

Beslutning: Supplerende igangsættelse af Lokalplan 141.1 for centerbebyggelse og boliger på Farum bytorv og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021

Sagsnr. i ESDH: 23/1677

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal på baggrund af afgørelser i Planklagenævnet vedr. støjkrav til boliger beslutte forslag til justering af Lokalplan 141.1 for centerbebyggelse og boliger på Farum Bytorv med henblik på at ændre placering af boliger og parkering, samt forslag om der skal udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2021, som muliggør det påtænkte byggeri inden for kommuneplanramme 2C1-Farum Bytorv.

Sagsfremstilling

Plan og Byudvikling godkendte den 2. november 2022, at forvaltningen skulle udarbejde et forslag til Tillæg til Lokalplan 141 med henblik på at ændre bestemmelser vedrørende parkering og skiltning.

Nye afgørelser i Planklagenævnet har tydeliggjort, hvornår Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum. Ifølge Planlovens §15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Alle opholdsarealer skal kunne overholde støjkravene.

I henhold til de nye Planklagenævnsafgørelser ønsker bygherre (NREP) at revidere projektet for udvikling af Farum Bytorv, da Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje ikke kan overholdes for tagboligerne, som bygherre ønskede at opføre på taget af centerudvidelsen inden for byggefelt 3 og 4, jf. bilag 1 – byggefelter i Lokalplan 141.

På baggrund af bygherres ønsker til et revideret projekt, foreslår forvaltningen at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan, hvor forvaltningen undersøger muligheden for, at:

1. etablere parkering på taget af centerudvidelsen inden for byggefelt 3 i stedet for tagboliger og parkeringskælder under, samt udvide byggefelt 3, så der er plads til op og nedkørsel til tagparkering,
2. etablere en aktivitetspark oven på tagparkeringen inden for byggefelt 3, hvis det er muligt i forhold til de vejledende støjgrænser,
3. etablere lydabsorberende facademateriale på boligkarréen inden for byggefelt 5, samt fjerne muligheden for altaner på de udvendige facader mod vej, sti og parkering grundet vejstøj,
4. etablere Lokalplan 141's mulige erhvervsanvendelser, inden for hele byggefelt 4, i stedet for boliger på 1. sal af centerudvidelsen.
5. udvide boligkarréen inden for byggefelt 5 med flere etagemeter til bolig, svarende til det boligareal, der fjernes fra taget af erhvervsbyggeriet inden for byggefelt 3.

Bygherre har tidligere ønsket mulighed for opsætning af en pylon mod Hillerød Motorvejen. Denne ønsker bygherre erstattet med mulighed for opsætning af tre flagstænger i en højde af maksimalt 15 m, hvilket forvaltningen foreslår at Lokalplan 141.1 skal give mulighed for.

Den gældende lokalplan for området tillader inden for byggefelt 4 og 5 bebyggelse i op til 4 etager med udnyttet tagetage. Den gældende lokalplan blev udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, som tillod bebyggelse i højst 4 etager, men enkelte bygninger eller dele af bygninger kunne planlægges i flere etager. Kommuneplanramme 2C1 Farum Bytorv, som gælder for området i Kommuneplan 2021, tillader en bygningshøjde på højst 4 etager. Forvaltningen foreslår derfor, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, som giver mulighed for byggeri i op til 4 etager med udnyttet tagetage inden for kommuneplanramme 2C1 Farum Bytorv. Herved kan den ny lokalplan forsat give mulighed for byggeri i op til 4 etager med udnyttet tagetage.

Bygherre forpligtes til i et tillæg til købsaftalen, at sikre, at der er tilstrækkeligt med P-pladser i området og til at etablere nye, såfremt der opstår behov herfor.

Økonomiske konsekvenser

Et tillæg til købsaftale for Farum Bytorv er under udarbejdelse. Tillægget omhandler, at bygherre er forpligtet til at etablere P-pladser inden for lokalplanområdet, såfremt der behov derfor. Etablering af disse ekstra P-pladser vil i givet fald være uden økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Lokalplanforslaget understøtter 2030-mål nr. 6 Gode boliger og levende byer, samt mål nr. 7 Velfungerende erhvervsliv med lokale arbejdspladser og et godt handelsliv.

Borgerinddragelse

Der vil blive afholdt et offentligt borgermøde i forbindelse med høring af lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Såfremt Plan og Byudvikling beslutter, at der skal udarbejdes et forslag til Lokalplan 141.1, samt tillæg til Kommuneplan 2021, vil Plan og Byudvikling få forelagt forslagene, inden de sendes i 6 ugers offentlig høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling godkender;

- at forvaltningen udarbejder et forslag til Lokalplan 141.1 for centerbebyggelse og boliger på Farum bytorv:
 1. som giver mulighed for etablering af 3 flagstænger i en højde af maksimalt 15 m mod Hillerød Motorvejen.
 2. hvor forvaltningen undersøger muligheden for, at:
 - A. etablere parkering på taget af centerudvidelsen inden for byggefelt 3 i stedet for tagboliger og parkeringskælder under, samt udvidelse af byggefelt 3, der giver plads til op- og nedkørsel til tagparkering,
 - B. etablere en aktivitetspark oven på tagparkeringen inden for byggefelt 3, hvis det er muligt i forhold til de vejledende støjgrænser,
 - C. udvide boligkarréen inden for byggefelt 5 med flere boliger,
 - D. etablere lydabsorberende facademateriale på boligkarréen, samt fjerne muligheden for altaner på de udvendige facader mod vej, sti og parkering,
 - E. etablere erhverv i stedet for boliger på 1. sal af centerudvidelse inden for byggefelt 4.

Plan og Byudvikling 20-06-2023

3. at forvaltningen udarbejder et forslag til tillæg til Kommuneplan 2021, som muliggør byggeri i højst 4 etager med udnyttet tagetage inden for kommuneplanramme 2C1 – Farum Bytorv.
4. at forvaltningen udarbejder en samlet redegørelse for behov og kapacitet for P-pladser på og omkring Bytorvet. Redegørelsen vil blive drøftet i forbindelse med den videre behandling af lokalplanforslaget.

Bilag:

1 - 3094447

Åben

Kort_Byggefelter_LP141.pdf

(58902/23)

(H)