

REFERAT Udvikling, By og Land d. 02-11-2021

Mødedato Tirsdag d. 02. november 2021 kl. 17:00

Mødested Rådhuset, Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Igangsættelse af lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør.....	3
--	---

Punkt 265: Igangsættelse af lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør

01.02.05-P16-18-21

Resume

Sagen forelægges Udvikling By og Land med henblik på igangsættelse af udarbejdelse af Lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg og udbygningsaftale.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at igangsætte delegeret lokalplan for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg og udbygningsaftale

og

2. at godkende principperne for lokalplanen, som er præsenteret i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler igangsættelse af Lokalplan 511.04 for boliger på Agergårdsvej 5 syd for Helsingør med tilhørende kommuneplantillæg og udbygningsaftale. Formålet med projektet er at udlægge området til nyt boligområde i tilknytning til de planlagte boligområder i Ammendrup Park.

Ansøgning og områdebeskrivelse

Bygherre og grundejer (Ammendrup Park IV ApS, c/o Stensdal Group A/S) ønsker at få udarbejdet en lokalplan for ejendommen beliggende på Agergårdsvej 5, 3200 Helsingør (matrikelnummer 13, Ammendrup By, Helsingør) syd for Helsingør. Ifølge tilsendt fuldmagt er grundejer af Agergårdsvej 5 indforstået med, at ejendommen inddrages i lokalplan 511.04. På nedenstående kort ses ønsket lokalplanafgrænsning med sort skravering syd for Helsingør by.



Planområdets placering syd for Helsingør by

Projektområdet ligger syd for Ammendrup Park og udgør et areal på cirka 1,4 hektar. Mod nord og øst afgrænses ejendommen af den planlagte boligbebyggelse Ammendrup Park, der nærmest projektområdet er udstykket til parcelhuse. Mod syd og vest grænser området op til det åbne land. Projektområdets sydvestlige hjørne grænser op til Agergårdsvej. Området fremstår med et let skrånende terræn, der falder mod syd.

Ejendommen er i dag en beboelsesejendom med et enfamiliehus fra år 1900 med et samlet boligareal på 263 m². Beboelsen ligger ud til Agergårdsvej. Resten af ejendommen er ubebygget med en randbeplantning i skel mod syd.

Som det fremgår af nedenstående luftfoto fra 2021, er byggemodningen på naboarealerne i gang.



Planområdets placering tæt på. Ortofoto fra 2021 er anvendt

Området er i dag ikke omfattet af en lokalplan. Ny lokalplan skal muliggøre opførelse af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Planforslaget forventes at åbne op for op til 18 åben-lave eller 36 tæt-lave boliger med tilhørende vej-, parkerings- og friarealer.

Nedenfor ses illustrationsplan med eksempel på 18 åben-lave boliger



Eksempel med 18 åben-lave boliger

Nedenfor ses illustrationsplan med eksempel på 36 tæt-lave boliger



Eksempel med 36 tæt-lave boliger

For at kunne realisere ønsket byggeri skal et kommuneplantillæg udarbejdes. Læs nærmere herom i afsnittet Øvrig info og planmæssig vurdering. Planområdet er i dag beliggende i landzone og overgår med lokalplanen til byzone. Mere detaljeret projektgennemgang kan ses i bilag.

Øvrig info og planmæssig vurdering

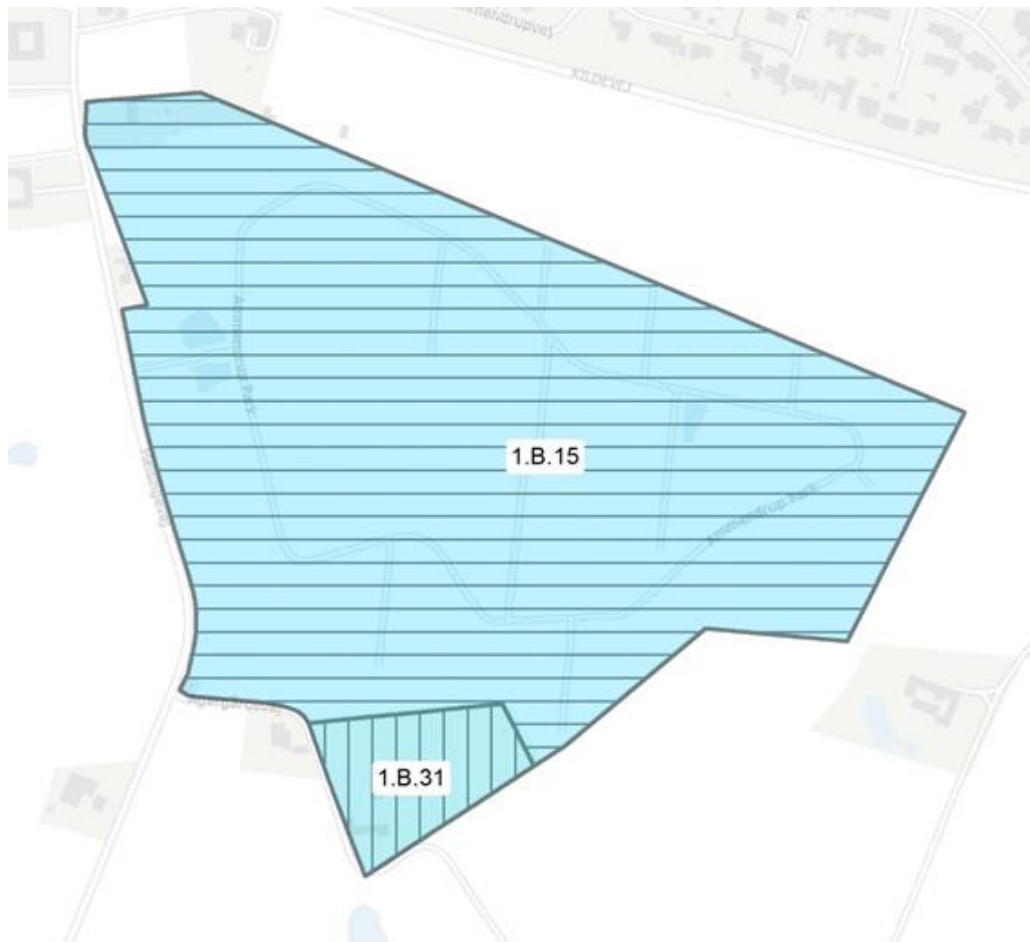
Kommuneplanramme

Området er i gældende kommuneplan 2021-33 omfattet af rammenummer 1.B.15 – Boligområde Ammendrup. Kommuneplanen fastlægger følgende rammer for rammeområde 1.B.15:

Anvendelse	Boligformål i form af åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og område til offentlige formål
Maksimal bebyggelsesprocent	30 (åben-lav) og 50 (tæt-lav) for det enkelte jordstykke
Maksimalt etageantal	2
Mindste udstykningsstørrelse	500 m ² (åben-lav) og 100 m ² (tæt-lav)

Sideløbende med lokalplanprocessen ønskes kommuneplantillæg nr. 3 for Kommuneplan 21-33 udarbejdet.

Eksisterende afgrænsning af rammenummer 1.B.15 ses nedenfor med blå farve, forslag til ny afgrænsning af rammenummer 1.B.15 ses med horisontal skravering, mens nyt rammenummer 1.B.31 ses med vertikal skravering.



Eksisterende afgrænsning af rammenummer 1.B.15 ses med blå farve, forslag til ny afgrænsning af rammenummer 1.B.15 ses med horisontal skravering, mens nyt rammenummer 1.B.31 ses med vertikal skravering

Nyt rammenummer (1.B.31) i kommuneplantillægget skal kun omfatte lokalplanområdet og kommer med enkelte præciseringer og ændringer i forhold til eksisterende ramme (1.B.15) for bebyggelsesprocenten. Tillægget regulerer for 1.B.31, at for åben-lav bebyggelse er maksimal bebyggelsesprocent 30 for den enkelte ejendom, hvor den i 1.B.15 er 30 for det enkelte jordstykke. For tæt-lav bebyggelse er maksimal bebyggelsesprocent 50 for området som helhed, hvor den i ramme 1.B.15 er 50 procent af det enkelte jordstykke. Gribskov kommune vurderer, at der ikke er tale om en principiel lokalplan, og at det derfor ikke er nødvendigt med idéindkaldelse for kommuneplantillægget.

Bebyggelse

Nedenstående tabel indeholder nærmere information om type, antal og størrelse ved henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Type	Åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i form af række- og dobbelthuse.
Antal	Op til 18 boliger for åben-lav bebyggelse.
	Op til 36 boliger for tæt-lav bebyggelse.
Størrelse	For åben-lave boliger forventes størrelsen af boligerne at variere afhængig af grundens størrelse. Med grunde op til 850 m ² kan boligerne visse steder blive op til 255 m ² . Da de fleste grunde forventes at få en størrelse på cirka 600 m ² , vil hovedparten af boligerne dog maksimalt have en størrelse på cirka 180 m ² .

Tæt-lave boliger forventes opført i tre forskellige størrelser på henholdsvis 90, 100 og 110 m².

Parkering

Der skal sikres plads til to parkeringspladser pr. bolig. For åben-lav bebyggelse skal parkering ske på egen grund.

For tæt-lav bebyggelse anlægges halvdelen af parkeringspladserne ved ibrugtagning, mens den anden halvdel skal anlægges efter behov. Herudover gælder, at fire af pladserne skal anlægges som handicap-parkeringspladser.

Projektets forhold til omgivelserne

Projektområdet vejbetjenes fra nord via Ammendrup Park, en privat fællesvej. Vejretten er tinglyst på naboejendommen.

Med udgangspunkt i Lokalplan 511.03 lægger projektet op til en boligbebyggelse, der ligger i naturlig forlængelse af delområde A i lokalplan 511.03, og som bliver genkendelig i forhold til den øvrige bebyggelse i Ammendrup Park, der er under opførelse. En udvidelse af boligkvarter A i Ammendrup Park mod syd vil således bidrage til en mere harmonisk afslutning af boligkvarteret.

Områderne nord og øst for projektområdet er udstykkede til åben-lav bebyggelse, mens en del af området ud mod Helsingevej er udstykket til tæt-lav bebyggelse i form af både række- og dobbelthuse. På samme måde som lokalplan 511.03 ønskes der mulighed for opførelse af enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. I det fremsendte projekt er der taget udgangspunkt i enten en traditionel parcelhusudstyknings med op til 18 boliger eller en tæt-lav bebyggelse med op til 36 boliger.

Materialer

Bebyggelsen vil tage udgangspunkt i de samme materiale- og farvemuligheder, som lokalplan 511.03 giver mulighed for. Bebyggelsens facader forventes således at fremstå i blank eller pudset tegl, pudset beton eller beklædes med træ eller fiberplader. Pudsede eller malede overflader holdes i farverne sort, grå, hvid eller jordfarverne terra di sienna, umbra, okker, engelsk- eller svenskrød eller dodenkop.

Nedenfor ses eksempel på facader i blank tegl



Eksempel på facader i blank tegl

Særligt for tæt-lav boligbebyggelse

Boliger opføres i op til to etager og får adgang til privat have/terrasse. For at anspreke til, at området vil blive beboet af en forskelligartet beboersammensætning, arbejdes der med boliger i tre forskellige størrelser. Alle boliger er indrettet med et forareal, plads til cykelparkering og et skur. Affaldshåndteringen foreslås placeret centralt i bebyggelsen.

Der er adgang til mindre fælles opholdsarealer, som indrettes med borde/bænke og legeopholdsarealer, der skal bidrage til fællesskabet i bebyggelsen. Mod øst skabes der fysisk og visuel forbindelse til den tilgrænsende grønne kile, der naturligt leder videre hen til de landskabelige kiler imellem boligkvartererne, og som skaber overgangen til det omkringliggende landskab. Gangstierne mod vest fungerer både som adgang til boligerne, men skaber også forbindelse til Agergårdsvej.

Der er to vendepladser i området – én på den østlige parkeringsplads og én ved indkørslen til parkeringspladsen. Vendepladsen på parkeringspladsen er dimensioneret til en renovationsbil, og den anden til en lastbil på 12 meter.

Særligt for åben-lav boligbebyggelse

Grundstørrelser vil variere fra mindst 600 til cirka 850 m². Boligvejen udlægges i en bredde på 9 meter, og som de øvrige vendepladser i Ammendrup Park har vendepladsen en bredde på 15 meter.

Regnvandshåndtering

Det er endnu uafklaret, om regnvand skal ledes til regnvandsbassin inden for lokalplan 511.03 nordvest for projektområdet (forslag 1), eller om det skal ledes til matrikelnummer nr. 12a øst for projektområdet (forslag 2).

Gribskov Kommune har givet landzonetilladelse til etablering af to bassiner på matrikelnummer 12a, som forsyningen er i gang med at etablere. Forholdet vil blive afklaret efter igangsættelse af lokalplanarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen. Areal til regnvandsbassin i forslag 1 har et areal på cirka 8.800 m², mens areal til regnvandsbassin i forslag 2 har et areal på cirka 17.900 m².

Støj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 511.03 blev der udført en vejstøjsberegning. Beregningen viste, at projektområdet ligger i så stor en afstand fra Helsingevej, at området ikke bliver påvirket af vejstøj fra Helsingevej.

Området er ikke omfattet af yderligere bindinger, og der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen.

Bæredygtighed:

Der ønskes mulighed for løsninger som græs/sedum på taget, der opsuger vand, eller solceller på taget til energianvendelse. Byggematerialer som beton, tegl og træ har en lang levetid, og cirka 95 procent af materialet er genanvendeligt. For at fremme biodiversiteten ønskes de fælles friarealer beplantet med hjemmehørende arter. Der ønskes også en vild med vilje"-karakter.

Udbygningsaftale

Sideløbende med høringsfase for planforslag skal der efter planen køre en proces med en udbygningsaftale for udbygning af fortov og cykelsti ved Helsingevej/Skovgårdsvej. Her henvises til beslutning i punkt 87, byrådsmøde den 24. juni 2021. Selve udbygningsaftalen ses i Bilag 4. Udkast til udbygningsaftale forventes sendt i høring samtidig med lokalplanforslag og kommuneplantillæg. Indgåelse af udbygningsaftale forventes vedtaget samtidig med endelig vedtagelse af planforslag.

Interesserter

Udover bygherre vurderes de primære interessenter at være ejere og beboere i planområdet, nærmeste naboer samt øvrige relevante myndigheder og foreninger.

Delegation af beslutningskompetence

Byrådet har den 3. september 2019 besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til administrationen, så administrationen som udgangspunkt godkender lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse og endeligt vedtager den færdige lokalplan, med mindre der i høringsperioden er indkommet væsentlige høringssvar.

Såfremt der indkommer væsentlige høringssvar, skal planen forelægges for Udvikling, By og Land til endelig vedtagelse. Udvikling, By og Land kan i forbindelse med igangsættelsen fremsætte ønske om, at beslutningen om offentliggørelse af lokalplanforslaget skal behandles i udvalget.

Forventet tidsplan

Forslag til lokalplan forventes sendt i mindst fire ugers høring senest i januar 2022.

Hvis høring starter i januar 2022, og der ikke kommer høringssvar, forventes lokalplanforslaget vedtaget og offentliggjort i februar 2022.

Hvis der indkommer høringssvar, skal der gå 4 uger, før lokalplanforslaget kan vedtages. Bliver der tale om væsentlige høringssvar, skal disse behandles i Udvikling, By og Land, og det vil i givet fald tidligst kunne ske i første kvartal af 2022. Er der tale om ikke-væsentlige høringssvar, forventes lokalplanforslaget administrativt vedtaget og offentliggjort senest i marts 2022.

Efter offentliggørelse af vedtaget lokalplan, er der 4 ugers klagefrist.

Administrationen forventer ikke at afholde borgermøde i høringsperioden.

Udkast til forventet tidsplan ses i Bilag 3.

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at udarbejdelse af Lokalplan 511.04 for tæt-lav boliger på Agergårdsvej 5 igangsættes og udarbejdes med udgangspunkt i følgende principper:

Lokalplan giver mulighed for tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplan giver mulighed for opførelse af tæt-lave boliger med en mindstegrundstørrelse på 100 m².

Lokalplan giver mulighed for opførelse af åben-lave boliger med en mindstegrundstørrelse på 500 m².

Valgt løsning for afledning af regnvand fastlægges efter igangsættelse og inden høring af planforslagene.

Valgt løsning for mindre fælles opholdsarealer fastlægges efter igangsættelse og inden høring af planforslagene.

Principper for størrelse og placering af bebyggelse, stier og adgangsveje, parkeringsarealer, affaldsøer samt fri- og opholdsarealer sker med udgangspunkt i bebyggelsesplan i Bilag 2, dateret 29. september 2021

Lovgrundlag

Lov om planlægning (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020

Kommuneplan 2021-33

Økonomi

Når et areal overføres fra land- til byzone, har en grundejer jævnfør planlovens § 47 A mulighed for at kræve, at kommunen inden for fire år tilbagekøber arealet for et beløb fastsat af taksationsmyndighederne.

Grundejer har dog underskrevet en frafaldserklæring, hvor vedkommende frasiger sig denne ret til at forlange, at Gribskov Kommune tilbagekøber arealet. Denne frafaldserklæring ses i Bilag 5.

Høringsperiode og høringsparter

Forslag sendes i mindst fire ugers høring til ejere og beboere i planområdet, nærmeste naboer samt øvrige relevante myndigheder og interessenter.

Beslutning

1.-2. Tiltrådt.

Fraværende: Morten Rohde Klitgaard (E)

Bilag

Opstartsredegørelse for lokalplan 511.04

Bebyggelsesplan åben-lav og tæt-lav 20210929

Tidsplan for lokalplan 511.04 - oktober 2021

Udbygningsaftale

Underskrevet frafaldserklæring