

Beslutning: Udvikling af arealer på Ny Vestergårdsvej

Sagsnr. i ESDH: 21/9400

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der skal gives fornyet mandat til udarbejdelse af en udviklingsplan for arealer på Ny Vestergårdsvej, som grundlag for den videre borgerinddragelse med start primo 2023.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvalget besluttede i 2021 at igangsætte en forhøring (en såkaldt §23C høring) til ændring af kommuneplanrammerne for Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej. Høringens overordnede fokus var mulighederne for at planlægge for blandede byformål for en del af området. Høringen forløb fra marts til juni 2021.

I september 2021 besluttede udvalget at igangsætte arbejdet med en udviklingsplan med fokus på den nordlige del af erhvervsområdet mod Ny Vestergårdsvej og til dels også Læssevej.

Siden da er der arbejdet med analyser og mulighedsstudier for området. Dette har givet anledning til overvejelser vedr. den fremtidige anvendelse for området (jf. kortbilag 1).

Udviklingsplanen skal udgøre et grundlag for det videre arbejde med rammelokalplaner/byggeretsgivende lokalplaner.

Fremtidige anvendelser

Der arbejdes med en udviklingsplan, der kan rumme følgende anvendelser fordelt på etagemeter:

- Et iværksætterhus/innovationshus (3000 m²)
- Et erhvervsområde for lettere industri og håndværk (6.500 m²)
- En uddannelsesinstitution (5.000 m²)
- Et sundhedshus (2.000 m²)
- Base for kommunens hjemmepleje og hjemmesygepleje (2.000 m²)
- Plejeboliger (5.000 m²)
- Tryghedsboliger (6.500 m²)
- Kollegie-/studieboliger (3.000 m²)

Der lægges op til en bebyggelsesprocent på 100% for området under ét. Det samlede areal er 33.000 m² og dermed kan der indpasses anvendelser på 33.000 m². I det videre arbejde vil ovenstående anvendelser blive konkretiseret yderligere.

Fokusområder i det videre arbejde med en udviklingsplan

Trafik

- Den gennemførte forhøring viste, at trafiksikkerhed er et af de største opmærksomhedspunkter for de omkringliggende naboer i villakvarteret. Et væsentligt fokusområde for udviklingsplanen er at skabe trafiksikre løsninger for infrastrukturen i området samt opkobling til eksisterende vejnet. Det skal sikres, at trafikken fra de kommende anvendelser kan afvikles.

Arkitektonisk identitet

- Udviklingsplanen skal have en velbegrunder arkitektonisk ide for at give området sin egenart og stedsidentitet. Dette kan understreges med formsprog og materialevalg.
- Kunst og mulighed for bevægelse understreger og bidrager til stedets nye identitet som et åbent blandet byområde.

Bæredygtighed

- Udviklingsplanen skal omfatte Furesø Kommunes ønske om at planlægge med bæredygtighed, mindsket CO2 aftryk og biodiversitet for øje, og derfor skal dette komme til udtryk som et særligt præg i bebyggelsens og friarealernes udtryk.

Landskab, rekreative arealer og bevægelse

- Byrum, rekreative anlæg og byrumsinventar skal have et samspil med bebyggelsen og terrænet, der styrker helhed og sammenhæng. Udviklingsplanen skal sikre at der er rum til mødesteder og grønne byrum med mulighed for bevægelse, som også kan blive et aktiv for den omkringliggende bys beboere og brugere.

Støj og anden miljøpåvirkning

- Syd for området vil der fortsat være erhvervsområde med eksisterende virksomheder.

Økonomiske konsekvenser

Tilvejebringelse af selve udviklingsplanen har ingen økonomiske konsekvenser. Men de anvendelser som udviklingsplanen skal kunne rumme, vedrører bl.a. kommunale/offentlige funktioner.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Projektet har en sammenhæng med 2030-mål nr. 6 vedr. Gode boliger og Levende byer. Med udviklingen af det stationsnære areal, til de i sagen oplyste anvendelser, vil der være tale om udvikling af et eksisterende byområde (Succeskriterium 6.1). Med både sundhedshus, tryghedsboliger og plejeboliger kan udviklingsprojektet bidrage til at skabe trygge og udviklende rammer i nærmiljøet – endda tæt på bymidtens attraktive samlingspunkter. Dette lever op til Succeskriterium 6.3, Flere boliger til borgere med funktionsnedsættelser. Samtidig lever den stationsnære placering af de forskellige anvendelser op til en bæredygtig planlægning der støtter op om den kollektive transport og infrastruktur (2030-mål nr 8 mindre trængsel og trafikstøj).

Borgerinddragelse

Forvaltningen vil tilrettelægge en borgerinddragelse som vil starte primo 2023 med et videre forløb i 2023. Borgerinddragelsen omfatter en fortsættelse af dialogen med tilstødende grundejerforeninger, erhvervsdrivende og grundejere syd for området samt generelt for borgere og foreninger.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Beslutning træffes i PBU.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

Plan og Byudvikling 10-01-2023

- at forvaltningen fortsætter arbejdet med udviklingsplanen og borgerinddragelsen i samarbejde med grundejerne i udviklingsområdet.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 10-01-2023

Godkendt.

Bilag:

1 - 2980451	Åben	Bilag_1.pdf	(125338/22)	(H)
-------------	------	-------------	-------------	-----