

Beslutning: Forslag til lokalplan 158 Ny etageejendom på Kollekollevej 39

Sagsnr. i ESDH: 22/2861

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og byrådet at sende forslag til Lokalplan 158 Ny etageejendom på Kollekollevej i offentlig høring.

Sagsfremstilling

I april 2022 igangsatte udvalget arbejdet med at udarbejde en ny lokalplan for Kollekollevej 39 for at muliggøre etageboliger, jf. kortbilag 1. Forslag til Lokalplan 158 skal erstatte Lokalplan 132, vedtaget 2017 og Lokalplan 132.1 vedtaget 2019. De nuværende lokalplaner 132 og 132.1 giver mulighed for erhverv i stueplan og boliger på 1. og 2. sal.

Forslag til Lokalplan 158

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 158 jf. bilag 2, der giver mulighed for at opføre et etagebyggeri, som understøtter intentionerne om at give det centrale Værløse en styrket bymæssig identitet via fortætning. Forslaget muliggør, at der kan indrettes boliger og erhverv i hele bebyggelsen med tilhørende parkering med krav om minimum 1,5 p-plads pr bolig og 1 p-plads pr 50 m² erhverv.

Etageejendommen må kun opføres indenfor det udlagte byggefelt med en max højde på 11,5 meter. Etagebebyggelsen skal udføres med en variation i højden, og med bygningspring på mindst 1 meter for mindst hver 20 meter af bygningens langside.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at bebyggelsen kan fremstå med blank teglstensmur, facadetegl, skiffer, træ eller kombination af disse. For at sikre 'spil' i facaden stilles krav om at den enkelte facade skal have mindre partier i andet materiale eller anden udformning. Såfremt der etableres altaner, skal de etableres som altaner, der maks må gå 1 meter udenfor facadelinjen. Lokalplanen har krav om at sikre opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet, heraf en del som en fælles tagterrasse.

Inden for lokalplanområdet står en blanding af nåle- og løvtræer, herunder en træække af 7 fyrtræer. 3 af de store fyrtræers stammer har delt sig i to eller flere stammer, hvilket øger risikoen for at træerne vil vælte både under kraftigt blæsevejr og under byggeprocessen. 4 af fyrtræernes vækst har været begrænset af henholdsvis af at have stået i skygge og tæt på banen med løbende sidebeskæring. Derfor foreslår forvaltningen, at træer ikke udpeges som bevaringsværdige.

For at sikre områdets fortsatte grønne udtryk stilles der med lokalplanen krav om etablering af ny beplantning samt plantning af 6 træer med stammeomkreds på 12-14 cm når de plantes i kantzone. Derudover stilles der krav til beplantning omkring parkeringsarealet.

Forslag til Lokalplan 158 er udarbejdet efter at bygherres projekt jf. bilag 3 kan etableres indenfor lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser muliggør dog også at projekt kan se anderledes ud, da der med lokalplanen sikres de overordnede hovedtræk bl.a. i forhold til kantzone, byggefelt, bygningshøjder og parkering. Bygherre har i forbindelse med udarbejdelse af projektet forholdt sig til Furesø Kommunes strategi for Arkitektur og Byrumarkitektur 7 principper, jf. bilag 4.

Miljøscreening

Forvaltningen har foretaget en screening af lokalplansforslaget forventede virkning på miljøet efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører så væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Screeningen fremgår af lokalplanens redegørelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030 mål og succeskriterier

Lokalplansforslaget understøtter Furesø Kommunes 2030-mål 3 og 5 om trygge boliger og boliger der understøtter stærke fællesskaber. Overordnet set understøttes mål 6 om gode boliger og levende bymidter ved at give mulighed for boliger af arkitektonisk kvalitet, som er med til at skabe liv i området tæt på bymidten. Derudover muliggør lokalplanen, at der i ejendommen kan etableres mindre erhverv indpasset i boligetagebebyggelsen, hvilket muliggør mål 7.1 der sikrer flere lokale arbejdspladser.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har i forbindelse med arbejdet med Forslag til Lokalplan 158 afholdt et dialogmøde med de omkringboende.

Affødt af dialogmødet med borgerne blev der i december 22 holdt et møde med ejerne af Kollekollevej 39 og de nærmeste naboer vedrørende dialog om lys fra biler i forbindelse med indkørslen til matriklen.

I høringsperioden, vil der blive afholdt et borgermøde.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 158 sendes i offentlig høring. Efter endt høring forelægges sagen for Plan og Byudvikling på ny, hvorefter sagen behandles i Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Plan og Byudvikling godkender at

- Forslag til Lokalplan 158 sendes i høring i otte uger.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 10-01-2023

Anbefales.

Afbud:

Egil F. Hulgaard

Bilag:

1 -	Åben	Bilag 1, Kort	(29171/22)	(H)
2781940				
2 -	Åben	Bilag 2 - UDKAST - Lokalplan 158 - Spejdergrunden -	(122051/22)	(H)

Plan og Byudvikling 10-01-2023

2974565		Kollekollevej 39		
3 -	Åben	Bilag 3 - Bygherres projekt	(1564/23)	(H)
2996817				
4 -	Åben	Bilag 4 - De 7 principper i forhold til projekt indenfor	(122869/22)	(H)
2976129		lokalplan 158		