

Miljø- og Planlægningsudvalget

Referat fra ekstraordinært møde
Ekstraordinært MPU den 8. juni

Torsdag 08.06.2017 kl. 7:30
Mødelokale D1

Følgende sager behandles på mødet

Side

Forslag til Lokalplan 166 - Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej

2

Bemærkninger til dagsorden

Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 1
Acadre sagsnr.: 17/4194
Journalnr.: 01.02.05P16
Sagsforløb: MPU - ØU - KB - Åben sag
Mødedato: 08.06.2017
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice
Sagsbehandler: Anne Ulrik Westergaard

Forslag til Lokalplan 166 - Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej

Baggrund

Hørsholm Kommune offentliggjorde i midten af april 2017 vinderprojektet for det offentlige udbud af Hannebjerg – Louis Petersensvej 11. Projektet er i strid med gældende Byplanvedtægt nr. 19, som udlægger området til offentlige formål i form af plejehjem, og kræver derfor udarbejdelse af en ny lokalplan. Forslag til Lokalplan 166 – Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej fremlægges til politisk behandling med henblik på beslutning om offentlig fremlæggelse i perioden fra d. 26. juni 2017 til d. 20. august 2017.

Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at:

1) Forslag til Lokalplan 166 – Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej sendes i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2017 til den 20. august 2017.

Sagsfremstilling

Proces

Punktet forelægges Økonomiudvalget på møde d. 8. juni 2017, samme dag som Miljø- og Planlægningsudvalgets ekstraordinære møde d. 8. juni 2017. Da møderne ligger så tæt, ledsages punktet ikke af en udvalgserklæring fra Miljø- og Planlægningsudvalget i Økonomiudvalgets dagsorden.

Mødeforløbet er begrundet i sagens karakter, der muliggør et optimeret tidsforløb for lokalplanprocessen.

Såvel MPU's og ØU's udvalgserklæringer forventes indeholdt i KB-dagsordenen i overensstemmelse med kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4 og 5.

Lokalplanområdet beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i det bebyggede miljø i den østlige del af Hørsholm Kommune. Lokalplanområdet er 10.565 m² stort og afgrænses mod øst af Louis Petersensvej, mod syd og nord af boliger i form af åben-lav villabebyggelse, og mod vest af et større grønt område, Nattergaleengen.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre ny anvendelse af området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

Lokalplanen skal ligeledes sikre opfyldelse af kommunens kvalitetskrav til nye boligområder ved at fastlægge regulerende bestemmelser for områdets udformning.

Lokalplan 166 aflyser ved endelig vedtagelse den gældende Byplanvedtægt 19.

Eksisterende forhold

Området indeholder en eksisterende plejehjemsbebyggelse opført i 1968.

Plejehjemsfunktionen blev nedlagt i 2012, da boligerne blev vurderet utidssvarende. På den baggrund er det sidenhen besluttet, at bygningerne kan nedrives med henblik på at udnytte områdets attraktive beliggenhed til en ny anvendelse til boligformål.

Områdets oprindelige terræn har skrånede forholdsvist jævnt fra Louis Petersensvej ned mod det grønne område – et terrænfald på i alt ca. 10 meter. I forbindelse med det tidligere plejehjemsbyggeri blev det naturlige terræn reguleret således, at plejehjemsbyggeriet ligger på et plateau, to meter lavere end Louis Petersensvej, efterladende en stejl skrænt mod det grønne område, Nattergaleengen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til boligformål i form af tæt-lave boliger.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager, med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Der må maksimalt opføres ny bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 35 for området under ét.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bl.a. placering og udformning af ny bebyggelse, materialevalg, opholdsarealer, terrænregulering samt parkerings- og adgangsforhold.

Projektet der ligger til grund for lokalplanen er udarbejdet af Dorte Mandrup Arkitekter for den private bygherre.

Arkitektur

Den foreslåede bebyggelse består af op til 30 sammenbyggede boliger i 1-2 plan. Boligerne er fordelt i mindre grupper – 3 grupper omkring hver sit fælles haveareal samt en kantbebyggelse mod det grønne område, Nattergaleengen.

Boligernes tage er en kombination af tage med ensidig taghældning og flade tage, hvis udformning varierer fra bolig til bolig. Dette medvirker til, at den samlede bebyggelse får et skulpturelt og varieret udtryk.

Det gennemgående materiale i bebyggelsen vil være enten teglspån eller naturskifer på både facader og tage med ensidig taghældning. Som kontrast hertil skal indgangspartier, vinduer mm. udføres med olieret hårdtræ og glas. Dvs. materialer, der patinerer smukt, og som skal medvirke til at give bebyggelsen en særegen karakter.

Vandrette tagflader skal anvendes til tagterrasser eller beplantes med sedum.

Terræn

Lokalplanen fastlægger, at det eksisterende terræn skal udjævnes, således at der opstår et mere jævnt fald fra Louis Petersensvej mod Nattergaleengen, i form af terrasseringer – et niveau for hver af de fire boligenklaver.

Adgangsforhold og parkering

Den eksisterede vejadgang til området fra Louis Petersensvej fastholdes, og herfra etableres en stamvej langs området nordlige afgrænsning.

Fra stamvejen udgår 4 stikveje til betjening af de enkelte boliger.

Parkering skal etableres dels i forbindelse med stamvejen, dels som længdeparkering ved stikvejene og/eller garager integreret i boligbebyggelsen.

Fri- og opholdsarealer

Til hver enkelt bolig skal der etableres privat udendørs opholdsareal i form af have/terrasse på terræn og tagterrasser.

For 3 af boliggrupperne skal der desuden etableres fælles haverum og fælles frugthaver imellem boligerne.

I lokalplanområdet nordvestlige hjørne skal der desuden etableres et fælles opholdsareal for den samlede bebyggelse med indretning af et fælles legeområde.

Stiforbindelser

I forlængelse af stamvejen etableres en stiforbindelse videre til Nattergaleengen, med offentlig adgang, således at man til fods kan bevæge sig fra Nattergaleengen via stamvejen videre til Hannebjerg.

Langs området sydlige afgrænsning etableres en gangsti til intern forbindelse mellem boliggrupperne.

Justering af projektet i forhold til konkurrenceforslaget

Stiforbindelse

I konkurrenceforslaget er en stiforbindelse med offentlig adgang placeres langs grundens sydlige afgrænsning. I forbindelse med Dorte Mandrups videre bearbejdning af konkurrenceforslaget, har det vist sig at denne placering ikke giver de bedste betingelser for offentlig adgang, da stien kommer til at forløbe langs facaden på de fire boliger som ligger længst mod syd. I lokalplanområdet sydøstlige hjørne bliver stien tilmed ledt igennem en meget snæver passage afgrænset af en boligfacade mod nord og en høj skrænt mod syd. Det er derfor tvivlsomt hvor mange, der ikke har ejerskab til område, som vil benytte denne forbindelse til Nattergaleengen.

Det forslås derfor, at der etableres en alternativ stiforbindelse med offentlig adgang i forlængelse af stamvejen til Nattergaleengen, således at man til fods kan bevæge sig fra Hannebjerg og Louis Petersensvej via stamvejen og stien til Nattergaleengen.

Stiforbindelsen, med den oprindelige placering langs lokalplanområdet sydlige afgrænsning, bevares, men som en intern sti til boligbebyggelsen.

Forhold til anden planlægning

Naturbeskyttelsesloven

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af to beskyttelseslinjer afledt af to nærliggende gravhøje, bl.a. bronzealderhøjen Hannebjerg beliggende umiddelbart over for lokalplanområdet på den anden side af Louis Petersensvej.

Idet lokalplanområdet ligger inden for det allerede bebyggede miljø og byudviklingen muliggjort i nærværende lokalplan i anvendelse og omfang ikke vil adskille sig fra den øvrige bebyggelse i området, vurderes udviklingen, der muliggøres ved lokalplanen ikke at have betydning for oplevelsen af fortidsminderne.

Boligbebyggelsen, som muliggøres i lokalplanen, vil fortsat sikre uhindret udsyn fra Hannebjerg, øst for Louis Petersensvej, hen over boligbebyggelsen mod Nattergaleengen.

Der er søgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18, der foreskriver en beskyttelseszone på 100 m omkring synlige fortidsminder. Fristen for at indgive bemærkninger i forbindelse med høring er d. 1. juni 2017.

Kommuneplan 2013 - 2025

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1.05, Hannebjerg i Kommuneplan 2013-2025. Rammens anvendelse er *boliger og offentlige formål*.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, men i forbindelse med kommuneplanrevisionen 2017 ændres anvendelsen til at være rent *boligformål* og fra O-ramme område til B-ramme område.

Byplanvedtægt 19

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 19, hvori området er udlagt til offentlige formål i form af plejehjem. Byplanvedtægten vil blive aflyst i sin helhed i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, da lokalplanområdet er det eneste tilbageværende område Byplanvedtægt 19 er gældende for.

Miljøvurdering

Lokalplan 166 er screenet i henhold til Lov om Miljøvurderinger af planer og programmer. Der er vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Kommunikation

Forslag til Lokalplan 166 – Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej sendes i offentlig høring i perioden fra den 26. juni 2017 til den 20. august 2017.

I forbindelse med høringsperioden inviterer bygherre naboerne til et orienteringsmøde om projektet.

Bilag

- FORSLAG - Lokalplan 166 Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej.pdf

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 08-06-2017

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling, idet den offentlige høringsperiode starter d. 21. juni 2017 og slutter d. 20. august 2017. Der inviteres til orienteringsmøde torsdag d. 22. juni kl. 16.00 – 18.00 på stedet.

Fraværende:
Ove Petersen (V), Troels Moe (I)



Miljø- og Planlægningsudvalgets møde 08-06-2017

Peter Antonsen (T)

Formand

Thorkild Gruelund (C)

Næstformand

Ove Petersen (V)

Medlem

Kristin Arendt (C)

Medlem

Troels Moe (I)

Medlem
