse med sagens behandling.

1) Placering og omfang af domene

FCN og Farum Boldklub ønsker en dome, der er 20 m høj.

Forvaltningen bemærker, at FCN i dag benytter TopDanmark-hallen, der er 13,5 meter høj. Forvaltningen foreslår, at maks. højden på domnen angives til 15 meter af hensyn til omgivelserne, således at i det omfang domnen er højere end 15 meter, graves den ned. 15 meter svarer til højden på de højeste bygninger i området.

a. Placering indenfor lokalplanområdet

Domnen kan placeres inden for lokalplanområdet og derved holde sportsanlæggene samlet med øget synergi ved brug af eksisterende faciliteter. Det øger dog presset på parkeringspladser. Inden for lokalplanområdet kan domnen placeres enten på aflastningsparkeringspladsen/grusbanen (bane 4) eller østligere lige nord for Right to Dream-park, jf. bilag 4. Sidstnævnte placering forudsætter en omdisponering af de eksisterende boldbaner og genetablering af græsboldbaner på den eksisterende grusbane. Bygningen vil dog præge området, særligt beboelsesområdet øst for placeringen, herunder give skyggegener for de nærliggende boliger.

b. Ejendommen matr.nr. 4a Farumgård, Farum, Gammel Bregnerødvej 8

Ejendommen er ejet af Furesø Kommune og anvendes i dag som hundetræningsbane. Den er kortlagt som en del af et perspektivområde for byudvikling i Kommuneplan 2017. Arealet er tæt ved motorvejen, og der er gode cykelstier til området, men der vil være brug for at se på adgangsvejen. Der er færre naboer end i stadionområdet, som vil være påvirket af placeringen.

Ved en placering på denne ejendom vil domnen blive adskilt fra de øvrige sportsanlæg i Farum Vest, og det vil forudsætte etablering af nye faciliteter som toiletter, omklædningsrum og parkering samt ny lokalplan og kommuneplantillæg, ligesom området skal overføres fra landzone til byzone. De nye naboer vil blive påvirket af bl.a. øget trafik og støj, og hundetræningsbanen mistes.

Forvaltningen anbefaler, at domnen placeres inden for lokalplanområdet, da det giver den bedste synergi med de andre sportsaktiviteter ved stadion og svømmehal, da det ikke skaber behov for yderligere omklædningsrum, mm. Inden for lokalplanområdet vurderer forvaltningen, at placeringen i den sydlige del af området på eller i nærheden af grusbanen er bedst, da det ligger nord for beboelsesområder og dermed giver mindst skyggegener. Placering i den østlige del giver udfordringer med flere fodboldbaner.

2. Etablering af parkeringspladser

COWI har udarbejdet et notat om behov for parkeringspladser, jf. bilag 5. Forvaltningen har inddraget bolig-, andels- og ejerforeningerne i nærområdet, FCN og Farum Boldklub i udarbejdelse af analysen. Notatet viser, at parkeringsudfordringerne ved kampe med under 2.000 tilskuere kan løses ved at forbedre de nuværende forhold, mens der ved store arrangementer 15-20 gange om året vil være brug for yderligere tiltag, f.eks.:

- 30-40 yderligere p-pladser på grusbanen ved bedre udnyttelse af arealet.
- Bedre fordeling af ledige pladser.
- Skilte og patruljering ved at forhindre parkering på boligvejene.
- Nudging for at få tilskuere til at benytte cykel eller kollektiv trafik.
- Bedre forbindelse til Farum Station, indsættelse af gratis bus fra station til Farum Park.
- Brug af parkeringspladser ved erhvervsvirksomheder, f.eks. langs Palholmvej.

- Optimering af parkeringspladsen vest for Farum Park med yderligere 30 p-pladser.

Derudover vil forbedring af p-forhold til op til 300 parkeringspladser langs Paltholmvej være en mulighed til ca. 6 mio. kr.

Ved placering af dome i lokalplansområdet anbefaler COWI yderligere tiltag, f.eks.

- Op til 1.000 p-pladser langs Lillevangsvej.
- Op til 800 p-pladser i fredskoven nord for området, eller
- P-hus eller parkeringskælder i området.

Forvaltningen anbefaler, at det stilles krav til bygherre, at der ved etablering af en dome i lokalplanområde skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser uden for området som en forpligtelse for ibrugtagning. Forvaltningen vurderer, at parkeringspladser langs Lillevangsvej er det bedste forslag til parkeringsareal. Forvaltningen vil derudover optimere parkeringsforholdene i dag, hvilket dog ikke vil fremgå eksplicit af lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har afholdt dialogmøder med FCN, Farum Boldklub, grundejerforeninger og det almene boligselskab i området samt møder med ejeren af naboarealet.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Forvaltningen vil udarbejde et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med henblik på politisk forelæggelse forud for offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig til brug for forvaltningens videre arbejde drøfter:

- mulig placering af dome.
- etablering af parkeringspladser.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Drøftet.

- En dome skal placeres i lokalplanområdet. I miljøvurderingen kan en højde på op til 20 meter lægges til grund
- Udvalget finder, at FCN skal medvirke til etablering af parkeringspladser.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben	Referat - møde d. 11. april med grundejerforeninger og boligforeninger omkring Farum Park ang. ny lokalplan og kommuneplantillæg for Farum vest	68047/19
2	Åben	Referat Idémøde 2. maj - Indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen for Idræts- og fritidsområde Farum vest	79759/19
3	Åben	Møde d. 20. maj 2019 med grundejerforeninger og boligforeninger omkring Farum Park angående ny lokalplan og kommuneplantillæg for Farum vest	85966/19
4	Åben	Kort- placering af dome	107608/19
5	Åben	COWI - analyse af trafik- og parkeringsforslag	107607/19

14. Beslutning: Godkendelse af fire udlejningsaftaler for almene boligorganisationer

Sagsnr.: 19/1409

Beslutningstema

Udvalget for byudvikling og bolig skal tage stilling til udlejningsaftaler med Furesø Boligselskab, Værløse Almennyttige Boligselskab, Lejerbo, Farum og Boligselskabet Farumsødal, og om de vil anbefale Byrådet at indgå aftalerne.

Sagsfremstilling

Almene boligorganisationer har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligt ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Boligorganisationen og kommunen skal gennem etablering af et samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at sikre, at det almene byggeri medvirker til at løse samfundets boligsociale opgaver. Udlejningsaftaler skal medvirke til at løse boligsociale udfordringer og skabe en hensigtsmæssig fordeling af de boliger, som er til rådighed.

Hver boligorganisation fører en venteliste for alle boligorganisationens afdelinger. Der er to forskellige ventelister for henholdsvis eksterne (den almindelige venteliste) og interne (oprykningsventeliste) boligsøgende. Det er som udgangspunkt anciennitet, som styrer tildeling af ledige boliger.

Boligorganisationerne og kommunen ønsker at skabe en varieret beboersammensætning. Hvis beboersammensætningen bliver ”skæv” eller ensidig, kan boligorganisationen aftale med kommunen, at bestemte grupper af boligsøgende skal have fortrinsret til ledige boliger (fleksibel udlejning). Aftaler om fleksibel udlejning kan også indgås for at fremme særlige formål f.eks. om at fastholde et godt ældre miljø, fortrinsret til tilflyttere med beskæftigelse i kommunen eller fortrinsret til boligsøgende med fysiske eller psykiske handicap mv.

De fire udlejningsaftaler indeholder alle fleksible udlejningskriterier, som tilgodeser bestemte grupper af boligsøgende. De fleste aftaler indeholder krav om tilknytning til arbejdsmarkedet, boligsøgende + 55 år eller boligsøgende med helbredsmæssige udfordringer.

Kommunen har herudover anvisningsret til ældreboliger og ¼ af de ledige familie- og ungdomsboliger. Kommunens anvisningsret benyttes fortrinsvis til boligplacering af borgere med et akut boligbehov.

Forslaget til nye udlejningsaftaler med de fire selskaber indeholder aftaler om, at kommunen modtager flere små billige boliger til anvisning. Samtidig aftales anvisningsret til en række boliger, som fortrinsvis anvendes til seniorer og ældre.

De fire boligorganisationer er kommunens væsentligste samarbejdspartnere omkring boligplacering. De fire udlejningsaftaler regulerer 4.082 boliger ud af samtlige almene boliger på i alt 5.000 boliger.

Aftalerne skal medvirke til at fastholde en god og stabil beboersammensætning og i højere grad hjælpe kommunen med at finde billige boliger til akut boligsøgende.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen kan i forhold til anviste boliger få udgifter til tomgangsleje samt til istandsættelse efter fraflyttede lejere, som ikke selv kan betale for evt. misligholdelse af en anvist lejlighed.

Borgerinddragelse

I forbindelse med genforhandling af en udlejningsaftale vælger flere boligorganisationer at høre afdelingsbestyrelser om afdelingens beboersammensætning og behovet for at ændre på denne. Udlejningsaftalerne er behandlet i organisationsbestyrelsen, som er sammensat af repræsentanter blandt organisationens beboere.

Lovgrundlag

Almenboligloven og Udlejningsbekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Udlejningsaftaler genforhandles løbende, dog senest hvert fjerde år. Det kommende § 17, stk.4-udvalg om boligsociale udfordringer vil potentielt have anbefalinger til aftalernes indhold. Derfor foreslås et opsigelsesvarsel på tre måneder. Dette skal drøftes med boligselskaberne.

Indstilling

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

- indgå udlejningsaftale med Furesø Boligselskab, Værløse almennyttige Boligselskab, Lejerbo, Farum og Boligselskabet Farumsødal med forbehold for, at aftalen kan opsiges med tre måneders varsel
- offentliggøre udlejningsaftalerne på kommunens hjemmeside.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 07-03-2019

Anbefales, idet der indføres et opsigelsesvarsel på tre måneder det første år og seks måneder derefter, og idet udlejningsaftalen med Furesø Boligselskab udsættes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-03-2019

Anbefales med samme bemærkning som Udvalg for byudvikling og bolig.

Beslutning i Byrådet den 27-03-2019

Godkendt.

Afbud til byrådsmødet: Matilde Powers, Carsten Svensson

Supplerende sagsfremstilling til Udvalg for byudvikling og bolig den 5. september 2019

Byrådet besluttede af den 27. marts 2019 om at udsætte behandlingen af udlejningsaftalen for Furesø Boligselskab.

Furesø Boligselskab har den 4. juni 2019 godkendt et nyt udkast til udlejningsaftale.

Følgende forhold er ændret i forhold til det tidligere udkast til aftale:

Boligorganisationen havde tidligere suspenderet oprykning retten for beboere i Farum Midtpunkt til boliger til ”Vængerne”. Ankestyrelsen har meddelt at den pågældende suspension er i strid med Almenboligloven. Boligorganisationen har på den baggrund frafaldet suspension af oprykning retten.

Boligorganisationen havde tidligere ønsket at udleje alle bofællesskabsboliger i Toppunktet og Top13. Som kompensation for den anvisningsret, som kommunen vil miste til hver fjerde ledigblevne bolig, vil boligorganisationen anvise hver anden 1- og 2-rums bolig til kommunen forudsat, at ingen på oprykning ventelisten ønsker boligen.

Den 1. juli 2019 trådte nye udlejningsregler i kraft. De nye regler indebærer, at hver anden ledigblevne bolig, som boligselskabet skal udleje, skal tilbydes den almindelige venteliste. De nye udlejningsregler sammenholdt med bortfaldet af suspension af oprykning ret vil indebære, at kommunen aldrig vil modtage en 1- og 2-rums bolig i kompensation til kommunal anvisning.

Boligorganisationen ønsker i stedet at kompensere kommunen i forhold til den mistede anvisningsret til bofællesskabsboliger. Kommunen modtaget derfor første ledige 1- og 2 rums bolig til anvisning i stedet for at anvise bofællesskabsboliger.

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen nemmere vil kunne hjælpe akut boligsøgende til en 1- og 2- rums bolig. Det skyldes, at kommunen blandt andet skal tage hensyn til beboersammensætningen ved anvisning af boliger. Endvidere skal kommunen godkende akut boligsøgende. Godkendelse indebærer, at den boligsøgendes økonomi skal stå i et rimeligt forhold til huslejens størrelse. Forvaltningen har returneret 33 boliger i 2018 og 27 boliger i

tiden 1. januar – 7. august 2019 med bemærkning om, at ingen akut boligsøgende har den fornødne økonomi til at betale huslejen mm. De fleste boliger kommer fra Farum Midtpunkt. I fremtiden vil der være behov for flere mindre og billige boliger. Anvisningsretten til bofællesskabsboliger kan med fordel kompenseres med andre mindre og billigere boliger til kommunal anvisning.

Supplerende indstilling den 5. september 2019

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

- indgå udlejningsaftale med Furesø Boligselskab,
- offentliggøre udlejningsaftalerne på kommunens hjemmeside.

Afbud: Matilde Powers, Carsten Svensson

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Bilag 1 - Udlejningsaftale for Værløse Almennyttige Boligselskab	16985/19
2	Åben Bilag 1a - Udlejningsaftale - korrigeret	108403/19
3	Åben Bilag 2 - Udlejningsaftale med Furesø Boligselskab	16987/19
4	Åben Bilag 2a - Udlejning af bofællesskabsboliger	108404/19
5	Åben Bilag 3 - Udlejningsaftale med Boligselskabet Farumsødal	16997/19
6	Åben Bilag 4 - Udlejningsaftale med Lejerbo, Farum	17001/19

15. Beslutning: Skema A for afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab - nyt seniorbofællesskab

Sagsnr.: 19/1358

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om det vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema A for opførelse af et seniorbofællesskab med 13 almene familieboliger på Nygårdsterrasserne 228 i Farum Midtpunkt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgetaftalen for 2018-2021 besluttede Byrådet, at der som led i strategien om ældre- og senioregnede boliger skulle indledes et samarbejde med Furesø Boligselskab om etablering af elevatorer i Farum Midtpunkt. Samarbejdet har resulteret i, at der etableres et

seniorbofællesskab (denne sag) og nogle visterede ældreboliger (som der forventes fremlagt efter sommerferien 2019). Der indrettes elevatorer i tilknytning til alle boligerne.

Kommunen har den 19. marts 2019 modtaget en ansøgning fra KAB om at indrette et seniorbofællesskab med 13 almene familieboliger i fire etager i ”Vestblokken” ud mod Frederiksborgvej. Bygningen vurderes egnet til ombygning jf. førsynsrapport. Niveaufri adgang til terrasser skal afklares i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Boligerne varierer i størrelse fra ca. 73 – 96 m² med et samlet areal på ca. 1.130 m². Boligerne indrettes bla. i de nedlagte fælleslokaler for en togbane og otte ovenfor liggende boliger. Der indrettes en have på ca. 200 m² og et fælles opholdsområde med stue og fælleskøkken. Bofællesskabet vil medvirke til at variere boligudbuddet i Farum Midtpunkt.

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 24.820 kr. pr. m² (2019-tal). Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 29,1 mio. kr. Anskaffelsessummen kan beskrives ved:

Kapitalbehov	mio. kr.	kr.pr.m ² (1.130 m ²)
Grund inkl. tilslutning mm.	0,700	620
Entrepriseudgifter mm.	19,138	16.936
Rådgivning, adm. finansiering mm.	7,690	6.805
Offentlige gebyrer mm.	0,511	452
	<u>28,039</u>	<u>24.813</u>
Kapitalfremskaffelse		
Beboerindskud – 2 %	0,561	496
Kommunal grundkapital – 8 %	2,243	1.985
Realkreditlån – 90 %	25,235	22.332
	<u>28,039</u>	<u>24.813</u>

Kommunen skal udbetale grundkapitalen, når skema A er godkendt. Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme. Det er ikke afklaret, om der vil være kommunal anvisning til boligerne. Dette afklares i forbindelse med skema b. Der er på nuværende tidspunkt ikke kommunal anvisning til de to øvrige seniorbofællesskaber i Farum midtpunkt.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 755 kr./m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 511 kr./m². Årslejen bliver da 1.266 kr./m² boligareal ekskl. forbrug. Lejen for en gennemsnitsbolig på ca. 87 m² anslås til 9.171 kr./måned ex. forbrug. Forbruget af varme, el og vand forventes at være beskedent. Indskuddet for en bolig på 87 m² beregnes til 43.154 kr. Det svarer til 496 kr./m².

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen er inden for rammerne af lokalplanen. Ansøgningen er desuden i overensstemmelse med kommunens ældreboligstrategi fra 2014, hvor det tilstræbes, at seniorer kan blive boende i kommunen i en bolig, der passer til deres livssituation. Afdeling Farum Midtpunkts økonomi vurderes stærk nok til at håndtere byggeriet.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen betaler grundkapital på 2,243 mio.kr. Udgiften er budgetlagt.
Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.

Borgerinddragelse

Blokrådet har godkendt projektet den 5. juli 2018. Boligorganisationen har godkendt projektet den 12. september 2018. KAB faciliterer efterfølgende en proces for at sammensætte bofællesskabets kommende beboere.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen, Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Beboerindflytning forventes medio 2022. Sagen kordineres med etablering af det andet ældrebofællesskab, så sagerne kører parallelt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning for Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt
- at udbetale grundkapital på 2,243 mio.kr.
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt kan optage et kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.
- at stille en garanti for den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio.kr.
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 496 kr.pr.m²
- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.266 kr.pr.m²
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt nedlægger otte boliger
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt udbyder entreprisopgaven efter AB18.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 09-05-2019

Sagen blev drøftet, men sagen blev udsat, da udvalget ønsker sagen yderligere belyst med hensyn til økonomi og anvisningsregler.

Supplerende sagsfremstilling til Udvalg for byudvikling og bolig den 5. september 2019

Udvalget udsatte sagen den 9. maj 2019 med henblik på yderligere at belyse projektets økonomi og anvisningsreglerne.

Den samlede anskaffelsessum er budgetteret til 24,820 mill.kr. Se vedlagte budget. Heraf udgør udgifter til rådgivning, adm. finansiering mm. 7,690 mill.kr. Der svarer til ca. 31 %. Udgiften er forholdsmæssigt væsentlig højere end andre almene familieboligprojekter.

Udgifter udgør almindeligvis ca. 10-20 % af anskaffelsessummen. Der er budgetteret med genhusningsudgifter og lejetab på i alt 2,5 mill.kr. En udgiftspost, som alene er i projekter, hvor en eksisterende afdeling står for nybyggeri. Endvidere er bofællesskabsprojekter generelt dyrere i rådgivning mm. i forbindelse med opførelsen. Det skyldes blandt andet, at bofællesskaber er mindre afdelinger med færre boligenheder.

Forvaltningen bemærker, at skema A er et foreløbigt budget baseret på de erfaringstal, som bygherre lægger til grund for en ansøgning om støtte til byggeriet – skema A. Efterfølgende undersøges prissætningen yderligere ved licitation og tilbudsindhentning. Budgettallene tilrettes derfor ved skema B.

Anvisningsregler

Bofællesskabet ønsker selv at stå for anvisning af alle bofællesskabsboligerne på samme vilkår som afdeling Farum Midtpunkt øvrige bofællesskabsboliger i Toppunktet og Top13.

I den kommune udlejningsaftale med Furesø Boligselskab lægges op til, at boligorganisationen selv anviser alle bofællesskabsboliger. Boligorganisationen lægger vægt på, at beboersammensætningen har en afgørende indflydelse på et bofællesskabs drift. Kommunen vil have ret til anvisning af hver fjerde ledigblevne bolig. Boligorganisationen vil kompensere kommunen ved at kommunen får anvisningsret til andre mere egnede 1- og 2-rums boliger. Disse boliger vil passe bedre ind i kommunens behov for anvisning af boliger til akut boligsøgende.

Supplerende indstilling den 5. september 2019

Forvaltningen indstiller uforandret, at Udvalg for byudvikling og bolig over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning for Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt
- at udbetale grundkapital på 2,243 mio.kr.
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt kan optage et kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.
- at stille en garanti for den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio.kr.
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 496 kr.pr.m²
- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.266 kr.pr.m²
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt nedlægger otte boliger
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt udbyder entrepriseopgaven efter AB18.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1 Åben Bilag 1a - Budget Nybyggeri - Generationernes hus

108784/19

16. **Beslutning: Opdeling af stuehuse i to selvstændige boligenheder - Stavnholtvej 212**

Sagsnr.: 19/10745

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om helårsboligen på ejendommen Stavnholtvej 212 kan tillades opdelt i to selvstændige boligenheder.

Sagsfremstilling

Ejendommen Stavnholtvej 212 er en landbrugsejendom på ca. 2 ha med et stuehus, der har et boligareal på 377 m².

Siden 1980'erne har to familier ejet ejendommen sammen og boet sammen i stuehuset i et bofællesskab. Ejerkredsen har oplevet, at den valgte boform er upraktisk ved skilsmisse og dødsfald, når det handler om økonomiske forhold herunder lån og bodeling. På den baggrund søger ejerkredsen om tilladelse til at opdele stuehuset i to selvstændige boligenheder på hver 189 m² og registrere to boliger på ejendommen.

Ejendommen ligger i det åbne land lige uden for Stavnholt landsby og inden for Stavnholtkile-fredningen, der er en landskabsfredning, som blandt andet har til formål at sikre den relativt ubebyggede landskabskile mellem Farum og Birkerød. Fredningen indeholder forbud mod at etablere nye, selvstændige boliger. Området er også udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen. Stavnholt landsby er omfattet af en bevarende lokalplan, der blandt andet indeholder bestemmelser om antallet af boliger på de enkelte ejendomme. Se kortbilag 1 og 2.

Den ansøgte opdeling af stuehuset i to selvstændige boligenheder kræver landzonetilladelse og dispensation fra fredningen. Udvalget skal beslutte enten at

- videresende ansøgningen til fredningsnævnet med anbefaling om at tillade det ansøgte, eller at
- meddele afslag på ansøgningen om landzonetilladelse.

Tidligere sager om ejendommen

I 1980'erne blev der givet tilladelse til at opføre det nuværende stuehus som erstatning for et ældre. Daværende landzonemyndighed, Hovedstadsrådet, gav landzonetilladelse til det nye stuehus på betingelse af, at der kun måtte være én bolig på ejendommen. Betingelsen er tinglyst.

I 2000 behandlede daværende landzonemyndighed, Frederiksborg Amt, en ansøgning fra ejerkredsen om at opdele stuehuset i to selvstændige boligenheder. Ejerkredsens ansøgning var også dengang begrundet med, at boformen var upraktisk. Plan- og Miljøudvalget i kommunen anbefalede amtet at give tilladelsen. Amtet meddelte dog afslag med den begrundelse, at en tilladelse ville stride med hensynet om at undgå bymæssig udvikling i det

åbne land. Amtet anførte også, at der ikke var noget nyt i sagen siden Hovedstadsrådets tilladelse til kun én bolig.

Forvaltningens bemærkninger

Med vedtagelsen af ændringer til planloven i juni 2017 er der indført en bestemmelse i planloven, hvorefter kommunen kan meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, der er egnet til boligformål. Det er en forudsætning, at der ikke sker væsentlig om- eller tilbygning.

Følgende tale for at videresende ansøgningen til fredningsnævnet med indstilling om tilladelse:

- At det eksisterende stuehus allerede er indrettet til formålet med to boligenheder, og at der allerede bor to familier på ejendommen.
- At der ikke sker bygningsmæssige ændringer.
- At den nye bestemmelse i planloven tilsiger, at kommunen giver tilladelse til opdeling af egnede bygninger i flere boligenheder, med mindre forhold taler væsentligt imod.

Følgende taler for at meddele afslag på landzonetilladelse:

- Ejendommens placering i værdifuldt landskab og fredet område.
- Ejendommens placering tæt på byzonegrænsen og Stavnsholt Landsby, hvor der er en restriktiv klagenævnspraksis for nye boliger for at sikre en klar grænse mellem by og land.
- Præcedens i forhold til andre, der måtte ønske at opdele eksisterende stuehuse i flere boligenheder.
- At stuehuset i 1980'erne er tilladt opført med vilkår om kun én bolig på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Beslutter udvalget at videresende ansøgning til fredningsnævnet med indstilling om tilladelse, og meddeler nævnet tilladelsen, skal ansøgningen efterfølgende behandles af kommunen efter landzonebestemmelserne, og der skal foretages naboorientering/-høring.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1, og naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget træffer beslutning om enten

- at videresende ansøgningen til fredningsnævnet med anbefaling om tilladelse, eller
- at meddele afslag på ansøgningen om landzonetilladelse.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Udvalget udsatte sagen og ønsker belyst, om der kan etableres yderligere bygninger, herunder driftsbygninger, såfremt der meddeles landzonetilladelse.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1	Åben Kortbilag 1	109985/19
2	Åben Kortbilag 2	109987/19

17. Beslutning: Ansøgning om ophævelse af kondemnering

Sagsnr.: 18/8140

Beslutningstema

Udvalget for byudvikling og bolig skal tage stilling til om, de vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende ansøgning om at ophæve kondemnering af Gammelgårdsvej 73.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede onsdag den 29. maj 2019 at kondemnere Gammelgårdsvej 73 og dermed nedlægge forbud mod beboelse og ophold i ejendommens boliger. Kondemneringen skyldes at boligerne;

1. ikke har tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde i lejemålene
2. ikke forsvarlig adgang til luftfornyelse i almindelighed, gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri
3. ikke mulighed for tilstrækkelig opvarmning i lejemålene
4. Ikke tilfredsstillende indeklima i lejemålene (høj skimmelvækst)

Ejeren af en kondemneret ejendom, kan søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen. Ejeren af Gammelgårdsvej 73, har efter afgørelsen, gennem firmaet Skimmelfrit, fremsendt forslag til ombygning af lejemålene. Se Bilag 1.

Det fremsendte forslag, lægger op til en skimmelsanering af boligerne. Det er forvaltningens vurdering, at forslaget vil gøre lejemålene skimmelfrit efter udbedringen. Det er dog også forvaltningens vurdering, at den fremsendte ansøgning ikke er tilstrækkelig, til at få forbuddet om kondemnering ophævet.

Ansøgningen afhjælper kun i forhold til indeklimaet i lejemålene og afhjælper således ikke problemerne angående beskyttelse mod fugtighed og kulde, forsvarlig adgang til luftfornyelse gennem et eller flere oplukkelige vinduer og mulighed for tilstrækkelig opvarmning i lejemålene. Forvaltningen vurderer samlet set, at der i ansøgningen ikke tages stilling til de

primære årsager til skimmelforekomsten i lejemålene. Det må på den baggrund forventes, at der igen vil forekomme skimmelvækst i lejemålene, og at det fremsendte forslag kun vil gøre lejemålene skimmelfrie i et stykke tid.

Byrådet kan jævnfør byfornyelseslovens § 79, stk. 2, nægte at godkende et forslag til ombygning, hvis ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelsen af forslaget vil forblive, at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Kommunen skal efter byfornyelseslovens § 75, stk. 1, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse, når det vurderes, at en ejendom kan være sundhedsfarlig for personer, der bor eller opholder sig i den.

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med kondemnering afholder kommunen udgifter til genhusning, samt indfasningsstøtte.

Borgerinddragelse

Ingen

Lovgrundlag

Byggeloven og Byfornyelsesloven

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Sagen behandles på en lukket dagsorden, idet kondemnering er en særlig indgribende foranstaltning.

Indstilling

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

- at afvise ansøgning om ophævelse af kondemneringen af Gammelgårdsvej 73

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1 Åben Furesø Kommune - brev 2 - 30-7-2019.pdf

112682/19

18. Beslutning: Afholdelse af videokonference i udvalget

Sagsnr.: 19/5536

Beslutningstema

Udvalget skal drøfte og evt. beslutte at justere forretningsordenen, så det, under visse omstændigheder, bliver muligt at anvende videokonferencer i forbindelse med udvalgets mødeafvikling.

Efter indstilling fra Udvalg for digitalisering og innovation har Byrådet på mødet den 26. juni 2019 besluttet, at fagudvalgene skal gives mulighed for at anvende videokonferencer i forbindelse med mødeafvikling. Herunder indarbejde dette i deres respektive forretningsordener.

Sagsfremstilling

For at skabe de bedst mulige rammer for, at politikerne kan varetage deres opgaver, har forvaltningen i samarbejde med Udvalg for digitalisering og innovation afprøvet og evalueret brug af videokonferencer i forbindelse med udvalgsmøder.

Udvalg for digitalisering og innovation har afprøvet og evalueret videokonference i forbindelse med deres mødeafvikling, så udvalgsmedlemmer, der ellers ikke havde mulighed for at deltage fysisk i mødet, har kunnet deltage virtuelt. Evalueringen var positiv, og derfor anbefaler udvalget, at de øvrige fagudvalg giver mulighed for, at medlemmer kan deltage via videokonferencer.

Formelt er der ikke noget til hinder for at afholde møder med brug af videokonferencer. Udvalgsmøder kan som udgangspunkt afholdes som telefonmøder. Alle medlemmer skal være indkaldt, de skal deltage i forhandlingerne, og de skal have mulighed for at træffe beslutninger. Beslutningsprotokollen skal stadig underskrives, men dette kan gøres ved at sende en bekræftelse på deltagelse via e-mail. Udvalg for digitalisering og innovation har i deres afprøvning af videokonferencer lagt vægt på, at der som hovedregel skal være tale om fysiske møder, samt at deltagelse via videokonference skal være aftalt senest 24 timer før udvalgsmødets begyndelse.

Anvendelsen af videokonference i mødeafvikling har givet medlemmerne af Udvalg for digitalisering og innovation mulighed for at deltage i møder trods rejseaktiviteter. Til brug herfor har forvaltningen anvendt en gratis version af en Skype-løsning, der kun har kunnet anvendes af få brugere ad gangen og i en kort prøveperiode.

Med afsæt i udvalgets nylige evaluering af brugen af videokonference og forvaltningens undersøgelse af tekniske muligheder anbefaler Udvalg for digitalisering og innovation de øvrige stående udvalg at anvende videokonferencer.

Byrådet har godkendt denne indstilling med bemærkning om, at digitale konferencer skal være en undtagelse, og at møder afholdes som fysiske møder, hvor et mindretal af medlemmerne kan deltage digitalt.

En forudsætning for, at de øvrige udvalg kan anvende videokonference, er, at muligheden indarbejdes i de enkeltes udvalgs forretningsordener. Udvalg for digitalisering og innovation har indarbejdet ændringer i deres forretningsorden, med ændringer til §2, §9, §10 og §11. I bilaget fremgår forvaltningens forslag til justeringer af udvalgets forretningsorden.

Udvalg for digitalisering og innovation anbefaler ligeledes, at eventuelle præsentationer fremsendes til videokonferencemødedeltagere inden mødets begyndelse. Samtidig med at virtuel deltagelse varsles senest 24 timer før mødets begyndelse til forvaltning og formand.

Furesø Kommune vil fremadrettet skulle anvende Skype via indkøbte Office 365 licenser. Frem til denne løsning er fuldt implementeret, vil forvaltningen bistå med teknisk support til opsætningen via en onsite supporter. Når Skypeløsningen er klar, vil der blive udsendt en vejledning.

Økonomiske konsekvenser

Investering i otte webkameraer og bordmikrofoner med ledning til en værdi af 1.500 kr. per sæt og en samlet værdi af 12.000 kr. Omkostningerne til implementering af det tekniske setup og videokonferencelicenserne er fortsat under afklaring, men forvaltningen forventer, at udgiften hertil finansieres inden for det eksisterende budget.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov og udvalgenes forretningsorden.

Det videre forløb

Udvalgsmedlemmer, der ønsker at anvende videokonference, vil få forvaltningens bistand til at få installeret det rette software.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget drøfter og eventuelt beslutter at tillade mulighed for at anvende videokonference i forbindelse med afholdelse af udvalgsmøder, herunder at forretningsordenerne justeres, jf. vedlagte bilag.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Drøftet.

Udvalget besluttede at tillade muligheden for at anvende videokonference i forbindelse med afholdelse af udvalgsmøder herunder, at forretningsordenerne justeres. Med tilføjelse af, at udvalgsmøder stadig er lukkede, det vil sige, den, der er med på video, er alene.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1 Åben Forslag til justering af forretningsorden ift. videokonference og telefon 109423/19

19. Meddelelser/orientering UBB september 2019

Sagsnr.:

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Sagsfremstilling

Bregnerød kro

Ejerne af bregnerød kro har foretræde for udvalget for at drøfte deres ideer til mulige ændringer ved ejendommen.

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 05-09-2019

Taget til efterretning.

Afbud: Ole F. Holleufer

Bilag:

1 Åben Årshjul - UBB september 2019

106057/19

Bilagsoversigt

1. Beslutning: Budgetopfølgning II pr. 30. juni 2019 - Udvalg for byudvikling og bolig
 1. Bilag 1 - Regnskabsrapport pr. 30.6.2019 (UBB) (108156/19)
 2. Bilag 3 - Anlægsoversigt pr. 30. juni 2019 (97155/19)
 3. Bilag 4 - Implementering af budget 2019 (114233/19)
2. Beslutning: Budget 2020-2023
 1. Bilag 1 - Oversigt effektiviserings- og besparelsesforslag Budget 2020 -2023 fordelt på udvalg (114125/19)
 2. Bilag 1a - Forslagskatalog effektiviseringer og besparelser Budget 2020 - 2023 (114127/19)
 3. Bilag 3 - Bevillingsoversigt 2020 - 2023 (UBB) (113692/19)
 4. Bilag 4 - Anlægsprogram 2020 - 2023 (114141/19)
 5. Bilag 4A -Samlet fil over anlægsforslagene 2020 - 2023 (112059/19)
 6. Bilag 5 - Takstoversigt 2020 (113931/19)
4. Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 130 Naturlegeplads på Farum Kaserne
 1. Endelig vedtaget LP 130 til politisk behandling (114098/19)
 2. Samlede høringssvar 2. høring (102487/19)
 3. Høringsnotat Lokalplan 130 (115383/19)
 4. Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med lokalplanforslag 130 (114725/19)
5. Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg samt til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej (Lokalplantillæg til Lokalplan 132)
 1. Lokalplanhæfte - Forslag Lokalplan 132.1 Kollekollevej 31-39 samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 og miljøscreening af planerne (106233/19)
6. Beslutning: Forslag til Lokalplan 138 for Bevaringsværdig bygning ved Stationsvej i Hareskovby
 1. Bilag 1 - Opsamling på høringssvar fra forhøring i 2018.pdf (110366/19)
 2. Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 138 og Kommuneplantillæg 7.pdf (115622/19)
7. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 139.1 for en etagebebyggelse i den sydlige del af Værløse Bymidte
 1. Forslag til Lokalplan 139.1 UDKAST TIL ENDELIG VEDTAGELSE.docx (105334/19)
 2. Alle høringssvar - forslag til Lokalplan 139.1 (114354/19)
8. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 140 Et område ved Garnisonsvej, Farum Nord
 1. Bilag 1 - Lokalplan 140.pdf (114560/19)
 2. Bilag 2 - modtagne høringssvar 1-5 (98476/19)
 3. Bilag 3 - opsamling på høringssvar (98490/19)
 4. Bilag 4 - samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan 140 jf. indstilling, sammenholdt med forslag til lokalplan 140 (112941/19)
 5. Bilag 5 - referat fra borgermøde om Lokalplan 140 (106572/19)

9. Beslutning: Akacietorvet - igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg
 1. Bilag 1. Oplæg til samarbejde.pdf (103919/19)
 2. Bilag 2. Akacietorvet. Planområder og ejerforhold.pdf (105658/19)
10. Beslutning: Renovering af Afdeling 2 - Åhusene tilhørende Hareskov-Værløse Andelsboligforening
 1. Kommuneansøgning - Åhusene, 3500 Værløse - Kommuneansøgning - Åhusene, 3500 Værløse.pdf (16583/19)
11. Beslutning: Hovedindhold i ny lokalplan for ejendommen Ballerupvej 70B, Værløse
 1. Bilag 1. Ballerupvej 70B.docx (102695/19)
 2. Bilag 2. Møde med naboer m.fl. 17-06-2019. Noter.pdf (102694/19)
 3. Bilag 3. Møde med ejer 17-06 2019. Referat.pdf (102693/19)
 4. Bilag 4. Brev fra ejer om anvendelsesmuligheder 17-07-2019.pdf (104354/19)
12. Beslutning: Udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36, Farum
 1. Bilag 1. Kort. pdf (103066/19)
 2. Bilag 2a. Ansøgning om udstykning. Kålundsvej 36 (105243/19)
 3. Bilag 2b. Ansøgt udstykningsplan. Kålundsvej 36 (105244/19)
 4. Bilag 3. Alle fem høringssvar vedr. Kålundsvej 36.pdf (103347/19)
13. Drøftelse: Mulig placering af dome og parkeringspladser i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Farum Vest
 1. Referat - møde d. 11. april med grundejerforeninger og boligforeninger omkring Farum Park ang. ny lokalplan og kommuneplantillæg for Farum vest (68047/19)
 2. Referat Idémøde 2. maj - Indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen for Idræts- og fritidsområde Farum vest (79759/19)
 3. Møde d. 20. maj 2019 med grundejerforeninger og boligforeninger omkring Farum Park angående ny lokalplan og kommuneplantillæg for Farum vest (85966/19)
 4. Kort- placering af dome (107608/19)
 5. COWI - analyse af trafik- og parkeringsforslag (107607/19)
14. Beslutning: Godkendelse af fire udlejningsaftaler for almene boligorganisationer
 1. Bilag 1 - Udlejningsaftale for Værløse Almennyttige Boligselskab (16985/19)
 2. Bilag 1a - Udlejningsaftale - korrigeret (108403/19)
 3. Bilag 2 - Udlejningsaftale med Furesø Boligselskab (16987/19)
 4. Bilag 2a - Udlejning af bofællesskabsboliger (108404/19)
 5. Bilag 3 - Udlejningsaftale med Boligselskabet Farumsødal (16997/19)
 6. Bilag 4 - Udlejningsaftale med Lejerbo, Farum (17001/19)
15. Beslutning: Skema A for afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab - nyt seniorbofællesskab
 1. Bilag 1a - Budget Nybyggeri - Generationernes hus (108784/19)
16. Beslutning: Opdeling af stuehuse i to selvstændige boligenheder - Stavnsholtvej 212
 1. Kortbilag 1 (109985/19)
 2. Kortbilag 2 (109987/19)

17. Beslutning: Ansøgning om ophævelse af kondemnering
 1. Furesø Kommune - brev 2 - 30-7-2019.pdf (112682/19)

18. Beslutning: Afholdelse af videokonference i udvalget
 1. Forslag til justering af forretningsorden ift. videokonference og telefon (109423/19)

19. Meddelelser/orientering UBB september 2019
 1. Årshjul - UBB september 2019 (106057/19)

Underskriftsside

Egil F. Hulgaard (Konservative)

Lene Bang (Socialdemokratiet)

Lene Munch-Petersen (Socialdemokratiet)

Niels Bjerre Degn (Socialdemokratiet)

Preben Sandberg Pettersson
(Socialdemokratiet)

Gustav Juul (Venstre)