

## **Behandling af indsigelser og bemærkninger til LP 512.15 [PMU 26.11.2015]**

Forslag til Lokalplan 512.15 for daginstitution ved Laugøvej i Helsingør har været offentligt fremlagt i perioden 03.09.2015 og frem til den 30.10.2015.

Der er i perioden indkommet 2 indsigelser til planforslaget. Nedenfor behandles indsigelserne med administrationens vurdering og anbefaling.

Indsigelserne omhandler:

- 1: a) Tilkørselsforhold fra Laugøvej, b) Fremtidigt vejanlæg, c) Cykelparkering, d) Tilgængelighed for handicappede, e) Klimahensyn, f) Levende hegn.
- 2: a) Anvendelse, b) For vide rammer for institutionens størrelse, c) Sammenhæng med Helsingør Nord, d) Støj, e) Grundkøbspris, f) Delegation.

### **1. Kirsten Gamst-Nielsen, Helsingør**

**a) Tilkørselsforhold fra Laugøvej** – Indsender foreslår, at der indsættes et krav til bygherre om etablering af en lysregulering ved Laugøvej og Valbyvej i lokalplanen. Dette for at undgå at udgiften ender hos skatteborgerne. Indsender begrundet forslaget ud fra bekymring for, at der kommer trafikpropper eller sker venstresvingsulykker ved ud/indkørsel ved Laugøvej. Indsender mener, at lokalplanen ikke har taget højde for at de fleste børn afleveres og afhentes i bil, at en god del af de ansatte også vil komme i bil og at dertil kommer den løse trafik af leverandører m.v. Indsender argumenterer endvidere for, at der ikke findes reelle alternativer til at komme til området med bil, bl.a. på grund af trafikkultur, forholdene på stedet og hvor brugerne forventes at komme fra. Indsender skriver også, at en lysregulering i øvrigt vil kunne forsinke bussen mellem Gilleleje og Helsingør. Indsender undrer sig over, hvorfor kommunen sælger en ejendom med en u hensigtsmæssig trafikal beliggenhed til netop dette formål.

**b) Fremtidigt vejanlæg** – Indsender udtrykker undren over, om der kan ske vejoplægning i den østlige del af lokalplanområdet, uden at det kommer i modstrid med trafikstøjgrænser i forhold til børnehaven.

**c) Cykelparkering** - Indsender savner en mere præcis beskrivelse af forholdene for cyklister mulighed for parkering – f.eks. minimum omfang af overdækket cykelparkering og af antal pladser. Indsender foreslår, at der stilles krav om at cykelparkering placeres sådan i forhold til handicapparkering, at gener for anvendelsen undgås.

**d) Tilgængelighed for handicappede** – Indsender mener, at krav til handicapparkeringspladser er for vage. Indsender mener, at der bør være krav til:

- et minimum antal pladser,
- at placeringen skal være så nær indgangen til bygningen som muligt – alternativt at der skal være en overdækket sti fra handicappladserne til indgange.

**e) Klimahensyn** – Indsender savner en markant kommunal holdning på de områder, hvor man har lovhjemmel til at stille krav ud fra klimahensyn. Indsender henviser til, at der ingen krav er om vedvarende energiforsyning, lavenergi, regnvandsopsamling, nedsivning, anvendelse af gråt spildevand osv.

**f) Levende hegn** – Indsender foreslår, at der indskrives krav om, at levende hegn skal rumme fødemuligheder – i form af bær og frø – ud over at være læsteder for fugle og dyr, for derved at øge biodiversiteten.

#### *Administrationens vurdering og anbefaling*

**ad a** Administrationen kan oplyse at der i 2014 blev målt en trafikmængde på Skolegade ved indkørsel til byzonen på 5.600 biler pr. døgn, og i 2008 blev målt 1.600 biler på Laugøvej pr. døgn. Mængden af trafik til børnehaven vurderes herudfra at have en meget

lille andel af den samlede trafik og som værende uden væsentlig betydning set i forhold til vejenes egentlige kapacitet. Der er her taget udgangspunkt i 300 biler i døgnet til børnehaven, i forventning om at stort set alle børn og ansatte tilkører børnehaven i bil og ud fra den maksimale vurderede kapacitet i børnehaven (se ad 2b).

Kryds ved Laugøvej og Helsingørvej er ikke uheldsbelastet set ud fra kommunens trafiksikkerhedsplan, der omhandler de seneste 5 års uheldsregistrering.

Administrationen vurderer at det nuværende grundlag derfor ikke giver anledning til krav for bygherre, om at foretage ændring af krydsindretningen ved Valbyvej.

Administrationen anbefaler således, at indsigelsen *ikke* imødekommes.

**ad b** Det er korrekt at den østlige del af lokalplanområdet kan anvendes til vejanlæg ved en eventuel fremtidig omlægning eller udvidelse af infrastrukturen til det nye boligområde Helsing Nord. At denne mulighed er inddraget i lokalplanen vurderes alt andet lige at øge fleksibiliteten for en fremtidig vejløsning – fx ved at arealet anvendes til buffer ift støj fra vejen. Uanset valg af endelig løsning fremadrettet vil der skulle tages højde for støj fra vejen.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

**ad c** I henhold til lokalplanens §5.2 skal al parkering etableres på egen grund og udlægges i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 2. I henhold til §5.6 skal der etableres tilstrækkeligt areal til cykelparkering samt til henstilling af cykelanhængere, barnevogne og lignende til brug for daginstitutionen og dens brugere. Af § 6.1 fremgår mulighed for bl.a. åbne overdækninger. Af redegørelsen fremgår: ”Der fastsættes ikke et bestemt antal pladser for ... og cykelparkering. Det skyldes, at behovet vurderes at kunne svinge meget, alt efter hvor børnene kommer fra. Der skal dog altid være tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at al parkering kan løses på egen grund.”

Administrationen vurderer fortsat, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at lokalplanen indeholder krav om tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser uden at fastsætte et konkret antal. Dette for at undgå at et eventuelt fremtidigt behov overstiger et i lokalplanen fastsat antal. Administrationen vurderer, at det er tilstrækkeligt, at planen indeholder mulighed for overdækket cykelparkering, uden at stille krav til overdækning.

Administrationen vurderer endvidere, at indsenders bekymring om, at eventuelle cykler, der bliver efterladt udenfor cykelstativerne, kan være til gene i forhold til tilgængelighed fra handicap-parkeringspladser (og tilgængelighed i al almindelighed) er relevant.

Administrationen anbefaler derfor at bemærkningen delvist imødekommes ved at følgende bestemmelse tilføjes sidst i lokalplanens §5.6:

*”Cykelparkering skal være placeret synligt og hensigtsmæssigt i forhold til indgange. Cykelparkering skal være tydeligt afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsarealer.”*

samt at følgende tilføjes i redegørelsen, s. 13:

*”Cykelparkering skal placeres på en måde så brugen er logisk og enkel. Dette for at understøtte at cykler ikke efterlades udenfor cykelstativerne. Det er herunder vigtigt, at cykelparkeringen er synlig, enten ved at selve parkeringen er synlig, ved skiltning eller andet. Afgrænsningen og adskillelsen af cykelparkeringen fra de omkringliggende arealer kan med fordel være ved markering i belægning eller på anden måde fremgå af indretningen uden at der skabes fysiske barrierer.”*

**ad d** Det kan oplyses at krav til tilgængelighed herunder handicapparkering reguleres ved bygge-loven og vil indgå i den kommende byggetilladelse, herunder vejprojekt.

Lokalplanforslaget er ikke til hinder for indsenders forslag.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen *ikke* imødekommes.

**ad e** Lokalplanen har hjemmel i Planloven (Lov om planlægning) og en lokalplan kan optage bestemmelser om de forhold, der fremgår af Lov om planlægning §15 stk. 2. Forhold som krav om brug af vedvarende energi, lavenergibyggeri, nedsivning og anvendelse af gråt spildevand fremgår ikke af Lov om Planlægning §15 stk. 2 og er altså ikke forhold lokalplanen kan optage bestemmelser om. Der er dog mulighed for at stille krav om opsamling af regnvand til toiletskyll og tøjvask, men det er ikke tilladt at anvende det i en institution.

I Gribskov Kommune arbejdes der på planområdet med at styrke bæredygtige tiltag inden for de muligheder der er lovhjemmel for. Det har betydet, at der i lokalplanen blandt andet er tænkt på at tagfladers orientering og farver giver mulighed for at opsætte solceller, men der kan i lokalplanen ikke stilles egentligt krav om, at det skal ske.

Håndtering af regnvand reguleres for området i Tillæg nr. 7 til Gribskov Kommunes spildevandsplan og af den fremgår det at regnvand skal håndteres lokalt ved nedsivning eller anden form for LAR-løsning (LAR – Lokal Afledning af Regnvand). Kollektiv varmforsyning fastsættes i kommunens varmeplanen. Der er i området hvor daginstitutionen ligger, ikke på nuværende tidspunkt planlagt en fælles varmforsyning og der stilles derfor i lokalplanen ikke krav om tilslutning til kollektivt varmforsyning.

Administrationen anbefaler at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

**ad f** Lokalplanforslagets §8.6 er: "Beplantning skal fremstå varieret og bestå af hjemmehørende arter. Valg af arter skal ske under hensyntagen til områdets tilgængelighed." Administrationen vurderer, at indsenders forslag understøtter retningslinje 1.14-13 i Kommuneplan 2013-25: "Den biologiske mangfoldighed skal understøttes og styrkes i byområderne".

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes ved at §8.6 suppleres med følgende tekst: "Ved valg af arter skal buske og træer, som bærer frugt og/eller bær, som er spiselige for dyr og mennesker, indgå. F.eks. æbler, kirsebær, ribs."

## **2. Henrik Brevadt, Helsingø**

**a) Anvendelse** – Indsender bemærker, at etablering af Helsingø Realskoles institution ikke opfylder hensigten i Kommuneplan 2013-25, idet kommuneplanen udlægger området til boliger og offentlige formål som institutioner og anlæg til lokal service. Indsender mener, at det må antages, at der med denne bestemmelse alene er antaget etablering af institution for lokalområdets børn.

**b) For vide rammer for institutionens størrelse** – Indsender bemærker, at der kan blive tale om en meget stor institution, da der ikke er lagt rammer for størrelsen i lokalplanforslaget. Indsender mener også, at lokalplanforslaget giver meget vide ramme for fremtidig bebyggelse - adskillige tusind kvadratmeter.

**c) Sammenhæng med Helsingø Nord** – Indsender mener, at Byrådet bør udskyde vedtagelsen af lokalplanen til der foreligger en samlet plan for Helsingø Nord – en plan der omfatter både lokalplanområdet og det areal der er købsoption på. Dette begrundes med:

- At en meget stor institution afgørende vil ændre karakteren for hele det kommende boligområde i Helsingø Nord.
- At Lokalplanens indhold vil virke stik mod de gode hensigter, byrådet netop har fremlagt omkring arkitektkonkurrence for udviklingen af Helsingø Nord.

- At det vil medføre betydelig ekstra trafik til og fra området.

**d) Støj** - Indsender mener, at der bør foreligge en vurdering af den støjgene, en fremtidig institution vil have på de kommende boligarealer. Indsender mener endvidere, at eksisterende beplantningsbælter, herunder langs Bøgeskovstien bør opretholdes og forbedres indenfor lokalplanens område, samt at byggeri bør tilpasses, så eksisterende beplantningsbælter bevares.

**e) Grundkøbspris** – Indsender mener at lokalplanen bør lægge begrænsning frem for at give mulighed for fremtidig udvidelse, idet grundprisen efter hans mening er for lav i forhold til de rammer, planforslaget giver.

**f) Delegation** – Indsender mener, at tidligere beslutning om at delegere kompetencen til vedtagelse af lokalplanen til fagudvalg bør tilsidesættes, idet indsender mener, der er væsentlige argumenter omkring forhold i lokalplanen.

#### *Administrationens vurdering og anbefaling*

**ad a** Administrationen kan oplyse at det er korrekt at kommuneplanens ramme 1.B.25 udlægger områdets anvendelse til boligformål og offentlige formål som institutioner og anlæg til lokal service. Det kan endvidere oplyses, at anvendelsen 'daginstitution' i fysisk planlægning falder under betegnelsen 'offentlige formål' uafhængigt af hvorvidt der er tale om en kommunal eller privatejet daginstitution. Der er endvidere i teksten anvendt OG mellem offentlige formål som 'institutioner' og 'anlæg til lokal service'. Der vurderes således at være tale om to supplerende anvendelser, der begge ligger under betegnelsen offentlige formål. Administrationen vurderer derfor, at anvendelsen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25.

Administrationen anbefaler at bemærkningen *ikke* medfører ændringer i planforslaget.

**ad b** Størrelsen på den fremtidige daginstitution begrænses i lokalplanforslaget hovedsageligt gennem krav til parkering. §5.2 fastlægger, at al parkering skal løses på egen grund og inden for delområde 2. §5.3 fastlægger, at der skal etableres 1 parkeringsplads per 3 børn i institutionen. Delområde 2 skal indeholde såvel faste parkeringspladser, parkering til arrangementer, handicapparkering, cykelparkering, renovering og ankomstareal. Den konkrete løsning herfor fastlægges ikke i lokalplanen, men i forbindelse med byggetilladelsen. Når denne foreligger vil det være muligt at sige mere konkret hvor mange børn, der kan være i institutionen. Det forventes, at være maksimalt 140-150 børn.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 er fastsat til 30% som det fremgår af §6.1. Eftersom de to delområder samlet er ca. 18.000m<sup>2</sup>, giver det ganske vide rammer for bebyggelse. Byggefelterne er ligeledes relativt fleksible da de er udlagt efter et princip om hvor der ikke ønskes bebyggelse frem for hvor der kun må være bebyggelse. Administrationen vurderer, at de vide rammer for bebyggelse er mulige på grund af den begrænsning af institutionens størrelse, der er beskrevet ovenfor.

Administrationen anbefaler, at bemærkningen *ikke* medfører ændringer i planforslaget.

**ad c** Lokalplanområdet er på samlet 23.000 m<sup>2</sup>. Det samlede Helsingør Nord område er på ca. 640.000m<sup>2</sup>. Det nye boligområde forventes at kunne rumme mindst 700 boliger. Desuden er udlagt areal til pendlerparking øst for lokalplanområdet. Samlet set vurderes det, at daginstitutionen relativt set er lille og at anvendelsen passer ind i det planlagte boligområde. Administrationen vurderer, at den nye daginstitution ikke vil ændre karakteren for hele det kommende boligområde i Helsingør Nord afgørende. Ligeledes vurderes lokalplanens indhold ikke i modstrid med en eventuel fremtidig arkitektkonkurrence for udviklingen af Helsingør Nord.

Administrationen kan endvidere oplyse at ejendommen er handlet uden købsoption. Der vurderes derfor at være tale om en fejltagelse, når indsender udover lokalplanområdet nævner et areal med købsoption.

Med hensyn til bemærkningen omkring trafik henvises til ad 1a.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen *ikke* imødekommes.

**ad d** Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt nærmere at vurdere den støjgene, en fremtidig institution vil have på de kommende boligarealer. Lokalplanforslaget forholder sig dog til en mulig fremtidig støjpåvirkning, ved at den sydøstlige del af lokalplanområdet ikke kan bebygges. Bebyggelse vil derfor skulle placeres mod vest og vil kunne danne en afskærmning mellem legepladsen og de fremtidige boligområder. Derudover vil støjhensynet skulle indgå i den fremtidige planlægning af boligområdet.

Eksisterende levende hegn i delområde 3, det vil sige langs den østlige del af Bøgeskovstien, skal bevares, jf. lokalplanforslaget §8.10. Beplantning langs den sydlige del af Bøgeskovstien ligger udenfor lokalplanområdet. Det er herudover netop intentionen med lokalplanforslaget at beplantning mellem Bøgeskovsstien og selve børnehaven begrænses for at sikre ind/udsyn og dermed øge trygheden ved at færdes på stien.

Administrationen anbefaler at bemærkningen *ikke* imødekommes.

**ad e** Administrationen kan oplyse at planlægning jf. planlovens formål, skal ske på saglige hensyn som planlægningsmæssige, samfundsmæssige og funktionelle hensyn. Økonomiske hensyn anses i planlægning som usaglige.

Til orientering kan dog oplyses at administrationen vurderer, at handelsprisen afspejler markedsværdi.

Administrationen anbefaler at indsigelsen *ikke* imødekommes.

**ad f** Byrådet har i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse, besluttet delegation af beslutningskompetence ved endelig vedtagelse. Det kan oplyses at følgende delegation er besluttet:

”Såfremt der ikke indkommer indsigelser/ændringsforslag i forbindelse med den offentlige fremlæggelse, kan administrationen vedtage lokalplanen uden yderligere politisk behandling.

Såfremt der indkommer indsigelser/ændringsforslag i forbindelse med den offentlige fremlæggelse, vedtages lokalplanen som udgangspunkt af Plan- og Miljøudvalget. I forbindelse med behandlingen vurderer udvalget om de indkomne indsigelser/ændringsforslag har et omfang eller karakter, at sagen skal sendes videre til Økonomiudvalget og Byrådet til endelige beslutning, således at det bliver det samlede byråd der tager stilling til planens endelige indhold og planens vedtagelse.”

Indsenders bemærkning vurderes således, at ligge fint i tråd med den delegation, der er besluttet. Hvorvidt indsenders bemærkning kan imødekommes er en politisk beslutning.

Administrationen anbefaler derfor, at indsigelsen tages til efterretning, men ikke medfører ændringer i lokalplanen.