

REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 27-09-2019

Mødedato Fredag d. 27. september 2019 kl. 08:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Anne Ehrenreich (V), Fritz Reuther (V), Bent Fabricius (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 170 for boligområde PH Park.....	4

Punkt 1: Meddelelser

Sagens forløb:

MPU

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 170 for boligområde PH Park

18/5793

Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 18. december 2017 Udviklingsplan for PH Park der fastlægger de overordnede principper for byggeri og landskab i området. Udviklingsplanen har dannet baggrund for udbud og salg af parceller på grunden. I februar 2018 blev byggefelt 1 og 2 udbudt til salg, i den forbindelse blev byggefelt 2 solgt. Efterfølgende blev byggefelt 1,3 og 4 udbudt til salg, og i den forbindelse blev disse solgt til én bygherre i marts 2019. Begge salg betinget af en byggeretsgivende lokalplan.

På baggrund af Udviklingsplan for PH Park og de to vinderprojekter, er forslag til Lokalplan 170 og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017-2029 udarbejdet. Forslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2019 til den 26. august 2019. Der er indkommet 25 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 170 og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2017-2029 vedtages endeligt med følgende ændringer:

§1 ”Og cykelparkering” udtages fra punkt 7.

§ 6.1 maksimalt etageantal ændres til 27.200

§ 6.2 fordeling tilrettes som følger:

Byggefelt 1: I alt 6600 m². Fordelt som følger; Etagehuse op til 2800 m², Punkthus op til 2300 m², Rækkehuse op til 2100 m².

Byggefelt 2: I alt 6100 m², Fordelt som følger; Etagehuse op til 2600 m², Punkthus op til 2000 m², Rækkehuse op til 2100 m².

Byggefelt 3: I alt 7000 m². Fordelt som følger; Etagehuse op til 3600 m², Punkthus op til 2300 m², Rækkehuse op til 1700 m²

Byggefelt 4: I alt 7500 m². Fordelt som følger; Etagehuse op til 3800 m², Punkthus op til 2100 m², Rækkehuse op til 2200 m²

§ 6.3 Konsekvensrettelse af skema jf. revideret skema udsendt i høringsperioden

§ 6.3 tilrettes som i princippet vist på bilag 8 og som nedenstående:

- Byggefelt 1e og 1d i parcel 1 nedsættes fra 3 til 2 etager.
- Byggefelt 3e, 3f i parcel 3 nedsættes fra 3 til 2 etager.
- Byggefelt 3f og 3d byttes rundt så 3d bliver rækkehus typologi i 2 etager og 3f bliver etagehuse i 4 etager.
- Byggefelt 4b i parcel 4 nedsættes fra 6 til 5 etager.

§ 7.1 ændres til følgende ordlyd: Basen og den nederste del af bygningerne skal udføres i lys gul tegl, så der skabes et sammenbindende element på tværs af de enkelte boligklynger i PH Park, dog kan enkelte arealer i gårdrummet suppleres af andre materialer. Materialevalg- og skift skal respektere gårdrummets helhed.

§ 7.2 ændres til følgende ordlyd: ”Materialevalg over basen skal være med til at skabe variation i klyngen og klyngerne imellem. Materialer over teglet skal være naturskiffer, træ, tombak, zink og tegl”

§ 12 punkt 4 med følgende ordlyd: ”Den i §9.1 nævnte sø i landskabet mellem klyngerne er etableret” skal udgå

Kortbilag

Kortbilag 3b Anvendelseskort højder tilrettes som i princippet vist på vedhæftede bilag 8.

Kortbilag 6a Beplantningsplan – Zoner tilrettes så zonen i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet samt en kant langs spildevandsbassinet ændres til zone for ”Skov”.

Redegørelse

Afsnittet om landskabet suppleres med yderligere beskrivelse ift. beplantning mm.

I øvrigt

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 25 hørings svar i løbet af offentlighedsperioden. Høringssvarene har følgende afsendere: (1) Louise og Nicolai Schmidt Carøe, Ved Højmosen 13 (2) Janne og Kurt Jensen, Ved Højmosen 12 (3) Sonja Ploug Jensen og Flemming Jenle, Usserød Kongevej 97A (4) Karin Weis v. Freiesleben, Ved Højmosen 11 (5 og 6) Torben Nexø Jørgensen og Helle Nexø Husum, Bolbrovej 193 (7) Jens Chr. Sørensen på vegne af grundejerforeningen Hørsholm Gårdhouses bestyrelse (8) Solveig Lysholm Torvanger, Dorthé og Henrik Ludvigsen, Sonja Ploug Jensen og Flemming Jenle, Annette og Jan Bolm Hansen, Usserød Kongevej 95, 97A, 106 og 110 (9) Bent Klingemann Glæsner, Selma og Lars Ambirk, Helle Nexø Husum og Torben Nexø Jørgensen, Camilla Thranegaard, Nadia og Thomas Robinson, Elisabeth Lumbye, Bolbrovej 189, 191, 193, 195, 199 og 201 (10) Anders Norström Christiansen, Hasselvej 14 (11) Tina Thorsen og Per Høg Jensen, Bolbrovej 197 (12) Connie og Leif Nielsen, Bolbrovej 203 (13) Niels Matthiesen, Ved Højmosen 104 (14) Janne og Christian Schulze, Lars Rishøj, Dorthé og Flemming Rand Pryds, Hasselvej 16, 18 og 20 (15) Christian Dyrberg, Ved Højmosen 124 (16) Banedanmark (17) Michael og Pia Haugbølle, Ludek og Helena Pojezny, Julie Strange og Martin Svendsen, Havevej 37, 38 og 39 (18) Janne Stave og Christoffer Henriksen, Havevej 36 (19) Gert Bresemann, Ved Højmosen 123 (20) Hørsholm Almen Boligselskab Sophielund (21) Jens Chr. Sørensen på vegne af naboerne omkring PH Park (22) Jesper Korsbæk på vegne af Calum A/S (23) Desiree Birkedal (24) Michael Clausen, Ved Højmosen 17 (25) Strømmen PH Park, Svanen Finans A/S.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for følgende temaer:

1. Bekymring vedr. parkering og trafikale forhold
2. Modstand mod højde på byggeri ift. indbliksgener og skyggepåvirkning
3. Ønske om beplantning og mere park mod det omkringliggende vejnet
4. Ønsker til materialer ifm. bebyggelse og gårdrum

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

1. Bekymret over parkeringsforhold og trafikale forhold

Høringssvar fra: (6) (7) (9) (11) (12) (10) (13) (14) (15) (17) (18) (19) (23) (25)

Indsigere mener ikke at trafikanalysens forslag er tilstrækkelige til at håndtere den fremtidige trafikbelastning på Usserød Kongevej. Forslag om at udkørsel fra PH Park til Højmosen udformes så der ikke kan foretages venstresving. Endvidere forslag om at venstresvingsbanen ved krydset Højmosen/Usserød Kongevej forlænges for at undgå lange kødannelse. Samt forslag om at Hasselvej lukkes for gennemkørende trafik.

Indsigere mener endvidere at parkeringsnormen for PH Park er for lav, og at det vil betyde at beboere og evt. besøgende fra PH Park, vil parkere på det omkringliggende vejnet, herunder på Ved Højmosen mod nord og på Hasselvej mod syd.

Administrationens bemærkninger

Rambøll har udarbejdet en rapport omkring fremkommeligheden på Usserød Kongevej og et notat om de trafikale forhold omkring Hospitalsgrunden tilbage i maj 2016. Desuden har Hørsholm Kommune i forbindelse med udarbejdelse af skitseforslag for landskabsprojektet fået udarbejdet trafikanalyser af Valentin Trafikplanlægning om de trafikale forhold ved PH Park både generel tilslutning til det offentlige vejnet og en specifik vurdering af udkørsel fra Ved Højmosen. Begge analyser viser, at den ekstra genererede trafik fra PH Park ikke vil påvirke trafikken og fremkommeligheden i særlig grad. Administrationen anbefaler derfor ikke at forbyde venstresving fra PH Park.

Trafikanalysen ”Trafikale forhold ved PH Park Vurdering af udkørsel fra Ved Højmosen” viser, at der kommer en svag stigning i trafikken på Højmosen. Stigningen medfører mindre end én ekstra bil pr. minut på Højmosen ud for Ved Højmosen. På grundlag af beregninger og registreringer på stedet er det vurderet, at hverken den nuværende eller fremtidig trafik på Højmosen medfører problemer med trafikafviklingen. Administrationen vurderer ikke umiddelbart at

der i krydset Usserød Kongevej-Højmosen er behov for at forlænge venstresvingsbanen. Men vil i detailfasen se nærmere på om der er et aktuelt behov. Trafikanalyser er vedhæftet som bilag 7.

Administrationen vurderer at den fastsatte parkeringsnorm i lokalplanen er tilstrækkelig for områdets kommende beboere og evt. besøgende. Det understreges at de 40 ekstra parkeringspladser for området samlet anlægges udover p-normen (10 pr. parcel.)

2. Modstand mod højden på byggeri ift. indbliksgener og skyggepåvirkning

Høringssvar fra: (1) (2) (3) (4) (5) (7) (8) (9) (11) (12) (14) (17) (18) (19) (20) (21) (24)

Indsigere ønsker at reducere højder på byggeriet i PH Park for at undgå indbliksgener og skyggepåvirkning. Der ytres ønske om at grunden bebygges med en lavere bebyggelse. Såfremt tårnhusene fastholdes, ønsker indsigere at flytte de høje bygninger ind mod midten af PH parken.

Administrationens bemærkninger

Bebyggelsesprocenten samlet for området er 50 procent, hvilket ikke er fremmed for området. Ved at samle bebyggelserne i de 4 parceller gives der plads til parkområdet, og det offentligt tilgængelige rekreative område. Parken åbner op og inviterer ind. Dvs. det giver værdi til området som helhed og ikke blot til de kommende beboere i PH Park.

Et af hovedprincipperne i udviklingsplanen, der er grundlag for forslag til lokalplan 170, er at der skal være variation i bygningstyper i hver parcel/klynge, dvs. klyngerne skal bestå af både rækkehuse, etagehuse og punkthuse. Dette er med til at skabe en varieret bebyggelse der tilpasser sig stedet og skala.

I forhold til placering af punkthusene på de 4 parceller, er der i forbindelse med arbejdet med udviklingsplanen arbejdet grundigt med placeringen konkret på parcellen ift. højder, lys/skygge, indbliksgener mv. og omkringliggende bebyggelser og øvrig bebyggelse på parcellen. Hvorfor punkthusenes placering i udviklingsplanen og efterfølgende lokalplan er den mest optimale placering iht. ovenstående. Skyggediagrammer viser at der er minimale skyggekonsekvenser for ejendomme udenfor PH Park mod nord, skyggediagrammer er vedhæftet som bilag 5.

Hørsholm Kommune har fået lavet dronefotos af to omgange, vedhæftet som bilag 6, de viser at der ikke vil være indbliksgener, idet der er tale om store afstande og en høj grad af beplantning og træer der danner buffer.

I forbindelse med behandling af høringssvar har administrationen fået undersøgt to alternative placeringer af punkthuset på parcel 4, placering i område 4c og 4 d. Undersøgelserne viser at placering af punkthuset i delområde 4 bør fastholdes på placering 4b, idet den placering samlet set giver mindst skyggegener. En placering i det sydøstlige hjørne (4d) af delområdet vil medføre betydelige skyggegener for mange af de øvrige boliger, der kommer i delområde 4, placering i delområde 4c vil skabe skyggegener for delområde 2 i PH Park bebyggelsen. Administrationen vurderer, at det er væsentligt at bibeholde punkthusets placering mod Usserød Kongevej og Højmosen for at markere dette hjørne, dog kan dette også ske med en nedjusteret bebyggelse på 5 etager. Administrationen anbefaler derfor at indsigelse vedr. højde imødekommes ved at etagehøjden for bebyggelse i byggefelt 4b nedsættes fra 6 etager til 5 etager.

3. Ønsker i forhold til beplantning, søen og det grønne

Høringssvar fra: (7) (8) (14 – støj) (17) (22)

Indsigere har bemærkninger i forhold til beplantning langs det omkringliggende vejnet, og ønske om at det styrkes. Der er endvidere ønske om at det grønne bælte udlagt i lokalplan 126 bevares, ift. den sydøstlige del af området. En indsigelse påpeger at 2 af de værdifulde træer udpeget på bilag 2 har en problematisk placering ift. fremtidigt byggeri.

Administrationens bemærkninger

Der arbejdes med beplantning i alle randzoner mod det omkringliggende vejnet, således at på de strækninger hvor boligklyngerne er placeret tættest på vejene, fortættes vegetationen for at give ro og afskærmning til beboerne – og naboerne - samtidig med at gøre det smukt at bevæge sig langs og i randzonen. Beplantningen vil være let og lysåben, så skyggegener minimeres. Langs Bolbrovej etableres en busketplantning med enkelte overstandere.

Administrationen anbefaler at skovsignatur fortsættes til Usserød Kongevej og at skovsignatur indtegnes i områdets sydøstlige side på kortbilag 6. Administrationen anbefaler at to træer placeret vest for parcel 4 og sydvest for parcel 3 udtages på kortbilag 2.

4. Ønsker til bebyggelsernes udtryk

Høringssvar fra:(22) (25)

Idet processerne med viderebearbejdning af vinderprojekterne til dispositionsforslag er pågået parallelt med lokalplanprocessen er der fra købers side ønsker til justering af lokalplanen så projekterne kan rummes indenfor lokalplanens rammer. Der ønskes bl.a. større fleksibilitet i forhold til fordelingen på rækkehuse, etagehuse og punkthuse, samt tilføjelse af enkelte materialer ift. facader og stier i gårdrum.

Administrationens bemærkninger

Materialevalg er væsentlig for at opnå den ønskede kvalitet i de nye bebyggelser i PH Park, derfor vurderer administrationen at det er vigtigt at fastholde de forelåede materialer, men vurderer at det skal muliggøres at anvende tegl som facademateriale over basen.

Basen og den nederste del af bygningerne skal udføres i lys gul tegl, så der skabes et sammenbindende element på tværs af de enkelte boligklynger i PH Park, dog vurderer administration at der kan suppleres med andre materialer på basen, materialevalg- og skift skal dog respektere gårdrummets helhed.

Administrationen anbefaler endvidere at skema med fordeling af m² på de tre typologier justeres og at det maksimale etagemeterantal ændres til 27.200 m² - så købers justeringer muliggøres.

Sagens tidligere behandling

- 14.12.2015 Temamøde KB
- 25.01.2016 Oplæg til proces for udvikling af Hospitalsgrunden (ØU + KB)
- 11.02.2016 Udvikling af Hospitalsgrunden, Opsamling på interviewrunde (ØU)
- 29.03.2016 Temamøde KB
- 18.04.2016 Advisory board møder ØU (ØU)
- 25.04.2016 Vedtagelse af vision for udvikling af Hospitalsgrunden (ØU + KB)
- 25.04.2016 Temamøde KB
- 09.05.2016 Godkendelse af program for parallelopdrag (ØU + KB)
- 26.09.2016 Udvikling af Hospitalsgrunden, Evaluering- og kvalificeringsproces (ØU + KB)
- 31.10.2016 Temamøde KB
- 28.11.2016 Hospitalsgrunden - grundlag for udviklingsplan (ØU + KB)
- 19.12.2016 Uddybninger ifb. med grundlag for udviklingsplan (ØU + KB)
- 27.02.2017 Fastsættelse af parkeringsnorm for hospitalsgrunden (ØU + KB)
- 06.04.2017 Overvejelser om salgsstrategi for Hospitalsgrunden
- 18.05.2017 Status - udviklingsplan for Hospitalsgrunden
- 19.06.2017 Oplæg til revideret tidsplan
- 27.11.2017 Temamøde KB
- 18.12.2017 Endelig vedtagelse af udviklingsplan for PH Park (ØU + KB)
- 18.12.2017 Realisering af PH Park (ØU + KB)
- 29.01.2018 Godkendelse af udbudsmateriale for PH Park (ØU + KB)
- 16.05.2018 PH Park udbud, Bedømmelsesudvalg præsenteres for tilbud (bedømmelsesudvalg= MPU+ØU)
- 18.06.2018 PH Park - Parkering samt ejerskab til delarealer (ØU + KB)
- 16.08.2018 PH Park - 2. udbud
- 25.03.2019 Bedømmelse og udvælgelse af tilbud på parcel 1,3 og 4 i PH Park
- 27.05.2019 Forslag til Lokalplan 170 for PH Park (MPU +ØU + KB)

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 27-09-2019

Et flertal bestående af Jan Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Bent Fabricius (C) anbefalede administrationens indstilling godkendt, idet der til § 4.1 tilføjes: Yderligere udstykning må ikke finde sted, dog kan der ske udstykning til underjordiske tekniske anlæg og dertilhørende ramper.

Et mindretal bestående af Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter (V) stemte imod med følgende protokollat:

Venstre stemmer imod forslaget, idet vi anerkender, at der er sket visse forbedringer af forslaget. Vi finder imidlertid fortsat, at byggeriet bør begrænses yderligere. Det gælder især tårnhuset på hjørnet af Usserød Kongevej, som vi enten foreslår rykket ind på grunden eller reduceret yderligere. Vi foreslår ligeledes øvrige tårnhuse reduceret i højden. Venstre har under forhandlingerne om PH Park til stadighed sikret sig muligheden for at ændre og begrænse byggeriet. Borgmesteren har endvidere på mødet med Grundejerforeningen Gårdhusene Højmosen den 29. maj 2019 tilkendegivet en positiv holdning til at se på mulighederne for at ændre på byggeriet. Vi er åbne over for at flytte m² til det planlagte parkområde.

Bilag

Bilag 1 Høringssvar til Lokalplan 170

Bilag 3 Forslag til Lokalplan 170

Bilag 4 Forslag til kommuneplantillæg 5

Bilag 5 Skyggediagrammer

Bilag 6 Dronefotos

Bilag 7 Trafikanalyser

Bilag 2 Bemærkninger til Høringssvar til Lokalplan 170

Bilag 8 Nyt Bilag 3b - Anvendelseskort - højder