

BILAG 4

Notat om høringssvar vedrørende Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A samt tillæg til Kommuneplan 2017

Forslagene var i høring fra 5. juli – 20. september 2019. Der er indkommet 11 høringssvar fra

Dato: 16-10-2019
Sags nr.: 19/9494
Dok.nr.: 135936/19

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

1. Furesø By og Land
2. Danske Handicaporganisationer – Furesø
3. Korf Ejendomme A/S
4. Borgere fra Farum Hovedgade 52, 1 102, Farum
5. Borgerne fra Nordtoftevej 5E og 5D, Farum
6. Borgere fra Gammelgårdsvej 7, Farum
7. Borgere fra Gammelgårdsvej 8b og 8a, Farum
8. Borgere fra Gammelgårdsvej 11, Farum
9. *Udgået efter behandling i Udvalget for Byudvikling og Bolig (3. oktober 2019), på baggrund af oplysning fra afsender (9. oktober 2019) om at henvendelsen ikke var at betragte som et høringssvar.*
10. Borgere fra Gammelgårdsvej 5-13. 17-21, 25-43A/43B, 45B-47, 8A-8B-24, Farum samt forældrebestyrelsen fra Børnehaven Græshoppen.
11. Skolebestyrelsen på Solvangskolen.
12. Rema Etablering A/S

Planforslag - Tillæg 5 til Kommuneplan 2017			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Tillæg til Kommuneplan
Afgrænsning af kommuneplanramme	Borgere fra Gammelgårdsvej 8a og 8b ønsker, at kommuneplanrammen for det resterende 1C4 overføres til en anden kommuneplanramme, og butiksområdet skal respektere støjkravene i Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i deres boligområde.	Forvaltningen bemærker, at kommuneplantillægget for 1C4 eller 1B4 ikke har været genstand for høring og derfor ikke kan ændres. Forvaltningen er positiv for forslaget om at ændre kommuneplanrammen i den kommende kommuneplan. Forvaltningen er enig i, at butiksområdet skal overholde de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen.	Forvaltningen finder ikke, at forslaget giver anledning til ændringer i forslag til tillæg til kommuneplanramme.
Arkitektur	Furesø By og Land finder, at Arkitektur- og Byrumspolitikken skal gælde for området.	Forvaltningen vurderer, at lokalplanen giver mulighed for et byggeri, der giver området et løft og passer ind i området.	Forvaltningen finder ikke, at forslaget giver anledning til ændringer i forslag til tillæg til kommuneplanramme.

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Arkitektur	Furesø By og Land finder, at Arkitektur- og Byrumspolitikken skal gælde for området.	Forvaltningen vurderer, at lokalplanen giver mulighed for et byggeri, der giver området et løft og passer ind i området.	Forvaltningen finder ikke, at forslaget giver anledning til ændringer i forslag til lokalplan eller forslag til tillæg til Kommuneplan 2017.
Anvendelse	Borgere fra Nordtoftevej 5E og 5D, Farum ønsker ikke, at der gives mulighed for byggeri af boliger, butikker og detailhandel.	Forvaltningen vurderer, at forslag til lokalplan giver mulighed for at give et løft til området.	Forvaltningen finder ikke, at forslaget giver anledning til ændringer i forslag til lokalplan.

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Trafikløsning	<p>En del høringssvar (Høringssvar 6, 7, 8, 9, 10 og 11) udtrykker bekymring for trafikløsningen med vareindlevering til dagligvareforretningen fra Gammelgårdsvej.</p> <p>Alternative forslag til løsninger er primært:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Krav om vareindlevering fra en underjordisk p-kælder 2. Bakkende lastbil ved vareindlevering 3. Lastbiler kører gennem parkeringsarealet for at levere varer til detailhandelsbutikken 4. Ensretning af Gammelgårdsvej 5. Gammelgårdsvej gøres til blind vej 6. Forbud mod anvendelse af sættevogne. 	<p>Forvaltningen finder ikke, at forslag om at etablere vareindlevering i en underjordisk p-kælder er proportional i forhold til løsning af udfordringerne med trafik.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at forslag om vareindlevering af bakkende lastbiler er overordentligt uhensigtsmæssig, da det erfaringsmæssigt skaber trafikfarlige situationer.</p> <p>Forvaltningen vurderer desuden, at forslag om ensretning af Gammelgårdsvej er problematisk, da vejen er for smal til både etablering af cykelbane til modsatkørende cyklister og holdende/parkerede biler. Vareleveringen bliver ensrettet, idet varegård bliver indrettet, således at lastbilerne kun kan køre ind fra vest fra Farum Hovedgade. Ensretning for den øvrige trafik vil skabe meget mere trafik på de omkringliggende veje og kan der skabe utryghed, støj og øget trafikfarlige situationer.</p> <p>Forslag om at vareleverancen til dagligvareforretningen sker fra Farum Hovedgade vil stadig medføre kørsel af lastbiler på Gammelgårdvej, dog begrænset til den første del. Den gennemkørende trafik på p-pladsen vil desuden påvirke forretningerne og boligerne ud til arealet, hvilket bygherre er imod.</p> <p>Forvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at gøre Gammelgårdsvej til to blinde veje, da det vil kræve ekspropriation af areal til vendedplads, som er meget indgribende for borgerne, og det ikke er proportionalt i forhold til udfordringerne.</p>	<p>Forvaltningen vil være opmærksom på trafikken på Gammelgårdsvej men finder ikke, at forslaget skal ændres.</p>

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Trafikløsning fortsat		Forvaltningen har ikke mulighed for at stille forbud mod sættevogne i lokalplanen.	
Formål og anvendelse	Borgerne på Gammelgårdsvej 8a og 8b ønsker, at mulighed for restauranter eller cafeer udgår eller alternativt begrænses til området ud til Farum Hovedgade.	Forvaltningen vurderer ikke, at mulighederne for at etablere cafeer eller restaurant skal begrænses til en del af butiksbyggeriet, da det kan være med til at skabe liv i området og pladsen, og generne forbundet med anvendelsen for de pågældende ejendomme er begrænset.	Forvaltningen vurderer ikke, at indsigelsen skal give anledning til ændringer i forslaget.
Arkitektur	Furesø By og Land finder bygningerne for massive, men kvitterer for forbedring af tidligere forslag. Danske Handicap organisationer ønsker, at der sættes minimumskrav til bredden af altangange (§ 7.4).	Forvaltningen vurderer, at bygningerne passer ind i området. Bygningskravene til detailhandelsbutikken nyder generelt støtte. Bygherre ønsker ikke længere at bygge altangange, hvilket er blevet positivt modtaget på borgermødet. Bestemmelsen bør derfor slettes.	Forvaltningen finder generelt ikke, at høringssvarene giver anledning til nogen ændringer. Bestemmelsen om altangange (§7.4) slettes.
Grønt præg	Furesø By og Land foreslår: – krav om min. syv træer på p-pladsen – mulighed for at lave pavillon erstattes af krav om træ.	Forvaltningen vurderer, at øget krav om træer vil give et grønnere præg af p-pladsen, samtidig med at p-pladserne kan fastholdes. Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at give mulighed for en pavillon på ejendommen, så der er mulighed for at skabe byliv på ejendommen.	Forvaltningen finder, at der stilles krav om min. syv træer i § 8.6.

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Parkering	<p>Danske Handicap organisationer - Furesø foreslår:</p> <p>-note om mål for handicap p-pladser til § 5.4</p> <p>-krav om manøvrearealer til p-pladser</p> <p>-der stilles krav til min. højde i p-kælder (§ 6.10).</p> <p><u>Korf</u> ønsker, at kravet om, at p-pladsen til handicapbus skal etableres i kælderen eller gårdrum, udgår.</p> <p><u>Rema</u> foreslår, at p-normen i § 5.4 hæves til 1 p-plads pr. 25 m² for større dagligvarebutikker.</p>	<p>Kravene til mål for p-pladser og manøvrerum fremgår af lovgivningen og gentages ikke i lokalplaner. Forvaltningen sikrer, at loven overholdes, ved myndighedsbehandlingen. Bestemmelsen om min. krav til alm. biler er også overflødig og slettes.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at det væsentligste er, at p-normen opfyldes. Forvaltningen finder, at der kan gives øget fleksibilitet med, hvor p-pladser til handicap parkering opfyldes.</p> <p>Forvaltningen er positiv overfor dette.</p>	<p>Bestemmelsen i forslaget om min. krav til pakeringspladser til personbiler slettes.</p> <p>§ 5.4. ændres, så det fremgår, at p-plads til handicapbiler eller –busser også kan opfyldes på terræn.</p> <p>§ 5.4. ændres, så krav til p-pladser til dagligvareforretningen i byggefelt A hæves fra 40 m² butiksareal til 25 m² butiksareal.</p>
Bæredygtighedskrav	<p>Rema ønsker, at krav om etablering af regnskyl udgår i § 6.11.</p>	<p>Forvaltningen bemærker, at der er mulighed for at etablere grønt tag i stedet for opsamling af regnvand i detailhandelsbutikken, og at synspunktet dermed er imødekommet i forslag til lokalplan.</p>	<p>Forvaltningen finder, at forslaget til lokalplan imødekommer bekymringen, og vurderer ikke, at høringssvaret giver anledning til nogen ændringer.</p>

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Indbliksgener og støj	<p>Borgere på Nordtoftevej 5D og 5E, Gammelgårdsvej 8a og 8b (høringssvar 5 +7) foreslår, at der indsættes krav om etablering af støjhegn ind mod ejendommene Gammelgårdsvej 15ah og 15cg.</p> <p>Borgere på Nordtoftevej 5D og 5E foreslår krav om, at tekniske installationer i stueplan også afskærmes.</p> <p>Borgeren fra Gammelgårdsvej 7 foreslår krav om</p> <ul style="list-style-type: none"> - tag på bebyggelsen inden for byggefelt C skal være støjdæmpende - støjdæmpende foranstaltninger, grøn beplantning og et ensartet udtryk ud mod Gammelgårdsvej. <p>Borgerne på Gammelgårdsvej 8a og 8b foreslår:</p> <ul style="list-style-type: none"> -forbud mod etablering af altaner 5 meter fra gavlen og heller ikke vinduer i den sydvendte facade. <p>-det i § 10 præciseres, at vejledningen om støj fra virksomheder skal overholdes.</p>	<p>Forvaltningen vil sikre, at krav om støj overholdes. Forvaltningen forventer ikke, at støjgrænserne vil overholdes, men vil påse overholdelse af lovgivningen.</p> <p>Forvaltningen finder, at hensyn til støj vil blive håndteret af krav om overholdelse af støjvilkår. Forvaltningen finder ikke, at det er et proportionalt krav af hensyn til arkitekturen af bygningen.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at det ikke er proportionalt at stille krav om tag på vareslusen skal være støjdæmpende. Vareindleveringen skal overholde støjvilkårene.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at der med forslaget er udtryk for et kompromis om arkitektonisk udtryk, begrønning og arkitektur.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at forbud mod etablering af vinduer vil forringe boligerne og ikke står rimeligt i mål med indbliksgenen.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at forbud mod at etablere altaner tættere end 5 meter fra gavlen ikke er proportionalt med genens omfang.</p> <p>Forvaltningen vil præcisere, at også Miljøstyrelsens støj fra virksomheder skal overholdes vejledningen.</p>	<p>Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for ændring af lokalplanen på dette punkt.</p> <p>Forvaltningen præcisere i § 10, at også Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder skal overholdes.</p>

Planforslag - Lokalplan 142 for boliger og butikker på Farum Hovedgade 46-50A			
Emne	Høringssvarets indhold og forslag	Forvaltningens bemærkninger	Konsekvens for Lokalplan
Indbliksgener og støj <i>fortsat</i>	Borgere fra Gammelgårdsvej 7, 8a og 8 b (høringssvar 6 + 7) foreslår, at der indføres et krav i § 6.1., om at de pgl. byggerier (affald, teknikbygninger, kundevognsskure) ikke må være ud mod Gammelgårdsvej.	Forvaltningen finder, at lokalplanforslaget er et kompromis mellem de ønsker, der er til afskærmning og støjdæmpning fra detailhandelsbutikken, og at der ikke er pladsmæssige muligheder for at flytte byggefeltet fra skel. Der er i lokalplanen stillet krav til beplantning for at imødekomme beskyrmningen.	Forvaltningen finder ikke, at der på den baggrund skal ændres i lokalplanforslaget.
Øvrige gener	Borgeren fra Gammelgårdsvej 7 modsætter sig, at der med lokalplanen gives mulighed for hegn på over 2 meter i skel mod Gammelgårdsvej. Borgerne fra Gammelgårdsvej 7 og 11 (høringssvar 6 og 8) foreslår, at hegn over 2 meter skal sættes et stykke fra skel mod Gammelgårdsvej for at give mulighed for pæn beplantning.	Forvaltningen bemærker, at muligheden for højden på hegnet i lokalplanen er affødt af ønske om støjafskærmning. Hvis der stilles krav om at trække hegnet længere væk fra skel, vil det påvirke enten bygningens udformning eller mulighed for at plante træer eller parkeringspladser på parkeringspladsen.	