

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-02-2020

Mødedato Tirsdag d. 04. februar 2020 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen Mølgaard Jensen, Omer Ayub, Hugo Hammel (Afbud), Maj-Britt Hartvig

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget februar 2020.....	4
A - Ansøgning om dispensation til udstykning af to parcelhusgrunde Høje Taastrupvej 10 - PMU....	5
A- Igangsættelse af lokalplanproces for videreudvikling af erhvervsområde ved Roskildevej 338 - I	6
A - Flytning af og opsætning af nye containere, Skydebane Vest - dispensation fra lokalplan 4.22 og	7
A - Praksis for fortolkning af lokalplan 2.30 for Høje-Taastrup C - PMU.....	9
A - Dispensation fra lokalplan til ændret etageantal i Høje Taastrup C - PMU.....	10
I - Forslag til lokalplan for etageboliger i to delområder i Høje Taastrup C - PMU.....	12
I - Forskrift for bygge- og anlægsarbejde, vedr. støj, støv og vibrationer - PMU.....	14
I - Forslag til lokalplan 1.80 for Rolighedsvej/Nyhøjsvej - PMU.....	16
I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden, syd for stationsforpladsen - PMU.....	17
Lukket.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/6023

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget februar 2020

19/6023

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Delegerede til Vestforbrændings Generalforsamling

Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation til udstykning af to parcelhusgrunde Høje Taastrupvej 10 - PMU

19/22736

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om at udstykke Høje Taastrupvej 10 til to grunde til fritliggende enfamiliehuse. En tilladelse forudsætter dispensation fra Byplanvedtægt 1-22.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at:

1. Der meddeles dispensation til, at ejendommen, Høje Taastrup Vej 10, kan udstykkes til to grunde på hver ca. 600 m² med mulighed for at opføre to fritliggende enfamiliehuse.
2. De nye ejendommene skal have fælles overkørsel til Vesterparken.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

I henhold til byplanvedtægt 1-22 må grunde til fritliggende parcelhuse ikke udstykkes mindre end 700 m².

Ejeren af Høje Taastrup Vej 10 har tidligere fået tilladelse til at udstykke grunden og opføre et dobbelthus, men har efterfølgende søgt om dispensation til i stedet at bevare det eksisterende parcelhus og opføre et nyt parcelhus på den nye nordlige grund. Grundene bliver på hver knap 600 m².

Det vurderes, at begge grunde vil kunne bebygges hensigtsmæssigt med fritliggende enfamiliehuse.

Antallet af overkørsler til Vesterparken bør dog begrænses af trafikmæssige årsager.

Der er på naboejendommen, Høje Taastrup Vej 12, givet tilladelse til at udstykke to parcelhusgrunde på hver ca. 557 m².

Bilag

Ansøgning om dispensation til udstykning og opførelse af enfamiliehus for Høje Taastrup 10

Udstykning af Høje Taastrup Vej 10.pdf

Punkt 4: A- Igangsættelse af lokalplanproces for videreudvikling af erhvervsområde ved Roskildevej 338 - PMU

20/1327

Baggrund

Virksomhed beliggende på adressen Roskildevej 338, 2630 Taastrup har behov for udvidelse af såvel produktions- som administrationsfaciliteter.

Udvidelsens omfang forudsætter tilvejebringelse af lokalplan samt eventuelt tillæg til kommuneplanen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender igangsætning af proces for tilvejebringelse af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg for udvidelse af ejendommen og forøgelse af områdets bebyggelsestæthed.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Virksomheden beliggende Roskildevej 338, 2630 Taastrup rummer såvel produktions- som administrationsfaciliteter. Virksomheden har behov for udvidelse af begge inden for begge funktioner.

Administrationsbygningen er overvejende beliggende inden for det stationsnære område, der udgår fra Taastrup Station. Produktionsfaciliteterne er beliggende inden for området, der hidtil er anvendt til produktion. Med udbygning af ejendommen vil der med det foreliggende forslag ske en mere intensiv anvendelse af ejendommen med en højere bebyggelsestæthed.

For at sikre et langsigtet og holdbart udviklingsperspektiv for virksomheden bør der udarbejdes lokalplan samt eventuelt kommuneplantillæg ift. de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene med matrikelnumrene 5ak og 5o, Klovtofte By, Taastrup.

Ejendommen er omfattet kommuneplanens rammeområde 1071, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40.

Ejendommen er tillige omfattet af byplanvedtægt 1-10, hvor den foreslåede udvidelse overstiger byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Ved tilvejebringelse af plangrundlag søges der sikret, at virksomhedens langsigtede udviklingsbehov tilgodeses samtidig med, at hensynet til den omgivende bebyggelse uden for lokalplanens område varetages.

Bilag

Brev til HTK_Indledende myndighedsbehandling_16012020.pdf

Ansøgning Wicotec Kirkebjerg Roskildevej 338 Udvikling af matrikel 5ak og 5o

Punkt 5: A - Flytning af og opsætning af nye containere, Skydebane Vest - dispensation fra lokalplan 4.22 og landzonetilladelse - PMU

19/24161

Baggrund

Hedehusene Idrætscenter søger tilladelse til at flytte 4 containere samt opstille 2 nye på Skydebane Vest. Containerne opstilles i tilknytning til klubhus og skal benyttes af de to jagtforeninger Taastrup Jagtforening og Hedehusene-Fløng Jagtforening.

Det ansøgte forudsætter inden byggesagsbehandling dispensation fra lokalplan 4.22, § 7 (om størrelse og placering) og § 8 (om ydre fremtræden) samt en landzonetilladelse, da ejendommen er beliggende i landzone.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler

1. dispensation fra lokalplan 4.22, § 7 om størrelse af klubhus (udvidelse ved containere) og placering delvist udenfor byggefelt, fra § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden
2. landzonetilladelse til det ansøgte på betingelse af, at alle containere males i jordfarver og at der opsættes hegn omkring 3 sider med slyngplanter.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Hedehusene Idrætscenter søger tilladelse til at flytte 4 containere samt opstille 2 nye på ejendommen Skydebane Vest, Hovedgaden 610C, 2640 Hedehusene, matr.nr. 35a Marbjerg By, Fløng – nord for jernbaneareal, jf. bilag.

Det drejer sig om 5 stk. containere à 20 fod og 1 container à 10 fod, som opstilles i tilknytning til klubhus og skal benyttes af de to jagtforeninger Taastrup Jagtforening og Hedehusene-Fløng Jagtforening. Containerne vil ikke indeholde våben eller patroner, men ting som lerduer, møbler og skilte.

Ejendommen er beliggende i fredskov og landzone samt omfattet af bestemmelser i lokalplan 4.22.

Miljøstyrelsen har givet dispensation fra skovloven til det ansøgte. Til grund for afgørelsen er bl.a. vurdering af, at skydebaner er svære at placere i Storkøbenhavn på grund af støj til naboer, og at en placering i forbindelse med en allerede etableret skydebane er den mest hensigtsmæssige.

Det ansøgte forudsætter - inden en byggesagsbehandling - dispensation fra lokalplan 4.22, § 7 om størrelse af klubhus (udvidelse ved containere) og placering delvist udenfor byggefelt samt § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden. Desuden skal der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da ejendommen er beliggende i landzone.

Ansøgningen har været i høring hos Banedanmark, da jernbaneareal grænser op til ejendommen og den ønskede placering af containerne. Banedanmark har ikke givet høringssvar.

Administrationen vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplan 4.22, § 7 og § 8 samt meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Til grund herfor lægges samme vurdering som Miljøstyrelsens, og at der er tale om et forholdsvis beskedent anlæg til anvendelse af to jagtforeninger.

Dispensationerne bør dog forudsættes, at alle containere males i jordfarver, og at der opsættes hegn omkring 3 sider med slyngplanter – som beskrevet i ansøgningen.

Bilag

Skydebane Vest - endelig placering af containere til byggetilladelse

Ansøgning flytning containere 5 dec 2019

Punkt 6: A - Praksis for fortolkning af lokalplan 2.30 for Høje-Taastrup C - PMU

19/20055

Baggrund

Rammelokalplan 2.30 omfattende Høje-Taastrup C regulerer overordnede greb for det samlede område. I forbindelse med udarbejdelse af detaillokalplaner for de enkelte byggefelter er der behov for en præcisering af praksis for en række forhold for at sikre en varieret, attraktiv og spændende bydel.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender administrationens notat til praksis for udmøntning af rammelokalplan 2.30 gennem detaillokalplaner.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Formålet med en praksisrettet vejledning er at sikre en ensartet tilgang til den videre lokalplanlægning i bydelen for realisering af de aktuelle byggeprojekter.

Emnerne, der behandles er:

- Fordeling og mindstekrav til boligstørrelser,
- Omfang af publikumsrettede aktiviteter i stueetager,
- Omfang af opholdsarealer, samt
- Placering og omfang af handicapparkeringspladser.

Emnerne fordrer en rammesættende afklaring for den videre dialogproces med de enkelte developere, rådgivere og arealudviklingselskabet med henblik på at sikre en varieret, attraktiv og spændende bydel.

Bilag

Praksis for fortolkning af lokalplan 2.30 for Høje-Taastrup C.docx

Punkt 7: A - Dispensation fra lokalplan til ændret etageantal i Høje Taastrup C - PMU

19/24165

Baggrund

Domea.dk har på vegne af Danske Funktionærers Boligselskab fremsendt en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 2.30 til at bygge en ekstra etage på fire punkthuse. Den ekstra etage opnås ved, at loftshøjden på de enkelte etager sænkes, således at den samlede bygningshøjde som udgangspunkt ikke forøges.

Punkthusene er en del af Høje Taastrup C og vil ifølge aftale med arealudviklingselskabet Høje Taastrup C kunne rumme 86 almene boliger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget på baggrund af den fremsendte ansøgning fra Domea.dk giver dispensation fra Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C til at opføre punkthuse i 7 etager på storparcellerne A09, A11, A14 og A16.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

De fire punkthuse ligger i hhv. storparcel A09, A11, A14 og A16, som i Lokalplan 2.30 alle er udlagt til rækkehuse kombineret med et punkthus (etagebebyggelse), (bilag 1). Domea.dk ønsker med ansøgningen at øge antallet af etager i punkthusene fra 6 til 7.

Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C er inddelt i fire delområder, hvoraf delområde 1, som de fire storparceller er omfattet af, har detaljerede, byggeretsgivende bestemmelser, modsat de tre øvrige delområder, som kun har karakter af rammelokalplan. Da det i lokalplanens § 8 fremgår, at de fire punkthuse kun kan opføres i 4-6 etager, er det derfor nødvendigt med en dispensation for at kunne bygge dem med 7 etager.

Det fremgår af Lokalplan 2.30, at etagehøjden i punkthusene må være maks. 3,6 m. Med en sokkelhøjde på op til 1,2 m giver det med 6 etager en bygningshøjde på ca. 22,8 m. I den fremsendte ansøgning er etagehøjden sænket til 3 m (hvilket giver en indvendig loftshøjde på ca. 2,5 m). Dette giver med 7 etager + en sokkel på 1,2 m samt tag også en samlet bygningshøjde på ca. 22,8 m (bilag 2).

Den ekstra etage giver et ekstra antal etagemeter på ca. 273 m², samlet 1.092 m² for de fire punkthuse. Med en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 175 m² bolig, jf. lokalplanens § 7, udløser dette ca. 1,5 ekstra parkeringspladser pr. punkthus.

Det bemærkes, at godkendelse af Skema A til 86 almene boliger i Høje Taastrup C er behandlet i Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i januar 2020 under forudsætning af, at der med denne dispensation opnås det nødvendige plangrundlag.

Bilag

Situationsplan

Principsnit

Punkt 8: I - Forslag til lokalplan for etageboliger i to delområder i Høje Taastrup C - PMU

19/18409

Baggrund

I det nye byudviklingsområde Høje Taastrup C ønskes opført etageboligbebyggelse i to delområder øst for Høje Taastrup Boulevard, vest for City 2 og op til det kommende parkstrøg.

Med forslag til lokalplan 2.30.2 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse

og opholdsarealer hertil. Forslag til lokalplan 2.30.2 forelægges til politisk behandling med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 2.30.2 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 2.30.2

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Anbefales, med bemærkning om at udvalget, inden forslaget sendes i offentlig høring, forudsætter at forslaget kommer til at rumme betydeligt flere parkeringsmuligheder herunder cykelparkering end i det nuværende forslag.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 2.30.2 omfatter to delområder i det nye byudviklingsområde Høje Taastrup C syd for stationen, øst for Høje Taastrup Boulevard og vest for City 2 på henholdsvis 2.830 m² for delområde A05 og 3.180 m² for delområde A07. Lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 2.30, som er en rammelokalplan for hele bydelen Høje-Taastrup C.

Lokalplanforslaget udarbejdes, da det er ønsket, at området skal anvendes til boligformål i overensstemmelse med anden planlægning for området. Ligeledes skal en del af stueetagen i begge delområder anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel, og øvrig stueetage kan anvendes dertil samt til boligformål og offentlige funktioner.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af etageboligbebyggelse, de tilhørende opholdsarealer og kantzoner, for facadeskiltning m.m.

Bebyggelsen i de to delområder skal opføres som karré-bebyggelse med flade tage. For hvert delområde skal gives forskellige højder og etageantal fra 3 til 6 etager. For det delområde A05 fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 230 % og det maksimale antal boliger til 70. For det delområde A07 fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 260 % og det maksimale antal boliger til 90. For hvert delområde må der maksimalt opføres 3 boliger mellem 50 m² og 60 m²; resten skal etableres større.

Alle boliger skal have enten en altan og / eller en terrasse. Bebyggelsen skal opføres med facadeudtryk, som er forskelligt mellem delområderne, men som også harmonerer. Således skal facader i begge bebyggelser udføres i teglsten, men med forskellig farve og med felter med anden fremtræden.

I overensstemmelse med helhedsplanen for området skal der anlægges minimum 1 p-plads / 175 m2 bolig.

Under bebyggelse og gårdrum etableres kælder til bl.a. parkering. Øvrige p-pladser anlægges udenfor lokalplanområdet.

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 ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde, at

planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål, og at det

påtænkte byggeri og anvendelse ikke væsentlig vil påvirke omgivelserne, hvad angår støj, luft, jord

og vand.

Bilag

Forslag lokalplan 2.30.2

Miljøscreening af lokalplan 2.30.2

Punkt 9: I - Forskrift for bygge- og anlægsarbejde, vedr. støj, støv og vibrationer - PMU

19/19090

Baggrund

Miljøaktivitetsbekendtgørelsen giver mulighed for, at en kommune udsteder en lokal forskrift for støvende, støjende og vibrationsfrembringende bygge- og anlægsaktiviteter for at forebygge, at omgivelserne generes ved bl.a. at fastlægge tidsrum for, hvornår aktiviteterne må foregå. Hidtil har praksis i Høje-Taastrup Kommune været at regulere disse aktiviteter ved påbud. På grund af den store byggeaktivitet i kommunen og deraf følgende klager over primært støj (men også vibrationer og støv) ønskes en mere direkte information af bygherrerne. På den baggrund er der udarbejdet et forslag til en sådan forskrift.

Sagen blev på møde 14-01-2020 udsat med henblik på et forslag til præcisering af sanktionsbestemmelser. I forslaget er der nu indsat straffebestemmelser.

Indstilling

At Plan-og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. forskrift for støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter
2. at støjende bygge- og anlægsaktiviteter som udgangspunkt ikke må foretages om lørdagen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Anbefales.

Fremadrettet orienteres udvalget om større sager om overtrædelser af forskrifterne, i en meddelelsessag.

Sagsfremstilling

Med den store bygge- og anlægsaktivitet, der er i kommunen, følger klager over støj, støv og vibrationer. Administrationen ønsker at kunne behandle sagerne hurtigere og mere effektivt.

Kommunens hidtidige praksis har været, at bygherre skal anmelde denne type aktiviteter, hvilket bl.a. fremgår af byggetilladelserne. Kun i de færreste tilfælde bliver arbejdet anmeldt, da bygherrerne fra de fleste andre kommuner er vant til, at der findes en kommunal forskrift for den type arbejde. Høje Taastrup Kommune har ikke en sådan forskrift. Til oplysning er der i Region Hovedstaden kun 3 kommuner, udover Høje-Taastrup, der ikke har en forskrift.

Administrationen forsøger først og fremmest at løse klagesagerne ved konstruktiv dialog mellem bygherre/entreprenør og klager, hvilket løser en del sager. I de sager, der ikke umiddelbart lader sig løse, varsler administrationen et påbud med en frist for kommentarer, herefter meddeler administrationen påbud med diverse vilkår om begrænsning af støj, støv og vibrationer til bygherre/entreprenør med frist for at efterkomme påbuddet. Og hvis påbuddet derefter ikke overholdes, indskræpes det, og i sidste ende kan forholdet politianmeldes. Det tager således sin tid at nå fra konstruktiv dialog til påbud og indskærpelse.

For at effektivisere sagsgangen foreslår administrationen, at der udstedes en kommunal forskrift, hvor de vilkår, som ellers typisk meddeles i et påbud, fremgår. Forskriften vil således kunne udsendes sammen med alle fremtidige byggetilladelser, så bygherre/entreprenør er orienteret fra starten.

Forskriften har kun til formål at regulere bygge- og anlægsarbejde, der medfører gener. Arbejde, der ligger langt fra beboelse og derfor ikke generer omgivelserne vil således kunne udføres udenfor de angivne tidsrum.

I udkast til Forskrift er der lagt vægt på, at formuleringerne skal være korte og enkle, så de er forståelige for modtager (typisk bygherre og entreprenør). Desuden er formatet forsøgt gjort læsevenligt på smartphone.

Indhold i forskriften

Administrationen indstiller, at der ikke gives tilladelse til støjende bygge- og anlægsarbejder lørdag. Det skal dog bemærkes, at der naturligvis godt må foretages mere stilfærdigt arbejde udenfor de angivne tidsrum.

Hidtidig praksis har ligeledes været, at støjende aktiviteter skal holdes indenfor tidsrummet kl. 7-18 på hverdage, mandag til fredag, og at aktiviteterne ikke må foregå om lørdagen. Ca. halvdelen af hovedstadskommunerne har givet tilladelse til, at bygge- og anlægsaktiviteter også kan foregå på lørdage kl. 7-14. Nogle kommuner skelner imellem støjende og særligt støjende arbejde og har indskrænket tidsrummet for sidstnævnte. I bilag er vedlagt en oversigt over øvrige kommuners regler.

Støj fra virksomheder, som bl.a. må foregå om lørdagen 7-14, har lavere støjniveau (og støjgrænser) end det, der typisk er tilfældet på byggepladser. Desuden er støjende virksomheder kun sjældent placeret direkte ved siden af beboelse. Byggepladser eksisterer af naturlige årsager kun i en begrænset periode, og det kunne tale for at give lov til lørdagsarbejde, men større byggerier som mange af dem, der udføres i kommunen, varer ofte længere end 6 måneder. I flere områder af kommunen udbygges der over de næste mange år, og derfor vil påvirkning fra byggepladser være af længere varighed. Samtidig ønsker flere bygherrer at kunne bruge lørdagene som buffer i forbindelse med tidspres, men det har administrationen indtil videre kun givet lov til i helt særlige tilfælde, fx ved overtagelse af konkursbo, enkeltleverancer om aftenen/natten pga. spærretid på Storebælt og lign

Administrationen har desuden valgt at foreslå, at særligt støjende arbejder kræver naboorientering (og orientering af Teknik- og Miljøcenter), men at det i øvrigt kan foregå på samme tidspunkt som andet støjende arbejde.

Vejarbejde, der af trafikmæssige årsager bedst lader sig udføre udenfor de angivne tidsrum, undtages for kravet om dispensation i forskriften.

Bilag

Udkast Forskrift om støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde. med sanktionsbestemmelser

Punkt 10: I - Forslag til lokalplan 1.80 for Rolighedsvej/Nyhøjsvej - PMU

19/10855

Baggrund

Området omkring Rolighedsvej og Nyhøjsvej er et ældre, udbygget parcelhusområde. Området er omfattet af byplanvedtægt 1-30, der bl.a. fastlægger en minimumgrundstørrelse på 700 m².

Der har været to henvendelser til kommunen om udstykning af grunde med areal på mindre end 700 m².

Plan- og Miljøudvalget har på den baggrund besluttet, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag, hvor den mindste grundstørrelse revurderes.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. Lokalplanforslag, der muliggør udstykning af parcelhusgrunde ned til 550 m², når ny bebyggelse kan placeres, så den ikke er til gene for naboerne, og der kan etableres gode sol-orienterede opholdsarealer og tilkørselsforhold til hver enkelt ejendom.
2. At to karakteristiske bygninger fra henholdsvis 1864 og 1917 omfattes af bevaringsbestemmelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Anbefales.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 1.80 tager udgangspunkt i de generelle bestemmelser i den gældende byggelovgivning og den hidtil gældende byplanvedtægt 1-30, hvor der bl.a. fastlægges en minimumsgrundstørrelse på 700 m². Lokalplanen giver dog mulighed for, at Byrådet kan tillade parcelhusgrunde på ned til 550 m², hvis de nye grunde kan udstykkes og bebygges med hensigtsmæssige adgangsforhold og gode udearealer, og de ikke er til urimelig gene for naboerne.

Hvis der gives mulighed for udstykninger ned til 550 m², vil der potentielt være 5 grunde indenfor området, der kan udstykkes. På grund af eksisterende bebyggelse og grundenes form vil det dog kun være 2-3 grunde, der reelt kan udstykkes.

Den nordlige del af området blev udstykket tilbage i 1920'erne, og der er siden hen sket udskiftning af huse og udstykning af nye grunde. Den sydlige del af området er hovedsagelig udstykket og bebygget i 1970'erne med den periodes karakteristiske typehuse.

Området har derfor en meget varieret bebyggelse af enfamiliehuse, der afspejler de forskellige byggeperioder. Variationerne i arkitektur og grundstørrelser er i sig selv en kvalitet for området.

Området fremtræder meget grønt med gammel bevoksning og hække i skel.

Bilag

Forslag til lokalplan 1.80

Punkt 11: I - Lokalplan for etageboliger og rækkehuse i Nærheden, syd for stationsforpladsen - PMU

18/23525

Baggrund

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført boligbebyggelser med rækkehuse i 2 etager og etagehuse i 3 - 5 etager syd for Hedehusene Station.

Lokalplan 4.42.9 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse

og opholdsarealer m.m. Lokalplan 4.42.9 forelægges til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse efter offentlig høring.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at lokalplan 4.42.9 vedtages endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-02-2020

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanens område på ca. 13.000 m² ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden syd for Hedehusene Station og øst for Reerslevvej og i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 benævnes Teglværkskvarteret.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rammelokalplanen for Nærheden og sætter rammer for omfang og fremtræden af boligbebyggelser som rækkehuse i 2 etager og etagehuse i 3

til 5 etager, alle med flade tage og giver mulighed for etablering af op til 500 m² til detailhandel som dagligvarebutik, kiosk, til restaurant/café eller til fælles faciliteter for beboere samt klinik. Lokalplanen har også bestemmelser for de ubebyggede arealer, herunder fremtræden af gårdrum.

Bestemmelsen om opholdsareal er i den endelige lokalplan justeret fra 24 % til 21 % efter nærmere detaljering af skitseprojekt.

Lokalplanens bebyggelse mod vest er, i forhold til tidligere planer, rykket så langt mod øst som

muligt, og det meste af bebyggelsen med denne placering må ikke overstige 2 etager – resten må i dette delområde ikke overstige 3 eller 4 etager (længst mod øst); dette af hensyn til naboer mod vest. Ligeledes skal der etableres et grønt bælte i områdets kant mod vest, som sikrer afstand og afskærmning.

Bebyggelsen i delområdet mod øst må opføres i 2 til 5 etager. Herved er den højeste bebyggelsesprocent gældende for dette delområde, og den laveste er gældende for delområdet mod vest – af hensyn til naboer. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for de to delområder vil ikke overstige 152 %, hvilket er i overensstemmelse med rammelokalplanen, og der må maksimalt i alt opføres 139 boliger, heraf 22 rækkehuse.

Der er ikke modtaget indsigelser til lokalplanforslaget.

Bilag

Endelig lokalplan 4.42.9

Punkt 12: Lukket

19/6023