

Beslutning: Forslag til Lokalplan 141 Centerbebyggelse og boliger på Farum Bytorv og kommuneplantillæg

Sagsnr. i ESDH: 18/18950

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende forslag til Lokalplan 141 Centerbebyggelse og boliger på Farum Bytorv og kommuneplantillæg nr. 4 i høring.

Sagsfremstilling

Der har længe været et ønske om at udvide centerdelen af Farum Bytorv for at styrke de lokale indkøbsmuligheder og dermed skabe mere aktivitet i Farum.

Kommunen har i november 2018 indgået en betinget købsaftale med DADES om salg af et parkeringsareal til udvidelse af det eksisterende bytorv med yderligere 5.734 m² centerbebyggelse, 7.580 m² boliger samt parkeringshus.

I november 2018 blev der afholdt et informerende borgermøde om centerudvidelsen på Farum Bytorv i samarbejde med DADES og arkitekterne bag projektet, Arkitema, hvor forslaget blev positivt modtaget. Referat af mødet er vedlagt som bilag 1.

I marts 2019 forelagde forvaltningen projektet for det rådgivende arkitektur- og byrumsudvalg, der har peget på sammenhængen med udviklingen af grunden ved det gamle rådhus, infrastruktur og at arkitekturen afspejle den arkitektur, der allerede er på Farum Bytorv. Udvalget rådede til, at der i lokalplanen stilles krav om, at parkeringshuset bliver begrønnet.

Forslag til kommuneplantillæg:

- muliggør en eventuel omplacering af en eksisterende dagligvarebutik, muliggør en udvalgsvarebutik på op til 2.500 m²
- ændrer p-normen fra en p-plads pr. 25 m² til en p-plads 35 m² for det nybyggede areal.

Forslag til lokalplan:

- giver mulighed for at etablere boliger og en udvidelse af butikscenteret i overensstemmelse med den betingede købsaftale mellem Furesø Kommune og Dades
- stiller krav til facadematerialer og tagudformning, så det matcher det eksisterende bytorvs karakteristiske saddeltage, rød-murede facadeudtryk og etageboliger, og centerudvidelsen kommer op i en højde på tre til fire etager
- opholdsarealerne bag småboligerne støjsikres
- stiller krav om, at parkeringshuset begrønnes
- krav til bæredygtighed ved regnvandshåndteringen på egen grund til toiletskyl, fortætning af boliger, solenergi og grønne tage
- stiller krav til parkering i henhold til indgået aftale om dispensation for 49 p-pladser i fase 1.

Dades har oplyst, at de ønsker muligheden i de indgåede salgsaftaler om først at realisere 80 procent af projektet (udvidelse med ca. 10-15 butikker, 40 småboliger og 60 familieboliger), mens de sidste 20 procent af projektet (ca. 2.000 m² til en enkelt større eller flere enkelte butikker og 24 mindre tagboliger) først realiseres, når - og hvis - markedsefterspørgslen foreligger.

Byggeriet opføres, så det kan miljøcertificeres og opfylde bygningsreglementets lavenergikrav.

Miljøscreening

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på en eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter. Forvaltningen vurderer ikke, at lokalplanforslaget er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen vil have en indtægt fra salget af den nordlige parkeringsplads til DADES på i alt 11,4 mio. kr. som er budgetlagt i 2020. En trafikanalyse for udvidelsen har vist, at der skabes mere trafik i området og derfor er en optimering og ny styringsform af eksisterende trafiksignaler nødvendig. Der forventes en udgift på op til 500.000 kr., som vil blive søgt i forbindelse med de kommende budgetforhandlinger til budget 2020-2023.

Borgerinddragelse

I november 2018 blev der afholdt et informerende borgermøde om centerudvidelsen på Farum Bytorv i samarbejde med DADES og arkitekterne bag projektet, Arkitema.

Lokalplanforslaget vil blive sendt i otte ugers høring plus 3 ugers forlængelse pga af sommerferieperioden. Der vil blive afholdt et borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Det videre forløb

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet at:

- godkende, at forslag til lokalplan 141 og kommuneplantillæg nr. 4 udsendes i offentlig høring i 11 uger
- godkende, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 09-05-2019

Anbefales.

Bilag:

1 - 2006373	Åben	Referat af informerende borgermøde om Farum Bytorv 8. november 2018	(54174/19)	(H)
2 - 2036901	Åben	Forslag til Lokalplan 141 Centerudvidelse af Farum Bytorv og Tillæg nr. 4	(76194/19)	(H)