

REFERAT Teknik- og Planudvalget 2014-2017 d. 03-07-2017

Mødedato Mandag d. 03. juli 2017 kl. 07:30

Mødested Mødelokale C

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

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Trafikale forhold på Amtsvej.....	5
Revideret forslag til etageboligbebyggelse.....	7

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

16/15165

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 03-07-2017

Bilag med skitseforslag udsendt af Forvaltningen den 30. juni 2017 optages som bilag til punkt 4 på dagsordenen.

Punkt 2: Meddelelser

16/15165

Punkttype

Orientering.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 03-07-2017

Ingen

Punkt 3: Trafikale forhold på Amtsvej

17/6395

Punkttype

Orientering.

Tema

Teknik- og Planudvalget behandlede den 6. juni 2017 sag om revideret forslag til ny etageboligbebyggelse på Amtsvej 11, Prins Valdemars Alle 4 og 6. I den forbindelse anmodede udvalget om en orientering om trafikforholdene på Amtsvej, herunder mulighederne for fremtidig etablering cykelstier på vejen.

Sagsbeskrivelse

I Trafikplan 2017-2020 indgår anlæg af cykelstier på Amtsvej, som prioritet nr. 2 under de store anlægsprojekter.

Amtsvej har en årsdøgnstrafik på 5.782 biler og 241 cykler (tal fra 2012). Der er i dag ingen faciliteter for cykler mellem Frederiksborgvej og Allerød Stationsvej. Der er i perioden 2011-2016 sket 4 uheld på strækningen og Forvaltningen har fået flere henvendelser om, at det opleves som utrygt at cykle på strækningen.

En cykelsti på Amtsvej vil binde cykelstinettet i bymidten sammen, idet der etableres cykelstier på Frederiksborgvej i 2017, og der allerede er cykelstier på Amtsvej under banen og til Banevang. Behovet for cykelstier på Amtsvej må formodes at være forstærket med åbningen af Allerød Privatskole, da Amtsvej udgør en del af forbindelsen fra Lillerød øst mod Sortemosevej.

Pladsen er begrænset på Amtsvej, da flere bygninger ligger meget tæt på vejen. Vejmatiklen er 11 meter bred, og er i dag fordelt på 7 meter kørebane og 2 meter fortov i hver side (se kort i bilag 1).

Der er i 2008 udført et skitseprojekt for etablering af fællestier på Amtsvej, dvs. stier hvor cyklister og fodgængere færdes på samme areal. Målene i projektet er en kørebane på 6,5 meter og fællessti i begge sider af vejen på 2,5 meter.

Etablering af stier på 2,5 meter vil kræve, at der erhverves areal fra tilgrænsende ejendomme. Følgende forhold er umiddelbart vurderet at være centrale opmærksomhedspunkter i forhold til arealerhvervelse:

- Bygningen Amtsvej 5-7 ligger så tæt på vejmatiklen, at her ikke kan eksproprieres. Arealerhvervelser i den modsatte side af vejen vil betyde, at vinkelret parkering ud for facaden Amtsvej 2-4 formentlig ikke længere vil være mulig.
- Ved Amtsvej 3 er en glastilbygning, som vil komme meget tæt på fortov, så nuværende indgang vil ikke kunne fastholdes.
- Med anlæg af Mungo Parks nye teatersal bliver der ikke plads til udvidelse af vejen i denne side, og areal til cykelsti skal derfor tages i den modsatte side af vejen, dvs. ved Prins Valdemars Alle 4-6 og Amtsvej 11-13.
- For den pågående sag om ny etageboligbebyggelse på Amtsvej 11, Prins Valdemars Alle 4 og 6, vil etablering af cykelstier betyde, at der skal friholdes et areal på min. 0,5 m. fra bagkant af vejmatiklen til udvidelse af vejen.
- Ved Amtsvej 13 er der i dag vinkelret parkering, som formentlig ikke kan bevares, hvis der erhverves areal her.

En anden mulighed er, at snævre kørebanen ind til 6 meter. Hermed kan der anlægges fællestier i 2,5 meters bredde indenfor den eksisterende vejmatikel. 6 meter er en smal kørebane for en vej med så meget trafik, men er samme bredde, man har valgt på Hillerødvej i Lyngby. Denne løsningsmulighed skal dog undersøges nærmere i forhold til sikkerheden for de bløde trafikanter, idet man kombinerer en smal kørebane med en smal sti som deles af cyklister og fodgængere. På Hillerødvej har man 3 meter til cykelsti og fortov og har lavet delte stier.

Hvis der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Amtsvej, skal der tages hensyn til, at der kører busser på strækningen. Movia er blevet spurgt, hvilke konsekvenser, en hastighedsnedsættelse vil have for dem, og svaret forventes at ville foreligge på mødet.

Omkostninger til etablering af fællestier er anslået til mellem 3,5 og 4,0 mio. kr.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Afledte konsekvenser

Større trafiksikkerhed.

En hastighedsnedsættelse på Amtsvej kan medføre en øget udgift til busdrift, idet buslinje 336 i forvejen har en presset køreplan. Movia er bedt om at vurdere køreplanen.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 03-07-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1 kort Amtsvej.pdf

Punkt 4: Revideret forslag til etageboligbebyggelse

17/4565

Punkttype

Beslutning.

Tema

Teknik og Planudvalget behandlede den 11. maj 2017 sag om ny etageboligbebyggelse på Amtsvej 11, Prins Valdemars Alle 4 og 6. Udvalget besluttede, at lokalplanen ønskes overholdt og at ansøger opfordres til at fremsende et forslag til bebyggelse af grundene, der tager udgangspunkt i en overholdelse af lokalplanen.

Ansøger opfordres samtidig til at afklare en trafikalt acceptabel adgang til grundene med vejmyndigheden, inden bebyggelsen projekteres.

Der er modtaget et revideret forslag til bebyggelse af grundene. Forslaget kræver fortsat dispensationer fra lokalplanen. Udvalget anmodes om at tage stilling til forslaget.

Supplerende tema

Udvalget behandlede sagen den 6. juni 2017, og besluttede følgende:

- Udvalget ønsker ikke at give dispensation til overskridelse af byggefeltet. Ansøger anmodes om at fremsende et forslag, der overholder byggefeltet.
- Forvaltningen anmodes om et notat om trafikale forhold på Amtsvej, herunder mulighederne for fremtidig etablering af cykelsti på vejen.

Der har efterfølgende været afholdt møde med ansøger, som på baggrund heraf har udarbejdet et revideret forslag. Dagsordenens punkt 3 indeholder en beskrivelse af de trafikale forhold på Amtsvej, herunder mulig for fremtidig etablering af cykelsti.

Det reviderede forslag (skitseforslag 4) er vedlagt som bilag. Forslaget kræver fortsat dispensationer fra lokalplanen, som udvalget anmodes om at tage stilling til.

TNT arkitekter ved Eigil Madsen har bedt om foretræde for udvalget og er indbudt til kl. 7.40.

Sagsbeskrivelse

Der er forhold, der er ændret siden vedtagelsen af lokalplan 295 i 2005. Projekter for bebyggelse af ejendommene har været forelagt udvalget ved flere tidligere lejligheder i 2008, 2011 og 2015, hvor der blev givet dispensationer. Disse projekter har været disponeret ud fra et byggefelt, der er trukket længere frem mod Amtsvej, end lokalplanen anviser. P-arealer har i forskellige udformninger været disponeret med udkørsel til Amtsvej, suppleret med andre adgange og p-arealer.

Tnt arkitekter a/s har fremsendt "skitseforslag 3" til ny etageboligbebyggelse. Forslaget har taget udgangspunkt i samme hoveddisponering, placering, omfang og adgangsforhold som de tidligere forslag.

Der er følgende ændringer i forhold til tidligere forslag:

Der etableres 33 p-pladser i p-kælder og 2 på terræn, mod tidligere 22 pladser i p-kælder og 10 på terræn.

Da der anlægges færre p-pladser på terræn, er der et større opholdsareal i gården, som anlægges som fælles rekreativt grønt udeareal.

Bebyggelsens 3. etage udføres med minimum 1 meter indryk i facaden mod Amtsvej og mod naboejendommen Amtsvej 13. Ved gavle og på gårdfacader udføres ikke indryk. Den indrykkede facade udføres med hvidpudset mur og 3. etage har åbne altaner med glasinddækning. Der er modtaget et alternativt facadeforslag, hvor facadens murværk føres helt op ved karnapper/udestuer, og kun en mindre del af 3. etage er tilbagerykket og hvidpudset.

Udestuerne fremstår som murede karnapper, der er lukket med glasinddækning, hvor de i tidligere forslag fremstod som påsatte "glaskasser". Gavlen mod Amtsvej, som ligger op til skel, fremstår som en noget bredere, ensartet muret flade, i forhold til de tidligere forslag med åbne altaner eller glaskarnapper.

Arkitekterne oplyser, at der vælges en lysere grå/sandfarvet teglsten og vinduesrammerne er gjort lysere. Sokkel og støtemure udføres i en mørkere teglsten. Gårdfacade udføres hvidpudset, som den indrykkede 3. etage.

Adgangen til ejendommen fastholdes med en hovedadgang til og fra p-kælder fra Amtsvej placeret mod nord. Sekundær adgang – for gående, cyklister, redningsberedskab, renovationsbiler m.v. – kan ske ad udlagt vej fra Prins Valdemars Alle. I forhold til de trafikale udfordringer ved adgangen mod Amtsvej oplyser arkitekterne, at der udføres 2 hævede flader på Amtsvej, hvorefter hastigheden nedsættes til 30 km/t. Sigtbarheden kan eventuelt suppleres med spejle. Der udføres 3 meter høj port med minimumshøjde på nedkørsel på ca. 2,5 meter. Rampe udføres med hældning 1:8, og udkørsel udføres med ensretning ved hjælp af lyssignal. Der er modtaget en skitse, der viser sigtelinjen i sydlig retning for en bil, der holder ved udkørslen fra p-kælderen.

Dispensation fra lokalplan 295

Lokalplanens § 5.2 stiller krav om *1 p-plads pr. 100 m² etageareal ved boliger*. Bebyggelsens etageareal udløser krav om ca. 40 p-pladser. Der skal meddeles dispensation til de ansøgte 35 p-pladser.

Lokalplanens § 7.1 bestemmer at *ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefelter*. Byggefeltet for de berørte ejendomme er placeret ca. 3 meter fra vejskel. Der er i 2009 godkendt et tilrettet byggefelt, som arkitekterne har taget udgangspunkt i ved projekteringen. Formelt set bortfalder en afgørelse efter planloven (det godkendte tilrettede byggefelt) efter 3 år, hvis den ikke er udnyttet, og der skal derfor meddeles en dispensation fra § 7.1 og kortbilag 3 til det ønskede byggefelt.

§ 7.2 bestemmer at *tagetage skal enten udføres som sadeltag med en hældning på mellem 35 og 50 grader eller som en tilbagerykning på minimum 1 meter i forhold til facaden*. Da der kun udføres tilbagerykning mod Amtsvej og mod Amtsvej 13, men ikke i gavle og gårdfacader, skal der dispenseres eller meddeles en accept af denne fortolkning.

§ 7.3 bestemmer at *bebyggelsen ikke må gives en højde, der overstiger 13 meter over det omgivende terræn*. Bebyggelsen er projekteret med udgangspunkt i en maksimal på 13 meter ved gårdsiden, som er den højeste del af grunden. Da grunden falder ned mod Amtsvej, overskrides højden her med ca. 1 meter mod syd og ca. 2 meter mod nord. Der skal derfor dispenseres til denne overskridelse i forhold til det omgivende terræn.

Jævnfør § 7.6 skal der ved ny bebyggelse tages udgangspunkt i en retningslinje for *opholdsareal ved boliger på 30 m² pr. 100 m² etageareal*. Jævnfør § 7.7 kan *opholdsarealer etableres på tagterrasser og altaner, og i visse tilfælde kan byrådet godkende at torve og pladser medregnes i bebyggelsens opholdsareal*. Ifølge ovennævnte retningslinje udløser bebyggelsens etageareal krav om ca. 1200 m² opholdsareal. Arkitekterne søger om dispensation til et opholdsareal på ca. 910 m².

Forslag 1 (mødet den 6. juni 2017)

Der tilkendes en overordnet accept af skitseforslaget, og Forvaltningen bemyndiges til at meddele de fornødne konkrete dispensationer fra lokalplanen indenfor det beskrevne omfang, jf. ovenfor, vedrørende højde i forhold til terræn, areal af udendørs opholdsarealer, byggefelter og antal p-pladser.

Forslag 2 (mødet den 6. juni 2017)

Lokalplanen ønskes overholdt og ansøger opfordres til at fremsende et forslag til bebyggelse af grundene, der tager udgangspunkt i en overholdelse af lokalplanen.

Supplerende sagsbeskrivelse

TNT-arkitekter har fremsendt ny tegning (skitseforslag 4). I forhold til projektet behandlet den 6. juni 2017 er glaskarnapperne trukket 0,5 meter længere tilbage fra Amtsvej.

Boligerne er disponeret sådan, at de har opholdsrum mod syd og vest, der ligger ud mod Amtsvej. Klassiske altaner mod Amtsvej vil blive for generet af støj, og derfor har boligerne fået hver et "ude-inde" rum i form af en udestue, der er glasinddækket. Man vil kunne skyde glasset til side og bruge sin udestue som altan.

Med tilbagetrækningen bliver der plads til en bredere zone mod Amtsvej.

En evt. etablering af cykelsti på Amtsvej vil være mulig, jf. dagsordenens punkt 3. Etableringen vil kunne kræve yderligere inddragelse af areal foran bygningen.

Forslag 1

Der tilkendes en overordnet accept af skitseforslaget fremsendt den 23. juni 2017, og Forvaltningen bemyndiges til at meddele de fornødne konkrete dispensationer fra lokalplanen indenfor det beskrevne omfang, jf. ovenfor, vedrørende

højde i forhold til terræn, areal af udendørs opholdsarealer, byggefelter og antal p-pladser.

Forslag 2

Lokalplanen ønskes overholdt og ansøger opfordres til at fremsende et forslag til bebyggelse af grundene, der tager udgangspunkt i en overholdelse af lokalplanen.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Dialog/høring

Der er tidligere foretaget naboorientering af ejere og beboere på ejendomme indenfor en afstand af ca. 75 meter fra den ansøgte bebyggelse. Naboorientering blev foretaget på baggrund af det første skitseforslag, som i hoveddisponeringen svarer til det foreliggende, men havde et andet facadeudtryk, bl.a. med åbne altaner og støttemur mod Amtsvej.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 06-06-2017

Udvalget ønsker ikke at give dispensation til overskridelse af byggefeltet.

Ansøger anmodes om at fremsende et forslag, der overholder byggefeltet.

Forvaltningen anmodes om et notat om trafikale forhold på Amtsvej, herunder mulighederne for fremtidig etablering cykelstier på vejen.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 03-07-2017

Forslag 1 godkendt, idet det skal sikres, at der er plads til cykelsti på minimum 0,5 meter fra vejmatriklen.

Bilag

Dispensationsansøgning fra tnt arkitekter

Skitse med sigtelinje mod syd

Revideret skitseforslag

Tegning (skitseforslag 4)