

6. Lokalplananmodning - boligområde Uvelse Nord

Sagsnr.: 219-2016-41333

Sagsfremstilling

Formålet med sagen er, at Økonomiudvalget igangsætter lokalplan for Uvelse Nord og tilhørende kommuneplantillæg.

HHM A/S har fremsendt anmodning om ny lokalplan for boliger i Uvelse Nord. Lokalplananmodningen omfatter den sydlige del af matr. 8a Uvelse By, Uvelse. Fuldmagt fra ejer af matr. 8a er vedlagt lokalplananmodningen. Mellem matr. 8a og den eksisterende bebyggelse i Uvelse, ligger en kommunalt ejet grund, matr. 8l Uvelse By, Uvelse. Forvaltningen anbefaler, at en lokalplan for området følger afgrænsningen af gældende kommuneplanramme for området og dermed omfatter både matr. 8l og dele af 8a, se vedlagte kortbilag. Området er i alt ca. 5,3 ha.

Mulighed for salg af matr. 8l behandles som særskilt punkt på den lukkede dagsorden.

Ansøgers intentioner med bebyggelsen

HHM ønsker at opføre ca. 50 boliger på området. De vurderer, at området er attraktivt set i lyset af de mange nye arbejdspladser, der forventes i Hillerød og de tilbud i form af skole, dagtilbud, indkøb m.m., der gør Uvelse til et velfungerende lille bysamfund i landskabelige omgivelser.

HHM foreslår, at der opføres boliger i forskellige størrelser målrettet børnefamilier og seniorer. Boligerne tænkes som en blanding af parcelhuse, rækkehuse og om muligt et seniorbofællesskab. HHM ønsker, at lokalplanen åbner mulighed for fleksibilitet i boligtypen alt efter efterspørgslen. Den vedlagte bebyggelsesplan viser en mulig udbygning af området.

Der foreslås vejadgang fra nord via Lystrupvej. Stiadgang til bymidten foreslås via Kornvænget syd for området. Dermed bliver der kortere vej til skole, hal, indkøb m.m. for gående og cyklende end i bil. Det kan være med til at fremme bevægelse i hverdagen. Arkitektonisk tænkes byggeriet at lægge sig op ad Hillerød kommunes arkitekturstrategis princip om tilpasning til omgivelserne.

Planforhold

Området er i Kommuneplan 2013 og i forslag til Kommuneplan 2017 beliggende indenfor rammeområde UV.LS.B.6, for et blandet boligområde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Maksimal bebyggelsesprocent er 35 for tæt-lav og 30 for åben-lav bebyggelse. Maksimalt antal etager er 1½. P-norm: 2 pr. åben-lav og 1½ pr. tæt-lav bolig. Friarealkrav: 100 % af boligens etageareal. Området er i rækkefølgeplanen angivet til tidligst at kunne udbygges efter 2021. Der er ikke i budgettet afsat midler til etablering af offentlig vej til området.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse af ejendommen vil være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, men kræver tillæg til kommuneplanen for at fremrykke rækkefølgen for området, se mere om det under 'udbygningsaftale'. Kommuneplantillægget vil blive udarbejdet til Kommuneplan 2017, som forventes vedtaget i december 2017.

Udbygningsaftale

HHM har angivet at ville indgå en frivillig udbygningsaftale om etablering af adgangsvej fra Damtoften/Lystrupvej til området, såfremt rækkefølgen for udbygning af området fremrykkes, jævnfør planlovens § 21 b. Udbygningsaftalen vil blive udarbejdet parallelt med lokalplanen og et udkast vedlægges lokalplanforslaget, når det sendes i offentlig høring.

Støj

Boliger er støjfølsom anvendelse og må kun udlægges hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Nord for området ligger Hanebjerg Skyttecenter. HHM har fået foretaget en vurdering af støjbelastningen fra skyttecentret i området. Ud fra denne vurdering konkluderes, at der er behov for støjdæpende tiltag og at disse bedst kan etableres ved kilden, da vurderingen viser at støjdæmpning ved boligområdet vil kræve meget omfattende støjvolde eller -skærme. Dette vil blive efterprøvet ved en nærmere beregning, hvis lokalplanen igangsættes.

En løsning ved støjilden vurderes at være mindre omfattende. De foreslåede tiltag er:

- At taget på det eksisterende klubhus hæves så det bliver ca. 2,5 meter højere end nuværende tagrygning til en totalhøjde på 7,5 meter, fx ved at etablere ny tagkonstruktion så taget får ensidigt fald
- At der etableres støjskærm på eksisterende vold, der skal forhøjes på en ca. 30 m strækning, startende med nul, og op til ca. 1,5 meter, således den samlede højde hele vejen bliver 7,5 meter.

HHM er i dialog med skyttecentret om de foreslåede tiltag og skyttecentret er umiddelbart positivt indstillet overfor, at HHM etablerer tiltagene på deres område. Det er ikke muligt at regulere etableringen af disse tiltag i lokalplanen, da de ligger udenfor lokalplanområdet. Tiltagene kræver landzonetilladelse og denne bør foreligge inden et lokalplanforslag for området sendes i høring.

Øvrige opmærksomhedspunkter

Der bør ved udarbejdelsen af en eventuel lokalplan være særlig opmærksomhed på følgende punkter udover de allerede nævnte: varmforsyning (Uvelse er forsynet med naturgas), vejadgang, håndtering af regnvand samt arkitektonisk udtryk og overgangen til landskabet.

Formanden for Uvelse-Lystrup Lokalråd er orienteret om lokalplananmodningen. Formanden udtrykte i den forbindelse, at lokalrådet er positivt indstillet overfor en udvikling af området til boliger.

Med igangsætning af en lokalplan beslutter Økonomiudvalget, at forvaltningen skal udarbejde et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Forslagene skal senere behandles og besluttes af Byrådet, før de sendes i offentlig høring. Først efter høringen behandler Byrådet borgernes høringssvar og vedtager eventuelt planerne endeligt.

Retsgrundlag

- Planloven, særligt kapitel 4 og 5 (LBK nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer).
- Miljøvurderingsloven, særligt afsnit II (LBK nr. 448 af 10. maj 2017)
- Vejledning fra Miljøstyrelsen, 1995, nr. 1, Skydebaner.

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen.

Indstilling

Direktionen indstiller til Økonomiudvalget, at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der fremrykker rækkefølgen for rammeområde UV.LS.B6 samt udarbejdelse af lokalplan for boliger i Uvelse Nord under forudsætning af en udbygningsaftale.

Bilag[219-2017-181792](#)

Lokalplanafgrænsning

[219-2017-185722](#)

Bebyggelsesplan_forslag_12.09.2017

Beslutning**Økonomiudvalget den 11. oktober 2017**

Fraværende: Dorte Meldgaard (C), Kirsten Jensen (A), Peter Frederiksen (V)

Stedfortrædere: Louise Colding (A), Ole Stark (V)

Økonomiudvalget godkendte indstillingen og besluttede, at forvaltningen ved udformningen af de konkrete planer på området skal sikre:

- at der er stiforbindelse til og fra området.
- at de eksisterende stiforbindelser så vidt muligt fastholdes, eller at bygherre etablerer erstatningsstier, der opfylder samme formål som de nuværende.
- at vandløbet i området forbliver en del af det rekreative landskab.
- at der bliver taget hensyn til de eksisterende boliger i området.

Dorte Meldgaard (C) blev erklæret inhabil i sagen med henvisning til Forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og deltog derfor ikke i sagens behandling.