

Beslutning: Vedtagelse af forslag til Lokalplan 157 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021

Sagsnr. i ESDH: 22/349

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende Forslag til lokalplan 157 for Hareskovby samt tillæg 1 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Udvalg for byudvikling og bolig besluttede i september 2021 at igangsætte udarbejdelse af et forslag til revision af Lokalplan 116 for Hareskovby.

Bilag 2 indeholder en liste over emner, som udvalget godkendte revideret samt nye emner, som er indarbejdet i forslag til Lokalplan 157 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Derudover er der foretaget mindre og redaktionelle præciseringer som følger den nuværende administrationspraksis.

De største ændringer er:

- Præcisering af, hvor bygnings- og facadehøjde skal måles fra, så det sikres, at det ikke er muligt at bygge højere end, hvad der var intentionen med bestemmelsen i Lokalplan 116.
- Præcisering af bestemmelsen om bygningshøjden, så kravet om ”det skrå højdegrænseplan” indskrives i bestemmelsen.
- Fastholdelse af, at der for åben lav kun må være én bolig pr. ejendom. Dvs. at på de ejendomme, hvor der i dag er mere end én bolig på ejendommen, må der ved nedrivning af boligerne kun genopføres én bolig.
- Tilføjelse af mulighed for, at der på ejendommene Tibbevangen 86 og 88 kan etableres tæt lav boligbebyggelse.
- Tilføjelse af mulighed for, at der inden for hele lokalplanområdet må opstilles telemaster, så det bliver muligt at opretholde en god mobil- og datadækning i området.
- Tilføjelse af følgende af kommuneplanens krav til bæredygtighed i lokalplaner:
 - Krav om etablering af opsamling af regnvand til toiletskyl før ibrugtagning af ny bebyggelse med et samlet omfang større end 350 m², jf. § 12.2.
 - Lempede krav i forhold til at etablere solenergianlæg på facader og tage jf. § 8.1.2.
 - Forbud mod at etablere skorstene jf. § 8.1.5, bortset fra på bevaringsværdig bebyggelse.
 - Forbud mod anvendelse af zink på udvendige bygningsdele jf. § 8.1.4, bortset fra på bevaringsværdig bebyggelse.
- Mulighed for at etablere solenergianlæg og varmepumper, selvom de kan ses fra nærtliggende veje og offentligt tilgængelige arealer, såfremt de har en højde på maksimalt 1½ m over terræn, jf. § 10.2.2.
- Fastholdelse af anvendelsen åben lav boligbebyggelse for ejendommen med OK-tanken, Tibberup Alle 67. Dette betyder, at erhverv på ejendommen, som ikke er tankstation, skal lovliggøres ved fraflytning.
- Forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2021, der hæver bygningshøjden for åben lav boligbebyggelse inden for kommuneplanramme 12BF- Ravnehusparken og Birkevang. Dermed fastholdes den gældende lokalplans bestemmelser vedr. bygningshøjder for dette område. Herudover hæver kommuneplantillægget bebyggelsesprocenten for tæt lav bebyggelse syd for

Birkevang (Ravnehusparken) fra 30 % til 35 %, ligesom der gælder for de øvrige tæt lav bebyggelser i Hareskovby.

Miljøscreening

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter. Forvaltningen har truffet afgørelse om, at forslag til Lokalplan 157 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen og kommuneplantillægget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenhæng med 2030 mål og succeskriterier

Forslag til Lokalplan 157 bidrager til mål 6 om, at Furesø i 2030 er en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund. Ved renovering af eksisterende boliger i tæt bebyggede områder er det vigtigt, at der fortsat tages nabohensyn. Forslag til Lokalplan 157 understøtter målet om velfungerende boligområder, lokalsamfund og nabohensyn, ved bl.a. at stille krav til bebyggelsens omfang, udseende og de ubebyggede arealer.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har inddraget grundejerforeninger og Hareskovby Medborgerforening i forbindelse med forarbejdet til revision af Lokalplan 157. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil blive sendt i offentlig høring i minimum otte uger. Der vil blive afholdt et offentligt borgermøde om forslaget i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Det videre forløb

Efter endt høring vil forvaltningen udarbejde endeligt forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, som vil blive forelagt Plan og Byudvikling, Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 sendes i offentlig høring i minimum otte uger
- forslag til Lokalplan 157 sendes i offentlig høring i minimum otte uger.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 14-06-2022

Godkendt.

Bilag:

| | | | | |
|----------------|------|---|------------|-----|
| 1 - 2850498 | Åben | Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 157 for Hareskovby og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 | (60293/22) | (H) |
| 2 - 2821139 | Åben | Bilag 2 - Oversigt over emner revideret med Lokalplan 157 og tillæg 1 til Kommuneplan 2021 | (49688/22) | (H) |