

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-06-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 04. juni 2019 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale B105

**Mødedeltagere**    Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut  
(Afbud), Steffen Mølgaard Jensen, Kurt Scheelsbeck, Omer Ayub  
(Afbud), Hugo Hammel (Afbud)

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget juni 2019.....	4
A - Ansøgning om forlængelse af landzonetilladelse, Maglemosevej 14 - PMU.....	5
A - Principbeslutning om lokalplan for sommerhusområde syd for Nybølle Å - PMU.....	7
A - Flere boligenheder i helårsbolig - Godkendelse af ansøgning - PMU.....	8
A - Gartnergården - Dispensation fra lokalplan om antal p-pladser - PMU.....	10
I - Helhedsplan for Selsmosekvarteret - TU, PMU, SU.....	11
I - Forslag om ophævelse af lokalplan 1.11.1 og byplanvedtægt 1-11 for område til offentlige formål	13
I - Forslag til lokalplan for boliger i Nærheden, Hedehusene - PMU.....	14
Lukket.....	15

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

19/6023

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget juni 2019**

19/6023

### **Bilag**

Opfølgning på undersøgelse af brandsikkerhed i plejeboliger og botilbud

Klimaprojekt DK2020

Invitation til interessentdag i BIOFOS

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

# Punkt 3: A - Ansøgning om forlængelse af landzonetilladelse, Maglemosevej 14 - PMU

18/23150

## Baggrund

Der søges om permanent eller forlængelse af tidligere meddelt tidsbegrænset landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygninger til mindre erhverv, lager, kontor m.m. og areal til opmagasinering af både og mindre campingvogne.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget giver

1. tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til ændret anvendelse af den pågældende ombyggede bygning, som ikke fremstår som et drivhus,
2. tilladelse til opstilling af fire containere samt opmagasinering af campingvogne og mindre både på det ubebyggede areal.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019

Godkendt.

Udvalget bemærker at der i løbet af de næste 3 år bør optages forhandlinger med ejeren om en permanent anvendelse af ejendommen.

## Sagsfremstilling

I april 2016 besluttede Plan- og Miljøudvalget at give tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til ændret anvendelse af ubebygget areal til opmagasinering af campingvogne og mindre både, til ændret anvendelse af 2 bygninger og opstilling af 4 containere som ansøgt.

Denne midlertidige tilladelse blev givet for en periode på 3 år således, at aktiviteterne, som har eksisteret siden 2008, kunne bringes til ophør med rimelig frist.

Der ansøges nu om forlængelse af den tidsbegrænsede landzonetilladelse eller en permanent tilladelse. Dette ønskes med henblik på at vedligeholde og forbedre gartneriet og dets områder, så det ikke forfalder. Og der vil imødekommes eventuelle krav til f.eks. afledning af vand, forøgelse af beplantning med mere.

### *Planforhold*

Matriklen, Maglemosevej 14 er på 57.702 m<sup>2</sup> og er samnoteret med Smedevænget 14 på 7.378 m<sup>2</sup>, som ligger inde i Marbjerg. Den samlede ejendom er noteret med landbrugspligt.

Gartneriet ligger i et "særligt værdifuldt landbrugsområde", jf. kommuneplanen, nordøst for Marbjerg, og med undtagelse af det ansøgte areal til campingvogne/både er matriklen bebygget med drivhuse. Nogle af drivhusene anvendes til formålet.

En del af arealet indgår i forslag til en "Fjordkile" i Roskilde og Høje-Taastrup Kommuner (fra 2015). Det foreslås, at kilen sikres som et mere eller mindre ekstensivt landbrugsområde, med vådområder, kulturmiljøer, stier, mangfoldig natur m.m.

### *Vurdering*

Det vurderes, at matriklen, trods beplantning med træer i kanten og jordvold er ret synlig i landskabet.

En permanent anvendelse af bygninger til mindre erhverv, lager, kontor m.m. og en permanent anvendelse af areal til opmagasinering af campingvogne/både vurderes ikke at være i tråd med hensigten med ejendommens noterede anvendelse til landbrugsformål (gartneri), med en kommende Fjordkile og en udpegning som værdifuldt landbrugsområde.

Hovedformålet med planlovens zoneinddeling og landzonebestemmelser er bl.a. at hindre byspredning i det åbne land og sikre, at landzonen friholdes for spredt og uplanlagt bebyggelse m.v., som ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Administrationen vurderer, at bygningerne, som ønskes ændret anvendt, ikke er at betragte som ”overflødiggjort landbrugsbygning” efter planloven, da de indgår i gartneriets bygningsmasse, bl.a. som tidligere varmecentral for drivhusene. En ændret anvendelse – også midlertidig - kræver derfor landzonetilladelse.

Det vurderes, at den ene bygning fremtræder som et drivhus og ikke bør ombygges. Den anden bygning er væsentlig ombygget og fremtræder som lager og kontorbygning og vil kunne anvendes hertil – også som lager og kontor for et gartneri. Da denne mulighed bør fastholdes for ejendommens noterede anvendelse til landbrug/gartneri, bør en eventuel landzonetilladelse til lager og kontor for andet end gartneri gøres midlertidig.

Det vurderes generelt, at opmagasinering af campingvogne på landbrugsejendomme ikke er i overensstemmelse med en anvendelse til landbrug. Desuden er en sådan opmagasinering både i det konkrete tilfælde og som oftest synligt i det åbne land. Der bør derfor ikke gives permanent landzonetilladelse hertil.

I øvrigt vurderes det, at der generelt i kommunen er behov for arealer til opmagasinering af campingvogne og lignende, og det kunne være hensigtsmæssigt på sigt at udpege områder egnede hertil.

## **Bilag**

Fotografier, Maglemosevej 14.docx

## **Punkt 4: A - Principbeslutning om lokalplan for sommerhusområde syd for Nybølle Å - PMU**

19/4274

### **Baggrund**

Planloven inddeler landet i 3 zoner: byzone, landzone og sommerhusområde. Reglerne for sommerhusområder skal bl.a. sikre, at disse områder fastholdes til rekreative formål og ikke udvikler sig til parcelhuskvarterer.

Med undtagelse af sommerhusområdet syd for Nybølle Å omkring Åløbet og Åtoften er sommerhusområderne i kommunen omfattet af lokalplaner.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at også dette område omfattes af lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der udarbejdes lokalplanforslag for sommerhusområdet syd for Nybølle Å og nord for vejene Åløbet, Åtoften og Holmemarksvej.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Planloven inddeler landet i 3 zoner: byzone, landzone og sommerhusområde. Sommerhuse i sommerhusområder må som hovedregel kun benyttes i sommerhalvåret og til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret. Reglerne for sommerhusområder skal bl.a. sikre, at disse områder fastholdes til rekreative formål og ikke udvikler sig til parcelhuskvarterer.

*Ved kommunegrænsen til Egedal kommune, syd for Nybølle Å og nord for vejene Åløbet, Åtoften og Holmemarksvej ligger et sommerhusområde.*

Området har en grøn karakter med store naturgrunde med lette bygninger af begrænset størrelse og grænser mod nord og øst op til fredet areal.

*Området er omfattet af bestemmelser i Kommuneplan 2014, men er modsat kommunens øvrige sommerhusområder ikke omfattet af bestemmelser i en lokalplan.*

Inden for de senere år er der sket en forringelse af områdets grønne sommerhuskarakter gennem bl.a. bebyggelsestilvækst, opsætning af faste hegn og oplagring.

For at sikre at også dette område anvendes til og fremtræder som sommerhusområde, vurderes det hensigtsmæssigt, at der udarbejdes en lokalplan for området i henhold til kommuneplanen og planloven.

# Punkt 5: A - Flere boligenheder i helårsbolig - Godkendelse af ansøgning - PMU

19/5550

## Baggrund

I forbindelse med ændringen af Planloven i 2017 fik kommunerne mulighed for at meddele landzonetilladelse til flere boligenheder i en eksisterende bygning, som er egnet hertil. Kommunen har nu modtaget en ansøgning om tilladelse til indretning af flere boligenheder i eksisterende erhvervsbygninger i Marbjerg By.

## Indstilling

At udvalget meddeler tilladelse til de 3 ansøgte ejerlejligheder (helårsboliger), men ikke tilladelse til den fjerde fritliggende bolig

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

### *Det ansøgte*

Der er ansøgt om at indrette 3 nye ejerlejligheder til helårsbeboelse i en ældre firelænget gård samt 1 fritliggende helårsbolig i en tidligere svinestald. Ansøger begrundes ansøgningen med, at ejendommen gennem længere tid været forsøgt solgt til erhvervsmæssige formål uden held. Desuden har bebyggelsen et omfang, som de færreste almindelige familier kan afholde drift og vedligeholdelsesomkostninger til, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at fordele ejendommen på flere hænder. Der skal ikke ske udvendige om- eller tilbygninger.

### *Ejendommen*

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom på i alt 6.102 m<sup>2</sup>, som i dag er godkendt til erhvervsvirksomhed for kontor og lager. På ejendommen er opført en ældre firelænget gård, samt en ældre og næsten faldefærdig staldbygning. Den firelængede gård er inddelt i 4 erhvervslejligheder, hvoraf 3 er godkendt til kontor og 1 er godkendt til lager. Det er de 3 erhvervslejligheder som er godkendt til kontor, der ønskes ændret til bolig.

Den samlede bebyggelse på ejendommen er udpeget som bevaringsværdig, og der må derfor ikke ske udvendige ombygninger uden tilladelse fra kommunen.

### *Lokalplan 5.07.1*

Marbjerg By er omfattet af lokalplan 5.07.1, som udlægger landsbyen til boligformål og diverse erhvervsformål. Formålet med lokalplanen er særligt at bevare det oprindelige landsbymiljø. Mange karakteristiske bygninger er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Der må desuden ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme i landsbyen, og der må ikke opføres nye bygninger til selvstændige boliger.

Jf. lokalplan 5.07.1 må ejendommen anvendes til helårsbeboelse, såfremt der kan meddeles landzone- og byggetilladelse hertil. Lokalplanen stiller hverken krav om, hvilke bygninger, der må anvendes til henholdsvis bolig- eller erhvervsformål, eller til fordelingen mellem erhverv og beboelse på ejendommen.

### *Landzonetilladelse til nye boliger*

Ejendommen ligger i landzone og er således omfattet af planlovens landzonebestemmelser, § 34-38. Ændret anvendelse af bygninger kræver landzonetilladelse.

### *Naboorientering*

Ansøgningen har været i naboorientering ved nærmeste naboer (4 adresser). To naboer udtrykker stor modvilje mod det ansøgte, da de blandt andet mener, det vil give trafikproblemer, er i strid med lokalplanen, og at en tilladelse vil danne præcedens og resultere i en uhensigtsmæssig udvikling, som vil ødelægge det landsbymiljø, som kendetegner Marbjerg i dag. Der bør max gives tilladelse til to boliger. Én nabo har meldt tilbage, at han ser positivt på det ansøgte. To naboadresser har ikke fremsendt bemærkninger.

### *Administrationens vurdering*

Administrationen har besigtiget bebyggelsen på ejendommen. Det er vurderet, at den firelængede gård generelt er i god stand og egnet til beboelse. Det er samtidig vurderet, at svinestalden er i så dårlig stand, at den ikke er egnet til beboelse. Svinestalden er desuden opført i naboskel, hvor der ikke må opføres beboelsesrum. Kommunen kan derfor ikke meddele landzonetilladelse til en selvstændig bolig i svinestalden.

Størrelsen på de ansøgte ejerlejligheder er henholdsvis 136 m<sup>2</sup>, 143 m<sup>2</sup> og 165 m<sup>2</sup>, hvilket administrationens vurderer er passende lejlighedsstørrelser for en familie eller et par. Desuden har ejendommen et større udeareal, så hver lejlighed har individuel have.

En landzonetilladelse vil altid danne en større eller mindre grad af præcedens. Men kommunen kan altid ændre sin praksis, hvis en given udvikling vurderes at være uhensigtsmæssig - f.eks. risiko for trafikproblemer. Da der her er tale om en erhvervsjendom (kontor), som i forvejen er opdelt i flere erhvervslejligheder, og det trods alt er begrænset, hvor mange lignende ejendomme der findes i Marbjerg, vurderes det, at den konkrete sag ikke medfører en markant præcedenseffekt.

Samlet er det administrationens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til de tre ejerlejligheder, som skal indrettes i den firelængede gårdbebyggelse, ud fra følgende begrundelse:

- Ifølge lokalplanen må bygningerne gerne anvendes til beboelse:
- Det ansøgte ændrer ikke på det eksisterende, fysiske landsbymiljø, som særligt er karakteriseret ved den nuværende ejendoms- og bebyggelsesstruktur, da der hverken opføres nye bygninger eller sker udvendig ombygning af nuværende bygninger.
- Det ansøgte projekt indebærer et omfattende istandsættelsesprojekt, som vil revitalisere bygningerne på ejendommen med udgangspunkt i bygningernes oprindelige arkitektoniske kvaliteter, hvilket er i tråd med lokalplanens formål.
- Størrelsesmæssigt er bygningen og ejendommen velegnet til indretning af 3 boliger.
- Den trafikmængde, som tre nye boliger medfører (max 6 biler), kan rummes af det eksisterende vejnet og vil formentlig ikke blive væsentligt større end, hvis ejendommen blev anvendt til kontor og lager, som er godkendt i dag. Parkering kan afvikles på egen grund.
- Der meddeles ikke landzonetilladelse til en fritliggende bolig i den faldefærdige svinestald.

## **Bilag**

Samlet ansøgning

Oversigtskort, Maglemosevej 3A

Baggrundsnotat om nabobemærkninger. Maglemosevej 3A

Bemærkninger fra naboer

# **Punkt 6: A - Gartnergården - Dispensation fra lokalplan om antal p-pladser - PMU**

19/5543

## **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget behandlede 07-05-2019 ansøgning om dispensation fra lokalplan 2.17.11 for Gartnergården og besluttede at meddele dispensation fra en række af bestemmelserne i lokalplanen.

Hvad angår dispensation fra § 7.1 om parkering gives denne kun under forudsætning af, at den ansøgte parkeringsnorm er på niveau med parkeringsnormen ved andre ældreboliger i kommunen. - I modsat fald gives der ikke dispensation fra § 7.1.

Administrationen bemyndiges til at foretage vurderingen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra bestemmelse § 7.1 om parkeringsantal i lokalplan 8.17 til,

1. at der for Gartnergården skal udlægges areal til 23 p-pladser, og heraf skal de 15 p-pladser, som ansøgt, anlægges senest ved bebyggelsens ibrugtagning. De øvrige skal kun anlægges efterfølgende, hvis/når kommunen skønner behov herfor.
2. Bygherre skal på en situationsplan for et større område i forbindelse med byggesagsbehandlingen af Gartnergården angive areal for disse p-pladser, dvs. areal for de 15 pladser samt reserveret udlagt areal til yderligere 8 pladser.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019**

Godkendt, idet udvalget besluttede at der stilles krav om at der anlægges 23 p-pladser, senest ved bebyggelsens ibrugtagning.

## **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget meddelte 07-05-2019 dispensation fra bestemmelserne §§ 7.5, 8.4, 8.10, 8.17, 10.12 og 12.1 i lokalplan 2.17.11 som ansøgt til byggeri for Gartnergården.

Hvad angår dispensation fra § 7.1 om parkering gives denne kun under forudsætning af, at den ansøgte parkeringsnorm er på niveau med parkeringsnormen ved andre ældreboliger i kommunen. - I modsat fald gives der ikke dispensation fra § 7.1.

Administrationen vurderer, jf. vedhæftede notat, at det ansøgte antal på 15 p-pladser til 30 ældreboliger ikke er på niveau med parkeringsnormen ved andre ældreboliger i kommunen.

På baggrund af registrering af såvel plangrundlag for andre ældreboliger samt praksis vurderes det dog, at der ikke er behov for at anlægge 1 p-plads/bolig, som angivet i lokalplan 2.17.11, § 7.1.

Det skønnes, at der for Gartnergården skal udlægges areal til 23 p-pladser, og heraf skal de 15 p-pladser, som ansøgt, anlægges senest ved bebyggelsens ibrugtagning. De øvrige skal kun anlægges efterfølgende, hvis/når kommunen skønner behov herfor.

Bygherre skal på en situationsplan for et større område i forbindelse med byggesagsbehandlingen af Gartnergården angive areal for disse p-pladser, dvs. såvel areal for de 15 pladser samt reserveret udlagt areal til yderligere 8 pladser.

## **Bilag**

Gartnergården, dispensationer fra lokalplan 2.17.11 – beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 7. maj 2019

# Punkt 7: I - Helhedsplan for Selsmosekvarteret - TU, PMU, SU

17/22513

## Baggrund

I sagen skal der tages stilling til Helhedsplanen for Selsmosekvarteret.

Helhedsplanen har været forelagt til politisk behandling i august 2018 med en beslutning om udsættelse med henblik på en dialog med de omliggende boligbebyggelser.

## Indstilling

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Økonomiudvalget og Byrådet godkender hovedprincipper i Helhedsplan for Selsmosekvarteret. Der blev udleveret høringssvar fra Handicaprådet.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019

Anbefales.

## Beslutning Teknisk Udvalg den 04-06-2019

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Med strategien 'Nyt fokus på udsatte boligområder' og planerne for fremtidens Taastrupgaard blev der besluttet en vision for udvikling af et kvarter med kulturidentitet. Planerne indeholdt et ønske om at bygge nye private boliger på Selsmoseskolens grund og de tilstødende sportsarealer.

Hensigten med boligudvikling på arealerne er at tilføre området en større variation af boligtyper og ejerformer, der kan medvirke til en øget social balanceret beboersammensætning samt en balanceret elevsammensætning i skole og daginstitutioner. Desuden skulle en boligudvikling bidrage til at styrke kvarterets kvaliteter, skabe en naturlig sammenhæng i kvarteret og til den omkringliggende by.

For at komme videre med den overordnede vision for kulturkvarteret og anbefalingerne fra den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder, blev der udarbejdet et ideoplæg til en helhedsplan, der på et overordnet niveau fastlægger vej- og stistruktur, grønne elementer, klimasikring, bebyggelsesstruktur, tæthed, typologi, karakter og funktioner i området. Oplægget til helhedsplanen skal danne grundlag for en rammelokalplan og er et redskab i dialogen med developere.

Helhedsplanen for Selsmosen er siden udarbejdelsen blevet et element i den lovbestemte udviklingsplan for Taastrupgaard, da det private boligbyggeri indgår i regnskabet for en nedbringelse af almene familieboliger i Taastrupgaard. Samtidig med at den fortsat skal løfte den oprindelige vision for kvarteret, som blev politisk godkendt med nyt fokus på udsatte boligområder og med den strategiske udviklingsplan for de udsatte boligområder.

*Helhedsplanens tre hovedprincipper:*

- *Etableringen af privat boligbyggeri*, primært rækkehuse og byhuse i 2-3 etager. Boligerne har indgangspartier mod gadeside og adgang til et skønt, grønt gårdrum, som er beboernes. Der er indgået aftale om udviklingsplanen for Taastrupgaard, som indeholder et minimumsantal boliger på 250 med en gennemsnitlig størrelse på 110 m<sup>2</sup>, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 60.
- *Anlæggelse af et kulturstrøg*, der forbinder Taastrup Station, Taastrup Teater & musikhus og det kommende Børne – og Kulturhus. Kulturstrøget bliver for alle slags trafikanter, men på de bløde trafikanters betingelser. Biler kan sive igennem ved lav hastighed og der skabes mulighed for, at man kan parkere ved sin bolig. Der skal langs sivegaden skabes udadvendte funktioner og forløbet skal fungere som en livsnerve der binder kvarteret sammen.
- *Videreudvikling af Selsmosen rekreative kvaliteter* sker ved en udvidelse af mosen i den nordlige ende, hvor man samtidig kan trække mosens rekreative værdier med ind i en fremtidig boligbebyggelse.

*Omplacering af funktioner:*

Boligudvikling på sportsarealerne ved Selsmosen betyder, at den nuværende 11-mandsbane nedlægges. Der er igangsat en proces mhp. at finde en ny placering og reetablering i kvarteret.

#### *Dialog med interessenter om Selsmoseplanen*

Selsmoseplanen er blevet udarbejdet i samarbejde med AKB Taastrup/KAB, og den indgår som et element i udviklingsplanen for Taastrupgaard. De private boliger der etableres i Selsmosekvarteret er således en del af beregningsgrundlaget til at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40%. Endvidere vil anlæggelsen af et kulturstrøg/sivegade, gennem det nye Selsmosekvarter, skabe en klar sammenhæng mellem Taastrupgaard, boligudviklingen ved Selsmosen og Taastrup Bymidte, samt en mere attraktiv indgang til kvarteret og frem til det nye Børne og Kulturhus.

Der har desuden været en dialog med Ejerforeningen Taastruphave, der ligesom Taastrupgaard er nabo til udviklingsområdet og vil blive berørt dels af nye boliger og anlæggelse af et kulturstrøg/sivegade. Som en del af dialogen er der gennemført en fælles inspirationstur med bestyrelsesmedlemmer fra E/F Taastruphave med henblik på at kigge på sivegader. Bestyrelsen i E/F Taastruphave synes overordnet projektet er en god ide, men de har en bekymring i forhold til trafikssikkerhed, som tages med i den videre planlægning.

Administrationen har haft dialog med DSB om forventninger til anvendelse af deres matrikel syd for Taastrupgaard. DSB har oplyst at man forventer at skulle anvende arealet fremadrettet og derfor ikke på nuværende kan træffe beslutning om et evt. frasalg.

Der har samtidig været en developerdialog omkring udvikling af Selsmosen, hvilket har afstedkommet en konkret interesse fra developers side om at indgå i en fælles visionsproces for udvikling af arealerne ved Selsmosen.

#### *Videre proces*

Der skal med udgangspunkt i ideoplægget gennemføres en tidlig dialog med developer inden der igangsættes en proces for udarbejdelse af plangrundlag, som fastsætter de nærmere rammer for udviklingsområdet herunder boligbyggeri, vejføring parkering mv.

Planprocessen indebærer en høring hos borgere og naboer i området om en kommende udvikling af området.

## **Bilag**

Helhedsplan for Selsmosekvarteret 08-08-2018

Høringssvar PMU-møde den 4. juni 2019 pkt. 7.I.

## **Punkt 8: I -Forslag om ophævelse af lokalplan 1.11.1 og byplanvedtægt 1-11 for område til offentlige formål, Skt. Bendts Allé 22- PMU**

19/8156

### **Baggrund**

Lokalplan 1.11.1 og byplanvedtægt 1-11 udlægger ejendommen Skt. Bendts Allé 22 til offentlige formål, grønt område med mulighed for at opføre bebyggelse til depot for Høje-Taastrup Kommunes gartnervæsen.

Denne anvendelse er ikke mere aktuel, og det foreslås derfor at ophæve lokalplanen og byplanvedtægten, så bygningerne kan anvendes til andre formål.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til ophævelse af lokalplan 1.11.1 og byplanvedtægt 1-11 for ejendommen Skt. Bendts Allé 22.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019**

Sagen udgår.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen Skt. Bendts Allé 22 har tidligere været anvendt til materialegård for kommunens gartnere, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse til offentlige formål. Kommunen har imidlertid ikke brug for den længere, og bygningerne har nu stået tomme i to år.

Grundejerforeningen Runeparken ønsker at overtage ejendommen til brug for deres ejendomsadministration. Anvendelsen vil dermed reelt blive ændret til boligformål, da administrationen må betragtes som en del af boligbebyggelsen.

Efter ophævelse af lokalplan 1.11.1 og byplanvedtægt 1-11 vil grundejerforeningen umiddelbart kunne anvende de eksisterende bygninger til depot m.m.

Hvis der skal bygges nyt i større stil, vil det forudsætte en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser.

Administrationen vurderer, at der ikke vil være et lovmæssigt krav om miljøvurdering i forbindelse med ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt. Når planerne er ophævet, vil der kun kunne administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser, og kommuneplanen er miljøvurderet.

### **Bilag**

Annonce: Forslag om ophævelse af lokalplan 1.11.1

# Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for boliger i Nærheden, Hedehusene - PMU

19/2150

## Baggrund

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført nye boliger i form af etagebebyggelse i 3 etager og rækkehuse i 2 etager.

Med forslag til lokalplan 4.42.10 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse og opholdsarealer m.m.

Forslag til lokalplan 4.42.10 forelægges til beslutning, inden den sendes i offentlig høring i 4 uger.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. Forslag til lokalplan 4.42.10 godkendes til offentliggørelse i 4 uger
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.10

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2019

Anbefales.

## Sagsfremstilling

### *Forslag til lokalplan*

Forslag til lokalplan for 4.42.10 ligger i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er afgrænset af Sejlbjerg Allé, Havtornvej og Guldsmedestræde.

Forslag til lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør boligbebyggelse i form af ca. 21 rækkehuse og ca. 18 etageboliger. Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger for at sikre, at der er et varieret udbud af boligstørrelser i bydelen Nærheden.

Boligerne placeres i 4 rækker i det skrånende terræn. Længs Havtornvej placeres etageboliger i 3 etager, og i de øvrige 3 rækker placeres rækkehuse i 2 etager. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udformning, parkering, opholdsarealer, håndtering af regnvand mm. Lokalplanen sikrer et varieret boligområde med bymæssig karakter.

Området er også omfattet af bestemmelser i rammelokalplan 4.42 for hele bydelen Nærheden. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med lokalplan 4.42.

### *Miljøscreening*

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

### *Den videre proces*

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de modtagne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af planforslaget. Denne forventes forelagt Byrådet i august 2019.

## Bilag

Forslag til lokalplan 4.42.10 for boliger i Nærheden (Salamanderhusene).pdf

Miljøscreening af forslag til lokalplan 4.42.10

## **Punkt 10: Lukket**

19/6023