

Beslutning: 2. behandling af Forslag til Lokalplan 146 med Tillæg 8 - Boliger, liberalt erhverv og offentlige formål ved Farum Kulturhus - sendes i høring

Sagsnr. i ESDH: 20/937

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende forslag til Lokalplan 146 med Kommuneplantillæg 8 i høring.

Sagsfremstilling

Til førstebehandlingen af forslag til lokalplan 146 ønskede udvalget at få belyst følgende punkter:

- Behovet for at der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger i lokalplanen
- Den planmæssige mulighed for at udvide Kulturhuset
- Omkostninger ved underføringen under det gamle rådhus
- En vurdering af de økonomiske konsekvenser ved at stille krav om 25 % almene boliger
- En oversigt over den planlagte parkering.

Punkterne behandles i vedhæftede bilag 3, opmærksomhedspunkter fra 1. behandlingen.

I 2017 flyttede Rådhuset til Stigager 2, hvilket aktualiserede den fremtidige anvendelse af de bevaringsværdige gule skolebygninger ved Frederiksborgvej 3-5.

Kommunen udarbejdede rammer for den byplanmæssige udviklingen af området i samarbejde med interessenter fra området, der bl.a. viste et ønske om at bevare og omdanne skolebygningerne til boliger og liberalt erhverv, bedre forbindelser og mere liv og skabe en markant bymæssighed ved hjørnet af Frederiksborgvej og Stavnsholtvej.

I 2018 udbød kommunen en konkurrence om forslag til udviklingen af grunden, som Sophienberg vandt i november 2018 på baggrund af en vision af området.

I starten af 2019 afholdte kommunen et borgermøde, som viste en generelt positiv stemning for arkitekturen og anvendelsen af området til boliger, men også bekymringer om antallet af parkeringspladser og indkigsgener.

Udvalget for byudvikling og bolig har arbejdet videre med visionen for området, og bl.a. justeret arkitekturen, så der er grønne tage og en port til området, skabt yderligere parkeringspladser ved at nedrive musikhuset og endelig er omfanget af Kumbelscenen begrænset.

Udvalget har i sit arbejde inddraget det rådgivende udvalg for byrum og arkitektur.

Forvaltningen fremlægger på den baggrund forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, som udvalget kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at sende i høring:

1) Forslag til Lokalplan

Forslag til lokalplan giver mulighed for, at området kan anvendes til boliger og liberalt erhverv.

Den trelængede bevaringsværdige skolebygning bevares, men kan omdannelse til ca. 16 rækkehuse og liberalt erhverv.

Herudover giver forslag til lokalplan mulighed for 7.900 m² etagemeter til 65 seniorvenlige etageboliger og liberalt erhverv, med parkering i kælder, langs Frederiksborgvej og Stavnsholtvej foran Farum Kulturhus. Forslaget giver kommunalbestyrelsen mulighed for at stille krav om, at op til 25% af boligmassen kan være almene boliger.

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres en passage fra tunnelen ved Kumbelhaven, under de gamle skolebygninger, gennem Bibliotekshaven og hen til Farum Bytorv.

Der stilles krav i lokalplanen om opsamling af regnvand.

Forslag til lokalplan stiller krav til, at

- tagene i delområde 2 (de nye boliger/erhverv) skal være tagpap, skifer eller sedumtag
- facaderne i delområde 2 skal være af tegl
- evt. udformning af skilte, så de ikke dominerer den bevaringsværdige bygning eller det nye erhvervsområde.

2) Forslag til Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget sikrer mulighed for en etagehøjde på maks. 18 m for etageboligen ved Frederiksborgvej og Stavnsholtvej og en lempelse af parkeringsnormen, til 1 p-plads pr. etagebolig og 1 ½ p-plads pr. rækkehusbolig.

De tillempede parkeringskrav svarer til de krav, der sættes til parkeringsnormen ved Farum Bytorv, og afspejler at byggeriet er stationsnært.

Miljøscreening

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget og vurderer ikke, at lokalplanforslaget er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering

Økonomiske konsekvenser

Frederiksborgvej 3-5 er ejet af Furesø Kommune. Provenu af salget vil indgå i udmøntningen af de budgetterede salgsindtægter for salg af kommunale ejendomme.

Et udbud inkl. dispositionsforslag forelægges separat. Et krav om almene boliger vil kunne indgå heri. Videre gennemførelse af lokalplanforslaget forventes at ville forudsætte anlægsudgifter afholdt af Furesø Kommune.

Borgerinddragelse

Forslaget er blevet til på baggrund af inddragelse af borgerne ved udarbejdelse af de byplanmæssige rammer, ligesom der har været afholdt borgermøde om Sophienbergs vision for området.

Forvaltningen har desuden afholdt møder med interessenter omkring udformningen af Bibliotekshaven.

Forvaltningen vil afholde et borgermøde om forslaget, der også sendes i offentlig høring.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Det videre forløb

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet at godkende,

- at forslag til Lokalplan 146 og Kommuneplantillæg 8 sendes i offentlig høring i otte uger
- at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-03-2020

Et flertal bestående af Socialdemokratiet tilsluttede sig indstillingen.

Det Konservative Folkeparti, Venstre og Liberal Alliance stemte imod.

Det Konservative Folkeparti stemte imod, fordi 25 % almene boliger ikke passer ind i projektet.

Liberal Alliance stemte imod, da Liberal Alliance ønsker ikke almene boliger i projektet, da de ikke ønsker at forringe projektets økonomi.

Venstre stemte imod, fordi

- boliganvendelse bør udgå for så vidt angår de bevaringsværdige bygninger ved det gamle Farum Rådhus
- Musikhuset skal bevares, og facadeudtrykket tilpasses det kommende byggeri i området
- der på anden måde må tilvejebringes det nødvendige antal P-pladser i området
- der ikke bør åbnes mulighed for almene boliger.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-03-2020

Socialdemokratiet foreslog, at der ikke stilles krav om 25% alment byggeri i lokalplanforslaget.

For forslaget stemte 6: Socialdemokratiet, Venstre, Konservative og Radikale Venstre.

Imod stemte 1: Enhedslisten.

Udvalget anbefaler, at lokalplanen bliver sendt i høring uden krav om 25% almene boliger.

For stemte 5: Socialdemokratiet, Konservative og Radikale Venstre.

Imod stemte 2: Venstre og Enhedslisten.

Øjvind Vilsholm (Ø) stemmer imod. Enhedslisten ønsker at fastholde kravet om 25% almene boliger ligesom Enhedslisten ønsker et mere miljørigtigt byggeri.

Venstre stemmer imod, og kan ikke medvirke til Lokalplanforslaget, fordi:

1) Venstre kan ikke medvirke til at nedrive "Musikhuset" for derved at skabe plads til nogle parkeringspladser. Det nødvendige antal parkeringspladser kan/skal etableres på en anden måde. Venstre er positivt indstillet overfor evt. at tilpasse Musikhusets facade, så det passer med det kommende byggeri.

2) Venstre kan ikke medvirke til at indrette boliger i det gamle Rådhus/Skoles bevaringsværdige bygninger. Alle de skitser til boliger, som Venstre har været præsenteret for er ikke forenelig med

ønsket om bevaring. Venstre foreslår derfor bygningernes anvendelse orienteret mod restauranter, liberalt erhverv, undervisning, kultur og offentlig formål. Området bør have en aktivitet, der tiltrækker gående og cyklende.

Venstre ønsker partiets kommentarer sendes med ud i den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Bilag:

1 - 2206532	Åben	Bilag 1 - Referat af informerende borgermøde januar 2019 om Frederiksborgvej 3-5 projektet	(7902/20)	(H)
2 - 2206533	Åben	Bilag 2 - Referat ABB februar 2019 - Frederiksborgvej 3-5	(7903/20)	(H)
3 - 2205092	Åben	Bilag 3 - Opmærksomhedspunkter fra 1. behandlingen	(7090/20)	(H)
4 - 2206565	Åben	Forlag til Lokalplan 146 og Tillæg 8	(7924/20)	(H)