



## Byplanudvalget

### Protokol

19-03-2015 kl. 08:15  
Udvalgsværelse 1

#### Medlemmer

Simon Pihl Sørensen	deltog
Jan Kaspersen	deltog
Birgitte Hannibal	deltog
Jens Timmermann	deltog
Karsten Lomholt	deltog
Henrik Brade Johansen	deltog
Morten Normann Jørgensen	var fraværende

#### Ekstraordinært møde

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. Istedet deltog Hanne Agersnap (F)

#### Derudover deltog:

Bjarne H. Markussen  
Søren Hansen  
Tine Schreiner Tybjerg  
Merete Larsen, Mette Jul Marott og Alexander Troeltzsch Larsen fra  
Gorissen Federspiel  
Louise Angelo

## Indholdsfortegnelse

1. [Indsigelsesbehandling for Kommuneplantillæg 10/2013, 11/2013 og 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen](#)
2. [Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder](#)

1. Indsigelsesbehandling for Kommuneplantillæg 10/2013, 11/2013 og 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen

*Sagsfremstilling*

Forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 Tracéet langs Helsingørmotorvejen har været fremlagt i offentlig høring i perioden 6. november 2014 til 8. januar 2015. Forslag til Kommuneplantillæg 11/2013 Dyrehavegårds Jorder har været fremlagt i offentlig høring i perioden 6. november 2014 til 18. december 2014. Forslag til Kommuneplantillæg 11A/2013 Dyrehavegårds Jorder har været fremlagt i offentlig høring i perioden 14. januar 2015 til 11. marts 2015.

Forvaltningen har foretaget en samlet behandling af indsigelserne fra de 3 høringer, hvilket fremlægges med denne sag.

*Borgermøder og dialog*

I forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplantillæg 11/2013 holdt kommunen den 8. december 2014 borgermøde om udviklingen af arealerne langs motorvejen og Dyrehavegårds Jorder. Mere end 200 borgere deltog i mødet. Referat fra borgermødet er vedlagt (bilag). Der har desuden været afholdt to møder med repræsentanter fra grundejerforeningerne i området, særligt med henblik på drøftelse af de trafikale konsekvenser. Forvaltningens opsamling er vedlagt (bilag).

*Indsigelser*

Forvaltningen har til Kommuneplantillæg 10 og 11/2013 for henholdsvis Tracéet og Dyrehavegårds Jorder modtaget ca. 54 henvendelser. De 54 henvendelser er opdelt i ca. 175 punkter, som forvaltningen har resumeret, kommenteret og stillet forslag til. Til Kommuneplantillæg 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder er der modtaget ca. 70 individuelle henvendelser. To af disse er underskrevet af henholdsvis 51 og 37 personer, og de 70 henvendelser er igen opdelt i ca. 300 punkter, ligeledes resumeret, kommenteret og stillet forslag til af forvaltningen. Se vedlagte indsigelsesnotat for en mere detaljeret gennemgang af indsigelserne, samt forvaltningens kommentarer og ændringsforslag (bilag). Alle indsigelser er desuden tilgængelige for kommunalbestyrelsen på PolitikerWEB i deres fulde længde.

Indsigelsernes hovedpunkter er refereret herunder:

Hovedbudskaberne i indsigelserne er følgende:

- ┆ Ønsker uddybning af formålet med udvikling af området, bl.a. sammenholdt med de natur- og landskabsværdier, der mistes.
- ┆ Ønsker redegørelse for de økonomiske forhold, f.eks. i form af en business-case.
- ┆ Frihold Tracéet og Dyrehavegårds Jorder helt for byggeri, bl.a. af kulturhistoriske hensyn.
- ┆ Nedsæt byggehøjden og bebyggelsesprocenten i Trongårdens byområde (6.2.94) bl.a. af hensyn til sammenhængen med det lave byggeri i Hvidegårdsparken / Trongårdsparken.
- ┆ Nedsæt byggehøjden og bebyggelsesprocenten i Tracéet, bl.a. set i forhold til eksisterende byggeri, både på DTU og de omkringliggende erhvervs- og boligområder, herunder skyggevirkninger.
- ┆ Forslag om begrænset bebyggelse på Dyrehavegårds Jorder (6.2.93) i højde og udstrækning, herunder forslag vedr. placering af området bl.a. ift. Rævehøjvej og synspunkter på udsyn.
- ┆ Bedre afklaring af de trafikale konsekvenser af udbygningen.
- ┆ Brug for øget trafiksikkerhed bl.a. ved skoleveje omkring Trongårdsskolen pga. øget trafik.
- ┆ Forslag om placering af motorvejsaf- og tilkørsler ved Rævehøjvej eller Anker Engelundsvej.
- ┆ Efterspørger mere viden om letbanen, herunder bl.a. endelig linjeføring, passagergrundlag, stationsområder mv.
- ┆ Fokus på antallet af parkeringspladser, bl.a. så de omkringliggende boligområder ikke belastes, og set i relation til forventede passagertal for letbanen.
- ┆ Bekymring for øget støjbelastning, og derfor bl.a. ønske om støjdæmpende foranstaltninger.
- ┆ Forslag om at fjerne muligheden for detailhandel i Tracéet, bl.a. pga. manglende behov for øget handel med dagligvarer, og pga. den øgede trafik, det kan medføre.
- ┆ Respekter fredskoven i ramme 6.2.93.

#### *Ændringsforslag ifm. endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013*

Som følge af indsigelserne foreslår forvaltningen ved den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013 enkelte ændringer i kommuneplantillægget. Desuden anbefaler forvaltningen at det diskuteres, hvorvidt ramme for Trongårdens byområde (6.2.94) skal vedtages med ændringer, eller om beslutning om rammen skal udskydes. Herudover anbefaler forvaltningen, at en række forhold indgår i den videre planproces, herunder lokalplanlægning. Forvaltningens ændringsforslag og anbefalinger behandles i en særskilt sag.

#### *Ændringsforslag ifm. forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 (nyt forslag som erstatning af forslag til Kommuneplantillæg 10/2013)*

Bl.a. på baggrund af indsigelserne foreslår forvaltningen en række ændringer af forslag til Kommuneplantillæg 10/2 013 , herunder ny ramme (1.7.94) for bebyggelse til Scion (erstatte ramme 1.7.46), præciseringer vedrørende detailhandel samt supplerende oplysninger i miljørapporten vedrørende bl.a. trafik- og støjforhold. Ændringerne er så omfattende, at der ifølge Planloven er tale om et nyt planforslag, der skal udsendes i ny 8 ugers høring. Det nye forslag benævnes forslag til Kommuneplantillæg 14/2013. Proces for forberedelse af nyt forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 til udsendelse i ny offentlig høring behandles i en særskilt sag.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at borgernes indsigelser samt forvaltningens kommentarer hertil tages til efterretning, idet forvaltningens ændringsforslag indgår i beslutningsoplæg i sagerne om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013 og høring af nyt forslag til Kommuneplantillæg 14/2013.

Byplanudvalget den 19. marts 2015

Anbefalet.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Bilag "Indsigelsesskema" er suppleret med nye indsigelser og omdelt på mødet (bilag).

Bilagsfortegnelse

1. Indsigelsesskema Kommuneplantillæg 10/2013 11/2013 11A/2013
2. Tillæg til indsigelsesnotat
3. Kommuneplanrammen 6.2.94
4. Notat 0203
5. Sten Langvad
6. Referat fra borgermøde
7. Opsamlingsnotat fra møder med grundejere
8. Bilag til opsamlingsnotat fra møder med grundejerforeninger

## 2. Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder

### Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg 11A/2013 (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 14. januar 2015 til den 11. marts 2015.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 18. december 2014 at offentliggøre forslag til Kommuneplantillæg 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder. Forslaget erstattede forslag til Kommuneplantillæg 11/2013, som udgik. Med denne sag fremlægges Kommuneplantillæg 11A/2013 til endelig vedtagelse.

Kommuneplanlægningen vil blive fulgt op af lokalplanlægning, efterhånden som områderne ønskes udviklet og udbudt. Lokalplanlægningen vil fastsætte mere detaljerede bestemmelser for områderne.

### *Indsigelser og borgermøde*

Der er foretaget en samlet behandling af indsigelserne fra høringerne af Kommuneplantillæg 10, 11 og 11A. Indsigelserne er fremlagt i en særskilt sag parallelt med denne.

Forvaltningens indsigelsesnotat er desuden vedlagt denne sag (bilag). I forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplantillæg 11/2013 og forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 holdt kommunen den 8. december 2014 borgermøde om udviklingen af Tracéet langs Helsingørmotorvejen og Dyrehavegårds Jorder. Mere end 200 borgere deltog i mødet. Referat fra borgermødet er vedlagt (bilag). Der har desuden været afholdt to møder med repræsentanter fra grundejerforeningerne i området, særligt med henblik på drøftelse af de trafikale konsekvenser. Forvaltningens opsamling er vedlagt (bilag).

### *Sigtelinjer fra Eremitageslottet*

Et landinspektørfirma har undersøgt sigtelinjer fra Eremitageslottet og konkluderer i deres undersøgelser, at der ikke vil kunne ses byggeri fra Eremitageslottet i en øjenhøjde på 1,52 m over øverste trappetrin, hvis byggeriet har en maximal byggehøjde på 28 meter i hele Tracéet, samt henholdsvis 24 meter og 16 meter i rammen 6.2.93, og 16 meter i rammen 6.2.94. På baggrund af undersøgelsen vurderer forvaltningen, at forhold vedrørende sigtelinjen fra Eremitageslottet ikke har betydning for kommuneplantillægget, da sigtelinjerne respekteres med de

foreslåede bygningshøjder.

#### *Trafik*

Dialogen med borgerne har peget på en række trafik- og trafiksikkerhedsmæssige forhold i lokalområdet, som vil blive nærmere vurderet i takt med den videre planlægning og udviklingen af området.

#### *Støjforhold, se indsigelsesnotatets pkt. 14*

Kommuneplantillæggene kan give anledning til forskellige ændringer i støjforholdene for området. Der vil forekomme en stigning i støjbelastningen i lokalområdet som resultat af, at der kommer flere biler på vejene, ligesom placering og udformning af bebyggelse kan afstedkomme ændrede støjforhold i lokalområdet, idet bebyggelse kan virke afskærmende eller reflekterende.

Et overordnet estimat af de anslåede trafikstrømme i området ved en fuld udbygning af byggemuligheden i forslag til Kommuneplantillæg 11A (Dyrehavegårds Jorder) viser, at støj (ændringen i dB) som følge af den anslåede forøgede trafik-mængde fordeler sig således:

Rævehøjvej i krydset v. Eremitage-parken: + 1,9 dB

Hjortekærsvej: + 3,2 dB

Klampenborgvej: +0,5 dB

Såfremt den mulige bebyggelse sættes ned i Trongårdens byområde, jf. indstillingen, forventes trafikstigningen og således støjændringen at blive mindre. En ændring på 3 dB opfattes som en mindre, hørbar ændring af det oplevede støjniveau. En ændring på 8-10 dB opfattes som en fordobling af støjen.

Forslag til kommuneplantillæg for Tracéet (10/2013) stiller krav om variation i højder og udformning samt gode uderum og mellemrum mellem bygninger i Tracéet. Bebyggelse i Tracéet vil derfor blive en afbrudt bebyggelse, og eventuel støjrefleksionen fra denne vurderes at have en ubetydelig virkning på støjforholdene i området. Det bemærkes, at der endnu ikke er taget stilling til konkrete bebyggelsesstrukturer eller valg af overflader på bygningerne mv. Tilsvarende vil disponering af den øvrige bebyggelse ske med højde for støj, herunder gerne som støjafskærmende byggeri i forhold til støj fra bl.a. motorvejen.

#### *Trongårdens byområde, se indsigelsesnotatets pkt. 16 med bilag*

Forslag til Kommuneplanramme 6.2.94 for Trongårdens byområde udlægger området til blandet bolig og erhverv, hvoraf boliger skal være tæt-lav bebyggelse. Der må max etableres 90.000 etagemeter byggeri, med en maksimal bygningshøjde på 16 m.

Med den nye ramme er det intentionen at skabe et byområde, som skal harmonere med omgivelserne, selvom der lægges op til en anden karakter end den, som er

herskende i de nærliggende villakvarterer. I den nye ramme 6.2.94 kan man fx forestille sig rækkehuse, kontor erhverv, eller en blanding af disse anvendelser. I miljørapporten tilhørende Kommuneplantillæg 11A/2013 er der derfor vist forskellige muligheder for bebyggelse i området, både bebyggelse i 16 meters højde samt lavere bebyggelse i to etager.

Forvaltningen har på baggrund af indsigelser om trafik, parkering, bygningshøjde, bebyggelsestæthed mv. i Trongårdens byområde (6.2.94) undersøgt forskellige scenarier for overordnede bebyggelsesplaner.

Der er undersøgt scenarier med etageareal på mellem ca. 35.000 m<sup>2</sup> og ca. 90.000 m<sup>2</sup> (bilag). I de fleste scenarier regnes med en blanding af boliger og erhverv, da dette fordeler trafikken i ind- og udgående trafik. Der kunne ligeledes arbejdes med scenarier, hvor den angivne erhvervs- eller boligbebyggelse helt eller delvist erstattes af en mindre trafikintensiv boligbebyggelse.

Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til om Trongårdens byområde og dermed ramme 6.2.94 behandles sammen med eller særskilt fra resten af kommuneplantillæg 11A.

I givet fald kommunalbestyrelsen på nuværende tidspunkt ønsker at vedtage kommuneplanramme 6.2.94, anbefaler forvaltningen følgende ændringer:

- A. At det maksimale antal etagemeter til bebyggelse i Trongårdens Byområde (6.2.94) ændres fra 90.000 til 35.000 – 65.000, og
- B. At det noteres, at tæt-lav boligbebyggelse jf. kommuneplanens definitioner er fastsat til max. 2 etager.

Forvaltningen anbefaler også, at den videre planproces i Trongårdens byområde (6.2.94) skal sikre:

1. En varieret anvendelse, bolig/erhverv og/eller blandede boligformer,
2. Et område med plads til gode udendørs opholdsarealer, fællesarealer, parkering, attraktiv arkitektur mv., og
3. En god sammenhæng til de omliggende boligområder mv.

#### *Endvidere foreslås følgende ændringer ifm. endelig vedtagelse*

På baggrund af indsigelserne og behandlingen heraf (bilag) foreslår forvaltningen følgende ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 11A/2013 (bilag):

- ı Formulering vedr. eventuelle rampeanlæg til Helsingørmotorvejen fjernes efter Vejdirektoratets anvisning fra alle rammerne, men tilføjes i kommuneplantillæggets redegørelse.
- ı Undersøgelse om sigtelinjer fra Eremitageslottet resumeres i kommuneplantillæggets redegørelse.
- ı Redaktionelle rettelser.



Desuden anbefaler forvaltningen, at følgende forhold indgår i den videre planproces, herunder lokalplanlægningen:

- ı Skyggeforhold, herunder også i forhold til omgivende bebyggelse.
- ı Overvejelser om lysgener fra ny bebyggelse i forhold til omgivende bebyggelse og veje.
- ı Trafikafvikling og trafiksikkerhed, jf ovenstående afsnit om trafik.
- ı Støjmessige forhold, jf ovenstående afsnit om støjforhold.
- ı Parkeringsforhold, herunder i forhold til, at ny bebyggelse ikke skal skabe parkeringsproblemer i det omgivende lokalområde.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der tages stilling til om Trongårdens byområde og dermed ramme 6.2.94 behandles sammen med eller særskilt fra resten af kommuneplantillæg 11A. I givet fald kommunalbestyrelsen på nuværende tidspunkt ønsker at vedtage kommuneplanramme 6.2.94, anbefaler forvaltningen følgende ændringer:
  - A. at det maksimale antal etagemeter til bebyggelse i Trongårdens Byområde (6.2.94) ændres fra 90.000 til 35.000 – 65.000, og
  - B. at det noteres, at tæt-lav boligbebyggelse jf. kommuneplanens definitioner er fastsat til max. 2 etager.

Endvidere foreslår forvaltningen, at

2. kommuneplantillæg 11A/2013 vedtages endeligt med de foreslåede ændringsforslag, jf. dog pkt. 1, og
3. de anbefalede forhold indgår i den videre planproces, herunder lokalplanlægningen.

Byplanudvalget den 19. marts 2015

1. Trongårdens byområde (6.2.94) behandles sammen med resten af Kommuneplantillæg 11A.

A. Det maksimale antal etagemeter til bebyggelse i Trongårdens Byområde (6.2.94) fastsættes til 33.000 etagemeter og en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

Birgitte Hannibal (V) tog forbehold for de 33.000 etagemeter.

B. Det tydeliggøres i kommuneplantillægget, at tæt-lav boligbebyggelse følger kommuneplanens definitioner, hvilket i gældende kommuneplan 2013 er fastsat til

max. 2 etager.

2. Anbefalet, idet det tydeliggøres i kommuneplantillægget, at alle bygningshøjder i Byområdet på Dyrehavegårds Jorder (6.2.93) er inklusiv evt. tekniketage.

3. Anbefalet, idet følgende forhold (udover de af forvaltningen anførte 8 anbefalinger) indgår i den videre planproces, herunder lokalplanlægningen:

- Det videre arbejde med trafikspørgsmål varetages i løbende dialog med berørte grundejerforeninger samt relevante, overordnede myndigheder.
- Der udarbejdes i den forbindelse forskellige scenarier for trafikafviklingen
- Der udarbejdes særskilte lokalplaner for delområder, som minimum så ramme 6.2.93 og ramme 6.2.94 behandles i hver sin lokalplan.

Byplanudvalget anbefaler endvidere, at det indgår i den videre planproces for ramme 6.2.94, hvorvidt bygningshøjderne kan aftrappes mod øst.

Som en del af den politiske aftale om helhedsplanen, er der enighed om, at rest-arealet på Dyrehavegaards marker bevares som grønt område. Der udarbejdes i den forbindelse en langsigtet plan for, hvordan områdets grønne rekreative karakter bedst anvendes og bevares for eftertiden. Herunder, hvordan muligheden for etablering af skov, sti-forbindelse, faciliteter i området med videre samt andre rekreative formål, kan tænkes ind. Planen udarbejdes i dialog med de relevante grundejerforeninger og andre relevante interessenter.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. Istedet deltog Hanne Agersnap (F)

Bilaget "Indsigelseskema" er suppleret med nye indsigelser og omdelt på mødet (bilag).

#### Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 11A 2013 + grundvandsredegørelse 20140113
2. Miljøvurdering af Kommuneplantillæg 11A + principillustrationer 20140113
3. Indsigelseskema Kommuneplantillæg 102013 112013 11A2013
4. Tillæg til indsigelsesnotat
5. Kommuneplanrammen 6.2.94
6. Notat0203
7. Sten Langvad
8. Referat fra borgermøde
9. Opsamlingsnotat fra møder med grundejere
10. Bilag til opsamlingsnotat fra møder med grundejerforeninger