

Beslutning: Dispensation fra Lokalplan 31.4 - udvidelse af Plejecenter Lillevang

Sagsnr. i ESDH: 19/4323

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om Furesø Kommune vil meddele dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 31.4 vedr. bebyggelsesprocent.

Sagsfremstilling

Byrådet har besluttet at udvide Plejecenter Lillevang. Domea har udarbejdet et projekt, der dog forudsætter dispensation fra Lokalplan 31.4 ”Plejeboliger med tilhørende servicearealer i Farum Vest” med hensyn til bebyggelsesprocent, etageantal og placering af parkeringspladser.

Forvaltningen har sendt ansøgningen i naboorientering fra den 8. maj til den 29. maj 2019. Der er indkommet fire høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening i Furesø Kommune, Furesø By og Land, der har indsigelser mod projektet, GF Akaciegården, der ikke har indsigelser, samt Solveig Lærke, der ønsker sprinkleranlæg i hele plejehjemmet. Høringssvarene er vedlagt som bilag 1.

Furesø By og Land mener, at der bør udarbejdes en ny lokalplan i stedet for en dispensation, da tilbygningen af plejehjemmet er af stort omfang. Furesø By og Land har opfølgende på et møde med forvaltningen oplyst, at de ikke er imod projektet, men ønsker en ny lokalplan fremfor dispensation, så alle krav vedr. byggeriet er samlet et sted, jf. bilag 2.

Ansøgningen om dispensation fra Lokalplan 31.4 vedrører særlig bebyggelsesprocenten, der ifølge lokalplanens § 6.2 ikke må overstige 30 %.

Ansøger har søgt om at etablere 70 nye plejehjemspladser med en bebyggelsesprocent på 39,9.

Forvaltningen bemærker, at det ikke er i strid med lokalplanens formål og principper at dispensere fra bebyggelsesprocenten i lokalplanen, jf. §§ 1 og 3.

Forvaltningen vurderer ikke, at en dispensation til at udvide bebyggelsesprocenten med op til 39,9 vil forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan. Det er en konkret vurdering afhængig af påvirkningen af området. Forvaltningen har lagt vægt på, at bebyggelsen primært vil ske inde i midten af byggeriet (”ellipsen”), at de omkringliggende naboer ikke har indsigelser imod projektets udformning, og at byggeriet ligger i udkanten af byen.

Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation til en udvidelse på op til 39,9 %, hvilket også tillader, at der kan bygges mindre, end dispensationen giver mulighed for.

Projektet forudsætter derudover, at byrådet giver mulighed for, at byggeriet kan være partielt i to etager, hvilket der ikke har været indsigelser imod.

Forvaltningen bemærker endvidere, at projektet forudsætter, at der gives mulighed for parkering på et areal i landzone umiddelbart vest for lokalplanområdet. En del af arealet er omfattet af Farum Vest fredningen, og anvendelsen til parkering forudsætter dels landzonetilladelse, dels Fredningsnævnets godkendelse. Muligheden for at opnå Fredningsnævnets godkendelse til brug af arealet til udvidelse af Plejecenter Lillevang er udtrykkeligt nævnt i Farum Vest fredningen.

Dette har givet anledning til bemærkninger fra Furesø By og Land, som mener, at parkering i området burde være afklaret, inden dispensationsansøgningen blev sendt i høring. Forvaltningen har valgt at sende dispensationsansøgningen i høring først, da afklaringen af byggeriet er væsentligt for at afgøre, om projektet kan fremmes eller ej.

Danmarks Naturfredningsforening mener, at placering af parkeringspladser i Farum Vest skulle have været afklaret i et særskilt forløb, hvilket også vil ske, hvis udvalget imødekommer dispensationen.

Forvaltningen bemærker, at krav om etablering af parkeringspladser kan opfyldes uden for lokalplanområdet, og at det vil være hensigtsmæssigt at udvide plejehjemmet i det angivne byggefelt af hensyn til beboerne, og for at personalet kan yde den bedste støtte til beboerne.

Økonomiske konsekvenser

Dispensationen har ikke økonomiske konsekvenser i sig selv. Udvalg for social, sundhed og et godt seniorliv, Økonomiudvalget og byrådet tager stilling til projektets økonomi.

Borgerinddragelse

Dispensationen har været sendt i høring. Forvaltningen har desuden afholdt møde med Furesø By og Land.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Udvalg for byudvikling og bolig afgør, om der kan gives dispensation. Byrådet vil tage stilling til, hvor stor udvidelsen skal være pga. de økonomiske omkostninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- der gives dispensation til, at bygherre kan udvide Plejecenter Lillevang med en bebyggelsesprocent op til 39,9, som anbefalet af Udvalg for social, sundhed og et godt seniorliv.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019

Indstillingen blev tiltrådt.

Bilag:

1 - 2086771	Åben	Bilag 1 Fire svar på Naboorientering	(104095/19)	(H)
2 - 2071784	Åben	Bilag 2 Referat fra Møde mellem Furesø By og Land og Furesø Kommune vedr. udvidelse af Plejecenter Lillevang [Furesø Sagsnr. 19/4323]	(96149/19)	(H)