

Beslutning: Vedtagelse af Lokalplan 136 Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej

Sagsnr. i ESDH: 18/1059

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema:

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 136 "Tæt lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej" skal anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling:

Furesø Kommune vedtog den 17. januar 2018 at sende forslag til Lokalplan 136 i høring i ni uger fra den 6. februar til den 10. april 2018. I perioden indkom der fire høringssvar fra henholdsvis Hareskovby Medborgerforening, Vejdirektoratet og de nærmeste naboer til lokalplanområdet Rolighedsvej 53.

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr. nr. 27b Hareskov By, Værløse og dækker et areal på 2487 m². På ejendommen er i dag erhvervsjendom med lager, som ønskes nedrevet. Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse. Der må opføres senioregnet boligbebyggelse bestående af seks rækkehuse på maks. 120 m² i et plan. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer.

Både Hareskovby Medborgerforening og de nærmeste naboer støtter, at grunden fremover benyttes til mindre boliger. Derudover fremhæver de nærmeste naboer flere positive aspekter ved forslaget, bl.a. at etplans huse passer godt ind i området, hensigtsmæssig ind- og udkørsel, og at placering af rækkehusene ikke giver indbliksgener.

Vejdirektoratet har ingen indsigelser til lokalplanen, men de bemærker, at etableringen af boliger forudsætter en tilladelse fra Vejdirektoratet til udlæg af vejareal indenfor vejbyggelinjen, som Vejdirektoratet er indstillet på at give, når byggelinjearealet udnyttes i det omfang og med den funktion, som vist i forslaget. Furesø Kommune indhenter tilladelserne.

Hareskovby Medborgerforening mener, at det skal indskrives i lokalplanens bestemmelser, at der skal ske fælles indkøb af farver, så facader fremstår ens. Derudover ønsker foreningen, at hele facaden ud mod Rolighedsvej beplantes med en ikke løvfældende hæk, og at parkering mod Rolighedsvej ændres, så tilkørsel sker inde fra grunden ud mod hækken til Rolighedsvej. Således at parkering og affaldshåndtering ikke ses fra Rolighedsvej.

Forvaltningen skal bemærke, at der ikke er lovhjemmel i Planloven til at indskrive bestemmelser om fælles indkøb af farver i lokalplanens bestemmelser. Der er ikke lovhjemmel til at gøre lokalplanens bestemmelser mere præcise, end de er i lokalplanforslaget. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser med præcise farvekoder, hvilket er mere præcise bestemmelser, end der almindeligvis er i kommunens lokalplaner.

I forhold til Hareskovby Medborgerforenings ønske om plantning af hæk i hele facaden ud mod Rolighedsvej er dette ikke muligt, når der også skal være to p-pladser samt affaldsopbevaring. Der er krav om hæk mellem legepladsen og Rolighedsvej samt mellem affaldsopbevaringen og Rolighedsvej, hvilket tilsammen udgør den største del af facaden ud mod Rolighedsvej.

Naboerne til lokalplanområdet har en række ønsker om yderligere krav til byggeriet i lokalplanen om privatretlige forhold eller forhold, der reguleres efter anden lovgivning, men kommunen kan ikke lovligt stille disse krav i lokalplaner, jf. planlovens § 15, stk. 2.

Forud for høringen har kommunen været i dialog med Hareskovby Medborgerforening og en nabo om disse forhold. Desuden er der den 24. maj 2018 holdt møde og besigtigelse på stedet, hvor de nærmeste naboer og ejers repræsentant deltog.

Forvaltningens kommentarer til de enkelte indsigelser fremgår af bilag 3. Høringssvarene i deres helhed er vedlagt som bilag 2.

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene flg. ændringer i lokalplanen:

- byggelinjer indtegnes på kortbilag 2.
- Det præciseres i redegørelsen, at anlæg af en støjvold eller andre støjafskærmende foranstaltninger forudsætter Vejdirektoratets tilladelse.
- Vej 2 indtegnes korrekt på Kort 2.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse:

Der er holdt flere møder med Hareskovby Medborgerforening om lokalplanforslaget. Hareskovby Medborgerforening er generelt positive overfor etableringen af byggeriet og lægger særlig vægt på det grønne udtryk. Derudover er der holdt møde med en af de nærmeste naboer til lokalplanområdet. Der er desuden den 24. maj 2018 holdt et møde med naboerne, udvalgsmedlemmer og forvaltningen på stedet.

Lovgrundlag:

Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb:

Planforslaget vil blive forelagt Udvalg for byudvikling og bolig, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at

- godkende Lokalplan 136 med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 07-06-2018:

Indstillingen godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20-06-2018:

Anbefalet.

Afbud:

Økonomiudvalget 20-06-2018

Ole Bondo
Ole Bondo
Ole Bondo
Ole Bondo

Bilag:

1 - 1750992	Åben	Udkast vedtaget Lokalplan 136	(56533/18)	(H)
2 - 1740547	Åben	Samlede hørings svar 1 - 4	(49887/18)	(H)
3 - 1751003	Åben	Høringsnotat - Lokalplan 136	(56537/18)	(H)