

Miljø- og Planlægningsudvalget

Referat fra ekstraordinært møde
11.03.2015

Onsdag 11.03.2015 kl. 7:30
Mødelokale D1

Følgende sager behandles på mødet

Side

Meddelelser	2
Endelig vedtagelse af Lokalplan 154 for Hørsholm Bymidte samt tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025	3
Bilagsoversigt	9

Fraværende

Thorkild Gruelund (C), Ove Petersen (V)

Bemærkninger til dagsorden



Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 1
Acadre sagsnr.:
Journalnr.:
Sagsforløb: MPU - Åben sag
Mødedato: 11.03.2015
Sagsansvarlig enhed: Politik og Borgerservice
Sagsbehandler: Marianne Godtfredsen

Meddelelser

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 11-03-2015

Ingen.

Fraværende:

Thorkild Gruelund (C), Ove Petersen (V)

Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 2
Acadre sagsnr.: 14/7839
Journalnr.: 01.02.05P16
Sagsforløb: MPU - ØU - KB - Åben sag
Mødedato: 11.03.2015
Sagsansvarlig enhed: Politik og Borgerservice
Sagsbehandler: Rikke Krogsgaard Jakobsen

Endelig vedtagelse af Lokalplan 154 for Hørsholm Bymidte samt tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025

Baggrund

Forslag til Lokalplan 154 for Hørsholm Bymidte med tilhørende forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. december 2014 til den 26. januar 2015. Der er indkommet 21 høringssvar. Høringssvarene fremlægges til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler, at forslag til Lokalplan 154 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 vedtages endeligt med følgende ændringer:

1. Bestemmelser

1a) Ændring af § 3.14 til følgende ordlyd: "Etager over stueetagen mod Rungstedvej og Kammerrådensvej må kun anvendes til privat og offentlig serviceerhverv samt helårsboliger".

1b) Tilføjelse til §§ 6.8, 6.10, 6.11: "Alternativt hvide betonelementer med afsyret glat overflade eller elementer med hvid pudset overflade".

1c) Tilføjelse af ny § 6 (bebyggelsens ydre): Butiksfacaden i ny bebyggelse i byggefelt 1 skal åbne sig mod og have adgang fra Hovedgaden. Der skal endvidere være frit indsyn til butikslokalet.

1d) Tilføjelse af ny § 7 (ubebyggede arealer): "I byggefelt 1 tillades der ydermere belægningstyper, som mindre betonsten og græsarmeringssten".

2. Redegørelse

2a) Side 5: Antallet af eksisterende p-pladser rettes fra 400 til 427.

3. Kortbilag

Kortbilag 4, der viser retningsgivende facader, tilrettes i overensstemmelse med tilføjelse af ny § 6 og viderebearbejdning af skitseprojektet.

4. I øvrigt

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Procedure

Hørsholm Kommune har indgået kontrakt om salg af ejendom i den sydlige del af Hørsholm Bymidte. Pga. tidsfrister i forbindelse med den betingede købsaftale har det været nødvendigt at indkalde til et ekstraordinært møde i Miljø- og Planlægningsudvalget lige inden det efterfølgende ordinære møde i Økonomiudvalget afholdes. Det har den konsekvens, at beslutning fra Miljø- og Planlægningsudvalget først kan foreligge lige inden Økonomiudvalgsmødet.

Sagen

Hørsholm Kommunalbestyrelse godkendte i 2007 en masterplan for Hørsholm Bymidte. Masterplanen beskriver vision og potentielle udbygningsmuligheder for bymidten som helhed og sigter mod en planlægning, der fastholder og udvikler bymidtens position som en attraktiv bymidte. Som en del af processen med at realisere masterplanens intentioner blev to kommunalt ejede arealer vest for Hovedgaden i foråret 2013 udbudt til salg, idet der i forbindelse med det offentlige udbud blev åbnet mulighed for, at parkering kan foregå på terræn. Vinderprojektet omfatter det sydlige byggefelt i udbudsmaterialet og kræver udarbejdelse af ny lokalplan. På den baggrund er forslag til Lokalplan 154 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 udarbejdet. Begge forslag har været i offentlig høring.

Administrationen har modtaget 21 høringssvar i løbet af offentlighedsperioden.

Høringssvarene har følgende afsendere: (1) Lilian Rothaus Rittermann, Alsvej 55, (2) Marie Louise Lyngsøe, Hovedgaden 39, (3) Ulla Hørding, Helleholm 27, (4) Mikkel Nielsen, Grønnevang 21, (5) Kirsten Lundhof, Kammerrådensvej 17, (6) Helmer Petersen, Kammerrådensvej 19, (7) Anni Jørgensen, Kammerrådensvej 19, (8) Tina Mejlvang Schlicker, Thyrasvej 5, (9) Lars W. Dahlstrøm og Marianne W. Gudmundsson, Gl. Hovedgade 26, (10) Thorkild og Anne Gruelund, Hovedgaden, (11) Annette Lindholm, Hjortholm Have 2, (12) Greta Bruhn, Kammerrådensvej 17, (13) Kirsten Brodersen, Gl. Hovedgade 20 (14) Peder Egmos (15) Jullie Andersen, Ø-Butikken - Hørsholm Helsekost, Hovedgaden 37 A, (16) Innovator, v/Peter Søgaard, (17) Gågadeforeningen, v/Formand Jacob Schulze, (18) E/F Krogen v/Michael Idoff, (19) EF Hørsholm Center, v/Formand Michael Medom Hansen, (20) Hørsholm Midtpunkt ved Datea, (21) Centerforeningen Kongevejs-Centeret v/ Formand K. Dalgaard.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for følgende temaer:

1. Modstand mod fortætning af Hørsholm Bymidte
2. Bekymring over parkeringsforhold og den samlede parkeringsløsning med dobbeltudnyttelse
3. Modstand mod højde på byggeri i byggefelt 1 samt forholdet til det Gamle Rådhus og Hovedgaden
4. Utilfredshed med facade mod øst i nyt byggeri i byggefelt 1 og relationen til Hovedgaden
5. Bekymring for byggeri i Byggefelt 2,3 og 4
6. Bevaring af Kammerhuset, beliggende Kammerrådensvej 13
7. Gener i forbindelse med anlægsperioden for det nye byggeri i byggefelt 1

8. Nye boliger og friarealer

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

1. Modstand mod fortætning af Bymidten

Høringssvar fra: (1) (2) (3) (4) (7)

Administrationens bemærkninger

Det er politisk vedtaget allerede i Masterplan for bymidten fra 2007 og senest i Kommuneplan 2013-2025 at arbejde med byfortætning i Hørsholm Bymidte. Som en del af processen med at realisere denne intention blev to kommunalt ejede arealer vest for Hovedgaden i foråret 2013 udbudt til salg, idet der i forbindelse med det offentlige udbud blev åbnet mulighed for, at parkering kan foregå på terræn. Vinderprojektet omfatter det sydlige byggefelt i udbudsmaterialet og kræver udarbejdelse af ny lokalplan. På den baggrund er forslag til Lokalplan 154 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 udarbejdet. Lokalplanen giver mulighed for at denne byudvikling og fortætning kan ske. Administrationen anbefaler på den baggrund ikke at ændre i lokalplanforslaget.

2. Bekymring over parkeringsforhold og den samlede parkeringsløsning med dobbeltudnyttelse

Høringssvar fra: (2) (3) (4) (6) (8) (15) (17) (18) (19) (20) (21)

Administrationens bemærkninger

Hørsholm Kommune har i udbudsmaterialet af 12.04.2013 stillet krav om, at eksisterende antal parkeringspladser vest for Hovedgaden skal fastholdes + det antal p-pladser, som det nye byggeri i byggefelt 1 udløser. Det nye byggeri i byggefelt 1 udløser i henhold til parkeringsnormen 72 pladser.

Som vist på muligt parkeringsscenarie i lokalplanforslaget, s. 12, er det muligt at optimere p-pladsen vest for Hovedgaden, så ovenstående kan i mødekommes. Der er afsat midler i budgettet til en optimering og forskønnelse af dette parkeringsareal. Dette arbejde går i gang umiddelbart efter byggeriets opførelse.

Lokalplanen tager udgangspunkt i mulighed for at dobbeltudnytte parkeringspladser. Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser er muligt, hvor forskellige trafikantgrupper efterspørger pladsen på forskellige tidspunkter af døgnet. Særligt er der synergi at opnå mellem på den ene side detailhandel og boliger og på den anden side erhverv. Dette pga. ikke sammenfaldende åbningstider. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3 og 4 er der fastlagt en parkeringsnorm, der netop tager udgangspunkt i synergieffekten mellem blandede byfunktioner og muligheden for at dobbeltudnytte en vis parkeringsandel. Synergien er indarbejdet i parkeringsnormerne for Lokalplan 154.

Hørsholm Kommune har i forbindelse med høringsperioden fået lavet en opdateret parkeringstælling for at verificere grundlaget. Denne er vedlagt som bilag 4.

I den aktuelle undersøgelse er den højest registrerede belægningsprocent 86 %, hvilket må betragtes som acceptabelt på et af ugens travleste tidspunkter.

Når der etableres 72 nye p-pladser i forbindelse med udbygningen af byggefeltet, fås et samlet udbud vest for gågaden på ca. 376 pladser. Trafiktællingen indikerer, at det nuværende udbud svarer til efterspørgslen, og da de nye p-pladser som beskrevet ovenfor vurderes at svare til efterspørgslen fra de nye funktioner, må det konkluderes, at der også i den fremtidige situation vil være tilstrækkelig kapacitet i parkeringsanlægget. Ved udvikling

af byggefeltene 2, 3 og 4 vil det være nødvendigt at etablere parkering under terræn. Lokalplanforslaget giver mulighed herfor. Administrationen anbefaler ikke at ændre i lokalplanforslaget.

3. Modstand mod højde på nyt byggeri i byggefelt 1 samt forholdet til det Gamle Rådhus

Høringssvar fra: (1) (3) (4) (5) (8) (11) (12) (13) (19)

Administrationens bemærkninger

Den nye bygning fremstår åben og inviterende. Den er udformet som et skulpturelt formet volumen, der tydeligt markerer hjørnet af Rungstedvej og Kammerrådensvej, og dermed ankomsten til bymidten. Hjørnet af den nye bygning, Kammerrådsvej og Rungstedvej, forholder sig præcist til højden på Rådhuset og yder det dermed behørig respekt og tilgodeser en fin samhørighed mellem nyt og gammelt. Mod gavlen på det eksisterende Gamle Rådhus viger den nye bygnings tagetage for hermed at lade bygningen fremstå i et hele som et afsluttet volumen. Administrationen anbefaler ikke at ændre i lokalplanforslaget.

4. Utilfredshed med facade mod øst i nyt byggeri i byggefelt 1 og relationen til Hovedgaden

Høringssvar fra: (10) (17)

Administrationens bemærkninger

Facaden på det nye byggeri i byggefelt 1, mod Hovedgaden, står med sine hvidpudsede flader meget klassisk, og har en stor samhørighed til nabobebyggelserne. Administrationen giver indsigelse til, at facaden med fordel kunne fremstå med en større åbenhed, som konkurrenceforslaget oprindeligt lagde op til. Administrationen anbefaler, at de retningsgivende facader på kortbilag 4 tilrettes samt at der tilføjes følgende paragraf til § 6 (Bebyggelsens ydre): Butiksfacaden i ny bebyggelse i byggefelt 1 skal åbne sig mod og have adgang fra Hovedgaden. Der skal endvidere være frit indsyn til butiklokalet.

5. Bekymring for byggeri i Byggefelt 2,3 og 4

Høringssvar fra: (2) (7) (21)

Administrationens bemærkninger

For byggefelt 2, 3 og 4 gælder, at lokalplanen er en del af processen med at realisere masterplanens intentioner om at fastholde og udvikle bymidtens position som en attraktiv og levende bymidte. Det er udvidelsesmulighederne, der ligger i byggefelt 2, 3 og 4, en del af. Administrationen anbefaler ikke at ændre i lokalplanforslaget.

6. Bevaring af Kammerhuset, Kammerrådensvej 13

Høringssvar fra: (6) (7) (8) (19)

Administrationens bemærkninger

Kammerhuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt og indgår ikke i den bevarende Lokalplan 143. I forbindelse med det offentlige udbud af 12. april 2013 valgte Kommunalbestyrelsen at lade Kammerhuset indgå som en option i købet. Køber har valgt at udnytte arealet til at kunne få plads til den krævede parkering.

7. Gener i forbindelse med anlægsperioden for det nye byggeri i byggefelt 1

Høringssvar fra: (7) (12) (17)

Administrationens bemærkninger

Det nye byggeri vil i anlægsperioden afstedkomme gener. Der vil i forbindelse med byggeri i byggefelt 1 blive etableret en byggeplads, Hørsholm Kommune skal godkende denne plan. Det er intentionen at sikre den bedst mulige byggeperiode for alle, og der er stort fokus på at bevare så mange p-pladser som muligt i perioden samt opretholde det trafikflow der som minimum er nødvendigt.

8. Nye boliger og friarealer

Som følge af en viderebearbejdelse af det oprindelige konkurrenceprojekt har der vist sig nogle udfordringer ved de oprindeligt skitserede "gårdhavelejligheder" med indre gårdrum. Dette bl.a. i forhold til brand og skyggegener. Bygherre har derfor ønsket at ændre lejlighedsorienteringen, inddrage det indre, private gårdrum og i stedet placere friareal til den enkelte bolig som sydvendt terrasse.

Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer umiddelbart, at kvaliteten af friarealet for den enkelte lejlighed forbedres, idet facader på retningsgivende illustrationer på kortbilag 4 ændres i overensstemmelse hermed.

Bilag

- Bilag 1 - Høringssvar
- Bilag 3 - Notat om detailhandel
- Bilag 2 - Bemærkninger til høringssvar
- Bilag 4 - Notat vedr parkering
- Bilag 5 - Forslag til Lokalplan 154

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 11-03-2015

Thorkild Gruelund var inhabil og deltog derfor ikke i sagens behandling.

Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at forslag til Lokalplan 154 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 vedtages endeligt med følgende ændringer:

1. Bestemmelser

1a) Ændring af § 3.14 til følgende ordlyd: "Etager over stueetagen mod Rungstedvej og Kammerrådensvej må kun anvendes til privat og offentlig serviceerhverv samt helårsboliger".

1b) Tilføjelse til §§ 6.8, 6.10, 6.11: "Alternativt hvide betonelementer med afsyret glat overflade eller elementer med hvid pudset overflade".

1c) Tilføjelse af ny § 6 (bebyggelsens ydre): Butiksfacaden i ny bebyggelse i byggefelt 1 skal åbne sig mod og have adgang fra Hovedgaden. Der skal endvidere være frit indsyn til butiklokalet.

1d) Tilføjelse af ny § 7 (ubebyggede arealer): "I byggefelt 1 tillades der ydermere belægningstyper, som mindre betonsten og græsarmeringssten".

2. Redegørelse

2a) Side 5: Antallet af eksisterende p-pladser rettes fra 400 til 427.

3. Kortbilag

Kortbilag 4, der viser retningsgivende facader, tilrettes i overensstemmelse med tilføjelse af ny § 6 og viderebearbejdning af skitseprojektet.

4. Byggefelt 2

Paragraf 3.15 udgår "... dagligvarer og ..." og i paragraf 3.16 udgår sidste sætning "Der må kun etableres én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 330 m²".

5. I øvrigt

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

Fraværende:

Thorkild Gruelund (C), Ove Petersen (V)



Bilagsoversigt

Pkt. nr.	Tilgang	Titel	Refnr.
2	Åben	Bilag 1 - Høringssvar	1921875
2	Åben	Bilag 3 - Notat om detailhandel	1926298
2	Åben	Bilag 2 - Bemærkninger til høringssvar	1933207
2	Åben	Bilag 4 - Notat vedr parkering	1933208
2	Åben	Bilag 5 - Forslag til Lokalplan 154	1842170



Miljø- og Planlægningsudvalgets møde 11-03-2015

Peter Antonsen (T)

Formand

Thorkild Gruelund (C)

Næstformand

Ove Petersen (V)

Medlem

Kristin Arendt (C)

Medlem

Troels Moe (I)

Medlem
