

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 153 Etageboliger og erhverv på Akacietorvet

Sagsnr. i ESDH: 21/1974

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om forslag til Lokalplan 153 Boliger og erhverv på Akacietorvet skal anbefales til Økonomiudvalget og byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i marts 2023, at forvaltningen skulle sende forslag til Lokalplan 153 Etageboliger og erhverv på Akacietorvet i høring, jf. bilag 1.

Lokalplan 153 muliggør etagebyggeri med mulighed for blandet bolig og erhverv. Intentionen er at give Akacietorvet en styrket bymæssig identitet via fortætning og nye anvendelsesmuligheder.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 7. marts 2023 til 9. maj 2023. I perioden er der indkommet 16 høringssvar fra Furesø Erhvervsforening, Beboerforeningen Farum Landsby, Furesø By og Land, Furesø Vandforsyning, Danske Handicaporganisationer - DH-Furesø, beboere i Farum Landsby og naboer jf. bilag 2.

Der har været afholdt offentligt borgermøde 25. april 2023 jf. referat i bilag 3.

Hovedsynspunkterne i høringssvarene og på borgermødet omfatter nedenstående emner. Forvaltningens forslag til ændringer i planerne på baggrund af høringssvarene fremgår med kursiv jf. også høringsnotatet i bilag 4 og den samlede oversigt over forslag til ændringer i bilag 5.

- Kritik af nedlæggelse af velfungerende lejemål til kontor og serviceerhverv.
Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for, at stueetagen både kan være bolig, samt kontor og serviceerhverv.
- Kritik af muligt volumen af nyt byggeri.
Forvaltningen foreslår at fastholde den fastlagte volumen til byggerierne inden for de udlagte byggefelter. Størrelsen er afpasset efter at ligge nord for Farum hovedgade i et lokalcenter.
- Mangel på privatliv pga. indbliksgener til nærliggende beboelsesejendomme.
Forvaltningen foreslår at der stilles krav om brystningshøjde på mindst 80 cm målt fra overside gulv til underside vindueshul for alle vinduer på 1. sal og udnyttet tagetage. Undtaget herfra er døre ved altaner / franske altaner på 1. sal. Dette er bl.a. med til at mindske indbliksgener, samtidigt med at der skabes mulighed for privatliv med en naturlig adskillelse imellem altanerne og dermed naboer og brugere.
- Ønske om afskærmende beplantning, samt sikring af at udeservering ikke sker lige op af hegn mod matrikel 9f, men orienterer sig mod torvet.
Forvaltningen foreslår, at der fra lokalplanens vestvendte afgrænsning og 1 meter ind på matrikel 9fz udlægges et område til beplantningsbælte, som skal bestå af buske og træer der kan opnå en højde på minimum 5,5 meter, når de er fuldt udvokset. Udeserveringen vil i kraft af udlagte publikumsorienterede facader orientere sig mod Farum hovedgade og markedspladsen.

- Kritik af mulighed for mange restauranter.
Forvaltningen foreslår at fastholde fordelingen af butikker og publikumsorienterede serviceerhverv, der alle orienterer sig mod torvet.
- Kritik af parkeringsforhold og mangel på handicapparkeringspladser og handicapbus.
Forvaltningen foreslår, at lokalplanen tilrettes, så der er krav om 3 handicappladser og 1 handicapbus.
- Ønske om at der ikke sker oplag udenfor affaldsområderne.
Forvaltningen foreslår at tilrette bestemmelsen, så der ikke er tvivl om, hvor der er udlagt areal til affaldshåndtering. Til Byggefelt 1 har lokalplanen udlagt et separat område til affaldshåndtering uden for byggefeltet. For byggefelt 2, 3 og 4, skal affaldshåndteringen ske inden for de udlagte byggefelter.
- Ønske om skærpede bestemmelser for ventilation og andre tekniske installationer.
Forvaltningen foreslår at tilrette bestemmelsen om tekniske installationer, så disse inddækkes og fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur, samt at de ikke må ligge uden for byggefeltet.
- Ønske om ledelinjer for svagt- og synshandicappede langs hovedstierne.
Forvaltningen foreslår, at der i stierne a-a og b-b skal etableres ledelinjer.
- Der skal stilles yderligere krav til skiltningen i området, så de begrænses og passer til området.
Forvaltningen foreslår, at der tilføjes mere detaljerede bestemmelser om skiltning for både beboere og erhverv med henblik på at sikre en vis ensartethed i områdets udtryk og eventuelle gener ved belysningen.

Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med forslag til lokalplan ses i bilag 5.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanforslaget forudsætter salg af et kommunalt ejet areal nord for Akacietorvet 2.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Lokalplan 153 understøtter mål 6 om gode boliger og levende byer ved at give mulighed for at sikre publikumsorienterede funktioner på Akacietorvet. Derudover bidrager lokalplanen til mål 7 om et velfungerende erhvervsliv med lokale arbejdspladser og et godt handelsliv ved at styrke Akacietorvets identitet som markedsplads.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger. Der har været afholdt offentligt borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Det videre forløb

Sagen vil blive forelagt Økonomiudvalget og byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling anbefaler Økonomiudvalget og byrådet;

1. at vedtage Lokalplan 153 Etageboliger og erhverv på Akacietorvet med de foreslåede ændringer.

Plan og Byudvikling 20-06-2023

2. at forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Bilag:

1 - 3111613	Åben	Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 153 - etageboliger og erhverv på Akacietorvet.pdf	(69222/23)	(H)
2 - 3099064	Åben	Bilag 2 - Samlet høringssvar Akacietorvet 16-05-2023_Bortredigeret.pdf	(61294/23)	(H)
3 - 3084273	Åben	Bilag 3 - Referat_borgermøde_Akacietorvet_25_04_2023.docx	(53318/23)	(H)
4 - 3079089	Åben	Bilag 4 - Høringsnotat ift. Forslag til lokalplan 153	(50663/23)	(H)
5 - 3079087	Åben	Bilag 5 - Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med Forslag til lokalplan 153	(50661/23)	(H)