

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 146.1 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Farum Kulturhus

Sagsnr. i ESDH: 23/6202

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om forslag til Lokalplan 146.1 for boliger, erhverv og offentlige formål, som er et tillæg til Lokalplan 146, skal anbefales til Økonomiudvalget og byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i april 2023, at forvaltningen skulle sende forslag til Lokalplan 146.1 for boliger, erhverv og offentlige formål, som er tillæg til Lokalplan 146, i høring, jf. bilag 1.

Lokalplantillægget indeholder følgende større ændringer til Lokalplan 146:

- Justerer bestemmelserne om støj, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på alle boligernes udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum.
- Giver mulighed for at etablere støjafskærmede altaner, hvor det er nødvendigt for at overholde de vejledende grænseværdier for vejstøj. Yderligere fjernes mulighed for at etablere hævede terrasser mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej i tilknytning til boligerne i stueetagen inden for byggefelt B, men i stedet gives der mulighed for støjafskærmede altaner.
- Regulerer udseendet af de støjafskærmede altaner.
- Øger det tilladte etageareal, så det er muligt at støjafskærme altanerne.
- Lemper kravene til indretning af Bibliotekshaven, så der er friere rammer til at etablere beplantning, opholdsrum og opholdsmuligheder.
- Fjerner muligheden for at etablere haver og altaner mod Bibliotekshaven i tilknytning til bebyggelsen i byggefelt A, da støjafskærmning ikke ønskes i Bibliotekshaven, idet det vurderes visuelt beskæmmende.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 28. april til den 26. maj 2023. I perioden er der indkommet 1 høringssvar fra Danica Ejendomme P/S, jf. bilag 2. Der har været afholdt offentligt borgermøde den 22. maj 2023 om Lokalplanforslaget, jf. referat i bilag 3.

Hovedsynspunkterne i høringssvaret og emner drøftet på borgermødet omfatter nedenstående punkter. Forvaltningens forslag til ændringer i planen på baggrund af høringssvarene og forvaltningens egne rettelser fremgår med kursiv jf. også høringsnotatet i bilag 4 og den samlede oversigt over forslag til ændringer i bilag 5.

- Ønske om at ændre afgrænsningen af lokalplanområdet, så den del af Bibliotekshaven, som Danica Ejendomme ejer, matr.nr. 18.cp, ikke længere er omfattet af lokalplanen, pga. det aftalte mageskifte mellem matrikel nr. 18cp (Danica) og matrikel nr. 18at (Kommunen). *Forvaltningen foreslår ikke at afgrænsningen af lokalplanområdet ændres, dels fordi det ikke er muligt med et lokalplantillæg og dels fordi kommunen ønsker at planlægge for Bibliotekshaven som et samlet område. Med forslag til Lokalplan 146.1 lempes kravene til indretning af Bibliotekshaven, hvorved der ikke er nogle specifikke krav for matr.nr. 18cp Farum By, Farum, som Danica Ejendomme ejer.*

Plan og Byudvikling 20-06-2023

- Fjerne muligheden for støjafskærmning langs terrasser mod Kulturhuset i tilknytning til bebyggelse i byggefelt B, såfremt det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj. *Grundet klagenævnsafgørelser, er det ikke muligt at give mulighed for støjafskærmning, medmindre lokalplanen fastlægger placering, udformning og karakter af støjafskærmningen.*
- Fjerne muligheden for terrasser i tilknytning til erhverv i stueetagen mod Frederiksborgvej og Stavnholtvej. *Da forvaltningen ikke ved, om det er nødvendigt med støjafskærmning til terrasserne/opholdsarealerne, og dermed også placering, udformning og karakter af disse, foreslår forvaltningen at fjerne muligheden for terrasser/opholdsarealer til erhverv.*
- Forbud mod hegn i hele delområde 3. *Forvaltningen foreslår, at forbuddet mod etablering af hegn skal gælde inden for hele delområde 3, dvs. også for kantzonen mellem byggefelt B og Stavnholt og Frederiksborgvej udover Kulturhaven. Undtagelse herfor er dog stadig støjhegn og hække til byggefelt A, samt levende hegn i en højde af maksimalt 1,2 m omkring lokale opholdspladser. Forbuddet skal sikre offentlighedens adgang til Kulturhaven, samt at byggeriet ikke beskæmmes af hegn.*

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Forslag til lokalplan 146.1 understøtter mål 6 om, at Furesø i 2030 er en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund. Lokalplantillægget giver mulighed for nye boliger etableret gennem en fortætning af eksisterende byområde.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt offentligt borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

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

Indstilling

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

1. vedtage Lokalplan 146.1 med de foreslåede ændringer jf. bilag 5.
2. forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 20-06-2023

Anbefalet.

Bilag:

1 - 3085946	Åben	Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 146.1 - Boliger, erhverv og offentlige Formål ved Farum Kulturhus_Plandata	(54219/23)	(H)
2 - 3109380	Åben	Bilag 2 - Høringssvar	(67726/23)	(H)
3 - 3107090	Åben	Bilag 3 - Referat af borgermøde 22. maj 2023 - Forslag til Lokalplan 146.1	(65808/23)	(H)

Plan og Byudvikling 20-06-2023

4 - 3094669	Åben	Bilag 4 - Høringsnotat_Lokalplan 146.1	(58967/23)	(H)
5 - 3094830	Åben	Bilag 5 - Samlet oversigt over ændringer i endelig lokalplan sammenholdt med lokalplanforslag	(59037/23)	(H)