**146.       Forslag til lokalplan 119 og kommuneplantillæg 3 -  Byområde i Jonstrup**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Sagsnr.: | 190-2014-24440 | ***Åbent*** ***punkt*** | |
| Dokumentnr.: | 190-2014-128285 |  |  |

**Beslutningstema**

Anbefaling af forslag til Lokalplan og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 med henblik på Byrådets offentliggørelse af de to planforslag. Beslutning om offentligt møde i høringsperioden.

**Sagsfremstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget godkendte den 6. marts 2014 et oplæg fra Bolig Ejendom ApS om disponering af deres arealer i Jonstrup med en boligbebyggelse omfattende rækkehuse, dobbelthuse og parcelhuse. Forvaltningen har nu udarbejdet vedlagte udkast til Lokalplan 119 med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplan 119 omfatter Bolig Ejendom ApS' ubebyggede ejendom ved det tidligere Jonstrup Seminarium samt Furesø Kommunes ubebyggede ejendom øst for det tidligere Jonstrup Seminarium. Derudover omfatter lokalplanen selve det tidligere Jonstrup Seminarium og Baunehuset samt nogle private boligparceller i området. Med lokalplanen vil alle ejendomme i Jonstrups byområde være byzoneejendomme.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets disponering med fire nye boligbebyggelser: 14 parcelhuse, ca. 24 ældreegnede étplans rækkehuse (mulighed for seniorbofællsskab med fælleshus), 14 dobbelthuse med 28 boliger i 1½ etage samt ca. 30 rækkehuse i 1½ etage. De eksisterende boliger i området overføres til byzone, men får principielt uændrede planforhold. Det tidligere Jonstrup Seminarium overføres også til byzone og får bevaringsbestemmelser således, at større bygningsmæssige ændringer kun kan gennemføres på grundlag af en ny lokalplan.

Lokalplanen udlægger areal til den nye forbindelsesvej fra Jonstrupvangvej til Perimetervej samt den del af Perimetervej, der er beliggende på Bolig Ejendom ApS' areal. Miljø-, Plan- og Teknikudvalget principgodkendte den 21. august 2014, at disse veje udlægges som offentlig vej i forbindelse med kommende lokalplanlægning og udstykningssager.

Herudover udlægger lokalplanen areal til nye interne veje i lokalplanområdet inkl. en ny forbindelsesvej fra Jonstrupvej til én af de nye boligbebyggelser. Denne vej benytter den eksisterende indkørsel til parkeringspladsen for skolen på det tidligere Jonstrup Seminarium. Med etableringen af denne vej sker der en trafiksikkerhedsmæssig opgradering af indkørslen, så der opnås bedre forhold for skolen, samtidig med, at vejen også vil kunne betjene de 28 nye boliger.

Lokalplanen bestemmer, at alt nyt byggeri i området skal opføres som lavenergibyggeri. Endvidere udlægger planen areal til et fællesareal med regnvandssø, der skal håndtere regnvandet fra de nye boliger i lokalplanområdets østlige del. Regnvandssøen fungerer som forsinkelsesbassin og forsynes med overløb til Tibberup Å, således at boligerne sikres mod oversvømmelse.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for det tidligere Jonstrup Seminariums bygninger. "Bavnehuset", Jonstrupvangvej 100, der ejes af Furesø Kommune, er i marts 2014 blevet SAVE-registreret og opnår samlet en middel bevaringsværdi. Bavnehusets er energimæssigt utidssvarende og ud fra en samlet vurdering ikke bevaringsværdigt. Lokalplanen indeholder derfor ingen krav om husets bevaring, men disponerer området på en måde, der muliggør, at huset kan bevares eller nedrives og erstattes med et nyt fritliggende enfamiliehus.

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 justerer bestemmelserne for rammeområderne 13B4 og 13B5, hvor bebyggelsesformen suppleres med åben lav bebyggelse, og etageantallet for ny bebyggelse hæves til 1½ etage. Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 retter desuden en fejl, der indsneg sig i kommuneplanen i forbindelse med 2013-revisionen. Ved deling af det tidligere Jonstrup Seminarium på to rammeområder 13C1 og 13D3 blev bevaringsbestemmelserne for de gamle seminariebygninger, kun medtaget i 13C2. Med tillægget rettes denne fejl. Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 kan ses bagest i lokalplanhæftet.

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslagene med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det konkluderes, at planerne ikke er omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering og miljørapport. Screeningen er medtaget i lokaplanens redegørelse.

Forvaltningen anbefaler, at der i høringsperioden afholdes et offentligt møde om planerne. Dette kan fx ske torsdag den 20. november 2014, kl. 19.00.

**Lovgrundlag**

Planloven, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen direkte konsekvenser af denne sag.

Lokalplanen forudsætter etablering af en forbindelsesvej mellem Jonstrupvangvej og Perimetervej. Det kan endvidere blive behov for at tilpasse den berørte del af Perimetervej. Miljø-, Plan- og Teknikudvalget principgodkendte den 21. august 2014, at disse veje udlægges som offentlig vej i forbindelse med kommende lokalplanlægning og udstykningssager. En adgangsvej med asfaltbærelag og nødvendig kloakering vil kunne etableres for ca. 1,2 mio. kr.. Det samlede vejprojekt (ekskl. ombygning af Perimetervej) vil koste ca. 3 mio. kr. Udgiften hertil er ikke budgetlagt, men kan finansieres af de ikke-budgetlagte salgsindtægter fra Furesø Kommunes grund (13B3) der i lokalplanen udlægges til boligbyggeri.

Lokalplanens realisering forudsætter, at Furesø Kommunes ejendom "Bavnehuset" på Jonstrupvangvej 100 reduceres i grundstørrelse gennem vejudlæg og frasalg. Der skal i forbindelse med byggemodningen af området indgås en aftale med Bolig Ejendom ApS om dette forhold. Ejendommen er i dag på 2.050 m², men med lokalplanen reduceres den til 1.027 m². Bavnehuset er aktuelt udlejet, og lejer er orienteret om lokalplanen.

**Borgerinddragelse**

Forvaltningen har drøftet bebyggelsesforslaget og trafikløsningen med Jonstrup89 og lederen af Jonstrup skole. Begge har lagt vægt på, at der etableres nogle trafiksikre løsninger omkring skolen. Forvaltningen har derfor aftalt, med Bolig Ejendom ApS, at indkørslen fra Jonstrupvej så vidt muligt ikke benyttes til tung trafik i byggeperioden.

Forslag til Lokalplan 119 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 skal i henhold til planloven i offentlig høring i mindst 8 uger. Forvaltningen anbefaler, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde om planerne.

**Det videre forløb**

Efter Byrådets godkendelse vil planforslagene blive sendt i offentlig høring i 8 uger, hvorefter planerne igen forelægges Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse - med eventuelle rettelser som følge af høringsresultatet.

**Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at:

1.      udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at Forslag til Lokalplan 119 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 sendes i offentlig høring i 8 uger,

2.      udvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering og udarbejdes miljørapport efter reglerne i miljøvurderingsloven, da planerne kun vil have få og uvæsentlige miljøkonsekvenser.

3.      udvalget beslutter om der skal afholdes et offentligt møde om planforslagene i høringsperioden.

**Bilag**

|  |  |
| --- | --- |
| Lokalplan 119 udkast 1. oktober 2014 m KP-Tillæg3-web | [190-2014-147594](kmdedhvis:190-2014-147594) |

**Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 9. oktober 2014:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget anbefalede indstillingen, idet udvalget noterede sig, at regnvandsprojektet skal godkendes af Furesø Egedal Forsyning og Furesø Kommune med henblik på at kunne håndtere fremtidige for-ventede regnvandsmængder.

Udvalget besluttede, at afholde borgermøde den 18. november 2014 kl. 19.00.