

Miljø- og Planlægningsudvalget

Referat fra ekstraordinært møde
Møde 03-10-2017

Tirsdag 03.10.2017 kl. 8:00
Mødelokale D2

Følgende sager behandles på mødet

Side

Meddelelser	2
Endelig vedtagelse af Lokalplan 166 - Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej	3
Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 164 for boliger på Møllevænget og forslag til tillæg 1 til Kommuneplan 2013-2015	8
Bilagsoversigt	11

Bemærkninger til dagsorden



Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 1
Acadre sagsnr.: 17/10433
Journalnr.: 00.22.04A00
Sagsforløb: BSU - Åben sag
Mødedato: 03.10.2017
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice
Sagsbehandler: Marianne Godtfredsen

Meddelelser

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 03-10-2017

Kristin Arendt spurgte til status på flytning af lukning ved Grønnegade. Administrationen udarbejder punkt til udvalgets ordinære møde d. 26. oktober.



Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 2
Acadre sagsnr.: 17/4194
Journalnr.: 01.02.05P16
Sagsforløb: MPU - ØU - KB - Åben sag
Mødedato: 03.10.2017
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice
Sagsbehandler: Anne Ulrik Westergaard

Endelig vedtagelse af Lokalplan 166 - Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej

Baggrund

Forslag til Lokalplan 166 Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 21. juni 2017 til den 20. august 2017. Der er indkommet 17 høringssvar. Høringssvarene fremlægges til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler, at forslag til Lokalplan 166 Tæt-lav bebyggelse på Louis Petersensvej vedtages endeligt med følgende ændringer:

1. Bestemmelser

1a) I § 6.4 justeres terrænkoten for byggefelt 1 fra kote 35 til kote 34.

1b) Desuden tilføjes følgende efter sidste afsnit i §6.4: "For terrænet mellem byggefelt 1 og lokalplanområdets vestlige skel gælder desuden, at det skal udformes som et naturligt jævnt fald fra byggefelt 1 til lokalplanområdets vestlige skel og beplantes med græs eller lignende, så det fremstår som et naturligt element ift. det omkringliggende landskab – Nattergaleengen".

1c) I § 5.2 ændres "Stikveje A-H, B-G, C-F minimum 5,0 m bredde" til "Stikveje A-H, B-G, C-F minimum 4,0 m bredde".

2. Kortbilag

2a) På "kortbilag 3 – Arealanvendelse" flyttes stipunkt c til stikvejen D-E's sydlige ende (til punkt E)

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 17 hørings svar til forslag til Lokalplan 166 i høringsperioden. Afsendere på hørings svarene er:

(1) og (2) Anne og Claus Fæster, (3) Keld Andreasen, (4) Hørsholm Lille Skoles bestyrelse, (5) Grundejerforeningen Birgitparken, (6) Jørn B. Jørgensen, (7) Paulette Hjort, (8) Philip Moreno Hjort, (9) Peter Hjort, (10) Michael Larsen, (11) Kirsten Hurup-Andersen og Edel Fritzbøger, (12) Marie-Louise Bjerl Nielsen, (13) Lone og Lars Falck Jørgensen, Henrik Lessel, Simon og Mette Ellingsgaard, Anne Marie Damgaard og Jes Herbert, Benedikte Kieler, Anette og Steen Bender Abildgaard, Keld og Neel Andreasen, Anne Norling-Dahl og Jens Chr. Dahl-Sørensen (14) John Gath, (15) Henrik Tjott Villumsen, (16) Søren Hornbæk Svendsen, (17) Ove Nielsen.

Hørings svarene omhandler især:

- Bebyggelsens omfang og placering (terræn, bygningshøjde, bebyggelsesprocent)
- Bebyggelsens ydre fremtræden – materialer
- Ubebyggede arealer – legeområde og mobilmaster
- Skyggepåvirkning og indbliksgener – naboer mod nord (Esbern Snares Vej), mod syd (Højskolevej), mod vest (Kirstineparken)
- Vej,- sti- og parkeringsforhold, herunder trafik påvirkning af det omkringliggende område
- Øvrige: Hævdspåstand, natur og miljø, støj, beskyttelseslinjer, kloakering samt bemærkninger fra bygherre

Alle hørings svar er gennemgået og behandlet i vedlagte høringsnotat, bilag 1. På baggrund af hørings svarene foreslår administrationen justering af lokalplanforslaget inden endelig vedtagelse mht.:

- Terrænkote for byggefelt 1, så bebyggelsen sænkes i terrænet
- Tilføjelse af bestemmelse om begrønning af skrænt mod Nattergaleengen
- Justering af minimumsbredde på interne stikveje
- Justering af stiforløb for den interne sti c-d
- Der er udarbejdet skyggediagrammer

Bebyggelsens omfang og placering – terræn, højde, bebyggelsesprocent

Der opfordres til, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 30, i stedet for 35, og at bygningshøjden sænkes fra 8,5 meter til 6,5 meter, idet det vil svare til de gældende bestemmelser for de omkringliggende områder i lokalplan 156. Der gøres indsigelse mod, at terrænet i Byggefelt 1 hæves 4 meter i forhold til det eksisterende terræn, og at der kan bygges i to etager – op til 8,5 meter – idet der samtidig efterlades en høj skrænt ud mod Nattergaleengen. Flere af svargiverne opfordrer til, at koten for de nederste byggefelter mod vest, Byggefelt 1 og 2, sænkes, og at muligheden for at fravige de i lokalplanforslaget angivne koter på +/- 1 meter slettes, da det giver mulighed for en stor ændring.

Administrationens bemærkninger

I den gældende kommuneplan "Kommuneplan 2013-25" er lokalplanområdet udlagt til boliger og offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 35 og maksimalt 2 etager

(ramme 1.05), hvilket stemmer overens med lokalplanforslaget og den tæt-lave boligbebyggelse som forslaget giver mulighed for at opføre på grunden.

Fastsættelsen af en bebyggelsesprocent på 35% blev foretaget i forbindelse med Kommuneplanrevisionen i 2009, hvor man i forbindelse med opførelse af Louiselund besluttede at nedlægge Hannebjerg. Fastsættelsen er lavet ud fra en byplanfaglig vurdering iht. omgivelser, terræn og generelle højder. Hannebjerg-området er beliggende i et sammensat boligområde, hvor der både er åben/lav bebyggelse (fritliggende huse) og tæt/lav bebyggelse (rækkehuse). Store terrænforskelle gør, at der i området ikke er en fremherskende bygningshøjde.

Bebyggelsesprocenter på 35% i tæt-lav områder er ikke fremmed i Hørsholm, der findes flere eksempler på velfungerende områder, hvor en bebyggelsesprocent på 35 er gældende, herunder Belle Colle (ramme 1.B15), Slotsbakken (1.B25) og Mariehøj (1.B13).

I forhold til udbuddet og arkitektkonkurrencen besluttede Kommunalbestyrelsen, at grunden skulle udbydes til et tæt-lav område med en mulig udnyttelse på op til 50%. Det vindende forslag udnyttede dog kun området med 35% og 30 boliger.

Det er muligt justere bebyggelsens placering i terræn, så bebyggelse inden for byggefelt 1 opføres i kote 34 i stedet for kote 35. Herved efterlades en skrænt mod Nattergaleengen på 2 m i stedet for 3 m. Samtidig er det muligt at sikre overholdelse af tilgængelighed på interne veje i bebyggelsen og holde støttemure inden for lokalplanområdet på en max. højde på 1,2 m. Det forslås, at der tilføjes bestemmelse om begrønning af skrænt mod Nattergaleengen.

Såfremt terrænet sænkes endnu mere, medfører det støttemure på op til 3 meter i skel både mod nord og syd, hvilket administrationen vurderer ikke er ønskeligt ift. at opnå et naturligt muligt terræn.

Vej,- sti- og parkeringsforhold

Der gives udtryk for bekymring ift. de trafikale forhold i de omkringliggende områder på baggrund af den nye bebyggelse.

Der gives udtryk for, at stipunkt a - b er unødvendigt, da der er en sti til nattergaleengen via Esbern Snarresvej, og da lokalplanforslaget også indeholder en sti langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Ønske om at lade den interne sti c-d slutte ved den interne stikvej, der giver vejadgang til bebyggelsen i byggefelt 1. Ønske om en minimumsbredde på de interne stikveje på 4 m.

Administrationens bemærkninger

Det vurderes at området trafikalt godt kan bære en bebyggelse af dette omfang. Administrationen vil naturligvis følge udviklingen og løbende vurdere, om der opstår et behov for trafikregulerende tiltag, ensretning, hastighedsdæmpende foranstaltninger mv. Administrationen vurderer at stipunkt a - b, med offentlig adgang, er en væsentlig stiforbindelse, som bør bevares, for at sikre en åben og tilgængelig bebyggelse. Stipunkt c - d er en intern stiforbindelse som forbinder de fælles haverum og frugthaver. Det anbefales at lade den interne sti slutte ved den interne stikvej med kørende adgang.



Vejbredder i forslaget, afviger fra almindelig praksis i Hørsholm Kommune, hvor veje som betjener mere end 3 ejendomme udlægges med en vejbredde på 8 meter. Denne vejbredde muliggør b.la. anlæg af fortov, hvor dette skønnes nødvendigt. Forslaget indeholder ikke arealer til fortove eller cykelstier, hvorfor de bløde trafikanter skal færdes på de samme arealer som bilerne. Alle færdselsarealerne indrettes som lege- og opholdsområder, jf. Vejreglernes anbefalinger. Det vurderes derfor at det er forsvarligt at holde en minimums bredde på de interne stikveje, som betjener 4-5 boliger, på 4 meter

Skyggepåvirkning

Svargiverne påpeger, at der ikke er forelagt skyggediagrammer, som viser skyggevirksomheden af byggeriet.

Administrationens bemærkninger

I forbindelse med behandlingen af høringssvarene er der blevet udarbejdet skyggediagrammer, som viser skyggevirksomheden af byggeriet over hele dagen hele året. Skyggediagrammerne viser at bebyggelsen, som lokalplanforslaget giver mulighed for, ikke vil give skyggegener for de omkringliggende bebyggelser. Skyggediagrammerne er vedlagt som bilag 4

Bilag

- Bilag 1 - Samlede høringssvar LP 166
- Bilag 4 - Skyggediagrammer
- Bilag 3 - Forslag Lokalplan 166 Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej
- Bilag 2 - Behandling af høringssvar LP 166
- Bilag 5 - Revideret ændringsforslag til § 6.4
- Bilag 6 - Forslag til tilføjelse på Kortbilag 3

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 27-09-2017

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede at udskyde punktet til udvalgets ekstraordinære møde tirsdag d. 3. oktober 2017.

Ove Petersen (V) deltog ikke i mødet.

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 03-10-2017

Siden MPU-mødet d. 27. september er forslaget om ændringen af § 6.4 (pkt. 1a i dagsordenen) blevet ændret således, at koterne for hvert byggefelt er mere præcist beskrevet, og afvigelsen fra de angivne koter er nedsat fra +/- 1 meter til +/- 0,4 meter. Byggefelt 1 er sænket ca. 1 meter i forhold til bestemmelsen i lokalplanforslaget og tilpasset en terrænstigning fra nord mod syd.

Forsalg til ny formulering af § 6.4:

Ny bebyggelse skal – bortset fra kældre – placeres på reguleret terræn, jf. kortbilag 3:

Byggefelt I kote 33,5 – 34,75

Byggefelt II kote 35,0 og 36,0



Byggefelt III kote 36,75 og 37,5

Byggefelt IV kote 38,25 og 39,0

For de angivne koter gælder, at de må fraviges +/- 0,40 meter.

For byggefelt I gælder, at de angivne koter er koter ved boligernes indgang mod øst, og at hver bolig indvendigt springer 1 meter ned mod vest/Nattergaleengen. Desuden skal der ske en terrænmæssig forskydning mellem de enkelte boliger på mellem 0,2 og 0,3 meter med henblik på at bebyggelsen tilpasses en terrænstigning fra nord mod syd.

Derudover er der tilføjet et ændringsforslag om en tilføjelse af koterne for de enkelte byggefelt (beskrevet i §6.4) på kortbilag 3.

Det reviderede ændringsforslag af § 6.4 og tilføjelse af ændringsforslag til kortbilag 3 blev uddelt på mødet (nu vedlagt som bilag i dagsordenen).

Udvalget godkendte indstillingen med de foreslåede ændringer, inklusiv den reviderede ændring af § 6.4 og tilføjelsen på kortbilag 3, og sender sagen videre til godkendelse i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Desuden besluttede udvalget at afholde et dialogmøde med interesserede borgere om ændringsforslagene til lokalplanen d. 11. oktober kl. 16 – 17.30 i kantinen.

Miljø- og Planlægningsudvalget ønskede, at behovet for et lyskryds på Rungstedvej/Sanskevej indgår i budgetforhandlingerne 2019-2022.

Miljø- og Planlægningsudvalget

Punkt: 3
Acadre sagsnr.: 16/16131
Journalnr.: 01.02.05P16
Sagsforløb: MPU - ØU - KB - Åben sag
Mødedato: 03.10.2017
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice
Sagsbehandler: Susanne Koch

Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 164 for boliger på Møllevænget og forslag til tillæg 1 til Kommuneplan 2013-2015

Baggrund

Forslag til lokalplan16 for boliger på Møllevænget og forslag til tillæg 7 til kommuneplan 2013-2025 har været offentligt fremlagt fra den 1. juni til den 24. august 2017. Der er indkommet 5 høringssvar i perioden, heraf 2 kollektive fra beboerne på Møllevænget og Uldvejen som indbefatter 2 forslag til reducere bebyggelsen fra 28 boliger til henholdsvis 20 og 15 boliger.

Forslag

Administrationen anbefaler at Miljø-og Planlægningsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse at vedtage planforslagene med følgende ændringer.

- § 3.2 som omfatter bestemmelser om mobilmast bortfalder og § 6.1 som omfatter bebyggelsens placering rettes som konsekvens heraf.
- Der indsættes en ny § 5.5 hvor det fastsættes at der skal udlægges 50 cykelparkeringspladser svarende til en norm på 2,5 cykelparkeringsplads pr 100 m² etageareal

Sagsfremstilling

De 4 høringssvar herunder de 2 kollektive omhandler især bebyggelsens tæthed, antallet af boliger, boligernes størrelse og indretning, friarealer og grundens udnyttelse. De enkelte temaer er gennemgået i vedlagte høringsnotat. Generelt er ønsket færre og større boliger, med mere friareal og privat udeareal. Der stilles forslag om at reducere antallet af boliger til 15, evt 20 hvis Møllevænget vest inddrages til parkeringsareal. Beboerne ønsker generelt at antallet af nytilflyttere begrænses.



Baggrunden for igangsættelse af lokalplanarbejdet.

Baggrunden for at igangsætte lokalplanarbejdet var behovet for at skaffe billige boliger bl.a. til borgere med lav indkomst, bl.a. som følge af kontanthjælpsloftet. Samtidig blev der givet mulighed for et ekstraordinært tilskud til det almene boligbyggeri fra staten netop for at afhjælpe en mulig hjemløshed som følge af de nye lave ydelser.

For at holde huslejen på boliger nede, er der et begrænset antal virkemidler:

- grundpris og udnyttelse af grunden
- boligernes størrelse
- byggetekniske løsninger og boligernes udstyr

Det udgør til sammen byggeriets anskaffelsessum som er afgørende for huslejens størrelse. Der er derfor lagt vægt på både antallet af boliger og størrelse på boligerne . henset til beliggenheden mellem en tætte bymidte og villabebyggelsen sydfor. Det har således ikke været hensigten at videreføre villakvarterets fritliggende boliger ind mod byen, men at finde en mellemform etageboligbebyggelserne i overvejende 3 etager i bymidten og villakvartererne mod syd i overvejende udnyttet tagetage.

Frygten for mange nye naboer skal ses i sammenhæng med størrelsen på de nye boliger. I dag bor der 156 personer (børn og voksne) på Møllevænget og Uldvejen, det svarer til 3,12 personer pr husstand. I den nye bebyggelse er dimensioneret til at rumme i gennemsnit 84 personer (børn og voksne) svarende til 2 personer i de små lejligheder og 4 personer i de større lejligheder. Tallet kan variere afhængig af hvordan ventelisten ser ud på et givet tidspunkt

Vurdering:

Det er administrationens vurdering at der etableres 14 boliger på 50 m² og 14 boliger på 80 m² samtidig med at grunden forhold løses tilfredsstillende. Såfremt antallet af boliger reduceres bliver der bedre friarealer, men færre boliger at anvise til de boligsøgende.

Sagens tidligere behandling

MPU – 24. november 2016
ØU – 28. november 2016
KB – 28. november 2016
MPU - 23. februar 2017
ØU – 23. februar 2017
KB – 27. februar 2017
MPU – 27.marts 2017
ØU – 18. maj 2017
KB – 29. maj 2017

Bilag

- Samlede hørings svar 164 med forside - Hørings svar_LP_164_samlet.pdf
- høringsnotat
- Lokalplanforslag 164_for boliger ved Møllevænget.endelig version 20. april 2017
- Forslag til kommuneplan tillæg 7.pdf endelig version 20. april 2017



Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 27-09-2017

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede at udskyde punktet til udvalgets ekstraordinære møde tirsdag d. 3. oktober 2017.

Ove Petersen (V) deltog ikke i mødet.

Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 03-10-2017

Miljø- og Planlægningsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at vedtage planforslaget og udvalget indstiller til, at antallet af boliger sættes ned fra 28 til 22.

-

Bilagsoversigt

Pkt. nr.	Tilgang	Titel	Refnr.
2	Åben	Bilag 1 - Samlede høringssvar LP 166	2371737
2	Åben	Bilag 4 - Skyggediagrammer	2371560
2	Åben	Bilag 3 - Forslag Lokalplan 166 Tæt-lav boligbebyggelse ved Louis Petersensvej	2330515
2	Åben	Bilag 2 - Behandling af høringssvar LP 166	2374891
2	Åben	Bilag 5 - Revideret ændringsforslag til § 6.4	2381396
2	Åben	Bilag 6 - Forslag til tilføjelse på Kortbilag 3	2381395
3	Åben	Samlede høringssvar 164 med forside - Høringssvar_LP_164_samlet.pdf	2368686
3	Åben	høringsnotat	2366576
3	Åben	Lokalplanforslag 164_for boliger ved Møllevænget.endelig version 20. april 2017	2306378
3	Åben	Forslag til kommuneplan tillæg 7.pdf endelig version 20. april 2017	2306325



Miljø- og Planlægningsudvalgets møde 03-10-2017

Peter Antonsen (T)

Formand

Thorkild Gruelund (C)

Næstformand

Ove Petersen (V)

Medlem

Kristin Arendt (C)

Medlem

Stine Darmer (I)

Medlem
