



Politisk aftale mellem Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Det Radikale Venstre og Heidi Storck (UP) (herefter aftaleparterne) vedr. færdiggørelse af lokalplan for Laanshøj

27. februar 2017

Furesø Kommune
Stiager 2
3500 Værløse

Aftaleparterne har med stor interesse læst høringssvarene til lokalplanforslag 122 for færdiggørelse af Laanshøj. Med de ændringer, der forventes gennemført i forlængelse af den gennemførte høringsproces, bakker aftaleparterne positivt op om lokalplanforslaget. Aftaleparterne ser frem til den kommende drøftelse af lokalplanforslaget i MPT, ØU og BR.

Åbningstider:

Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-18

Aftaleparterne er enige om følgende i forbindelse med den kommende færdiggørelse af Laanshøj.

Mål for området

Furesø Byråd har i mange år arbejdet for at færdiggøre Laanshøj som en sammenhængende bydel. Kommuneplanen for udbygning af området har været på plads i mere end 10 år. Nu skal en ny lokalplan sikre, at visionerne kan realiseres.

Målet er at skabe nye velfungerende boligområder i grønne omgivelser med plads til både nye børnefamilier og seniorer. I forbindelse med udbygningen vil der ske en forbedring af trafikafviklingen på Kirke Værløsevej, og trafiksikkerheden på Lejrvej og Sandet vil blive forbedret til glæde for både bilister og cyklister.

Både de nuværende og de kommende beboere i Laanshøj vil få glæde af nye fællesfaciliteter og et fælleshus for hele området. Naturen vil blive sikret gennem bevarelse af træer, alléer, en økologisk forbindelse i øst og syd samt let adgang til de store naturområder på Flyvestationen, Hjortøgård og Præstemosen. Efter den planlagte udbygning vil Laanshøj med en bebyggelsesprocent på 14 fortsat være et af de mindst bebyggede og mest grønne boligområder i Furesø.



Bebyggelsens udformning

Parterne lægger stor vægt på en høj kvalitet ved det fremtidige byggeri. De nye boligområder skal ikke være en kopi af det eksisterende byggeri, men have sin egen karakter og understrege kvaliteten i det eksisterende.

Aftaleparterne lægger vægt på:

- at der bliver tale om boligområder, der opføres med respekt for det eksisterende kasernebyggeri med hensyn til omfang, udformning og placering.
- at alle projekter lever op til byrådets høje krav til arkitektonisk kvalitet i vore bydele. For at sikre den fornødne kvalitet er der indhentet en "second opinion" vedr. form-, farve- og materialevalg. Målet er, at den nuværende kasernebebyggelse fortsat fremstår unik og afgrænset, mens det nye byggeri får sin egen identitet i et gennemtænkt samspil med den oprindelige bebyggelse og med særlige hensyn til naturen i området.
- at boligbebyggelserne skal drøftes med kommunen inden beslutning og opførelse for at sikre, at ambitionerne om arkitektonisk kvalitet føres ud i livet.
- at anordninger til solenergi og regnvandsopsamling skal udformes, så de ikke virker generende for naboer og genboer og i overensstemmelse med lokalplanen.
- at de nye boliger syd for Laanshøj Allé i delområde 3 og 4 placeres, så der bevares et godt ud- og indkig fra og til Flyvestationen.
- at der i delområde 2 foran det eksisterende kasernebyggeri sikres en let bebyggelse med gode ud- og indkigsmuligheder.

Byggeriets omfang

Bebyggelsesgraden for det samlede Laanshøj er fastlagt i kommuneplanens bestemmelser, der har været gældende siden 2009. I forhold til det oprindelige udspil fra BoligEjendom (Laanshøj+) er der sket en reduktion på ca. 75 boliger.

I forhold til det lokalplanforslag, der har været i høring, vil der ske en reduktion på yderligere 4 boliger, idet de 2 dobbelthuse, der i lokalplanforslaget var placeret længst mod syd i delområde 2, vil blive taget ud af den endelige lokalplan.

Naturen og rekreative faciliteter

Det er et fælles ønske at bevare og beskytte naturen omkring Laanshøj. Det fremmes ved:

- at den økologiske forbindelse syd for område 2 sikres gennem fjernelse af de to sydligst beliggende dobbelthuse,

- at den økologiske forbindelse i den østlige ende af bebyggelsen søges udbygget i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening (DN) og Naturstyrelsen ved inddragelse af dele af det asfalterede område ved "brandstationen".
- at den økologiske forbindelse styrkes gennem supplerende naturplejeforanstaltninger, f.eks. nye stensætninger, som nævnt i miljørapporten. Overvågningen af dette foretages af kommunen i samarbejde med DN og skal beskrives i den sammenfattende miljøredegørelse, der er en opfølgning på den udarbejdede miljørapport.
- at den eksisterende beplantning bevares så vidt muligt. Således bliver det sikret i lokalplanen, at der kun med byrådets særlige tilladelse vil kunne fjernes træer over en vis størrelse i de grønne områder mellem boligområderne.
- at det præciseres, at en kommende tennisbane (flytning af den eksisterende) ikke må placeres inden for den økologiske forbindelse
- at Boligejendom udarbejder en naturplejeplan, der overdrages til grundejerforeningen.
- at de grønne områder besigtiges én gang årligt i fællesskab mellem kommune, grundejerforening og DN for at sikre en god opfølgning på naturplejeplanen.
- at det i samarbejde med DN og grundejerforeningen G/F Laanshøj undersøges, om der kan gennemføres en fredning af den økologiske forbindelse og spredningskorridoren syd og øst for bebyggelsen.

Øvrige Miljøforhold

Der lægges vægt på:

- at en del af nybyggeriet i området bliver miljøcertificeret.
- at der gives mulighed for at genanvende regnvand til toiletskyl og tøjvask, hvor dette ønskes af de fremtidige bygherrer.
- at der gives mulighed for anvendelse af solceller, såfremt det kan passes arkitektonisk ind i byggeriet og ikke virker generende for omgivelserne.
- at der lægges vægt på udbredelse af delebiler og el-biler i området. Rammer herfor aftales nærmere med grundejerforeningen.
- at der lægges vægt på, at ændring af Sandet bliver så skånsom i forhold til naturen som overhovedet muligt. Der gennemføres en drøftelse med DN og grundejerforeningen, inden vejændringen projekteres endeligt.
- at man først gennemfører de aftalte vejændringer af Lejrvej, og at man på den baggrund vurderer behovet for vejændringer på Sandet.
- at vejforbindelsen til det kommende fælleshus bliver udført så skånsomt som muligt (eksempelvis med græsarmering og uden gadelys) med henblik på at bevare naturværdien i det eksisterende skovbryn. Vejforbindelsen

bliver lukket med bom, hvor nøglen kan rekvireres hos grundejerforeningen.

Bil- og cykeltrafik til og fra området

Trafiksikkerhed og en hensigtsmæssig trafikafvikling har høj prioritet. Høringssvarene og de mange dialoger med borgerne har afstedkommet en række forbedringer af de trafikale vilkår til og fra området.

I den forbindelse er der enighed om, at:

- det undersøges om, hvorvidt biltrafikken mellem Laanshøj og dagligvarebutikken og Børnehuset i Kirke Værløse kan ledes uden om Bygaden og Kildebakken. Den konkrete beslutning om, hvordan dette evt. kan gøres, vil blive drøftet med de berørte grundejerforeninger i Laanshøj og Kr. Værløse.
- der etableres en sikker cykel- og gangpassage fra Knud Hjortøsvej over Lejrvej og videre mod Sønderøsskolen. Herudover etableres der pudebump på Lejrvej, så hastigheden sænkes mest muligt til gavn for trafiksikkerheden.
- der opsættes en tydelig skiltning mod Flyvestationen i krydset mellem Lejrvej og Sandet, således at uvedkommende trafik ikke ender i boligområderne i Laanshøj.
- på Kirke Værløsevej er vedtaget forskellige foranstaltninger, der skal sikre et bedre trafikflow. Det er forventningen, at disse foranstaltninger vil betyde forbedringer i trafikafviklingen, der mere end opvejer merbelastningen som følge af ekstra biler fra et udbygget Laanshøj. Samtidig sikres mulighed for en løbende overvågning af trafikken på Kr. Værløsevej med henblik på at vurdere effekten af de gennemførte foranstaltninger.
- der udarbejdes i samarbejde med grundejerforeningen en plan for regulering af trafikken til og fra de kommende byggepladser, så området generes mindst muligt af det fremtidige byggeri.

Trafikken i Laanshøj-området

Furesø Kommune har indgået en udbygningsaftale med Boligejendom, der finansierer forbedring af trafiksikkerhed samt en mere hensigtsmæssig trafikafvikling i området. Det drejer sig bl.a. om en ny busvendeplads og et nyt kryds ved indgangen til Laanshøj samt anlæggelse af ”2 minus 1 veje” på Lejrvej og Sandet.

På baggrund af de indkomne høringssvar er der enighed om følgende:

- Eksisterende trafikreguleringer og skiltning på bl.a. Vestre Alle og Udsigten opretholdes uændret.



- 1 år efter opførelsen af de nye boliger foretages der en grundig evaluering af de trafikale forhold internt i Laanshøj i samarbejde med grundejerforeningen. Såfremt denne evaluering viser behov for yderligere reguleringer i form af vejlukninger eller vendepladser, vil dette kunne gennemføres på grundlag af en dispensation fra lokalplanen. Dette forhold skrives ind i den sammenfattende miljøredegørelse.
- Det vestlige parkeringsareal i delområde 3 vil blive flyttet nogle meter mod øst, så det sikres, at der kun bliver én udkørsel fra parkeringsarealet til Sirius Allé. Der skal ikke bakes ud på Sirius Allé.
- Det understreges, at parkeringsarealet i delområde 5 har vejadgang til Laanshøj Allé.
- Herudover er det i alle delområder allerede sikret, at mindst en tredjedel af parkeringspladserne etableres som fællesparkering – med god mulighed for delebils-ordninger.

Fællesfaciliteter i området

Aftaleparterne konstaterer med tilfredshed, at der i området vil blive etableret et fælleshus for hele Laanshøj finansieret af Boligejendom, når der foreligger en byggeretsgivende lokalplan. Samtidig vil der blive mulighed for ”lokale fælleshuse/-lokaler” tilknyttet evt. kommende bofællesskaber i området.

Såfremt det på sigt skulle være et ønske fra grundejerforeningen, er aftaleparterne positivt indstillet over for, at fælleshuset evt. kan anvendes som base for en skovbørnehave i området.

Parterne hilser det velkomment, at Boligejendom vil sikre, at de kommende bygherrer bidrager til et fælles lege-/opholdsareal i området og finansierer genetablering af eksisterende fodbold- og tennisbaner. Det forudsættes, at der samarbejdes med grundejerforeningen om begge dele.

Der lægges vægt på, at der sker en afklaring vedr. vedligeholdelsesstanden for vandtårnet og andre fællesfaciliteter, som grundejerforeningen skal overtage ejerskabet til.

Endelig lægges der vægt på, at der finder en afklaring sted vedrørende det fremtidige ejerskab til Hjortøgård og de tilhørende naturområder. Målet er, at Hjortøgård på foreningsbasis kan fortsætte aktiviteter vedrørende naturformidling til gavn for kommunens borgere, skolebørn og daginstitutionsbørn.



Udbygningsaftale og andre tilsagn fra BoligEjendom

Aftaleparterne noterer med tilfredshed, at der er indgået aftale med BoligEjendom om følgende ved godkendelse af en lokalplan:

- Finansiering af nyt fælleshus til Grundejerforeningen.
- Finansiering af trafikforbedringer og infrastruktur ("2 minus 1 veje", nyt vejkryds, ny busvendeplads)
- Finansiering af en samlet naturplejeplan for Laanshøj
- Sikring af tilskud til fællesarealer og finansiering af anlæggelse af ny tennis- og fodboldbane
- Afklaring af de fremtidige ejerforhold vedr. Hjortøgaard.

Skoler og daginstitutionskapacitet til børn i området

Det nuværende dagtilbud og skolekapaciteten i Søndersøskolens distrikt kan med de nu kendte prognoser rumme det antal børn, der kommer ved færdiggørelsen af Laanshøj. For at sikre tryghed for de nuværende og kommende børnefamilier i området er parterne enige om følgende:

- Kommunen vil i samarbejde med skolebestyrelserne på Søndersøskolen og Lille Værlose Skole løbende følge udviklingen i antal skolebørn som følge af udbygningen af hhv. Laanshøj og Sydlejren.
- Skulle der opstå uventede kapacitetsudfordringer, er kommunen indstillet på hurtigt og proaktivt at løse disse i et samarbejde med skolebestyrelserne, bl.a. ved at se på behov/muligheder for om- og tilbygninger. Det bemærkes i den forbindelse, at der på Søndersøskolen er mulighed for tilbygninger inden for de nugældende lokalplanbestemmelser.
- Med hensyn til kapaciteten på daginstitutionsområdet viser prognoserne, at der er kapacitet nok til at rumme den fremtidige udvikling i børnetallet på Laanshøj.
- Samtidig har byrådet dog besluttet at nedsætte et udviklingsudvalg med deltagelse af forældre- og medarbejderrepræsentanter, der skal se på behovet for udbygning af dagtilbudsområdet i hele Furesø i lyset af den demografiske udvikling de kommende 10-15 år. En nærmere vurdering af institutionsbehovene som følge af udbygning af Laanshøj og Sydlejren vil blive en del af dette arbejde.

Seniorer

Parterne bag denne aftale er enige om, at et udbygget Laanshøj også er attraktivt for kommunens seniorer. For yderligere at understøtte dette er parterne enige om at:

- sikre mere tid i samarbejde med BoligEjendom til afklaring af mulighed for etablering af seniorbofællesskab i området.

- sikre, at en relativ stor del af de opførte boliger bliver senioregnede bl.a. ved en placering af køkken og bad i stueetagen.
- sikre fortsat god busbetjening til og fra Laanshøj.
- der skal tages hensyn til bevægelseshæmmede og dårligt gående ved at kombinere anvendelse af græsarmering med asfalt og fliser, hvor dette er hensigtsmæssigt.



Furesø d. 27. februar 2017

John Ingemann Allentoft

Fmd. for Miljø-, Plan- og Teknikudvalget
(Det Konservative Folkeparti)

Lars Carpens
(Venstre)

Helle Katrine Møller

Formand for Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalget
(Det Radikale Venstre)

Heidi Storck

(Udenfor parti)

Lene Munch-Petersen

Næstformand for Miljø-, Plan- og Teknikudvalget
(Socialdemokratiet)

Ole Bondo Christensen,

Borgmester

(Socialdemokratiet)