

Endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 119 og Tillæg 3 til KP 2013 - Byområde i det nordlige Jonstrup

Sagsnr.: 190-2014-24444
Dokumentnr.: 190-2015-8386

Åbent punkt

Beslutningstema

På grundlag af 17 hørings svar skal udvalget anbefale ændringer i planerne for det nordlige Jonstrup med henblik på endelig vedtagelse i Byrådet.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 29. oktober 2014 at sende forslag til Lokalplan 119 med Kommuneplantillæg 3 i høring fra den 11. november 2014 til den 13. januar 2015. Forslaget vil give mulighed for etablering af ca. 90 nye boliger. Byrådet vedtog samtidig, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering og udarbejdes miljørapport efter reglerne i miljøvurderingsloven, da planerne kun vil have få og uvæsentlige miljøkonsekvenser. Sidstnævnte beslutning resulterede i to klager, der aktuelt er under behandling i Natur- og Miljøklagenævnet.

Baggrunden for Lokalplan 119 er, at Bolig Ejendom ApS ønsker at anvende deres arealer ved det tidligere Jonstrup Seminarium til boligbyggeri som angivet i kommuneplanen. Lokalplanen omfatter også selve seminarieejendommen og nogle mindre naboejendomme, der med planen overføres til byzone.

Lokalplanen giver mulighed for, at de ubebyggede arealer inkl. et mindre kommunalt areal kan omdannes til fire attraktive enklaver med boliger tæt på naturen. Lokalplanen disponerer området med tre tæt-lave boligbyggerier med ca. 25 boliger og et område med 14 fritliggende enfamiliehuse. To af rækkehusbebyggelserne har mulighed for et fælleshus. En af disse er sikret anvendt til seniorvenlige mindre boliger i ét plan. Lokalplanområdet rummer flere naturtyper som skov, mose, eng og sø, der indgår som en del af de fælles friarealer, men berøres i øvrigt ikke af planen.

Offentlighedsperioden resulterede i 17 hørings svar fra borgere, foreninger og virksomheder. Alle hørings svar er vedlagt som bilag.

På baggrund af hørings svarene anbefaler forvaltningen en række ændringer i planerne. I høringsnotat af 8. april 2015 vurderer forvaltningen alle hørings svarene. Det fremgår af notatet, at en del ønsker til lokalplanen ligger uden for, hvad der efter Planloven kan medtages i en lokalplan, og at en række forhold reguleres af anden lovgivning om for eksempel naturbeskyttelse, veje, miljø og vandløb.

Høringsnotatet sammenfatter forvaltningens anbefaling af en række ændringer i planforslagene som en imødekommelse af flere forskellige hørings svar. Ændringerne har ikke en karakter og et omfang, der udløser krav om en supplerende høring. Dog foreslås det at sammenlægge delområderne D og F, således at hele dette område kan anvendes til en tæt-lav bebyggelse i ét plan. Ejerne af delområde F er blevet hørt om denne ændring, og deres svar vil foreligge inden Byrådets behandling af sagen.

Det fremgår af høringsnotatet hvilke konkrete ændringer i planerne, som forvaltningen anbefaler (gengivet i den rækkefølge, de optræder i lokalplanhæftet).

Hørings svarene omhandler en række elementer i lokalplanforslaget men fokuserer primært på seks hovedpunkter, der belyses nærmere i forvaltningens notat af 7. april 2015. Forvaltningens anbefaling på de seks punkter fremgår af det følgende:

1. Vejtilslutning til Jonstrupvej fra 28 boliger kommer for tæt ved skolebørn og beplantning

Forvaltningen anbefaler, at vejtilslutningen til Jonstrupvej fastholdes, men at udformningen af vejanlægget ændres, bl.a. således at skolens parkering adskilles tydeligt fra vejen til boligområdet. Vejen suppleres bl.a. med en fartdæmper i form af en indsnævring til ét spor nærmest boligerne. Det sikrer, at hele området kan

skiltes som et fartdæmpet område med meget lav hastighed. Der etableres fortov. Ændringerne kan ses i bilaget. Den endelige udformning vil blive afklaret i dialog med de nærliggende grundejere og brugere. Som det fremgår af vedlagte notat, er denne vejløsning meget trafiksikker og bedre end de foreslåede alternative vejadgange. Vejindsnævringen indebærer, at beplantningen påvirkes mindst muligt.

2. Sydvagten – ønsker om offentlig stiadgang og parkering

De eksisterende veje gennem Sydvagten er aktuelt lukket for biltrafik men åben for fodgængere og cyklister. Forvaltningen anbefaler, at en beslutning om, hvorvidt Sydvagten atter skal kunne benyttes til biltrafik, afventer planlægningen af det nye byområde ved Sydlejren på Flyvestationen. Forvaltningen foreslår, at det præciseres i Lokalplan 119, at der fortsat skal være mulighed for, at man kan komme fra Jonstrup til Flyvestationen gennem Sydvagten. Der tilføjes derfor en bestemmelse, der udlægger et areal gennem delområde D, der giver mulighed for at opretholde den eksisterende adgang gennem Sydvagten som en offentlig sti eller eventuelt vej.

3. Perimetervejs status og udformning, specielt i forhold til det kommende byområde ved Sydlejren

Der er flere, der ikke ønsker trafik på Perimetervej både af hensyn til naturen, eventuelle støjgener og konsekvenserne for trafikken i det centrale Jonstrup.

Med Lokalplan 119 sikrer kommunen, at den privatejede del af Perimetervej fastholdes som et areal til vej- og stiformål, men lokalplanen fordrer ikke, at vejen etableres. Forvaltningen anbefaler, at det tydeliggøres i lokalplanens redegørelse og noter, at Perimetervej ikke åbnes for biltrafik, før der er gennemført en lokalplanproces for de nye byområder i Sydlejren. Der vil i den forbindelse blive gennemført en trafikplanlægning, der nærmere fastlægger Perimetervejs udformning og udstyr og dermed også hvilken hastighed, der må køres med.

4. Terrænregulering – specielt i nærheden af skov og § 3 området

Nogle høringssvar udtrykker bekymring for, at terrænreguleringerne bliver for store, og at området mister sit særpræg, der bl.a. er knyttet til terrænets form.

Som udgangspunkt er det både grundejers ønske og forvaltningens holdning, at terrænregulering skal begrænses mest muligt. De i lokalplanforslaget viste terrænændringer vil ikke ødelægge oplevelsen af områdets særlige terræn, men de vil muliggøre, at de nye boliger får handicapvenlige adgangsforhold. Herudover er der behov for at hæve det laveste terræn omkring søen i delområde H. Forvaltningen anbefaler, at det præciseres i lokalplanen, at terrænreguleringer ikke må resultere i unaturligt stejle skråningsanlæg omkring områdets naturområder.

5. Regnvand – bekymring for konsekvenser lokalt, nedstrøms og opstrøms

Flere høringssvar udtrykker en lokal frygt for, at bebyggelse af lokalplanområdet vil ændre regnvandssystemet i Jonstrup. Det gælder både dem, der i dag udleder regnvand til vådområdet i delområde H, og dem, der bor langs åen længere mod vest.

Udledning af regnvand til Tipperup Å forudsætter udledningstilladelse og er reguleret af en række regler, der bl.a. tager sigte på en hensigtsmæssig afledning af regnvandet - også ved store skybrud. Forvaltningen er meget opmærksom på, at regnvandsløsninger ét sted ikke må give problemer et andet sted. En lokalplan kan ikke fastlægge bestemte måder for afledning af regnvand. Danmarks Naturfredningsforening Furesø har foreslået at forbinde vådområdet i delområde H med det lavere liggende vådområde på Flyvestationen nord for Perimetervej. Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanens redegørelse suppleres med en beskrivelse af mulighederne for afledning af regnvand fra vådområdet i område H til Tibberup Å enten via eksisterende rørføring eller via Naturstyrelsens arealer mod nord. Begge løsninger for regnvandsafledning forudsætter godkendelse efter vandløbs- og spildevandslovgivningen. Godkendelsen vil sikre, at Tibberup Å ikke overbelastes.

6. Naturen får ringere vilkår

Flere høringssvar er utilfredse med, at naturen i området forsvinder og erstattes af bebyggelse.

De områder i lokalplanen, hvor der kan etableres ny bebyggelse, består først og fremmest af græsmarker og nogle mindre træbevoksninger/krat. Med lokalplanen gives mulighed for, at området omdannes til et haveboligområde, hvilket formentligt vil øge biodiversiteten i området. Lokalplanområdets egentlige naturområder, mosen, engen, søen og fredskovene opretholdes og er beskyttet af anden lovgivning. Det samme gælder de beskyttede arter. Det er forvaltningens vurdering, at naturen vil få gode kår i området, der ligger tæt på grænsen til den grønne kile på Flyvestationen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplan 119 vil muliggøre, at Furesø Kommunes arealer i området kan sælges til boligbyggeri. Realiseringen af lokalplanen forudsætter udgifter til byggemodning i form af nye vejanlæg. Både jordsalg og vejanlæg forudsætter selvstændige beslutninger i Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har drøftet bebyggelsesforslaget og trafikløsningen med Jonstrup⁸⁹ og lederen af Jonstrup skole. Begge har lagt vægt på, at der etableres nogle trafiksikre løsninger omkring skolen. Forvaltningen har derfor aftalt med Bolig Ejendom ApS, at indkørslen fra Jonstrupvej så vidt muligt ikke benyttes til tung trafik i byggeperioden, men at en midlertidig byggepladsvej søges etableret fra Perimetervej.

Forslag til Lokalplan 119 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 har i henhold til Planloven været i offentlig høring i mindst otte uger. Tirsdag den 18. november 2014 blev der afholdt et velbesøgt borgerrådsmøde om planforslagene i Jonstruphus. Medlemmer af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget har den 22. januar 2015 drøftet planerne med Jonstrup⁸⁹.

Ejerne af ejendommen i delområde F er blevet orienteret om sammenlægningen af delområderne B og F. Deres svar vil foreligge inden Byrådets behandling af sagen.

Det videre forløb

Efter Byrådets endelige vedtagelse af planerne bliver de offentligt bekendtgjort og registreret i plansystem.dk.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø, Plan og Teknikudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, - at Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 og Lokalplan 119 vedtages endeligt med de i notat af 8. april 2015 foreslåede ændringer.

Bilag

Høringsnotat af 8. april 2015 om Lokalplan nr. 119 og Tillæg 3 til KP-2013	190-2015-22495
Notat af 7. april 2015 om hovedspørgsmålene i debatten om LP 119	190-2015-46650
Alle høringssvar	190-2015-22492

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 16. april 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Jonstrup '89 havde foretræde for udvalget.

Udvalget anbefalede indstillingen. Lars Carpens (V) stemte imod, idet Venstre ønsker at imødekomme forslag fra Jonstrup '89 i forhold til vejføring og bebyggelsens placering.

Beslutning truffet af Økonomiudvalget, den 22. april 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Gustav Juul (V) stemte imod, idet Venstre ønsker at imødekomme forslag fra Jonstrup '89 i forhold til vejføring og bebyggelsens placering.

Anders Bache (Ø) stemte imod, da antallet af nyopførte boliger er for højt og dermed øger belastningen af området unødigt med hensyn til natur, trafik, støjbelastning og regnvand.

Beslutning truffet af Byrådet, den 29. april 2015:

Ikke til stede: Gustav Juul (V), Helle Katrine Møller (B), Kasper Krüger (V)

Indstillingen godkendtes,

- idet vejprojektet mod vest vil blive udført med størst mulig fokus på trafiksikkerhed for bløde trafikanter. Endvidere skal tiltag der begrænser trafikstøj fra Jonstrupvangvej, samt udformning af den fremtidige bebyggelse sikre, at der ikke, eller kun i meget begrænset omfang, bliver behov for støjhegn langs Jonstrup
- idet der søges løsninger med lokal håndtering og genbrug af regnvand i overensstemmelse med kommunens regnvands- og klimastrategi
- de fremtidige løsninger vil blive fundet i tæt samarbejde med beboerne i Jonstrup og de fremtidige bygherrer.

Imod stemte Venstre, idet Venstre ønsker at imødekomme forslag fra Jonstrup '89 i forhold til vejføring og bebyggelsens placering..

Anders Bache (Ø) stemte imod, da antallet af nyopførte boliger er for højt og dermed øger belastningen af området unødigt med hensyn til natur, trafik, støjbelastning og regnvand.