

**Beslutning: Endelig vedtagelse af lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt Tillæg 5 til Kommuneplan 2017**

Sagsnr. i ESDH: 19/9494

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om forslag til lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017 skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

**Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog den 6. juni 2019, at forvaltningen skulle sende ovennævnte planforslag i høring.

Forvaltningen fremlægger hermed tillæg 5 til Kommuneplan 2017, som giver mulighed for at:

- anvende det nuværende p-areal til detailhandel
- by og arkitekturpolitikken ikke finder direkte anvendelse på området.

Forslag til lokalplan 142, som bl.a.:

- giver mulighed for at etablere en dagligvareforretning på den nuværende offentlige parkeringsplads samt derudover boliger og butikker andet steds på ejendommen
- stiller krav til bygningernes udformning med bl.a. københavner- eller mansardtag, bebyggelsesprocent, byggematerialer mm.

Forslagene er vedlagt som bilag 1 og 2.

Forslagene har været i høring fra den 5. juli til den 20. september 2019. I perioden er der indkommet 12 høringssvar, som er vedlagt som bilag 3, og høringsnotat om hovedsynspunkterne med forvaltningens kommentarer er vedlagt som bilag 4.

Forvaltningen har afholdt borgermøde den 9. september 2019 om forslaget. Referat af mødet er vedlagt som bilag 5.

Der er i høringsperioden indkommet enkelte høringssvar vedr. tillæg til Kommuneplan om anvendelsen af og størrelsen på bygninger. Derudover er der ønske om, at den tilbageværende kommuneplanramme 1C4 nedlægges som selvstændig kommuneplanramme og overføres til kommuneplanrammen for boligområdet på den anden side af Gammelgårdsvej. Forvaltningen er positivt indstillet i forhold til ønsket om tilpasning af kommuneplanrammen og vil se på det i forbindelse med revision af kommuneplanen.

Hovedsynspunkterne i høringssvarene vedr. lokalplanforslaget er:

- Trafikforhold

De fleste høringssvar udtrykker bekymring om trafikløsningen med varetransport på Gammelgårdsvej.

- Anvendelse

Et høringssvar er imod, at der gives mulighed for boliger, detailhandel og butikker, mens et andet høringssvar ønsker at begrænse restaurantsvirksomhed til bygninger ud til Farum Hovedgade. Derudover er der ønske om

- krav om støjhegn imod bebyggelsen på Nordtoftevej
- forbud mod tekniske installationer i stueplan i beboelsesejendommen og i den nordlige ende af detailhandelbygningen
- begrønning af Gammelgårdsvej og Farum Hovedgade
- øget krav eller lempeligere krav til p-pladser
- at der ikke stilles krav om opsamling af regnvand til toiletskyl.

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene følgende indholdsmæssige ændringer i forslag til lokalplan:

- der indføres krav om flere parkeringspladser til detailhandelbutikken
- der gives større fleksibilitet til placering af handicapbusser og -biler
- der stilles krav om minimum syv træer på parkeringsområdet
- krav om p-pladser øges, men der gives fleksibilitet om placering af p-plads til handicapbus
- mulighed for at lave altangange og saddeltag udgår
- der indføres, at Miljøstyrelsens vejledninger om virksomhedsstøj skal overholdes.

Ændringer i lokalplanforslaget fremgår af bilag 6.

Forvaltningen foreslår ingen ændringer i lokalplanen vedr. trafikløsningen, da forvaltningen ikke vurderer, at der er grundlag for at ændre bestemmelserne om vareindlevering. Generelt reguleres trafikken ikke i lokalplanen, men i den efterfølgende myndighedsbehandling. Forvaltningen vil være opmærksom på trafikafviklingen og evaluere løsningen. Forvaltningen vil ikke anbefale en ensretning af Gammelgårdsvej, da det ikke er en bedre løsning i forhold til trafiksikkerheden.

### **Økonomiske konsekvenser**

Lokalplanen og kommuneplanen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Byrådet vil dog samtidig med denne sags eventuelle behandling tage stilling til salg af parkeringsarealet.

### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen har afholdt tre velbesøgte offentlige borgermøder om sagen, ligesom forvaltningen har inddraget en udvidet dialoggruppe for Farum Hovedgade i projektet. Gruppen består af borgere og virksomheder i området udover den almindelige dialoggruppe om Farum Hovedgade med deltagelse af erhvervsorganisationer, Furesø By og Land m.fl.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Det videre forløb**

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan vil blive forelagt Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig stillingtagen. Forvaltningen kan i det videre foretage mindre præciseringer og justeringer i lokalplanen.

### **Indstilling**

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

- vedtage Tillæg 5 til kommuneplan 2017 med de foreslåede ændringer
- vedtage lokalplan 142 med de foreslåede ændringer, samt mindre præciseringer og justeringer.

### Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 03-10-2019

Indstillingen blev tiltrådt. Udvalget besluttede endvidere justeringer i lokalplanen: § 5.4 justeres, så der for så vidt angår busser skal etableres plads til en handicapbus og forberedes til en mere, der etableres såfremt, der er behov for den, og § 7.3 justeres, så "må" ændres til "skal" (begrønning mod Gammelgårdsvej). Endvidere opfordrer udvalget Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling til at gennemføre en trafikevaluering af færdslen på Gammelgårdsvej et år efter, at området er taget i brug.

### Beslutning i Økonomiudvalget den 23-10-2019

Udvalgets indstilling anbefales med en fremrykning af trafikevalueringen til et ½ år efter ibrugtagning.

Afbud:

Hasan Yilmaz

### Bilag:

1 - 2129534	Åben	Bilag 1 UDKAST Lokalplan 142 Farum Hovedgade til endelig vedtagelse	(129052/19)	(H)
2 - 2129568	Åben	Bilag 2 UDKAST Tillæg nr. 5 Kommuneplan 2017 til endelig vedtagelse	(129069/19)	(H)
3 - 2141557	Åben	Bilag 3 Alle høringssvar rev. 16.10.2019	(136022/19)	(H)
4 - 2141414	Åben	Bilag 4 Høringsnotat rev. 16.10.2019	(135936/19)	(H)
5 - 2120972	Åben	Bilag 5 Dialogmøde den 9. september 2019 om Forslag til KP tillæg 5 og Forslag til Lokalplan 142 - Resume af hovedsynspunkter	(123920/19)	(H)
6 - 2129673	Åben	Bilag 6 Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med lokalplan forslag	(129126/19)	(H)