

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 26-10-2023

**Mødedato** Torsdag d. 26. oktober 2023 kl. 07:30

**Mødested** Teams

**Mødedeltagere** Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Jacob Schulze (V), Jesper Sperling (V), Annette Wiencken (C)

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 186 for NGG og Christianshus.....	4
Underskriftsark.....	8

## **Punkt 1: Meddelelser**

22/17024

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 26-10-2023**

Der blev orienteret om:

- Ønske om, at udvalgmøder ikke afholdes på teams
- PH Park og parkering i p-kælder

Administrationen orienterede om:

- Egetoftevej og at der udarbejdes en orienteringssag vedr. praksis for politianmeldelser.

## Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 186 for NGG og Christianshus

23/10286

### Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

### Baggrund

Forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 4 har været sendt i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2023 til den 23. august 2023. Der er i alt indkommet 30 høringssvar til lokalplanforslaget og 1 høringssvar til kommuneplantillægget. I dette dagsordenspunkt fremlægges høringssvarene samt forslag til ændring med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen samt kommuneplantillægget.

### Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller, at:

1) Vedtage forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 4 endeligt med følgende ændringer:

- a. Tilføjes: §8.2 C) Nye træer, der plantes inden for lokalplanens udpegede beplantningsbælte 1, skal fra start have en minimumshøjde på 3 meter.
- b. Tilføjes: §3.1 F) Område B2 på bilag 1, skal anvendes til parkering for de aktiviteter, der er i delområde B. Det bemærkes, at arealet ligeledes skal benyttes som vej, stiforbindelse og beplantningsbælte.
  - i. Kortbilag 1 tilrettes med Delområderne B1 og B2
- c. Tilføjes: §5.2 G) Delområde B2 skal anlægges således at der sikres mulighed for gennemkørsel med renovationskøretøjer mv. for bebyggelserne i Delområde A og B1
- d. §7.2 F) ændres til: Sekundære tekniske installationer såsom udluftninger o.lign., som ikke kan placeres i teknikhusene, skal placeres på taget i en afstand af minimum 0,5 meter målt fra facaden og maksimalt overskride bygningens topkote med maksimalt 1 meter.
- e. §10.1 A) ændres til: Der kan placeres 1 skilt med navn og logo på hver facade på bygningen inden for Byggefelt 1. Skiltene skal udformes som frithængende bogstaver med mulighed for at placere et ur på facaden. Skiltningen må have en maksimal samlet størrelse på 4 x 4 meter
- f. § 8.5 D) ændres til: Støjtæggen indenfor Udeareal 2 på Kortbilag 3 skal delvist udføres i transparente materialer og indrettes som klatrevæg. Støjtæggen skal udføres i en højde på minimum 6 meter.
- g. Der tilføjes en habitatreddegørelse til Kommuneplantillæg 4 som redegør for forekomsten af flagermus og padder inden for lokalplanområdet.

### Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 30 høringssvar til lokalplanforslaget og 1 høringssvar til kommuneplantillægget i løbet af offentlighedsperioden. Høringssvar og administrationens bemærkninger er vedhæftet som bilag 1 og 2.

Forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3 er vedhæftet som bilag 3.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for følgende temaer:

1. Trafik ved Christianshus og støj  
Trafikberøres i 8 høringssvar og omhandler naboers bekymring for, at forældrene til eleverne på skolen vil benytte GF Christianshusvejs område til af- og påsætning af elever. Støj fra skolen berøres af 10 høringssvar og omhandler et ønske fra naboerne hos GF Christianshusvej om etablering af en 2 meter høj støjmur i skel mellem skolen og grundejerforeningen.

Administrationens bemærkninger: I lokalplanen er der ikke en sti igennem beplantningen. Beplantningen skal danne overgang mellem Grundejerforeningen Christianshus og en skole til NGG. Det er planlagt, at stiforbindelsen mellem GF og Lokalplanområdet skal fjernes, på grund af ønske fra beboere i GF Christianshusvej. Det er administrationens vurdering, at dette tiltag vil være tilstrækkeligt til at forhindre af- og påsætning af elever på grundejerforeningens område. Det bemærkes desuden, at der ikke er noget der forhindrer, at grundejerforeningen får opsat et hegn på egen matrikel til yderligere afskærmning mod skolen.

Det er administrationens vurdering, at etablering af et støjhegn mellem GF Christianshusvej og NGG i skel ville ligge tæt på den eksisterende beplantning, og dermed skade den eksisterende beplantning. Ift. at sikre træers vækstvilkår må der ikke graves og støbes indenfor træernes rodnet. Rodnettet svarer til en bredde som trækroneerne. Administrationen anbefaler, at GF Christianshusvej går i dialog med Wihlborgs omkring etablering af et hegn på grundejerforeningens område.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

## 2. Trafikafvikling med Fredensborg

Dette tema berøres i 5 høringssvar og omhandler naboers bekymring om, hvorvidt den trafikale afvikling mod Fredensborg Kommune er løst tilstrækkeligt.

Administrationens bemærkninger: Sideløbende med lokalplanen er der en igangværende dialog mellem Hørsholm og Fredensborg Kommuner omkring de trafikale udfordringer. Der er udarbejdet et trafiknotat med forskellige løsningsmuligheder. Desuden er der afholdt møder mellem de to borgmestre og udvikler af Format-projektet vedr. finansiering af dels et nyt signalanlæg i krydset Usserød Kongevej/Christianshusvej, dels en sikring af skolevejen fra Usserød Kongevej frem til den nye skole i form af en ny fællessti samt hastighedsdæmpende foranstaltninger, jf. mødereferat bilag 4. Desuden er der ønske om at nedsætte hastigheden på Usserød Kongevej til 50 km/t.

Administrationen har d. 2. oktober modtaget en erklæring om sikker skolevej, underskrevet af Wihlborgs A/S, hvori Wihlborgs A/S erklærer at ville etablere en sikker skolevej, hvorved forstås en vej, hvorpå eleverne kan færdes trygt på vej til skolen, tilsvarende andre sikre skoleveje i kommunen. Den sikre skolevej skal etableres inden skolen tages endeligt i brug. Erklæring er vedhæftet som bilag 5. NSEJ (ejer af Format projekt) og Fredensborg Kommune har endvidere lavet en aftale om etablering af et nyt lyskryds i krydset Usserød Kongevej/Christianhusvej. Når lokalplanen er vedtaget, vil de to parter gå i gang med at planlægge for etablering af den nye kryds. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

## 3. Indbliksgener

Dette tema berøres i 7 høringssvar og omhandler en bekymring fra nærmeste naboer omkring eventuelle indbliksgener fra skolens tagterrasser.

Administrationens bemærkninger: Der er i lokalplanen bestemmelser om at beplantningsbælter skal være med til at sikre grundejerforeningen mod indblik fra tagterrasserne. Beplantningsbælterne skal opretholdes og udbygges med buske og høje træer for at forhindre indblik ind til naboerne.

Administrationen foreslår at der tilføjes en bestemmelse

Tilføjes: §8.2 C) Nye træer der plantes inden for lokalplanens udpegede beplantningsbælte 1, skal fra start, have en minimumshøjde på 3 meter. Således at disse er medvirkende til, at sikre naboejendomme mod indbliksgener fra byggeriets tagterrasser.

## 4. Parkering

Dette tema berøres af 1 høringssvar og omhandler behovet for, at det sikres, at parkeringsrettighederne til Christianshus bibeholdes.

Administrationens bemærkninger: Der er i lokalplanen bestemmelser som sikrer, at den nuværende parkeringsplads til Christianshus bibeholdes, som en del af Delområde B. Der er dog behov for en skærpelse af bestemmelserne, og administrationen foreslår derfor følgende tilføjelser:

Tilføjes: §3.1 F) Arealet under udstykning som angivet på bilag 1, skal anvendes til parkering for de aktiviteter, der er i delområde B. Det bemærkes, at arealet ligeledes skal benyttes som vej, stiforbindelse og beplantningsbælte.

Tilføjes: §5.2 G) Delområde B2 skal anlægges således at der sikres mulighed for gennemkørsel med

renovationskøretøjer mv. for bebyggelserne i Delområde A og B1.

#### 5. Beplantning

Dette tema berøres af 2 høringssvar og omhandler en bekymring omkring, hvor mange træer der skal fældes i forbindelse med byggeriet.

Administrationen bemærker at: Lokalplanen indeholder bestemmelser, som skal sikre beplantningsbælterne mellem motorvej og skole, samt skole og naboer. Der er udpeget 85 enkeltræer samt en samlet gruppe af bevoksning på ca. 2.000 m<sup>2</sup> til bevaring i forbindelse med lokalplanen. Baggrunden for udpegningen er, at der bevares træer, der har en reel mulighed for at overleve byggeaktiviteterne på stedet, herunder terrænreguleringen. Ligeledes er der indarbejdet nye træer i projektet, som herefter skal opretholdes i fremtiden. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

#### 6. Støj ift. boligbebyggelsen Bakkehusene

Støjpåvirkning af Bakkehusene berøres af 11 høringssvar og omhandler en bekymring blandt borgerne i Bakkehusene for, om støjafskærmningen ved NGG kan forringe forholdene ved Bakkehusene i forbindelse med trafikstøj fra motorvejen.

Støjafskærmning ved Bakkehusene berøres af 11 høringssvar og omhandler et ønske om at Bakkehusene planlægges med ind i planen for støjafskærmning mod motorvejen.

Administrationen bemærkninger: Der er i forbindelse med behandlingen af høringssvarene blevet udarbejdet en støjrapport for Bakkehusene, som viser at området ikke vil blive yderligere belastet ved realiseringen af lokalplanen.

Støjafskærmning længere syd på vil være en del af et nyt projekt som først skal politisk prioriteres. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

#### 7. Konkrete ønsker til bestemmelser om bebyggelsen

Wihlborgs har en række konkrete ønsker til tilrettelser i lokalplanen ift. justeringer i projektet, herunder mulighed for større skilt og placering af tekniske installationer på taget.

Administrationens bemærkninger: Administrationen har gennemgået udviklers ændringsforslag og taget stilling til de enkelte ændringsforslag og vurderet dem ud fra lokalplanens formål og principper, samt kommunens praksis vedrørende udarbejdelsen af lokalplaner.

Administrationen foreslår følgende ændringer:

§7.2 F) ændres til: Sekundære tekniske installationer såsom udluftninger o.lign., som ikke kan placeres i teknikhusene, skal placeres på taget i en afstand af minimum 0,5 meter målt fra facaden og maksimalt overskride bygningens topkote med maksimalt 1 meter.

§10.1 A) ændres til: Der kan placeres 1 skilt med navn og logo på hver facade på bygningen inden for Byggefelt 1. Skiltene skal udformes som frithængende bogstaver med mulighed for at placere et ur på facaden. Skiltningen må have en maksimal samlet størrelse på 4 x 4 meter

Til Kommuneplantillæg 4 er der kommet 1 høringssvar, hvor Miljøstyrelsen efterspørger en habitatreddegørelse, der skal indarbejdes i kommuneplantillægget. Hørsholm Kommune har været i dialog med Miljøstyrelsen og aftalt, at en habitatreddegørelse udarbejdes og indgår i den endelig vedtagelse af lokalplanen. Reddegørelsen er blevet indarbejdet i Kommuneplantillæg 4 og vedhæftet dagsordenen som Bilag 6.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 26-10-2023**

1) og a)-g) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

Udvalget besluttede desuden, at der udarbejdes et forslag til protokollat inden Økonomiudvalgets behandling hvor følgende inddrages:

- at der som minimum etableres et 2 m højt trådhegn i skel mod grundejerforeningen Christianshus indenfor lokalplanområdet
- at støjafskærmning mod motorvejen forlænges så langt frem mod søen mod syd som muligt
- at det i lokalplanen skærpes at teknikhuse på tag placeres længst mod vest
- at der følges op på habitatredegørelse, så det sikres at udvikler efterlever redegørelsen
- at administrationen fortsætter dialogen med Fredensborg Kommune vedr. sikring af en tilfredsstillende trafikafvikling

Følgende materiale vedlægges dagsordenen som bilag:

- Bilag 1 suppleres med høringssvar 87 fra Wihlborgs
- Nyt bilag der viser supplerende støjundersøgelser i forbindelse med behandling af høringssvar
- Udbygningsaftalen mellem Fredensborg Kommune og udvikler af Formatprojektet

## **Bilag**

Bilag 1 - Samlede høringssvar

Bilag 2 - Opsummering og administrationens bemærkning til indkomne høringssvar

Bilag 3 - Forslag til Lokalplan 186 og Kommuneplantillæg 4

Bilag 4 - mødereferat Fredensborg Kommune

Bilag 5 - Erklæring om sikker skolevej

Bilag 6 - Kommuneplantillæg 4 inkl. habitatredegørelse

Supplerende støjundersøgelser

Udbygningsaftale - Fredensborg Kommune

## **Punkt 3: Underskriftsark**

22/17031

**Sagens forløb:**

BYU