

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 01-03-2022

**Mødedato**           Tirsdag d. 01. marts 2022 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale B105

**Mødedeltagere**   Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Hugo Hammel, Maj-Britt  
Hartvig, Henrik Torning, Kurt Scheelsbeck, Øzdes Durukan

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget marts 2022.....	4
A - Nedlæggelse af bolig Valby Søndergade 13A - PMU.....	5
A - Markise etableret på fast konstruktion til udeservering på Taastrup Hovedgade 92 - PMU.....	6
A - Principbeslutning om håndtering af parkeringsbehov ved erhvervsgrunde i Høje Taastrup C - PMU.....	8
I - Endelig vedtagelse af aflysning af ældre lokalplaner i Høje Taastrup C - PMU.....	10
I - Forslag til lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU.....	12
I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden - PMU.....	14
Lukket.....	16
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2022.....	17

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

21/25600

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget marts 2022**

21/25600

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Taastrup Hovedgade 115

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser realitetsbehandling af klage over kommunens påbud på Vadsbystræde 6

Etablering af infrastrukturbanegård i transportscenteret, Estland Alle 10

Pressemeddelelse fra FFBG om BNBO.pdf

## **Punkt 3: A - Nedlæggelse af bolig Valby Søndergade 13A - PMU**

21/13833

### **Baggrund**

Ejeren af Valby Søndergade 13A ønsker at nedlægge boligen på denne adresse. Ejer vil købe naboejendommen Valby Søndergade 13B og sammenlægge 13A og 13B til én bolig.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget giver tilladelse til at nedlægge boligen på Valby Søndergade 13A.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Valby Søndergade 13 består i dag af 4 ejerlejligheder, 13A, 13B, 13C og 13D på et fælles grundareal på 1.631 kvm. Ejendommen har tidligere været én bolig med 2 udlænger, som har været anvendt til erhverv. Senere er de 2 udlænger indrettet til 3 boliger. Den vestre længe er sammenbygget med hovedhuset og rummer 2 boliger, og den østre længe er fritliggende og rummer én bolig. Det er denne bolig, som ønskes nedlagt og sammenlagt med hovedhuset.

Boligen i nr. 13A, den østre længe, er på 94 kvm. Boligen i nr. 13B, hovedhuset, er på 108 kvm. Hermed vil den sammenlagte bolig udgøre 202 kvm.

Den nedlagte bolig skal enten være sammenbygget med den tilkøbte bolig eller ændre anvendelse til udhus. Der er bopælspligt på helårsboliger, derfor skal ejer enten sammenbygge de to boliger, nr. 13A og 13B, udleje den ene bolig til en person uden for sin husstand ifølge boligreguleringsloven eller udnytte den tidligere bolig som udhus. Sker det sidste, skal køkkenet nedlægges, adressen annulleres i adresseregisteret og anvendelsesændringen registreres i Bygge- og Boligregisteret, BBR.

Det skal bemærkes, at hvis udhuset efterfølgende ønsket inddraget i boligen på et senere tidspunkt, skal der søges byggetilladelse og udhuset skal opfylde det gældende bygningsreglement for at kunne overgå til boliganvendelse. For den pågældende bolig vil det formentlig medføre en omfattende istandsættelse. Dette er ansøger gjort bekendt med.

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig uden Byrådets tilladelse. Boligreguleringsloven fastlægger, at helårsbeboelse, som har køkken, ikke må nedlægges helt eller delvist uden Byrådets tilladelse.

Administrationen vurderer, at det er funktionelt at sammenlægge de to boliger til én bolig. En 200 kvm bolig er ikke en usædvanlig stor familiebolig, og mange nyopførte parcelhuse er i dag mellem 170 og 185 kvm. Herefter vil ejendommen bestå af 3 ejerlejligheder, en bolig på 202 kvm og to mindre boliger på henholdsvis 64 kvm og 78 kvm. Vurderet ud fra grundarealets størrelse på 1.631 kvm giver en reduktion af boligantallet fra 4 til 3 boliger bedre muligheder for private opholdsarealer, hensigtsmæssig placering af carporte og skure.

### **Bilag**

Valby Søndergade 13A

# **Punkt 4: A - Markise etableret på fast konstruktion til udeservering på Taastrup Hovedgade 92 - PMU**

22/2465

## **Baggrund**

Restauratøren af caféen og restauranten Viadukten på Taastrup Hovedgade 92 ønsker at etablere en fast konstruktion med markise og brystning til restaurantens udeservering på hovedgaden.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender at der gives afslag til ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.56.9 til at opstille en fast konstruktion til udeservering på Taastrup Hovedgade 92.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Indstillingen godkendt. Administrationen opfordres til at gå i dialog med ansøger om mulighederne for andre løsninger.

## **Sagsfremstilling**

Der er ansøgt om at opstille en fast konstruktion, der består af søjler, hvorpå der hviler en langsgående drage, på denne drage fastgøres tværgående strøer, som fæstnes på facaden. På konstruktionen fastgøres en markise, som i princippet kan skubbes ud og ind eller en fast let tagbelægning. Mellem søjlerne kan der etableres brystninger for at undgå svøb og træk for restaurantens gæster, ligesom der kan etableres sidegavle også for at mindske svøb og træk.

Arealet, som ønskes overdækket, udgør den halve facadelængde på nr. 92 og går ca. 4,50 meter ud fra facaden, ca. 90 m<sup>2</sup>. Dermed flugter det overdækkede areal sandsynligvis ikke naboejendommens facadelinje.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.56.9 og Regulativ for Facader og Skilte i Taastrup Bymidte, som er en del af lokalplanen. Her fastlægges det, at der kan opsættes markiser for at kunne afskærme udstillingsvinduer og udstillingsarealer, herunder udeserveringer. Regulativet fastslår, at det ikke er tilladt at opsætte faste konstruktioner som for eksempel faste baldakiner. Lokalplanen fastlægger en byggelinje langs Taastrup Hovedgade, som er sammenfaldende med vejskel.

Opførelsen af en fast konstruktion som ansøgt vil kræve byggetilladelse på grund af anvendelse til personophold og omfanget af tilbygningen. Der er ikke ansøgt om konkret byggetilladelse, men administrationen vurderer, at der skal tages højde for følgende, som endnu ikke er afklaret i forbindelse med ansøgningen om dispensation fra lokalplanen:

- En fast konstruktion med overdækning langs restaurantens gadefacade ændrer restaurantens flugtvejsstrategi, og brandvæsnets indsats i restauranten ændres væsentligt, ligesom den samlede personbelastning i restauranten ændres med en fast konstruktion, som har funktion som en tilbygning.
- En ombygning af 1. sal for år tilbage til klubværelser og ændring af anvendelsen fra kontor til bolig forudsætter, at vinduer mod hovedgaden skal anvendes til redningsåbninger for de bagvedliggende værelser. Arealet langs facaden er udlagt til stigeredningsareal, og en fast konstruktion med tag langs facaden vil vanskeliggøre brandvæsnets redningsindsats.

- Ovenstående betyder, at hele bygningens brandstrategi skal revurderes, da forudsætningerne ændres væsentligt. Det skal også bemærkes, at opførelsen af en fast konstruktion på arealet foran restauranten vil have betydning for nabobebyggelsen, da denne har vinduer, som vender ud mod Taastrup Hovedgade 92.
- Tilbygningen opføres sandsynligvis henover matrikelskel til vejareal, hvilket er i strid med lovgivningen omkring matrikulære forhold. Der skal derfor findes en løsning mellem grundejeren, her vejmyndigheden, og ejeren af nr. 92. Det er generelt ikke tilladt at opføre bebyggelse henover matrikelskel.

Administrationen vurderer, at en fast konstruktion med tag og brystninger over udeserveringsarealet er en meget dominerende tilbygning til restauranten og vil "forstyrre" det enkle og rene facadeudtryk, som facaden fik for år tilbage. Facaden er født med en fast solafskærmning mellem stueplan og 1. sal, som er en del af facadeudtrykket. Her vil en tilbygning bryde dette udtryk. Restauratørens hensigt er mobil markise og fleksible brystningspartier, disse vil sandsynligvis overgå til faste partier og fast tag. På blæsende dage med blæst op til kuling vil der være en overdøvende larm, hvis tag og facadepartier ikke er faste og af materiale af en vis tyngde.

Gives der dispensation til en fast konstruktion med overdækning på Taastrup Hovedgade 92, vil dette kunne danne præcedens for andre restauratører, som ville kunne se deres serveringsareal udvidet det meste af året, eller butiksindehavere, der ville kunne udvide deres butiksareal og sikre deres udstillingsareal mod vejrliget.

Den faste konstruktion, tilbygningen, strider mod intentionen med brugen af gaden og dens gadeudstillinger, som er fastlagt i lokalplanen og regulativet for Taastrup Bymidte. Derfor bør overdækningen af udeserveringsarealet være en fleksibel løsning, hvor markise kan køres ind, eller parasoller kan slås ned, og hvor stole og borde hurtigt kan flyttes.

Såfremt udvalget ønsker at dispensere, bør der stilles krav om:

- at dybden på konstruktionen ikke kommer længere ud end nabobygningen,
- at der ikke etableres brystningspartier ud mod hovedgaden,
- at der foreligger en skriftlig aftale med vejmyndigheden om dispensation til benyttelse af offentligt areal.

Det bemærkes, at der herved ikke er taget stilling til en eventuel byggesag, som jævnfør ovenstående kan vanskeliggøre en fast konstruktion.

## **Bilag**

Taastrup Hovedgade 92 - fast konstruktion til udeservering

## **Punkt 5: A - Principbeslutning om håndtering af parkeringsbehov ved erhvervsgrunde i Høje Taastrup C - PMU**

21/22037

### **Baggrund**

Høje-Taastrup Kommune har modtaget anmodning om dispensation fra gældende rammelokalplan til at parkering ikke etableres på egen matrikel for en erhvervsbygning på byggefelt A01 i Høje Taastrup C, men i stedet søges tilvejebragt gennem etablering af parkeringshus på terræn.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender at:

1. Der for byggefelterne A01 og A02 i Høje Taastrup C kan fraviges fra kravet om parkering på egen matrikel,
2. Der udarbejdes forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg for parkeringshus til opfyldelse af parkeringsbehovet for byggefelt A01 og A02 nord for Bornholms Allé.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Sagen udsat, da udvalget ønsker en konkret redegørelse for placering og udformning af et parkeringshus.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har modtaget projektforslag for opførelsen af en erhvervsbygning på byggefelt A01 i Høje Taastrup C. For at realisere projektet skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Bygherre ønsker at opføre et flerbruger kontorerhvervshus på ca. 22.000 m<sup>2</sup>, som skal tiltrække virksomheder til Høje Taastrup C, som i det følgende benævnes HTC.

#### Parkering for erhvervsgrunde i HTC

Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C forudsætter, at parkering på erhvervsgrunde i HTC skal håndteres på egen matrikel i parkeringskælder. I det konkrete projekt ønsker ansøger at fravige dette og håndtere parkeringen i et parkeringshus som alternativ.

Parkeringsnormen for erhvervsfelter er i rammelokalplanen for HTC er sat til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Normen er, grundet stationsnærheden, fastsat med ønsket om at fremme offentlig transport, og resulterer i et parkeringsbehov for byggefelt A01 og A02 på henholdsvis 220 og 204 parkeringspladser. Uden for det stationsnære område, opereres der typisk med en norm på 2 pr. 100m<sup>2</sup>.

For at opfylde parkeringsnormen i parkeringskælder på byggefelt A01 og A02 med udnyttelse af byggeretten, vil dette forudsætte at der etableres parkeringskælder i to etager. HTC oplyser, at etableringsomkostningen ved parkeringshus med 900 pladser er ca. 130.000 kr. ekskl. moms pr. plads, hvorimod etableringsomkostningen ved en parkeringskælder er ca. 300.000 – 400.000 kr. ekskl. moms pr. plads.

Det er derfor Arealudviklingselskabets vurdering, at en løsning med etablering af parkeringspladser i kælder på egen grund ikke er rentabel og gennemførlig i praksis. For at muliggøre tiltrækningen af virksomheder og etableringen af nye kontorlokaler i HTC, vil det ifølge det oplyste således være afgørende at parkeringen kan håndteres med et lavere omkostningsniveau.

## Parkeringshus

Parkeringsbehovet for byggefelt A01 og A02 vil kunne håndteres i et parkeringshus på området nord for Bornholms Allé (se bilag 1 for oversigtskort), hvilket er præsenteret som alternativ løsning frem for kælderparkering af ansøger. Placeringen er central og tæt på de to erhvervsparceller. Parkeringshuset kan udformes efter forskellige koncepter, og foreslås at blive udført i etaper i takt med udbygningen af erhvervsparcel A01 og A02.

Området, hvor parkeringshuset ønskes placeret, er kommunalt ejet, og forslaget forudsætter, at kommunen frasælger en del af dette areal til ansøger.

## Udarbejdelse af nyt plangrundlag

I rammelokalplan 2.30 for HTC er området angivet som en mulig placering af et parkeringshus, hvilket dog forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan samtidigt med udarbejdelse af lokalplan for flerbrugerkontorhuset på byggefelt A01.

Rammebestemmelserne for området i den kommende kommuneplan 2021 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 % for den enkelte ejendom samt en etagehøjde på max 3 etager.

Det er sandsynligt, at parkeringshuset ikke vil kunne opføres inden for disse rammer, og det forudsættes derfor at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for den matrikel, hvor parkeringshuset opføres.

En ændring vil udgøre en mindre og afgrænset justering af kommuneplanens rammebestemmelse, og vil derfor ikke være omfattet af indkaldelse af ideer og forslag forud for fremsættelse af forslag til kommuneplantillæg.

## Sammenhæng med det omgivende parkeringsareal

Parkeringshuset kan etableres i sammenhæng med det eksisterende kommunale parkeringsareal, som er markeret på kortet i bilag 1. Det kommunale parkeringsareal kan sammen med parkeringshuset bidrage med en samlet fornyelse og forøgelse af parkeringskapaciteten i området som helhed.

Fravigelse af kravet om parkering på egen matrikel samt opførelse af P-hus er ikke i modsætning til en samlet parkeringsstrategi for 'Den Gule By' og HTC, og vil eventuelt kunne indgå som en del af en sådan strategi i forhold til muligheder for fælles udnyttelse af p-pladser.

## Miljø, klima og bæredygtighed

Opførelse af et parkeringshus som erstatning for parkeringskældre i A01 og A02 vil i udgangspunktet ikke føre til en større trafikbelastning end forudsat i de tidligere gennemførte trafikanalyser. P-husets miljømæssige påvirkninger vil blive undersøgt i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Trafiksikkerhed, klimamæssige og bæredygtige tiltag vil blandt andet indgå i forbindelse med planlægningen for parkeringshuset.

## **Bilag**

Oversigtskort.pdf

# Punkt 6: I - Endelig vedtagelse af aflysning af ældre lokalplaner i Høje Taastrup C - PMU

21/7234

## Baggrund

På Byrådets møde 31-08-2021 blev det besluttet at sende beslutningen om at aflyse fire ældre lokalplaner i Høje Taastrup C-området i offentlig høring. De fire lokalplaner skulle have været aflyst i forbindelse med vedtagelsen af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, men var ved en fejl ikke nævnt heri og kunne derfor formelt ikke aflyses dengang.

Den efterfølgende beslutning om at aflyse disse lokalplaner har nu været i fire ugers offentlig høring fra 07-01-2022 til 04-02-2022. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager aflysning af Lokalplan 2.10.1 samt delvis aflysning af Lokalplan 2.17.2, Lokalplan 2.13.1.13 og Lokalplan 2.15 endeligt.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Da Lokalplan 2.30, som er rammelokalplanen for Høje Taastrup C, blev vedtaget i maj 2018, blev en lang række tidligere lokalplaner i området helt eller delvist aflyst i den forbindelse, da de ikke var i overensstemmelse med den nye planlægning for området.

De fire lokalplaner, som ikke kunne aflyses helt eller delvist dengang, selvom de også vurderes forældede og uforenelige med Lokalplan 2.30, og som den nye høring omhandler, er følgende:

[Lokalplan 2.10.1](#) fra 1982 (aflyses i sin helhed)

Omhandler en tankstation

[Lokalplan 2.15](#) fra 1983 (aflyses delvist)

Omhandler bl.a. institutions- og erhvervsformål i 'den gule by'

[Lokalplan 2.17.2](#) fra 1990 (aflyses delvist)

Omhandler kontor- og administrationsbyggeri ved Høje Taastrup Boulevard

[Lokalplan 2.13.1.13](#) fra 1988 (aflyses delvist)

Omhandler bolig- og erhvervsformål i 'den gule by'

Det vedlagte kortbilag viser hvilke dele af lokalplanerne, som aflyses.

Efter Planloven kan en lokalplan ophæves både helt eller delvist, uden det sker med vedtagelse af en ny lokalplan. Der skal dog foretages samme høringsproces som ved nye lokalplaner, hvilket også er sket i dette tilfælde med den fire ugers offentlige høring. Der er ikke modtaget nogen høringssvar, og administrationen anbefaler derfor, at de fire lokalplaner aflyses helt eller delvist indenfor Lokalplan 2.30's område, som beskrevet ovenfor.

## **Bilag**

Kort over aflysning af lokalplaner i Høje Taastrup C.pdf

# **Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU**

21/10579

## **Baggrund**

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

Med forslag til lokalplan 4.42.20 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Forslaget forelægges til politiske behandling med henblik på offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

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

1. Forslag til lokalplan 4.42.20 sendes i offentlig høring i 4 uger,
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.20.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

I henhold til masterplanen for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger i et delområde på 10.415 m<sup>2</sup>. Delområdet er beliggende umiddelbart syd for jernbanen og vest for et markant beplantningsbælte. Beplantningsbæltet afgrænser hele Nærhedens område mod det østligt beliggende åbne landområde. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Bebyggelsen er en etageboligbebyggelse opdelt i to ”u-former”. For at sikre lys til og støjafgrænsning af gårdrummet vil den nordlige bebyggelse være i 5 – 6 etager, og den sydlige vil være i 3 – 4 etager. Hele bebyggelsen kan indeholde maks. 216 lejligheder. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 80 m<sup>2</sup>. Maksimalt 15 boliger må være mellem 50 – 55 m<sup>2</sup>, og de øvrige boliger skal være større.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 175 %, og opholdsarealerne skal udgøre mindst 25 % af bruttoetagearealet.

Med facader af teglsten i forskellige røde farver og forskellige fugefarver samt opdeling i sektioner og særlige markeringer af gavle og hjørner sikres et varieret facadeudtryk. Fællesarealer indrettes til leg og ophold med græsklædte arealer og et orangeri til fælles samvær.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bilparkering anlægges både i bebyggelsens kælderetage og uden for lokalplanens område. Cykelparkering anlægges både i bebyggelsens kælderetage og på terræn inden for lokalplanens område.

Beplantningsbæltet udpeges som bevaringsværdigt.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget miljøscreening af planen.

På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Administrationen vurderer, at

- planen vil ikke påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål,
- det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft, jord og vand.

## **Økonomi**

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 4.42.20

Miljøscreening af lokalplan 4.42.20

# **Punkt 8: I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden - PMU**

21/6897

## **Baggrund**

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

Lokalplan 4.42.18 sætter rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling efter at have været i offentlig høring i 4 uger. I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.18.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-03-2022**

Sagen udsat til et ekstraordinært møde i Plan- og Miljøudvalget 08-03-2022.

## **Sagsfremstilling**

I henhold til masterplan for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger og rækkehuse i et delområde på 20.219 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart øst for Sejlbjerg Mose. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Bebyggelsen er en rækkehusbebyggelse i 2 – 3 etager, som i det nordøstlige hjørne lukkes af en etagebebyggelse i 4 etager. Skitseprojektet angiver, at bebyggelsen vil indeholde 50 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på 80 m<sup>2</sup> og 73 rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup>. Ingen lejlighed vil være mindre end 50 m<sup>2</sup>.

Området vil fremstå åbent, da den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 70, og det samlede opholdsareal skal udgøre mindst 80 % af bruttoetagearealet.

Fællesarealer indrettes til leg og ophold med en gennemgående slynget sti samt mulighed for at opføre enkelte mindre småbygninger som f.eks. drivhuse, legehuse og overdækninger til rekreative formål.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Uden for lokalplanens område etableres 15 parkeringspladser langs Søgræsgade. Parkering til rækkehusbebyggelsen etableres dels på eget forareal og dels langs boligvejene.

Til etagebebyggelsen skal der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf hovedparten etableres i kælder. Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal.

Høringssvar fra Friluftsrådet, jf. bilag

Friluftsrådet udtrykker tilfredshed med bebyggelsens afstand til Gammelsø og den mulighed, der gives for at udvikle området til rekreativ natur og at anlægge en trampesti langs Gammelsø.

Rådet finder det positivt med et omfang af grønne området på 80 %, men mener, at en bebyggelsesprocent på 70 vil medføre et byggeri i 6 etager, hvilket er for højt.

Det anbefales, at lokalplanen indeholder et ønske om, at 50 % af boligerne bør have solceller. Det anbefales, at der udarbejdes en prisforslag desangående, og at kommende / nuværende borgere inddrages i udvikling af friluftaktiviteter i området

Desuden anbefaler Friluftsrådet en del tiltag hvad angår Gammelsø/Sejlbjerg Mose, som er arealer uden for lokalplanens område.

### Vurdering

Det kan oplyses, at lokalplan 4.42.18 udover bestemmelser om en maks. bebyggelsesprocent på 70 og et omfang af grønne områder på min. 80 % også regulerer bygningshøjder. Etagebebyggelsen kan således ikke opføres i mere end 4 etager. Etablering af solceller og borgerinddragelse kan ikke reguleres ved bestemmelser i en lokalplan.

Det er Nærheden og på sigt Bydelsforeningen, der har ansvaret for Sejlbjerg Mose området. Administrationen har løbende dialog med Nærheden om området. Opfordringen om at samle en arbejdsgruppe videregives til Nærheden.

Ift. stien langs Lille Vejleå er der tale om privatejet jord.

Ift. beskyttelsen af naturområdet ved Gammelsø/Sejlbjerg Mose under byggeriet vil der være behov for byggepladshegn, så der ikke er risiko for, at der kører maskiner ind i området og ødelægger naturarealerne. Desuden skal der sættes midlertidigt paddehegn op under byggeriet. Bygherre orienteres om dette.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.18 komprimeret.pdf

Høringssvar fra Friluftsrådet- lokalplan 4.42.18

## **Punkt 9: Lukket**

21/25600

## **Punkt 10: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2022**

21/25600