

Beslutning: Byudvikling af området ved Akacietorvet

Sagsnr. i ESDH: 19/15029

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til det videre arbejde med en ny planlægning for området med Akacietorvet og Farum Hovedgade 77-85. Ejerne af Akacietorvet 2 har foretræde.

Sagsfremstilling

Udvalget godkendte den 5. september 2019, at forvaltningen igangsatte revision af kommune- og lokalplanlægningen for området Akacietorvet og Farum Hovedgade 77-85, jf. Bilag 1 over området.

Forvaltningen indkaldte idéer og forslag til ændring af kommuneplanen, jf. planlovens § 23c, fra den 29. oktober til den 28. november 2019. Forvaltningen har modtaget 11 høringssvar, jf. bilag 2. Høringssvarene viser:

- opbakning til en ny planlægning for området.
- de fleste ønsker en planlægning, der understøtter erhvervsliv i området, og som tilsigter en bedre sammenhæng mellem hovedgaden og Akacietorvet og en bedre helhedsvirkning i området. Flere foreslår, at Akacietorvet åbnes mod hovedgaden. Herudover udtrykker flere ønske om konkrete tiltag, der kan medvirke til, at forbedringer og forskønnelse også realiseres.
- Med hensyn til tilladte anvendelser i området:
 - Der er overvejende positiv holdning til boliger, butikker, liberale erhverv og restauranter, dog med undtagelser og forbehold, bl.a. at boliger ikke bør tillades i bygningernes stueetage, at der ikke bør være både boliger og erhverv på 1. sal.
 - Blandet holdning til institutioner i området.

Forvaltningen har i de senere år modtaget ansøgninger om tilladelse til at drive restaurant, café eller vinbar i området. Anvendelsen er i strid med det gældende plangrundlag.

Ejerne af Akacietorvet 2 ønsker at etablere en socialøkonomisk virksomhed, en café, og små boliger i stueetagen samt liberale erhverv på 1. salen. Heraf er kun liberale erhverv tilladt i dag, og ejerne ønsker dispensation fra Byplanvedtægt 35 til at etablere boligerne nu. Ejernes ønsker er vedlagt som Bilag 3. Ejerne præsenterer deres forslag på foretræde på mødet.

Den 3. december 2020 drøftede udvalget den nye detailhandelsanalyse, som peger på, at området ved Akacietorvet fastholdes som et af de tre handelspunkter i Farum Hovedgade med detailhandel og liberale erhverv samtidig med, at der åbnes op for en omdannelse af anvendelsen i området.

Byrådet har i de vedtagne 2030 mål og boligpolitik ønsket at etablere flere ungdomsboliger for at give bedre mulighed for unge at bosætte sig i Furesø kommune.

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at have flere boliger i området og erhverv, herunder caféer i området.

Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for kommunen at dispensere fra lokalplanens formål og principper i 3 år eller for så vidt angår studieboliger i op til 10 år. Det er dog en forudsætning, at der er tale om reel midlertidighed.

Forvaltningen vurderer, at en ombygning af ejendommen til boliger er så omfattende, at det ikke kan anses for at være reel midlertidig anvendelse i overensstemmelse med planlovens § 19, stk. 1.

På baggrund af høringssvarene og detailhandelsanalysen, foreslår forvaltningen, at forvaltningen arbejder videre med en ny planlægning for området og en fortsat dialog med berørte ejere og interessenter i området. Det bemærkes, at der er mulighed for at opdele området således, at lokalplanlægningen primært vedrørende Akacietorvet 2 gennemføres først.

- Området fastholdes som et af de tre handelspunkter i Farum Hovedgade med detailhandel og liberale erhverv, og der åbnes for en blanding af boliger og erhverv samt café på Akacietorvet 2.
- Der gives mulighed for restaurationsvirksomhed i området.
- Anvendelsesmulighederne fastlægges for de enkelte ejendomme, bygninger og etager under hensyntagen til følgende:
 - støjen fra hovedgaden og jordforureningen i området,
 - at forebygge konflikter mellem de forskellige anvendelser i området og i forhold til naboer,
 - at opretholde en tilstrækkelig parkeringsdækning,
 - at sikre acceptable udendørs opholdsarealer for beboere/brugere.
- Rammen for butiksstørrelserne øges til 1.200 m² for både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.
- Den eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes som udgangspunkt, men sammenhængen mellem det indre Akacietorv og hovedgaden søges forbedret.
- Bebyggelsens omfang fastholdes som det er, men kan øges med kviste, og kan planlægges reduceret af hensyn til landsbymiljøet, bebyggelsestætheden eller etablering af byrum.
- Byrum til markeder, udeservering og ophold samt adgang og parkering for cykler indpasses.
- Bebyggelsen skal være afstemt landsbymiljøet, bevaringsværdige bygninger skal bevares, og belægning, belysning og beplantning i byrummene skal bidrage til en samlende helhed.

Økonomiske konsekvenser

Planlægningsarbejdet har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Borgerinddragelse

Forvaltningen vil afholde møder med ejere, lejere, naboer og relevante foreninger om planlægningsmuligheder i overensstemmelse med Furesømodellen for borgerinddragelse. Når Byrådet har vedtaget planforslagene, vil disse komme i offentlig høring. Under denne offentlighedsfase afholdes eventuelt et borgermøde.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen vil blive forelagt udvalget igen til godkendelse af et nærmere planlægningsgrundlag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

Udvalg for byudvikling og bolig 13-01-2021

- Udvalget tager stilling til, om forvaltningen skal igangsætte en høring om dispensation fra planlovens § 19, stk. 1 for at kunne etablere studieboliger i ejendommen eller udarbejde et nyt plangrundlag
- Udvalget tager stilling til igangsættelse af ny planlægning for området ud fra ovenstående overordnede principper og en fortsat dialog med ejere og interessenter i området.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 13-01-2021

Et flertal i udvalget bestående af Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti besluttede, at der først gennemføres en lokalplanlægning primært vedrørende Akacietorvet 2. Flertallet tiltrådte den 2. indstillingsdot og lægger vægt på, at en lokalplan tager højde for intention og principper for det samlede område.

Venstre og Liberal Alliance stemte imod, fordi man ønsker fokus på hele området omkring Akacietorvet.

Bilag:

1 - 2439377	Åben	Bilag 1. Akacietorvet mm. Planområder og ejerforhold.pdf	(149007/20)	(H)
2 - 2439375	Åben	Bilag 2. Alle høringssvar	(149005/20)	(H)
3 - 2459078	Åben	Bilag 3. Ønsker fra ejer af Akacietorvet 2 - dec. 2020	(1036/21)	(H)