

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-03-2025

Mødedato Tirsdag d. 04. marts 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter
Faarbæk, Turan Akbulut, Kurt Scheelsbeck, Mette Gagner

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget marts 2025.....	5
A - Mobilitetsanalyse for hovedstadsområdet - TU/PMU.....	6
A - Dispensation fra lokalplan 1.40 til nedlæggelse af beplantningsbælte mellem bilcentreret og Klc.....	9
A - Principssag for skovrejsning ved Sengeløsevej - PMU.....	11
I - Endelig vedtagelse af Lokalplan for Solsortevej 1 - PMU.....	15
Lukket.....	18
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2025.....	19

Punkt 1: Lukket

21/25600

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Baggrund

Temadrøftelsen flyttet til kl. 16.30.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-03-2025

Godkendt.

Punkt 3: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget marts 2025

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio februar 2025.docx

Afgørelse: Dispensation fra forskrift til støjende arbejde udenfor normal arbejdstid

Status på højspændingsstation

Punkt 4: A - Mobilitetsanalyse for hovedstadsområdet - TU/PMU

24/14084

Baggrund

KKR Hovedstaden, Københavns Kommune og Region Hovedstaden er gået sammen om at udarbejde en mobilitetsanalyse på tværs af hovedstadsområdet. Analysen skal danne baggrund for fælles indsatser fremadrettet. Denne sag informerer om resultatet af mobilitetsanalysen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget og Teknisk Udvalg tager den tværgående mobilitetsanalyse for hovedstadsområdet til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-03-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den tværgående mobilitetsanalyse af hovedstadsområdet er udarbejdet af Artelia, EY og Urban Creators på opdrag fra KKR Hovedstaden, Københavns Kommune og Region Hovedstaden. KKR Hovedstaden godkendte at sætte analysen i gang 25-11-2022. Igennem 2 år er der blevet afholdt inddragende workshops med kommunerne, trafikselskaber m.fl. Der er blevet udviklet scenarier og kørt trafiksimuleringer for trafikken i 2035.

Analysen udspringer af et behov for at opdatere den række VIP-infrastrukturprojekter, som kommunerne i hovedstadsområdet har samarbejdet om at få på agendaen i de statslige forhandlinger om infrastruktur. Høje-Taastrup Kommune har i den sammenhæng erklæret sig neutrale i spørgsmålet om en eventuel Ring 5 Syd motorvej.

Første fase blev afrapporteret i marts 2024, som viste, at antallet af ture i hovedstadsområdet vil stige med 8% i perioden 2025-2035 pga. en befolkningsvækst på 6%, en økonomiske udvikling og udbygning af infrastrukturen. En række udfordringer frem mod 2035 blev identificeret:

- Trængslen stiger fortsat. Antal kørte km i bil stiger med 10% og fører til samfundsøkonomisk tidstab på 1,1 mia. kr. årligt
- Kapacitetsudfordringer i den kollektive transport
- Stigning i lastbiltrafikken på 10%
- Flere fritidsture, som vil stå for halvdelen af personbilernes CO2-udslip
- Flere korte bilture, 45% af alle bilture vil være under 5 km
- Cyklen taber terræn udenfor centalkommunerne

- CO2 falder pga. flere el-biler, men støjramte boliger stiger

Afreportering for anden fase blev offentliggjort i januar 2025 og viser nogle mulige scenarier for trafikken i 2035 baseret på en lang række forslag til indsatser.

Forslag til indsatser, som er særlig relevante i Høje-Taastrup Kommune indbefatter:

- BRT i Ring 4, som vil bidrage til 20% reduktion i rejsetid, og forventet 4.000 flere passagerer per døgn
- Flere togafgange mellem Roskilde og Lufthavnen, som også betjener Høje Taastrup station. Forslaget er at fordoble frekvensen fra halvtimesdrift til kvartersdrift. Der forventes 17.000 flere daglige passagerer
- Flere regionaltogetsafgange i aften timerne med forslag om minimum halvtimesdrift på alle regionale toglinjer
- Udbygning af supercykelstinet inklusiv et par stier i Høje-Taastrup Kommune. Der forventes op til 87% flere cyklister på nye Supercykelstier
- Udvidet Parkér og rejs på Trekrøner St., som kan betyde færre gennemkørende biler i Høje-Taastrup Kommune
- Tværgående trafikledelse, som skal opnå bedre sammenhæng mellem lyskryds på tværs af kommuner
- Etablering af Ring 5 Syd
- Hastighedsnedsættelser til henholdsvis 30km/t for mindre byveje og 50km/t for alle bygader med henblik på at øge trygheden for cyklister og fodgængere
- Hastighedsnedsættelser på bynære motorveje, hvilket vil reducere antallet af støjbelastede boliger
- Overdækning af bynære motorvejsstrækninger
- Indførelse af kørselsafgifter
- Takstreform i den kollektive trafik

Analysen indeholder 4 forskellige scenarier, som hver især har nogle af de 33 forslag til indsatser med. Den største effekt ift. både trængsel og CO2 opnås ved at indføre kørselsafgifter. Men der vil også kunne opnås en effekt ved at udbygge den kollektive trafik og cykelstinetet.

På baggrund af mobilitetsanalysen er der lagt op til, at kommunerne i hovedstadsområdet i regi af KKR Hovedstaden bliver enige om en række opdaterede VIP-infrastruktur projekter, som man fremadrettet vil arbejde sammen om at få realiseret.

I Høje-Taastrup Kommune har vi en mobilitetsplan i støbeskeen, som kommer til politisk beslutning senere i 2025. Den vil adressere nogle af de udfordringer, der er i kommunen med øget trængsel og transportens miljø- og klimabelastning.

Bilag

Tværgående mobilitetsanalyser for hovedstadsområdet Fase2 januar2025.pdf

Indsatskatalog Tværgående Mobilitetsanalyse januar2025.pdf

Resumérapport Tværgående Mobilitetsanalyse januar2025.pdf

KKR Hovedstaden VIP infrastruktur projekter 2021.pdf

Punkt 5: A - Dispensation fra lokalplan 1.40 til nedlæggelse af beplantningsbælte mellem bilcentreret og Klovtofteparken - PMU

23/19804

Baggrund

Ejeren af Roskildevej 320-322 har ansøgt om dispensation fra lokalplan 1.40 til at nedlægge et beplantningsbælte på 10 meter mod Klovtofteparken og erstatte det med et beplantningsbælte på 3 meters bredde med buske og raftehegn samt parkering. Ansøgningen har været i naboorientering, hvor der er indkommet 1 høringssvar, der forholder sig negativt til projektet. Der har tidligere i 2008 været søgt om nedlæggelse af beplantningsbæltet, hvor der administrativt og politisk blev meddelt afslag.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles dispensation, der muliggør nedlæggelse og erstatning af eksisterende beplantningsbælte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-03-2025

Godkendt.

A gjorde brug af standsningsretten.

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.40 fastsætter krav om et beplantningsbælte på 10 meter i bredden. Lokalplanen sætter desuden krav til, hvordan beplantningsbæltet skal beplantes.

Ansøgningen

Ejeren af ejendommen Roskildevej 320-322 (Bilcentret) har været i en længere dialog med kommunen omkring nedlæggelse af beplantningsbæltet mellem ejendommen og Klovtofteparken grundejerforening (se bilag 2 for eksisterende forhold). Administrationen har i sommeren 2024 tilkendegivet, at man kunne være villige til at dispensere til et mindre beplantningsbælte, hvis der blev lavet et projekt med træer og buske, der sikres gode vækstbetingelser, og at man kunne blive enig med Klovtofteparkens grundejerforening. Som følge af denne dialog har ejer ansøgt om dispensation fra lokalplanen til et beplantningsbælte på 3 meter i bredden med mindre træer og buske samt et raftehegn på 2,2 meter ind mod Bilcentret (se bilag 1 for ansøgningsmateriale). Ejeren har også været i kontakt med Klovtofteparkens grundejerforening, som har været med inde over udformningen, og som har forholdt sig positivt til en nedskalering af beplantningsbæltet. Begrundelsen for ansøgningen er, at de er plaget af, at træerne afgiver megen pollen og drypper harpiks, som ødelægger lakken på bilerne, og at de har brug for mere plads til deres biler.

Forsyningsledning

En stor del af beplantningsbæltet er omfattet af en kloakledningsdeklaration fra 1973. Der ligger derfor kloakledninger i bæltet, som er omfattet af et servitutbælte, hvor der fx ikke må plantes træer med dybdegående rødder. Det har i en efterfølgende dialog med kloakforsyningen ikke været muligt at indgå en aftale med forsyningen om, at der i bæltet godt må plantes nye træer ifm. etablering af et mindre beplantningsbælte. Forsyningen har dog sagt god for buske og hegn. Projektet omfatter derfor ikke træer, men kun buske og hegn.

Tidligere afgørelse

I 2008 har ejeren også ansøgt om dispensation til nedlæggelse af beplantningsbæltet for at erstatte det med en bøgehæk i 180 cm højde og for at få mere plads til parkering (biler). Her gav kommunen først administrativt afslag, og senere hen blev sagen behandlet i Plan- og miljøudvalget, hvor der ligeledes blev meddelt afslag. Der blev lagt vægt på, at det i et område som Klovtofteparken er vigtigt at fastholde afskærmende beplantninger om bebyggelserne, der ligger som enklaver omgivet af industri- og erhvervsbebyggelse. Beplantningsbæltet ved Roskildevej 320-322 er sådan en beplantning. Det var desuden administrationens vurdering dengang, at en nedlæggelse af beplantningsbæltet var i strid med lokalplanens formål om at afskærme bilcenteret mod boligbebyggelsen.

Nabohøring

I forbindelse med sagen har kommunen hørt alle beboere og ejere i Klovtofteparkens grundejerforening samt andre relevante naboer. Der er indkommet svar fra en ejer i Klovtofteparken, som henviser til den tidligere afgørelse, og at der ikke er nogle forhold, der har ændret sig, hvorfor kommunen bør holde fast i denne afgørelse. Høringssvaret fremgår af bilag 3.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at en nedskalering af beplantningsbæltet ikke vil være i strid med lokalplanens formål, så længe der sikres et beplantningsbælte, der tilstrækkeligt afskærmer mellem bilcenteret og Klovtofteparken. Med et raftehegn på 2,2 meter og en busk beplantning vil der stadig være en god afskærmning. Grundejerforeningen Klovtofteparken har været med i en dialog med ejeren og har sagt god for en dispensation til nedlæggelse og ændring af beplantningsbæltet. Træerne er også blevet vurderet ift. flagermus, og det vurderes, at de ikke er potentielle flagermustræer.

Administrationen vurderer derfor, at der bør gives dispensation til det ansøgte.

Bilag

Ansøgningsmateriale

Eksisterende forhold

Høringssvar

Punkt 6: A - Principsag for skovrejsning ved Sengeløsevej - PMU

25/699

Baggrund

Jordhånderingsvirksomheden RGS Nordic A/S har udarbejdet et forslag til skovrejsning på matriklerne 12a og 12f Sengeløse By, Sengeløse, og etablering af støjvold på matriklerne 13b Sengeløse By, Sengeløse, 51c Sengeløse By, Sengeløse. Samlet kaldet "Hakkebakkeskoven".

Endvidere har administrationen modtaget en henvendelse om etablering af en flyveplads til ultralette fly på matrikel 13b. Da det vil være vanskeligt at finde plads til både støjvold, skovrejsning og flyveplads på denne matrikel, anbefaler administrationen at flyvepladsen i så fald bør etableres på matrikel 12f.

Hvis Plan- og Miljøudvalget tiltræder indstillingen, vil administrationen nedsætte en arbejdsgruppe til planlægning af skovrejsning på matriklerne med henblik på senere udarbejdelse af en samarbejdsaftale og en lokalplan. Desuden anbefales det, at en eventuel flyveplads vurderes uafhængigt af skovrejsningsprojektet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender,

1. at der arbejdes for planlægning af skovrejsning på matriklerne med henblik på at udarbejde en lokalplan,
2. at der gennemføres miljøtekniske vurderinger af etablering af en flyveplads på matrikel 12f, og at disse fremlægges for Byrådet som en del af en selvstændig beslutningssag uafhængigt af skovrejsningsprojektet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-03-2025

Godkendt, med bemærkning om at det skal undersøges om støjvolden kan forlænges til Bondehøjvej. Endvidere skal administrationen komme med et forslag til inddragelse af borgere i processen.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har købt matr.nr. 12a og 12f Sengeløse By, Sengeløse tæt på Sengeløsevej 4-8, 2630 Taastrup. Planen er at anvende arealet til rejsning af ny skov med offentlig adgang.

Administrationen har efterfølgende 01-07-2024 modtaget en projektbeskrivelse fra RGS Nordic A/S vedlagt en vurdering vedr. samarbejde om landskabsprojekt fra Bech-Bruun vedr. udbudsretlige eller kommunalretlige regler samt rammer for samarbejde. Er vedlagt som bilag.

Skovrådet blev 16-12-2024 præsenteret for projektet, som de fandt interessant og spændende.

Kort beskrivelse af projektet

RGS Nordic A/S ønsker at lave et skovrejsnings- / landskabsprojekt kaldet "Hakkebakkeskoven", som omfatter et moduleret landskab med indbyggede højedrag og rekreative stier i hele skovrejsningsområdet, dvs. matriklerne lige nord for motorvejen og kommunens matrikel ud til Sengeløsevej.

Der skal etableres en støjvold/roliggørende vold langs med motorvejen. Volden etableres med en høj hældning ud mod motorvejen og forventes at få en højde på ca. 10 meter over det nuværende terræn. Skråninger imod motorvejen vil maks. være 1:3. Skråninger mod nord vil være bløde og slyngede, så der opnås et naturligt landskab.

RGS Nordic A/S ønsker at indbygge 2,5 til 3,0 mio. tons jord. Jorden kommer fra byggeprojekter i nærområdet og vil opfylde krav til renhed. RGS Nordic A/S foreslår, at pengene for jorden lægges i en fond, hvor midlerne skal bruges til udvikling og fremtidig drift af området.

Den nuværende forbindelse fra Hakkemosen under motorvejen skal tages i brug, så der skabes et sammenhængende rekreativt område. Målsætning for området er at skabe rammer, der fremmer både den biologiske mangfoldighed, nye naturoplevelser og gode fysiske rammer for sundhedsfremme og rekreativ udfoldelse.

Administrationens vurdering

Administrationen foreslår, at der arbejdes videre med projektideen med henblik på udarbejdelse af en plan for disponering og udvikling af området ud fra nedenstående principper.

Selve skovområdet etableres hovedsageligt på matriklerne 12a og 12f Sengeløse By, Sengeløse, ved at bygge videre på de eksisterende landskabelige værdier uden væsentlig tilførsel af jord udefra. Skovrejsningen i området planlægges, så den i videst muligt omfang kan fremme biodiversiteten i området, bl.a. ved at genskabe naturlig hydrologi, etablere vandhuller og udlægge et større lysåbent vådområde i det nordøstlige hjørne af ejendommen. Vandhuller og vådområde kædes sammen af lysåbne områder, hvor der laves skrab på udvalgte passager for at skabe næringsfattige arealer med en mangfoldighed af græsser og urter til glæde og gavn for insekter og fugle. For selve skovarealerne vil løvskov, stor variation af hjemmehørende arter, skovbryn og områder med naturlig tilgroning bidrage til biodiversiteten i området.

På matriklerne 13b Sengeløse By, Sengeløse, 51c Sengeløse By, Sengeløse beliggende langs med Holbækmotorvejen opbygges en støjvold, som vil roliggøre det nordlige rekreative område fra trafikstøjen. Støjvolden kan moduleres således, at den naturligt leder ind til og får en sammenhæng med det bagvedliggende skovrejsningsområde ved, at der går nogle bløde ”tunger” ind i skovområdet fra støjvolden. Støjvolden forventes at få en højde på ca. 10 meter over det nuværende terræn. Skråninger mod nord vil være bløde og slyngede, så der opnås et mere naturligt landskab.

Administrationen er opmærksom på, at tilførsel af jord udefra og etablering af større bakker inden for matr. 12a og 12 f evt. kan være at betragte som deponi, (hvilket ikke er lovligt), medmindre der foreligger en saglig og planmæssig begrundelse.

Skoven bliver via ny sti og eksisterende viadukt forbundet med det rekreative areal Hakkemosen og det regionale fritidsområde syd for motorvejen. Herfra er der stisystem til Høje-Taastrup station og Høje-Taastrup landsby. Mod øst på Snubbekorsvej ligger desuden Snubbekorsskoven og Grennessminde, (et område med gartneri, café og gårdbutik med naturstier og dyr, der fungerer rekreativt) samt en rideskole. Herfra er der stisystem til Selsmosen/Taastrup bymidte og til Albertslund/Vestskoven. Mod vest vil der på sigt kunne etableres stiforbindelser til Spangå naturområde, Sengeløse Naturpark og det rekreative område omkring Ågesholms grusgrav.

Flyveklubben Albatros har overfor administrationen udtrykt interesse for at kunne etablere en offentligt tilgængelig flyveplads for ultralette fly i sammenhæng med skovområdet. Flyene er små og støjsvage. Der vil være behov for anlæggelse af én bane i øst/vest gående retning med en længde på ca. 300 meter og bredde på 16 meter. Banen vil bestå udelukkende af klippet græs. Desuden skal der opsættes 2 hangarer til parkering af flyene. Det vurderes umiddelbart, at den bedst egnede placering en eventuel flyveplads med bane og hangarer vil være nordligst på matrikel 12f langs med Kærhavegårdsvej.

Lovgivning

Det er administrationen vurdering, at skovrejsningsprojektet inklusive anlæg af støjvold er af så stort et omfang, at det vil medføre en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at det vil kræve udarbejdelse af en landzonelokalplan.

Det åbne land skal generelt friholdes for større terrænreguleringer og decideret jorddeponi. Der er generelt en restriktiv praksis for at meddele tilladelse til større terrænreguleringer, da en given tilladelse vil kunne danne præcedens i lignende landzonesager. I denne sag vil der ikke være tale om deponi, men støjvold og terrænregulering med henblik på rekreativ anvendelse.

Anlæggelse af støjvolde kræver miljøgodkendelse, jf. deponeringsbekendtgørelsen.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 pkt. 11b om ”Anlæg til bortskaffelse af affald”. Ansøger skal derfor fremsende en anmeldelse af projektet iht. Miljøvurderingsloven.

Høje-Taastrup Kommune skal på baggrund af anmeldelsen vurdere, om der skal udføres en miljøkonsekvensvurdering af det ansøgte projekt.

Administrationens anbefaling

Samlet set er det administrationens vurdering, at der vil kunne udarbejdes en landzonelokalplan for et samlet projekt for skovrejsning og etablering af støjvold. I lokalplanen vil der blive indarbejdet delområder med særskilte bestemmelser for dels etablering af en støjvold langs Holbækmotorvejen på matrikel 13b og 51c med det formål at beskytte det rekreative skovområde mod støj fra motorvejen, og dels for skovrejsning på matriklerne 12a og 12f. Det forventes, at både støjvold og skovrejsning etableres af RGS Nordic A/S.

I arbejdsgruppens videre forarbejdning af projektet skal flere aspekter belyses yderligere, før der kan udarbejdes et eventuelt lokalplanforslag. Der skal arbejdes videre med:

- Sikring af naturelementet i planen for skovrejsning. Den nærmere planlægning af skovrejsning skal tage udgangspunkt i de eksisterende landskabelige værdier og skal i vid udstrækning tilgodese paddeinteresserne, at vandhuller og fugtige områder får en central rolle, herunder at der ikke laves jordpåfyld på arealer, der kan understøtte dette formål.
- Udformning af en moduleret støjvold langs med motorvejen herunder, hvordan natur- og rekreative elementer på denne sikres.
- Der skal redegøres for fordeling af den jord, som skal tilkøres udefra samt mere specifik angivelse af forventede mængder.
- Der skal udarbejdes en samarbejdsaftale samt en tidsplan / rækkefølgeplan for projektet.

Øvrig planlægning

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, som udlægger området til ønsket skovrejsning.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt, at der nedsættes en arbejdsgruppe for planlægning af rejsning af ny skov på matriklerne 12a og 12f samt etablering af moduleret støjvold matriklerne 13b og 51c, vil administrationen sørge for sammensætning samt opstart af arbejdsgruppen.

Økonomi

Projektet vil ikke medføre omkostninger for kommunen. Skovrejsningen finansieres af RGS ved nyttiggørelse af overskudsjord.

Bilag

Projektbeskrivelse fra RGS Nordic 01-07-2024.pdf

Kortbilag.pdf

Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af Lokalplan for Solsortevej 1 - PMU

24/17726

Baggrund

Byrådet besluttede 18-12-2024 at sende forslag til lokalplan 1.07.4 for Solsortevej 1 og Kommuneplantillæg 9 i offentlig høring i 5 uger.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 20-12-2024 til den 24-01-2025. Der er indkommet 4 høringssvar.

Lokalplanen og kommuneplantillægget fremlægges til endelig vedtagelse med de foreslåede ændringer.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at lokalplan 1.07.4 for Solsortevej 1 med tilhørende Kommuneplantillæg 9 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-03-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende på Solsortevej 1 i Taastrup i et boligområde med flere offentlige funktioner, såsom skole samt forskellige tilbud inden for sundhed og omsorg.

Lokalplanforslaget muliggør etablering af handicappede boliger inklusiv fællesfaciliteter og menighedshus. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 60 i højst 2 etager. Bebyggelsen afsluttes med fladt tag for bedst mulig udnyttelse af tagarealerne til tagterrasser, grønt tag og solcelleanlæg.

Facaderne opføres i en kombination af træ og rødnuanceret tegl som primære materialer.

Opholdsarealer omfatter både fælles og private opholdsarealer. Lokalplanen muliggør anlæggelse af fælles have med gennemgående stiforløb og fælles tagterrasse. Lokalplanen muliggør ydermere etablering af private altaner eller terrasser til hver boligenhed.

Haven afgrænses med et let transparent hegn mod vejarealerne for at skabe tryghed. Hegnet skjules af hække, træer og varieret beplantning for at skabe et grønt udtryk udadtil og et trygt rum.

Forhold til Kommuneplan 2021

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanramme 1.O.3 for Parkskolen, Taastrup.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelsen, krav til opholdsarealer og parkeringsnorm. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

Rammen 1.O.3 delaflyses, og områdefægrænsningen ændres. Områdets anvendelse ændres fra offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og menighedshus til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner.

Der oprettes en ny ramme, 1.B.63 omfattende den nye bebyggelse, der ændrer anvendelsen til handicappede boliger og offentlige formål i form af menighedshus, foreninger og kulturelle formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60 beregnet ud fra området som helhed, og det maksimale etageantal fastsættes til 2 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser vedrørende krav til opholdsarealer og parkering. Da der er tale om en særlig type bolig, er det muligt at afvige de generelle normer på baggrund af en konkret vurdering.

I rammen tilføjes der ud fra en konkret vurdering, at ejendommens norm for opholdsareal kan fastsættes på 40% ift. bruttoetagearealet. Opholdsarealerne omfatter både de offentlige og de private opholdsarealer.

I rammen tilføjes der ydermere en parkeringsnorm for ejendommen med udgangspunkt i bofællesskabets sammensætning. Bil-parkeringsnormen fastsættes på 1 plads pr. 3 boliger, 1 plads pr. medarbejder ved dagvagt og mindst 3 pladser til menighedshuset. Hvilket svarer til i alt 16 p-pladser.

P-normen for cykelparkering fastsættes på ½ pr. bolig og 1 pr. medarbejder ved dagvagt. Det svarer i alt 16 p-pladser.

Offentlig høring

Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar, som er vedhæftet i fuld længde som bilag.

Høringssvarene indeholder forskellige emner, hvor et par af emnerne går igen. Nedenfor er en opsummering af de indkomne høringssvar inddelt i emner. Administrationens bemærkninger til de enkelte høringssvar fremgår af bilag.

Trafikbelastning i området

To af høringssvarene fremhæver bekymringer i forhold til trafikbelastningen, samt hastighedsgrænsen for området. Administrationen har vurderet, at området ikke vil blive væsentligt yderligere belastet ved etablering af lokalplanen.

Bebyggelsen

Et af høringssvarene mener bebyggelsesprocenten for ejendommen er for høj. Administrationen har vurderet bebyggelsesprocenten for værende passende til anvendelsen og hvad der kan forventes i en bymæssig kontekst.

Opholdsarealer

To af høringssvarene har bemærkninger til haveanlægget og dets krav til beplantning. Ydermere har et af høringssvarene bemærkninger til udsynet fra den sydvendte fælles terrasse og udviser bekymring for indkigsgener. Der er taget højde for afstanden mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse, så indkigsgener ikke burde være et problem.

Stier, parkering og affald

Et af høringssvarene har bemærkninger til den eksisterende brandvej, samt de dræn og fjern-varmeledninger der ligger i vejen. Der er taget hensyn til dette i lokalplanen. Parkering bliver bemærket i to af høringssvarene. Bemærkningerne går på manglende p-pladser, manglende el-ladepladser samt skiltning til de private tinglyste parkeringspladser. Administrationen har vurderet at antallet af p-pladser for anvendelsen er passende. Ved etablering af p-pladser, henvises der til Ladestanderbekendtgørelsen. Ydermere udvises der bekymring for lugtgener og adgangs-problemer for renovationsmedarbejderne ved affaldspladsen. Adgangsforholdene for renovations-medarbejderne er i overensstemmelse med kommunens krav.

Administrationen foreslår, at der ikke foretages nogle ændringer i lokalplanen, udover få redaktionelle rettelser.

Den videre proces

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen og kommuneplantillægget, bekendtgør administrationen dem i henhold til planloven.

Bilag

Lokalplan 1.07.4 for Solsortevej 1.pdf

Alle høringssvar samlet.pdf

Kommuneplantillæg 9.pdf

Høringsnotat - Solsortevej.pdf

Punkt 8: Lukket

21/25600

Punkt 9: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2025

21/25600