

Vurdering af indsigelser og bemærkninger [PMU-møde den 18. september 2017]

Forslag til Lokalplan 315.20 for Plejecenter og Boliger i Bavne Ager i Gilleleje samt forslag til kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2013-25 har været fremlagt offentligt i perioden den 21.06.2017 til den 30.08.2017. I alt er der modtaget to indsigelser og én bemærkning i offentlighedsfasen.

I det følgende gennemgås essensen af de modtagne indlæg med administrationens vurderinger og anbefalinger. Indlæggene ligger i sagen.

Sagsfremstillingen i dagsordenspunktet indeholder de væsentligste hovedpointer, som administrationen har modtaget til forslaget i høringsfasen. Sagsfremstillingen indeholder også de væsentligste anbefalinger i forhold til eventuelle planændringer.

Indsigelse nr. 1 fra Handicaprådet – af 09-08-2017

a) Fri bevægelighed i byen

For at sikre, at mennesker med handicap kan leve et selvstændigt liv, hvor de ikke er nødt til at bruge bil, foreslår Handicaprådet, at man har mulighed for at bevæge sig frit i byen ved hjælp af et tilgængeligt stisystem. Stisystemet i lokalplanområdet bør derfor ikke stå alene, og man skal sikre sammenhæng mellem stisystemer i planområdet og stisystemer i de omkringliggende arealer.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer i forhold til dette punkt, at lokalplanforslaget allerede indeholder stisystemer, som både sikrer forbindelse inden for området og i forhold til omkringliggende områder.

Administrationen anbefaler, at dette element af indsigelsen ikke giver anledning til ændringer.

b) Tilgængelighed af området

Handicaprådet foreslår, at man anvender en anden belægning end græsarmering for at sikre god tilgængelighed.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt med græsarmering på minimum halvdelen af parkeringspladserne i området af hensyn til nedsivning samt æstetisk udtryk og helhed.

Administrationen vurderer dog også, at det er hensigtsmæssigt at stille krav om, at stier i planområdet får grusbelægning.

For at sikre god tilgængelighed i planområdet anbefaler administrationen at indsætte et nyt afsnit mellem første og andet afsnit i § 8.3 med følgende ordlyd:

"Stisystemer i planområdet skal have grusbelægning"

c) Ledelinjer

Handicaprådet foreslår, at man etablerer ledelinjer på fortorve og stier som hjælpemiddel til folk med synshandicap.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at det kan være for restriktivt for bygherre at stille krav om ledelinjer i selve lokalplanen. For at sikre fokus på dette emne og holde muligheden åben over for en eventuel indarbejdelse af ledelinjer senere, vurderer og anbefaler administrationen at påpege over for bygherre, at Handicaprådet har yttret interesse om indarbejdelse af ledelinjer.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen, men at ønsket afleveres til bygherre.

d) Beplantning og allergi

Handicaprådet foreslår, at man tager hensyn til de omkring 1,5 millioner mennesker med allergi i form af allergivenlig beplantning.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at allergikere har overfølsomhed over for mange forskellige typer planter (og lignende). Administrationen vurderer, at selv med krav om, at kun bestemte typer beplantning måtte etableres i planområdet, vil eventuelle allergikere i planområdet ikke nødvendigvis være sikrede mod allergigener. I øvrigt ville krav om bestemte beplantningstyper også kunne føre til, at det fremover vil være nødvendigt at stille krav om bestemte beplantningstyper i andre fremtidige lokalplaner.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen, men at bygherre tager den til efterretning.

e) Hukommelsesvenlig beplantning

Handicaprådet foreslår, at man arbejder med beplantning, som kan hjælpe folk med at orientere

sig i området via deres lugtesans.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at det kan være for restriktivt og omfattende i forhold til bygherre at stille krav om beplantning, der kan styrke hukommelsen.

Administrationen anbefaler derfor, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen, men oplyser bygherre om, at Handicaprådet har foreslået en sådan type beplantning.

f) Etager og tilgængelighed

Handicaprådet påpeger, at et 1-2-etagers plejehjem stiller visse krav til udformningen af den konkrete løsning i forhold til elevatorers udformning med videre.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen er enig med Handicaprådet i, at man bør tage hensyn til dette i den videre proces.

Lokalplanen indeholder dog ikke konkrete bestemmelser for den indvendige indretning af plejecentret, da en lokalplan ikke kan regulere denne.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer.

Indsigelse nr. 2 fra Grundejerforeningen af 3.12.1980 på Langdraget – af 31-07-2017

a) Omlægning af stier

Grundejerforeningen foreslår, at en sti parallelt med og tæt på vej og fortov ikke anlægges, da omkostninger kan reduceres, og det kan sikres, at bestående beplantning fungerer som naturlig afgrænsning mellem nyt og eksisterende område. Desuden foreslår grundejerforeningen, at planlagt fortov forlænges mod vest til Græstedvejen.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at bestående beplantning vil kunne fungere som naturlig afgrænsning mellem nyt og eksisterende område. Administrationen anbefaler, at en sti parallelt med og tæt på vej og fortov i den nordlige del af planområdet ikke anlægges.

Administrationen vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt at forlænge planlagt fortov mod vest til Græstedvejen. Da tilslutning til Græstedvejen ligger udenfor lokalplanens afgrænsning anbefaler administrationen, at forslaget delvist imødekommes ved at det ikke skrives ind i lokalplanen, men tages med som en mulighed i forbindelse med den videre stiplanlægning i kommunen.

Bemærkning fra Victor Østergreen Nielsen – af 04-08-2017

Nielsen ytrer, at det er trist at rydde mere natur og undrer sig over, hvem der tænker på dyrene.

Administrationens vurdering og anbefaling:

Administrationen vurderer, at der er tale om en bemærkning og ikke en konkret indsigelse.

Arealet har i en årrække været udpeget til byudvikling.

Administrationen anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget tager bemærkningen til efterretning.

Administrativ tilføjelse

For at sikre vejadgang i planområdet uafhængigt af eventuel udvikling af området øst for planområdet anbefaler administrationen at ændre § 5.1 til:

”§ 5.1

Vejadgang til lokalområdet må kun ske fra Bavne Ager, som angivet i princip på kortbilag 2.

Vejstykke A-B kan dog anlægges inden for lokalplanområdet.”

Opsummerende anbefaling

Administrationen anbefaler at vedtage planen med følgende ændringer/tilføjelser:

1. at § 8.3 mellem første og andet afsnit får et nyt afsnit med følgende ordlyd *”Stisystemer i planområdet skal have grusbelægning”* for sikre god tilgængelighed i planområdet
2. at en sti parallelt med og tæt på vej og fortov i den nordlige del af planområdet ikke anlægges, da bestående beplantning vil kunne fungere som naturlig afgrænsning mellem nyt og eksisterende område
3. at § 5.1 ændres til:

”§ 5.1

Vejadgang til lokalområdet må kun ske fra Bavne Ager, som angivet i princip på kortbilag 2.

Vejstykke A-B kan dog anlægges inden for lokalplanområdet.”

Dette er for at sikre vejadgang til området uafhængigt af eventuel udvikling i område øst for

planområdet

4. at kortbilag 2 opdateres i overensstemmelse med ændringerne/tilføjelserne i punkt 1-4