

REFERAT Teknik- og Planudvalget 2014-2017 d. 24-05-2017

Mødedato Onsdag d. 24. maj 2017 kl. 17:00

Mødested Mødelokale C

Mødedeltagere Jesper Hammer, Martin Wolffbrandt, Lea Herdal, Lone Hansen (Afbud), Bettina Hauge (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Erhvervsområde ved Farremosen.....	5

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

16/15165

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 24-05-2017

Ingen.

Punkt 2: Meddelelser

16/15165

Punkttype

Orientering.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 24-05-2017

-

Punkt 3: Vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Erhvervsområde ved Farremosen

16/5016

Punkttype

Beslutning.

Tema

Udvalget anmodes om at indstille, at forslag til lokalplan 3-392 "Erhvervsområde ved Farremosen" og kommuneplantillæg nr. 9 vedtages i Økonomiudvalget og byrådet med tilføjelser og ændringer som resultat af høringsprocessen.

Udvalget foretager besigtigelse i området kl. 7.30.

Supplerende tema

Økonomiudvalget besluttede den 16. maj 2017 at tilbagesende sagen til Teknik- og Planudvalget.

Sagen er vedlagt to supplerende bilag; fra beboere på Farremosen samt erhvervsmægler Kim Kyhl Andersen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet vedtog den 15. december 2016 at sende Forslag til lokalplan 3-392 "Erhvervsområde ved Farremosen", kommuneplantillæg nr. 9 og en miljøvurdering af planforslagene i offentlig høring i perioden 19. december 2016 – 19. februar 2017.

Høringssvar

Der indkom i alt 12 høringssvar. 3 fra myndigheder og 9 fra beboere.

Høringssvar fra myndighederne indeholdt primært ønsker til præciseringer og tilføjelser, der klargør gældende regler.

Høringssvar fra beboerne indeholdt primært bekymringer for trafik, miljøbelastninger, visuelle gener og skyggevirkninger fra det nye erhvervsområde.

Alle høringssvar er vedlagt som bilag.

Endvidere er vedlagt et notat, der indeholder forkortede udgaver af høringssvarene og Forvaltningens bemærkninger til disse.

Ændringsforslag

På baggrund af ovenstående, har Forvaltningen listet 9 forslag til ændringer i lokalplanforslaget. De er vedlagt som bilag.

De første 6 ændringsforslag har overvejende karakter af korrektioner, tilføjelser og præciseringer, der ikke vil ændre mærkbart på muligheden for at udnytte ejendommene i området.

Herunder, at det skrives ind i lokalplanen, at Vejdirektoratet skal godkende alle anlæg inden for vejbyggelinjen langs Hillerød motorvejen, og at naturbeskyttelseslovens forbud mod reklamer i det åbne land refereres.

De sidste 3 ændringsforslag vedrører afstanden mellem de fremtidige erhvervsaktiviteter og omgivelserne.

Erhvervsstyrelsen har peget på, at området skal forbeholdes virksomheder, som har aktiviteter, der kan kategoriseres som mindst klasse 4, og hvor den anbefalede afstand fra beboelse er mindst 100 meter. Dette foreslås indarbejdet i lokalplanen som følger:

Ændringsforslag 7: At der indføres en supplerende bufferzone på 50 meter omkring boligerne nord for erhvervsområdet, som alene må bruges til afskærmning (volde, hegn og beplantning).

Ændringsforslag 8: At der indføres en supplerende bufferzone mellem 50 meter og 100 meter fra boligerne nord for erhvervsområdet, som alene må bruges til aktiviteter og bygninger/anlæg, der ville kunne udøves/ligge i et boligområde.

Ændringsforslag 9: At beplantningsbælterne langs Nymøllevej og Farremosen udvides fra 15 til 20 meter, så der opnås en større sikkerhed for, at der bliver tilstrækkelig med plads til afvandingsgrøfter, mulige kommende trafikstier,

oversigtsarealer omkring vejadgange og skærmende beplantning.

Miljøvurderingen

Der kom ingen indsigelser / bemærkninger til Miljørapporten i høringsperioden. En sammenfattende redegørelse – vedlagt som bilag - offentliggøres sammen med den vedtagne lokalplan.

Forslag 1

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet at:

- Kommuneplantillæg nr. 9 vedtages uden ændringer og
- Lokalplan 3-392 vedtages med ændringsforslag 1-9.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Afledte konsekvenser

Ingen.

Økonomi og finansiering

Udviklingen af det nye erhvervsområde vil ikke medføre udgifter for kommunen.

Grundejerne i området skal selv stå for finansiering af den nødvendige byggemodning og infrastruktur som veje, stier, parkering, belysning, varme-, vand-, og elforsyning, spildevand og regnvand, sikring mod miljøbelastning af jord, grundvand, natur og naboer med videre.

Efter reglerne i ”Lov om offentlige veje m.v.” kan vejmyndigheden stille krav om, at en offentlig vej ombygges med midterrabat, kanalisering, lyssignal og lignende, når det skønnes trafikalt nødvendigt. Vejmyndigheden kan kræve udgifterne afholdt af vedkommende ejer eller bruger, når der gives tilladelse til etablering af en adgang til en offentlig vej.

Dialog/høring

Der har været gennemført offentlig høring i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-05-2017

Formanden satte følgende til afstemning:

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag 1 godkendt, idet der tilføjes:

I en zone fra 50 til 150 meter (til og med miljøklasse 4 området), målt fra bebyggelsen mod nord, fastsættes en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der etableres støjvolde i beplantningsbæltet mod motorvejen og mod bebyggelsen mod nord.

Jesper Hammer, Lone Hansen, Martin Wolffbrandt og Lea Herdal stemte for.

Bettina Hauge stemte imod, idet hun ønskede tilføjet en maksimal kote for områderne, hvor miljøklasse 5, 6 og 7-virksomheder kan være beliggende.

Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 16-05-2017

Et enigt udvalg tilbagesender sagen tilbage til Teknik- og Planudvalget.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 24-05-2017

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag 1 godkendt, idet der tilføjes:

I en zone fra 50 til 150 meter (til og med miljøklasse 4 området), målt fra bebyggelsen mod nord, fastsættes en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Der etableres støjvolde i beplantningsbæltet mod motorvejen og mod bebyggelsen mod nord.

Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 24-05-2017

Indstilling fra Teknik- og Planudvalget indstilles godkendt.

Nikolaj Bührmann, John Køhler og Klaus Fisker undlod at stemme.

Bilag

Høringssvar med forvaltningens bemærkninger

Forslag til ændringer i lokalplan efter høring

Kortbilag med gældende restriktioner

Oversigt Farremosen miljøzoner og bufferarealer

Alle høringssvar Farremosen

Lokalplan 3-392 - forslag

Kommuneplantillæg 9 - forslag

Sammenfattende miljøredegørelse

Fra Kim Kyhl Andersen sendt til Jesper Hammer

Kortbilag sendt fra Kim Kyhl Andersen 12954 U-plan 16

Fra beboere på Farremosen sendt til Økonomiudvalget

Henvendelse fra DN-Allerød 22 maj 2017

Bilag til henvendelse fra DN-Allerød - stendige Farremosen

Henvendelse fra Klaus F. Østergaard 19. maj 2017

Bilag til henvendelse fra Klaus F. Østergaard - Vejledning Støj