

REFERAT Planudvalget 2022-2025 d. 21-05-2024

Mødedato Tirsdag d. 21. maj 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest.....	4
Lukket: Bosætningsstrategi 2024 - anlægsbevilling og godkendelse af overordnede rammer.....	11
Byplanmøde i Odense 2024.....	12
Meddelelser.....	13
Elektronisk underskrift af mødeprotokol.....	14

Punkt 32: Godkendelse af dagsorden

00.07.01-P35-4-22

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende dagsorden.

Sagsfremstilling

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Udvalgsmedlemmer

Bo Jul Nielsen (B), Pernille Søndergaard (M), Morten Dahlberg (A), Lars Nielsen (C), Brian Lyck Jørgensen (O), Betty Schachtschabel (V), Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Dagsorden godkendt.

Punkt 33: Igangsættelse af planlægning for Troldebakkerne Vest

01.02.05-P16-10-23

Resume

Planudvalget behandler sagen for at sætte arbejdet i gang med lokalplan og kommuneplantillæg for del af byudviklingsområdet i Troldebakkerne Vest. Det er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg samt lokalplan for området.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at godkende principperne for bebyggelsen samt at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området.
2. at igangsætte kommuneplantillæg, der giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, samt justere rammeområdet for at kunne rumme det fulde vejudlæg ved Troldemosevej i byzone.

Sagsfremstilling

Planudvalget behandlede d. 20. februar 2024 (pkt.9) sag for igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for del af Troldebakkerne Vest. Planudvalget besluttede at igangsætte en forhøringsproces på baggrund af de foreslåede principper for projektudformning og bebyggelse i området, samt at udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg ikke skal være delegeret.

Sagen forelægges hermed for Planudvalget til fornyet behandling til opsamling på forhøringsprocessen.

Referat fra Planudvalgets behandlingen d. 20.2.2024 er vedlagt som bilag.

Projektplanlægningen for udvikling af Troldebakkerne Vest har været sendt i høring i perioden 29.2.2024 - 1.4.2024.

Der er i høringsperioden indkommet 13 høringssvar.

Opsummering med resume af de enkelte høringssvar kan ses i notat, der er vedlagt som bilaget til sagen.

Ligeledes vedlægges et bilag med de samlede indkomne høringssvar i deres fulde ordlyd.

Overordnet går høringssvarene på:

- At der ikke ønskes byggeri i 4 etager
- At der ikke skal være en gennemgående stamvej eller at området blot skal vejforsynes via den eksisterende stamvej fra øst, eller Troldebakkerne Vest alene skal forsynes af egen vej fra Kildevej
- At der ikke skal bygges så mange nye boliger, når det oprindelige oplæg i helhedsplanen var 700 boliger for det samlede byudviklingsområde i Troldebakkerne
- At der skal være ejerboliger og parcelhuse for at sikre en mere varieret sammensætning af beboere og boligtyper
- Herudover er der nævnt ønske om almennyttige rækkehuse i 1 og 2 plan, samt ungdomskollegium og små parcelhuse til unge familier/ ældre
- Ønske om seniorbofællesskabet i klynge B flyttes til klynge D
- Ønske om at alle de 4 etages bygninger placeres ved Helsingørvej
- Ønske om bedre kollektiv trafik til området.
- Positive bemærkninger fra DN Gribskov i forhold til at koblingen mellem naturbeskyttelse og bebyggelse er central for bebyggelsesplanen, med ønsker og anbefalinger til fortsat sikring af beskyttede arter fremadrettet i området.

Høringssvarene har været fremsendt til bygherre til kommentering. Notat med bygherres bemærkninger til forhøringen er vedlagt som bilag til sagen.

Bygherre har med baggrund i forhøringen valgt at revidere bebyggelsesplanen for at imødekomme dele af synspunkterne fra de indkomne høringssvar.

Oplæg til revideret bebyggelsesplan vedlægges som bilag til sagen, dateret 7. april 2024.

Den oprindelige projektbeskrivelse med inspirationskatalog (af 5. januar 2024) er ligeledes vedlagt som bilag (dette var bilag til Planudvalgets behandling 20.2.2024).

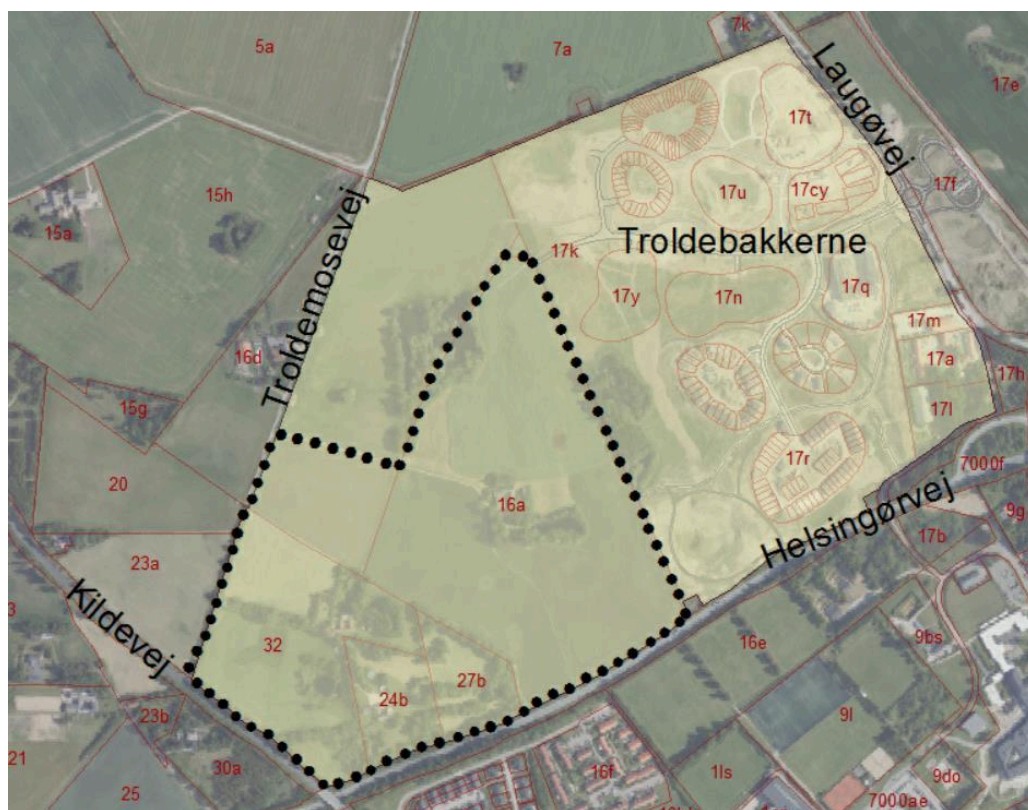
Revideret projektbeskrivelse

Projektområdet er ca. 26,1 ha. og består af matr.nr. 16a, 24b, 27b, 32 og del af 16d og 23a alle Laugø By, Helsingø.

Projektområdet er vist på nedenstående kort med sort priksignatur. Den lyse, gule markering viser området, der er udlagt til byudvikling med boliger i Troldebakkerne, beliggende mellem Troldmosevej og Laugøvej.

Ejer af den nordvestlige del af byudlægget i Troldebakkerne ønsker for nuværende ikke at indgå i byudvikling af området.

Ansøger ønsker en politisk tilkendegivelse med godkendelse af projektets principper, inden der kan arbejdes videre med yderligere undersøgelser og konkretisering af projektet.





Revideret bebyggelsesplan med oplæg til placering af bebyggelse i området.

Med justeret bebyggelsesplan ønsker bygherre at opføre boligbebyggelse bestående af rækkehuse i 1-2 etager, 1 seniorbofællesskab, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager.

Der ønskes igangsætning af planlægning for:

- ca. 580 boliger
- ca. 49.200 m² bruttoetageareal (svarende til en bebyggelsesprocent på 20% for hele projektområdet under ét)
- bebyggelse i op til 4 etager

Principper for bebyggelsen og strukturen i området:

Hovedgrebet for bebyggelsen er, som i den østlige del af Troldebakkerne, kobling mellem natur og bebyggelse.

Udgangspunktet for bebyggelsesplanen er de eksisterende beskyttede naturområder og spredningskorridorer samt etablering af stamvej med kobling til både Kildevej og den eksisterende stamvej i den østlige del af Troldebakkerne. Ligeledes er det et vigtigt element, at der sikres plads og passage til håndtering af regnvand i området.

Boligklyngerne bebygges med en blanding af rækkehuse i 1-2 etager, 1 seniorbofællesskab, punkthuse og etageboliger i 2-4 etager for at skabe en oplevelsesrig bebyggelse og et varieret boligudbud.

Planforhold

Det ansøgte projekt vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillæg:

For området gælder i dag kommuneplanramme 1.B.29, der bl.a. fastsætter, at etagebyggeri skal være mindst 2 og højst 3 etager, dog punktvis 4 etager og at bygningshøjden må være højst 10 m, dog punktvis 12 m ved 4 etager.

I det fremsendte projekt vil den ene klynge (se klynge F i projektbeskrivelsen) bestå af punkthuse, som alle opføres i 4 etager. Dette vil således være en afvigelse fra rammebestemmelserne i kommuneplanen.

For det samlede projektområde vil ca. 15.000 af de samlede ca. 49.200 bruttoetagemeter være placeret i punkthuse på 4 etager. Dvs. ca. 30 % af de samlede bruttoetagemeter.

Udover justering i forhold etageantal er det ligeledes nødvendigt at foretage en justering i selve afgrænsningen af kommuneplanrammen for at gøre plads til etablering af nødvendig vejadgang og vejanlæg fra Troldemosevej til Kildevej. I Kommuneplan 2021-2033 fremgår det, at der for Troldebakkerne er udlagt et samlet byudlæg på 70 ha.

Troldebakkerne består af rammeområde 1.B.29 og rammeområde 1.BB.02. Beregning af disse to rammers arealer viser, at rammeområde 1.B.29 er 64,3 ha og rammeområde 1.BB.02 er 5,2 ha - det vil sige samlet 69,5 ha. Der er således en uudnyttet restrummelighed på ca. 0,5 ha i byudlægget for Troldebakkerne. Det foreslås, at der ved igangsætning af kommuneplantillæg gives mulighed for en udvidelse af rammeområde 1.B.29 med op til 0,5 ha. Det forventede behov er ca. 0,3 ha med et vejudlæg på 20 m.

Det vurderes, at udvidelsen ikke er i strid med Fingerplan 2019.

Lokalplan:

Området er i dag omfattet af den gældende rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, og det er derfor nødvendigt med lokalplanlægning for området, før der kan ske udvikling på arealet.

I forhold til den oprindelige helhedsplan for Troldebakkerne og rammelokalplanen ønsker ansøger justeringer i forbindelse med lokalplanlægning for området.

Efter udarbejdelse af helhedsplanen og rammelokalplanen, og inden den videre konkretisering med byggeretsgivende lokalplaner i den østlige del, har kommunen fået udarbejdet notat med anbefaling af retningslinjer for forvaltning af spidssnudet frø i området. Jf. Habitatdirektivets bilag IV.

Habitatdirektivet har strenge regler for levestedsbeskyttelse, og det er essentielt at sikre områdets økologiske funktionalitet for arten i forbindelse med byudvikling i området. For at kunne tage det nødvendige hensyn i forbindelse med fastlæggelse af bebyggelse, befæstelse og landskabelig bearbejdning i området, er det nødvendigt at lave justeringer i forhold til den vedtagne rammelokalplan.

Med afsæt i disse beskyttelseshensyn og pga. nødvendighed i justering af vejudlæg lægges der op til justering af placeringen af bebyggelse i området i forhold til det oplæg, der er fastlagt med rammelokalplanen.

Administrationens vurdering og bemærkninger

Overordnet vurderer administrationen, at projektoplægget følger hovedgrebet i Troldebakkerne. Den justerede bebyggelsesplan imødekommer dele af de indkomne høringssvar, bl.a. ved at fjerne punkthusbebyggelse i klynge D og seniorbofællesskab i klynge B.

Det justerede oplæg indeholder således kun bebyggelse i 1-2 etager i klyngerne A-D, der er beliggende tættest på boligerne i Troldebakkerne Øst.

Med baggrund i naturhensyn og justering af vejadgang gennem området placeres bebyggelsen anderledes end angivet i rammelokalplanen, men principperne er fastholdt.

Projektet vil videreføre intentionen om at sikre varieret boligbebyggelse, med klynger der placeres i landskabet og med boliger i nær kontakt med landskabet.

Klyngestrukturen vil være mindre tydelig end i den østlige del, men bebyggelsen vil fortsat tegne sig som boligenklaver beliggende i et stort sammenhængende landskab.

Administrationen vurderer, at opførelse af punkthuse i 4 etager kan indpasses i området, og at projektoplægget fortsat vil sikre god harmoni og variation i bebyggelsen. Der bør i kommuneplantillægget fastsættes bestemmelser, så det sikres, at der fortsat er variation i bebyggelsen mht. bygningshøjde og etageantal for det samlede byområde, og ligeledes variation i det arkitektoniske udtryk.

Vejadgang og anlæg på Kildevej

Administrationen er i dialog med ansøger om bl.a. sikring af naturhensyn, regnvandshåndtering og trafik. Ansøger har udarbejdet notat med trafikanalyse og vurdering i forhold til vejtilslutning til Kildevej.

Trafikrådgiveren har vurderet, at en tilslutning af Troldemosevej bør udføres vinkelret på Kildevej, da det vil sikre bedre oversigt mod syd. Troldemosevej foreslås hævet forud for selve krydset, da bilister, som holder vandret, har bedre mulighed for at orientere sig og se trafikanter på Kildevej.

Opgradering og justeret udformning af Troldemosevej vil kræve en mindre udvidelse af vejen samt af kommuneplanens rammeafgrænsning mod sydvest. Dette vurderes dog af være af mere teknisk karakter, da det ikke medfører øget udlæg til boliger, men blot er areal til etablering af nødvendig vejadgang til området. Samlet vurderes det at dreje som om en udvidelse af rammen med 130 m x 20 m - dvs. 2.600 m² som udelukkende vil være anvendt til nødvendig infrastruktur til området.

I forbindelse med etablering af det nye boligområde og vejtilslutning til Kildevej, er det ligeledes nødvendigt at foretage fysiske tilpasninger på Kildevej til sikring af trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Kommunen kan kræve, at udvikler bekoster og anlægger dette anlæg, jf. Vejlovgivningen. Dette vil blive håndteret separat fra planprocessen.

Projektoplægget er et overordnet skitseoplæg for området. Det vil være nødvendigt at foretage yderligere bearbejdning og konkretisering, inden der kan udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for området.

Administrationen bemærker, at der bl.a. skal arbejdes med konkretisering af:

- landskabelig bearbejdning, med fokus på samhørighed til den østlige del af Troldebakkerne samt bearbejdning med fokus på gunstige forhold og spredningskorridorer for padder i området.
- vejudlæg, herunder vendepladser og arealkrav i forhold til afhentning af renovation, og placering af mulig vejadgang til den sidste del af byudviklingsområdet, som ikke er inddraget i denne projektudvikling
- kobling af trafiksti til det eksisterende trafikstisystem i Troldebakkerne øst
- trafikstøj
- regnvandshåndtering

- terrænbearbejdning
- konkretisering af bebyggelsen inkl. parkering samt præcisering af klynger og mulige udstykningsforhold

Administrationens bemærkninger i forhold til indkomne høringssvar i forbindelse med forhøringen

Byggeri i 4 etager

Den gældende kommuneplanramme og rammelokalplanen giver mulighed for at bebyggelse punktvis kan være i 4 etager. Udvikler har ønsket at kunne opføre bebyggelse hvor enkelte klynger kan indeholde punkthuse i 4 etager. Dette sker særligt for at koncentrere bebyggelse idet store områder mod syd ikke kan bebygges pga. naturhensyn. Vurderet samlet for hele projektområdet, vil der fortsat være meget bebyggelse, der er holdes i 1-2 etager.

Gennemgående stamvej

Rammelokalplan 512.20 og Anlægsprogrammet for Troldebakkerne (godkendt af Byrådet 21.5.2019) fastsætter at byudviklingsområdet etableres med en gennemgående stamvej der forbinder Laugøvej til Troldeposevej/Kildevej.

Antallet af boliger og bebyggelsens sammensætning.

Rammelokalplanen er udformet med afsæt i helhedsplanen som beskriver en bebyggelse på ca. 700 boliger.

Rammelokalplanen har ikke låst klyngerne til at indeholde specifikke boligtyper og højder, og i Troldebakkerne Øst har kommunens udbud af de forskellige klynger været åbne for de forskellige køberes ønsker for bebyggelse inden for rammelokalplanens bestemmelser.

Troldebakkerne Øst rummer i de solgte klynger nu planlægning for ca. 525 boliger (I den østlige del er der fortsat to 'halve klynger' som ikke er udstykket og sat i salg). Antallet af boliger i Troldebakkerne Vest og Øst er således fornuftigt afbalanceret i den forslåede realisering.

Frem til nu har der ikke været ønske om etablering af parcelhuse på de klynger kommunen har solgt til videreudvikling af private udviklere.

Selvom Troldebakkerne Øst er bebygget med flere boliger end oprindeligt planlagt vurderer administrationen at de gennemgående intentioner fra helhedsplanen fortsat er fastholdt. Visionen om tætte bebyggelser placeret i en landskabsflade med grønne kiler der fletter sig ind i klyngerne, samt tydelig brug af regnvandshåndtering som rekreativ værdi, er lykkedes i området.

Administrationen vurderer at dette ligeledes kan sikres og skabes med afsæt i det nye projektoplæg for Troldebakkerne Vest, som også er godt tilpasset den større terrænmæssige variation som gælder her.

Byudvikling af Troldebakkerne var oprindeligt del af en strategisk dagsorden for at sikre en vækst med ca. 2000 indbyggere i Helsingø, til gavn for et levedygtigt bysamfund og understøttelse af bl.a. lokal detailhandel og lokal service.

Flere af klyngerne i Troldebakkerne Øst indeholder boliger for seniorer, hvor beboerantallet pr. bolig gennemsnitligt er lavere end andre boligtyper.

En udvikling med plads til flere boliger vil bidrage bæredygtigt idet der skabes byvækst uden at skulle inddrage nye landzonearealer til byudvikling. Dette vurderes også at være i tråd med visionerne i Vores Gribskov.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler, at planarbejdet med udarbejdelse af kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplan for området sættes i gang, baseret på det reviderede projektoplæg, og at der skal arbejdes med udgangspunkt i ovenstående emner for konkretisering og bearbejdning.

Lovgrundlag

Planloven, LBK nr. 223 af 01/03/2024

Kommuneplan 2021-33, rammeområde 1.B.29

Rammelokalplan 512.20 for Troldebakkerne

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

Sammenhæng med Udviklingspolitikken - Vores Gribskov

Projektoplægget er i tråd med udviklingspolitikkenes målsætning om at skabe grøn byudvikling med fokus på vand og natur, hvor regnvand håndteres lokalt, og der skabes nye rekreative åndehuller, så naturen bringes tættere på mennesker. Projektet understøtter ligeledes målsætningen om, at vores byer og fællesskaber skal tilbyde boligtyper og muligheder for borgere i alle livsfaser.

Høringsperiode og høringsparter

Høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i høring i minimum 4 uger.

Beslutning

Udsat med henblik på besigtigelse.

Bilag

Dagsordenspunkt Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Troldebakkerne Vest behandlet på mødet 20. februar 2024 kl. 1530 (Lokale 505, Rådhuset) i Planudvalget 2022-2025 (2024).docx

Oversigt over indkomne høringssvar til forhøringsproces Troldebakkerne Vest

Samlet dokument med høringssvar til forhøring Troldebakkerne Vest

Projektbeskrivelse og inspirationskatalog af 5. januar 2024

Revideret bebyggelsesplan af 7. april 2024

Notat med Bygherres bemærkninger til forhøring

Punkt 34: Lukket: Bosætningsstrategi 2024 - anlægsbevilling og godkendelse af overordnede rammer

01.00.05-P22-1-24

Udvalget gav sin anbefaling til behandling i Økonomiudvalget.

Punkt 35: Byplanmøde i Odense 2024

24.00.00-G01-6-24

Resume

I denne sag skal Planudvalget beslutte, om udvalget skal deltage i Byplansmødet i Odense 2024.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at beslutte, om udvalget vil deltage i Byplansmødet den 3. og 4. oktober 2024 i Odense.

Sagsfremstilling

Baggrund

Dansk Byplanlaboratorium afholder årligt en større konference, "Byplanmødet", på skiftende lokationer og med skiftende temaer. I år vil Byplanmødet blive afholdt i Odense den 3. og 4. oktober 2024. Temaet for årets konference er Klima og Kvalitet.

Det endelige program udgives først den 14. maj 2024, hvilket også er første dag for tilmelding. Ved en tidlig tilmelding, er der deltagergebyr på cirka 5.600 kr. pr. deltager.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagt

Økonomi

Deltagelse i Byplanmødet udgør forventeligt en udgift på kr. 5.600 pr. deltager samt udgift til overnatning og transport til Odense.

Beslutning

1. Udvalget ønsker at deltage i Byplanmødet.

Punkt 36: Meddelelser

00.22.02-P35-3-22

Sagsfremstilling

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver det behandlet under dette punkt.

Indstilling

Administrationen indstiller til Planudvalget:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: 16.00

Møde slut: 17.57

1. Taget til efterretning.

Punkt 37: Elektronisk underskrift af mødeprotokol

00.22.04-P35-7-22

Sagsfremstilling

For hvert udvalg føres en protokol, hvori udvalgets beslutninger indføres. Beslutningsprotokollen underskrives efter hvert møde af de medlemmer, der har deltaget i mødet (Kommunestyrelsesloven, § 20 stk. 3).

Beslutning

.