

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-09-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 05. september 2023 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale 1.14

**Mødedeltagere**    Henrik Torning, Hugo Hammel (Afbud), Maj-Britt Hartvig, Peter  
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget september 2023.....	5
A - Budgetbemærkninger 2024-27 - PMU.....	6
A - Ansøgning om skovrejsning, Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene - PMU.....	7
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for Bygaden 81 - PMU.....	9
A - Principbeslutning om lokalplan for handicapegnede boliger på Solsortevej - PMU.....	11
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for administration i tilknytning til transport- og logistikerhverv i I	13
I - Vedtagelse af lokalplan for boligbebyggelse i Nærheden - PMU.....	16
Lukket.....	18
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2023.....	19

## **Punkt 1: Lukket**

22/16831

**Afbud** Hugo Hammel

## **Punkt 2: Godkendelse af dagsorden**

21/25600

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Godkendt.

**Afbud** Hugo Hammel

## **Punkt 3: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget september 2023**

21/25600

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio august 2023

Orientering om valg af hastighedsdæmpende tiltag på Kulturstrøget - PMU

Planklagenævnet stadfæster kommunens afslag på landzonetilladelse, Høholmvej 5.pdf

Boosting solar use locally

Råstofplan - afgrænsning af miljøvurdering.pdf

Planklagenævnet ophæver kommunens afgørelse vedr. lokaler til gokartklub

**Afbud** Hugo Hammel

## **Punkt 4: A - Budgetbemærkninger 2024-27 - PMU**

23/176

### **Baggrund**

Det kommunale budget består både af en talmæssig opstilling af budgettet samt bemærkninger til budgettet.

Budgetbemærkningerne skal udarbejdes både til budgetforslaget og til det vedtagne budget.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender budgetbemærkningerne for udvalget.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommunes budgetbemærkninger, budgetopfølgninger og regnskabsbemærkninger har ikke tidligere været struktureret ensartet i forhold til de økonomiske oversigter.

Med dette års budgetbemærkninger er strukturen og niveauet for opdeling af udvalgenes økonomioversigter i budgetbemærkningerne ændret og forenklet. Opdelingen vil herefter være gennemgående fra budget til budgetopfølgning og til regnskab.

Budgetbemærkningerne beskriver direktionens forslag til budget, og bliver opdateret efter budgetvedtagelsen. De endelige budgetbemærkninger til budget 2024 forelægges for Byrådet i

december 2023.

Bemærkningerne offentliggøres efterfølgende på kommunens hjemmeside.

### **Bilag**

PMU - Budgetbemærkninger 2024-27

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 5: A - Ansøgning om skovrejsning, Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene - PMU**

23/10227

## **Baggrund**

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om skovrejsning på 6,5 ha på ejendommen Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene. Hele arealet er udpeget som "Skovrejsning uønsket" i Kommuneplan 2021 på baggrund af kulturhistoriske interesser samt for et mindre areal transportkorridor. Her kan der som udgangspunkt ikke etableres skov. Etablering af skov på arealet kræver en dispensation.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på skovrejsning på 6,5 ha på ejendommen Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Sagen udsat med henblik på at høre Landsbylauget i Reerslev.

## **Sagsfremstilling**

Kommuneplanen udlægger områder til skovrejsning og områder, hvor skovrejsning er uønsket. Områderne, hvor skovrejsning er uønsket, er sårbare overfor skovrejsning bl.a. på grund af landskabelige, biologiske eller kulturhistoriske interesser.

Området nærmest Reerslev er udpeget til skovrejsning uønsket. Baggrunden er primært kulturhistoriske interesser. Landsbyen har kulturhistorisk set ligget åbent i landskabet, og der er stadig tydelige spor efter stjerneudstykningsen. Desuden er der formodning om en stor tæthed af underjordiske fortidsminder i området, som vil være sårbare overfor skovrejsning. I forbindelse med revision af kommuneplanens skovrejsningstema i Kommuneplan 2014 gennemgik kommunen områderne omkring Reerslev og Stærkende sammen med Kroppedal Museum for at se på muligheden for øget skovrejsning i området. Der skete en udvidelse af skovrejsningsområdet øst for Stærkende, mens udpegningerne til skovrejsning uønsket blev fastholdt nær ved landsbyerne af hensyn til de kulturhistoriske interesser.

Nord for Reerslev ligger transportkorridoren. Kommunerne må ikke meddele tilladelse til skovrejsning i transportkorridoren.

Kommunen har i Kommuneplan 2021 et mål om, at der etableres mindst 250 ha ny skov i kommunen inden 2030.

### **Skovrejsningsområdet Solhøj Fælled**

Der er store grundvandsinteresser i området, og Høje-Taastrup Kommune har derfor indgået en aftale med HOFOR, Naturstyrelsen og Ishøj Kommune om et stort skovrejsningsprojekt i området øst for Stærkende og Reerslev. Her indgår store arealer, der er udlagt til skovrejsning uønsket. På disse arealer etableres der åben græsningsfælled, hvor de grundvandsmæssige interesser sikres ved, at der ikke gødskes eller sprøjtes. Arealet på Thorsbrovej 13, hvor der er søgt dispensation til skovrejsning, ligger delvist indenfor projektområdet for Solhøj Fælled.

Ansøgningen om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ejer af ejendommen oplyser i ansøgningen, at der er indgået en aftale med HOFOR om, at der ikke længere må anvendes pesticider på området, men at han ønsker at beskytte grundvandet yderligere ved at rejse skov på arealet. Arealet ligger op

til den offentlige sti mellem Hedeland og Ishøj Strand, og ejer ønsker, at der skal være offentlig adgang til skoven. Der vil blive etableret en sø i lavningen i forbindelse med skovrejsningen.

### Kroppedal Museums bemærkninger

Kroppedal Museum kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation. Museet oplyser, at Reerslev har sin oprindelse i middelalderen. Byen er af grundplan en aflang nord-sydorienteret vejforsteby og er stadigvæk velbevaret i sit udlæg, som det kendes fra de ældste kort fra 1786. De landskabelige spor af Reerslevs klassiske stjerneudskiftning er endnu synlige i form af markante levende hegn samt sten- og jorddiger. Det vil være væsentligt, at de sidste spor af udskiftningen bevares synligt, idet sporene vest for landsbyen for længst er slettet af grusgravning.

På matrikel 15a Reerslev By, Reerslev er der fundet en møntskat fra 1060'erne, og i den forbindelse blev der foretaget en lille arkæologisk udgravning for at lokalisere nedlæggelsesstedet. Det kunne konstateres, at der var mange oldtidsminder på marken, og der er tillige gjort mange fund med metaldetektor. Oldtidsminderne er ikke udgravet.

### Samlet vurdering

Der er væsentlige kulturhistoriske værdier omkring Reerslev, og disse vil blive forringede ved etablering af skov helt op til landsbyen. Det gælder både landsbyens åbne placering i landskabet, sløring af den resterende stjerneudstykning, samt at skovrejsning vil kunne ødelægge jordfaste fortidsminder og forhindre en eventuel fremtidig arkæologisk undersøgelse af området.

Der er 0,6 ha af det ansøgte areal, som ligger inden for transportkorridoren. Her har kommunen ikke mulighed for at meddele dispensation.

Der er store grundvandsinteresser i området, og kommunen er derfor en del af skovrejsningsprojektet Solhøj Fælle, hvor grundvandsinteresserne sikres samtidig med, at der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier. Der er indgået en aftale mellem grundejer og HOFOR om, at der ikke må anvendes pesticider på ejendommen.

Efter en samlet afvejning af interesserne i området er det administrationens vurdering, at der ikke er særlige forhold der taler for en dispensation, og at skovrejsning vil være i direkte modstrid med baggrunden for udpegningen af området som skovrejsning uønsket, idet der vil være en væsentlig negativ påvirkning af de kulturhistoriske interesser. En dispensation til skovrejsning vil desuden danne præcedens for skovrejsning andre steder med væsentlige kulturhistoriske interesser.

### **Bilag**

Kortbilag til mødesag om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ansøgning om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ejers uddybende bemærkninger til ansøgning om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Beplantningsplan for skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Høringssvar fra Kroppedal Museum ift. skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By, Reerslev

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 6: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for Bygaden 81 - PMU**

22/15177

## **Baggrund**

Ejeren af ejendommen Bygaden 81, 2630 Taastrup ønsker at nedrive 3 eksisterende bevaringsværdige staldlænger / gårdlænger samt en fritliggende bygning / udhus og erstatte disse med ny boligbebyggelse.

Ansøgningen forelægges til politisk behandling for så vidt angår en principiel beslutning om udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der med udgangspunkt i pågældende skitseprojekt kan udarbejdes et forslag til en lokalplan efter en yderligere dialog bl.a. om boligantal.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Den eksisterende bebyggelse Bygaden 81 i Kragehave omfatter en firelænget gård tidligere benævnt Valdemar Andersens gård, som ligger ud til Kragehave landsbys gadekær, og en bagved liggende "ladebygning". Gården fremtræder på et kort fra 1856.

Der er søgt om tilladelse til at nedrive 3 gårdlænger samt den fritliggende "ladebygning" med henblik på at genopføre længerne til boligformål og opføre et dobbelthus i baghaven. Stuehuset bevares. Længerne foreslås opført med stråtag med ovenlysvinduer som kviste og et facadeudtryk mod vej, som stort set svarer til det nuværende. Mod gårdspladsen ønskes lidt større vindues- og dørpartier.

Ejendommen er på ca. 4.520 m<sup>2</sup> og omfattes af bestemmelser i byplanvedtægt 2-04 fra 1970 med tillæg i 1973 og 1976. Byplanvedtægten fastsætter, at "områderne skal i princippet bevares i overensstemmelse med deres hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning, navnlig med hensyn til de på kortbilaget viste bygninger og plantninger." Den firelængede gård er udpeget bevaringsværdig.

Bevaringsværdige bygninger udgør en væsentlig del af den danske arkitektur- og kulturarv. Formålet med udpegningen er at sikre bygningen mod nedrivning og give kommunen hjemmel til ved renovering/ombygning at kunne stille krav til opretholdelse af bygningens ydre arkitektur.

Administrationen har foretaget et bygningssyn og konstateret, at de pågældende længer er i en meget dårlig stand og svært anvendelige. Tagspær er for svage og en del er faldet ned, der er omfattende råd og svampeskader, intet fundament m.m. Det vurderes ikke muligt at renovere længerne. Som følge heraf har der været dialog med ansøger om projektet for nedrivning og opførelse af ny bebyggelse til boligformål, hvilket forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

Af hensyn til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter har administrationen anbefalet ansøger, at nye længer opføres med samme placering i 1 etage og med stort set samme fremtræden som de eksisterende. Dobelthuset

bag gårdanlægget opføres i 1 etage samt en udnyttelig tagetage med saddetag og kviste.

Byplanvedtægten regulerer desuden en række forhold bl.a., at ny bebyggelse kun må bestå af fritliggende parcelhuse, og at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes 1 bolig.

Administrationen vurderer, at projektet kan sikre en bebyggelse i harmoni med stedets kulturhistoriske kvaliteter og vil tilføre landsbyen nye boliger uden nye arealudlæg.

Med udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen er det desuden muligt at fastlægge bl.a. mere præcise bestemmelser om bebyggelsens og ubebyggede arealers omfang og placering.

Da det ansøgte materiale er et skitseprojekt, skal det muligvis revideres i forbindelse med lokalplanprocessen, - herunder antal boliger.

I henhold til Kommuneplan 2021, rammebestemmelse 2.B.3 fastsættes det bl.a., at bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, og at bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

## **Bilag**

MYNDIGHEDSPROJEKT - Mogens Hansen 1.2.pdf

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 7: A - Principbeslutning om lokalplan for handicapegnede boliger på Solsortevej - PMU**

22/22850

## **Baggrund**

Ejer af ejendommen Solsortevej 1, 2630 Taastrup har henvendt sig til kommunen om at ejendommens anvendelse kan ændres fra menighedshus til institution med boliger til mennesker med et handicap.

Ændring af anvendelsen forudsætter tilvejebringelse af byggeretsgivende lokalplan samt tillæg til gældende kommuneplan.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der kan udarbejdes forslag til lokalplan samt tillæg til kommuneplanen for etablering af handicapegnede boliger på ejendommen Solsortevej 1, 2630 Taastrup.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelse 1.0.3 i gældende kommuneplan 2021- 2033, der udlægger ejendommen til offentlige formål, uddannelsesformål. Lokalplan 1.07 udlægger ejendommen til anvendelse som ”menighedshus”, hvilket kan sidestilles med anvendelse til offentlige formål.

Området rummer flere offentlige funktioner som skole samt forskellige tilbud inden for sundhed og omsorg. Etablering af handicapegnede boliger som institution i det foreslåede omfang kan ud fra en planmæssig overvejelse naturligt indpasses i det øvrige område, der i væsentlig grad anvendes til offentlige formål samt boliger.

Med forslaget etableres der 15 boliger med understøttende faciliteter til mennesker med et handicap herunder faciliteter for det tilknyttede plejepersonale. Forslaget tager udgangspunkt i en bebyggelse i to etager, der danner et gavlmotiv ud mod Parkvej, med etablering af parkeringskælder med adgang fra Solsortevej.

Udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan forudsætter nærmere konkretisering af bygningsvolumener, facadematerialer, disposition, skyggepåvirkning m.v. i samarbejde med ansøger.

Det modtagne projektforslag har karakter af volumenstudie, hvor særligt tilvejebringelse af de nødvendige fri- og opholdsarealer kan suppleres ved at etablere taghaver på dele af ejendommens tagflader.

Den nærmere bearbejdning af projektet skal således ske i samarbejde med ansøger gennem udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan for ejendommen.

Med tilvejebringelse af lokalplan for denne ejendom ophæves gældende lokalplan 1.07 for denne ejendom. Lokalplanen vil fortsat være gældende for de øvrige ejendomme omfattet heraf.

## **Bilag**

Menighedshuset, Solsortevej 1, Høje Taastrup - etablering af et bofællesskab - 14-388\_Bofællesskab  
Solsortevej\_Præsentation 16. januar 2023.pdf

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 8: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for administration i tilknytning til transport- og logistikerhverv i Hedehusene Vest - PMU**

22/21436

## **Baggrund**

Forslag til Lokalplan 4.48 for administration og overnatningsfaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv i Hedehusene Vest har været i høring i 6 uger med høringsfrist 07-08-2023. Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet 21-06-2023.

Der er indkommet 7 høringssvar i forbindelse med høringen. Høringssvarene har ført til ændringsforslag til lokalplanen til endelige vedtagelse heriblandt, at muligheden for opførelse af overnatningsfaciliteter udgår.

## **Indstilling**

At Plan-, og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager Lokalplan 4.48 endeligt med de foreslåede ændringer.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Anbefales.

A og F kan ikke anbefale indstillingen, men anbefaler at det oprindelige forslag til lokalplan fastholdes.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslaget indeholdt mulighed for at opføre ca. 20.000 m<sup>2</sup> administrationsbebyggelse med tilhørende personalefaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv i området, samt mulighed for at opføre 5.000 m<sup>2</sup> bebyggelse til overnatningsfaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv.

### **Ændringer**

#### **Overnatningsfaciliteter**

I forbindelse med den offentlige høring er der stillet spørgsmål ved redegørelsen for placering af overnatningsfaciliteterne i delområde C fra en tilgrænsende produktionsvirksomhed på Østre Vindingevej 61. Virksomheden mener ikke, at der er miljømæssigt redegjort for, at en støjfølsom anvendelse kan ligge i nærhed til deres produktion uden, at det medfører skærpede miljøkrav over for virksomheden. Administrationen mener at der er redegjort for forholdet, og at placeringen ikke fører til skærpede miljøkrav, men anerkender bekymringen.

I samråd med bygherre anbefaler administrationen dog, at delområde C og en del af delområde B udtages af lokalplanen før endelig vedtagelse. Hermed fjernes muligheden for at opføre de 5.000 m<sup>2</sup> overnatningsfaciliteter. Administrationen vurderer, at høringssvaret udtrykker et behov for en nærmere redegørelse og bearbejdning i forbindelse med en evt. planlægning for overnatningsfaciliteterne. Ændringen medfører rettelser i lokalplanens redegørelsesdel samt bestemmelsesdel, hvor overnatningsfaciliteterne er beskrevet og reguleret. Ligeledes ændres lokalplanens titel, da overnatningsfaciliteter udgår herfra. Lokalplanens kortbilag er ligeledes ændret. Ændringsforslag i teksten fremgår i lokalplanen, bilag 1.

I forbindelse med den offentlige høring er der stillet spørgsmål til faunaundersøgelsen ifm. lokalplanen. Et høringssvar peger bl.a. på, at der ikke er redegjort for påvirkningen af vandsalamandere. Det er kommunens vurdering, at de udførte undersøgelser har haft et fyldestgørende grundlag for at sikre områdets eventuelle bilag IV-arter. Administrationen har vurderet, at lokalplanen ikke har nogen indvirkning på den økologiske funktionalitet for stor vandsalamander.

Administrationen anbefaler, at der tilføjes en tekst, der specificerer vurderingen ift. stor vandsalamander i lokalplanens redegørelse under afsnit vedrørende Habitatdirektiv – Bilag IV-arter. Ændringsforslag i teksten fremgå i lokalplanen, bilag 1.

Udover de nævnte ændringsforslag er der foretaget redaktionelle ændringer.

Der er indkommet 7 høringssvar til lokalplanforslaget. Nedenfor er en tematisk opsummering af høringssvarene.

#### Høringssvar vedrørende trafik

3 af høringssvarene berører den trafikale håndtering, hvor det blandt andet foreslås, at der ikke etableres adgangsvej fra Hovedgaden og til lokalplanområdet, og at krydset udbygges for at håndtere trafikken. En større kunde til det eksisterende lager nævner, at de forventer en større fremtidig trafikmængde til og fra logistikhallerne, hvor de lejer sig ind. De er bekymrede for, om trafikberegningerne har medtaget dette aspekt.

Administrationen vurderer, at der er redegjort for de trafikale forhold i lokalplanen og i trafiknotat af december 2022. Blandt andet fastsættes det, at adgangsveje skal etableres fra Hedelandsvej og ikke Hovedgaden. Udbygningen af krydset kan muliggøres i forbindelse med adgangstillader til ejendommen, jævnfør vejloven. Det forudsættes således, at lyskrydset udvides før ejendommen, kan tages i anvendelse.

Trafikestimaterne for logistikhallerne mod syd, som oplyst af DSV, har været baseret på en fremskrivning og forventet udvikling af lagerfunktionen ved fuldt lager. Der er lagt til grund, at der vil ske en vækst i trafikmængden i krydset med udgangspunkt i de eksisterende og planlagte logistikaktiviteter.

#### Yderligere høringssvar vedrørende overnatningsfaciliteter

Flere høringssvar udtrykker bekymring for overnatningsfaciliteterne. Beboere på den anden side af Hovedgaden er bekymret for indkigsgener fra overnatningsfaciliteterne.

Administrationen vurderer at overnatningsfaciliteterne kan placeres hensigtsmæssigt i det pågældende område uden betydelige indkigs- og skyggegener for beboerne på den anden side af Hovedgaden. Imellem overnatningsfaciliteter og Hovedgaden etableres et afskærmende beplantningsbælte. Administrationen har dog i samråd med bygherre foreslået, at overnatningsfaciliteterne udtages, da der er behov for en nærmere redegørelse.

#### Høringssvar vedrørende lysgener

Naboer øst for området er særligt bekymret for lys og støjgener fra administrationsbygningen. De mener ikke, at det eksisterende beplantningsbælte er tilstrækkeligt til at afskærme for gener. De foreslår, at belysning på p-pladsen ikke må være højere end 1 meter.

Mellem administrationsbygningen og nabobebyggelse mod øst er et eksisterende beplantningsbælte mellem 20 og 30 meter. Det eksisterende beplantningsbælte kan fortættes med træer og buske, herunder stedsegrøn beplantning. 1-meters pullertbelysning er ikke tilstrækkelig til at sikre en tryk og sikker færdsel på parkeringspladsen. Belysningen vil være nedadrettet, og der kan evt. etableres skumringsrelæ med mulighed for justering af lysstyrken.

Høringssvar vedrørende støj

Flere høringssvar omfatter bekymringer om mere støj i området, da området i forvejen er støjplaget.

Den eksisterende boligbebyggelse er allerede plaget en del af støj fra især trafik. Administrationen har vurderet, at den øgede mængde personbiltrafik, som bebyggelsen medfører, ikke vil medføre en betydelig forøgelse af støj i området. Administrationen henviser i høringsnotatet til, at der kan rettes henvendelse til kommunen vedr. puljen om tilskud til støjafskærmende foranstaltninger, hvis man bor på en støjplaget ejendom.

Alle de samlede høringssvar er vedlagt i bilag. Et notat med administrationens bemærkninger til de enkelte høringssvar er vedlagt i bilag. Vedlagt er også udkast til Lokalplan 4.48 med ændringsforslag.

Den videre proces

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen, bekendtgør administrationen denne i henhold til planloven.

## **Økonomi**

Trafiknotatet angiver, at den øgede mængde trafik kan håndteres ved en udvidelse af det eksisterende kryds Hovedgaden/Hedelandsvej med svingbaner. Udvidelse af lyskryds vurderes at andrage ca. 5 mio.kr. i anlægsomkostninger.

## **Bilag**

Lokalplan 4.48 til endelig vedtagelse

Høringssvar samlet

Høringsnotat

Trafiksikkerhedsprojekter2022. Hedelandsvej, Hovedgaden

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 9: I - Vedtagelse af lokalplan for boligbebyggelse i Nærheden - PMU**

22/16899

## **Baggrund**

I den nye bydel i Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger og rækkehuse i overensstemmelse med masterplanen for den østlige del af Nærheden.

Med lokalplan 4.42.24 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen forelægges til politiske behandling efter offentlig høring i 6 uger. Der er modtaget 1 høringssvar.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.24.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

I henhold til masterplanen for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger og rækkehuse i et delområde på 9.292 m<sup>2</sup>. Delområdet er beliggende syd for Havtornvej i kvarteret kaldet Nærheden Signatur. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 110. Der må opføres 132 etageboliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 105 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og 7 rækkehuse mellem 105 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Af etageboligerne må maksimalt 30 % have en størrelse på 50 m<sup>2</sup>.

Etageboligerne opføres som en åben karrébebyggelse i 4 og 5 etager. Rækkehusene opføres i 2 rækker i 2 etager med ensidig taghældning og alle med facader af teglsten i varme rødlige nuancer. Ved forskellige vinduesformater, forskydninger i facader og forskellige bygningshøjder sikres en variation i bebyggelsen.

Der skal etableres min. 1 bilparkeringsplads pr. bolig, hvoraf min. 84 pladser skal etableres i parkeringskælder og 14 på terræn. De resterende pladser etableres fortrinsvis i p-huse udenfor lokalplanområdet.

Til etagebebyggelsen skal der til cykelparkering etableres 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Cykelparkering til rækkehuse foretages på eget areal.

## **Offentlig høring**

I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar fra en borger, som foreslår, at arealet anvendes til park, grønt område eller lignende. En bebyggelse i 4 - 5 etager vil ”forhindre vores behov for et rummeligt nabolag og en bedre udsigt. Alle bygninger i den her del af Nærheden er allerede bygget meget tæt på hinanden og et nyt byggeprojekt vil danne en følelse af at være fanget og skabe mangel på rum.”

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i rammelokalplan 4.42 for hele Nærheden og masterplanen for Nærheden Øst. Der er således ikke planlagt et større grønt areal eller andet byrum på bydelsniveau inden for lokalplanens område. Det er administrationens vurdering, at der i øvrigt er planlagt for gode rekreative områder i Nærheden.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.24.pdf

Høringssvar 4.42.24.pdf

**Afbud** Hugo Hammel

## **Punkt 10: Lukket**

21/25600

**Afbud** Hugo Hammel

# **Punkt 11: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2023**

21/25600

**Afbud** Hugo Hammel