

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 13-04-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 13. april 2021 kl. 16:00

**Mødested**           Teams-møde

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2021.....	4
A - Valg af ny næstformand - PMU.....	5
A - Udstykning Lyngevej 15 - PMU.....	6
A - Etablering af datacenter ved Bohus Boulevard - PMU.....	7
I - Lokalplanforslag for etagehuse, rækkehuse og p-hus i Nærheden - PMU.....	9
I - Forslag til lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU.....	11
I - Forslag til lokalplan for padeltennishal på Bondehøjvej - PMU.....	13
I - Lokalplan for etageboliger, rækkehuse og p-hus i Nærheden - PMU.....	15
I - Forslag til lokalplan for boliger og dagligvarebutik i Høje Taastrup C - PMU.....	17
Lukket.....	19
Underskriftsblad.....	20

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

19/6023

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2021**

19/6023

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

## **Punkt 3: A - Valg af ny næstformand - PMU**

19/6023

### **Baggrund**

Byrådsmedlem Birgitte Skovbæk Johansen fraflytter kommunen 01-04-2021 og der skal derfor vælges ny næstformand til Plan- og Miljøudvalget

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget vælger ny næstformand

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Turan Akbulut blev valgt til næstformand.

### **Sagsfremstilling**

Borgmesteren har modtaget meddelelse om, at Birgitte Skovbæk Johansen fraflytter kommunen 01-04-2021. Derfor skal Plan- og Miljøudvalget vælge en ny næstformand.

Valget skal foregå ved flertalsvalg jf. Styrelsesloven § 24, stk 1:

Ved flertalsvalg er den kandidat valgt, som opnår stemmer fra et flertal af de tilstedeværende medlemmer.

## **Punkt 4: A - Udstykning Lyngevej 15 - PMU**

21/713

### **Baggrund**

Ejeren af Lyngevej 15 i Hedehusene har søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen i to grunde, der begge bliver under mindstegrundstørrelsen, som er fastlagt i Bygningsreglementet.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på udstykning af ejendommen Lyngevej 15.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Sagen udsat med henblik på en vurdering af den generelle grundstørrelse i Ny Fløng.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Der skal derfor i forhold til udstykning foretages en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Ejendommen er på 1.119 m<sup>2</sup>. De foreslåede udstykkede grunde vil blive på henholdsvis 590 m<sup>2</sup> og 529 m<sup>2</sup>. Bygningsreglementet fastlægger som udgangspunkt en minimumsgrundstørrelse til enfamiliehuse på 700 m<sup>2</sup> med mindre, at området er reguleret af en lokalplan.

Den nordlige grund med den eksisterende bolig vil blive på 590 m<sup>2</sup>, hvilket indebærer, at den eksisterende bebyggelse ikke vil overskride den maksimale bebyggelsesprocent på 30 efter udstykning. Den frastykkede grund bliver herefter på 529 m<sup>2</sup>, hvilket giver en byggemulighed på 159 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på 30. Den nordlige grund foreslås vejbetjent med ny tilkørsel fra Korshavevej, mens den sydlige grund bevarer tilkørslen fra Lyngevej.

Der er foretaget partshøring af omkringboende. Beboerne fra Korshavevej 21 anfører, at de ikke har indvendinger imod udstykningen, når det blot ikke medfører yderligere parkering på Korshavevej.

Det er administrationens vurdering, at en parcelhusgrund på 529 m<sup>2</sup> er en relativt lille grund til åben-lav bebyggelse, hvor grundstørrelsen sædvanligvis befinder sig i intervallet 700 m<sup>2</sup> til 850 m<sup>2</sup>. Grundstørrelserne i området varierer mellem ca. 650 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup>, og ansøger anfører også, at der er grunde i området på under 700 m<sup>2</sup>.

Den beskrevne udstykning med grundstørrelser under 600 m<sup>2</sup> vil principielt danne præcedens for et bebyggelsesmønster, som er mere tæt end traditionel åben-lav bebyggelse, der i givet fald må forudsættes reguleret af en lokalplan for at sikre områdets boligmæssige kvaliteter.

### **Bilag**

Ansøgning udstykning Lyngevej 15

Tegning udstykning - Lyngevej 15

## **Punkt 5: A - Etablering af datacenter ved Bohus Boulevard - PMU**

21/6171

### **Baggrund**

Kommunen har modtaget om anmodning om igangsættelse af planproces for muliggørelse af datacenter ved Bohus Boulevard, omfattende matriklerne en del af matrikel 3k og 12bz samt matrikel 3b, 12b, 123, 12c, alle Høje Taastrup By.

Ejendommene er beliggende indenfor det stationsnære kerneområde, der udgår fra Høje-Taastrup Station og er beliggende syd for allerede lokalplanlagt datacenter ved Blekinge Boulevard.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at etablering af datacenter søges fremmet gennem lokalplanlægning samt eventuelt kommuneplantillæg med iagttagelse af principperne for det stationsnære kerneområde.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Godkendt. Udvalget anmoder administrationen om, frem mod et endeligt lokalplan forslag at være særlig opmærksom på bygningshøjde, bygningskroppe, facaden, materialer og støjforhold.

### **Sagsfremstilling**

Datacentre er i udgangspunktet en relativt ekstensiv arealanvendelse med serverbygninger samt tilhørende administrations- og servicefaciliteter.

I forhold til beliggenhedskravet for de stationsnære områder i Fingerplan 2019 fremgår det bl.a., at kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre:

- At stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.
- At byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, omfatter bl.a. større kontor- og serviceerhverv, større beskæftigelsesintensive produktionserhverv, større offentlige institutioner, udstillings- og konferencecentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller o.l.

I forhold til hidtidig praksis skal anvendelsen opfylde beliggenhedskravet for placering inden for det stationsnære kerneområde ved at:

- bebyggelsesgraden i fornødent omfang er tilgodeset ift. stationsnærhedsprincippet,
- arealbehovet pr. medarbejder set i forhold til den konkrete indretning og anvendelse svarer til de byfunktioner, der søges tilgodeset ift. stationsnærhedsprincippet.

Ansøger har oplyst, at datacenteret efter ibrugtagning vil være i drift 365/24/7 og kræve arbejde i skiftehold med ca. 78 ansatte.

En videre planproces mod realisering af projektet forudsætter:

- En videre udfoldning af muligheden for etablering af arbejdspladser til imødekommelse principperne for det stationsnære kerneområde, samt
- En landskabelig og arkitektonisk bearbejdning af anlæggets disponering og fremtræden, herunder til boligbebyggelsen Essex Park beliggende mod øst.

## **Bilag**

Notat, projektbeskrivelse, datacenter

Volumenstudier, plancher, datacenter.

## **Punkt 6: I - Lokalplanforslag for etagehuse, rækkehuse og p-hus i Nærheden - PMU**

19/21640

### **Baggrund**

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført etagehuse, rækkehuse og parkeringshus.

Med forslag til lokalplan 4.42.12 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse og opholdsarealer m.m.

Forslaget 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 4.42.12 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.12

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Anbefales.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt for 110 boliger som etage-, punkt- og rækkehuse, et mindre fælleshus og et parkeringshus til ca. 130 parkeringspladser.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nærheden i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 benævnes Søkvarteret. Lokalplanområdet opdeles i to delområder; delområde 1 på 9.331 m<sup>2</sup> til boligbebyggelse og delområde 2 på 2.710 m<sup>2</sup> til parkering.

Lokalplanen sætter rammer for områdets anvendelse samt omfang og fremtræden af bebyggelse og de ubebyggede arealer.

For delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 120, og for delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overskride 180.

Skitseprojektet angiver, at lejlighederne opføres med 2, 3 og 4 rum, alle med et bruttoetageareal større end 65 m<sup>2</sup>. Rækkehusene, der udgør 16 af de 110 boliger, vil få et bruttoetageareal fra 110 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelsen placeres, så de forskellige bygningskroppe tilsammen danner rammen om et stort grønt fællesrum med legeareal og et fælleshus / orangeri. Ved at forskyde de enkelte bebyggelsestyper og ved at forskyde rækkehusene indenfor hver længde opnås variation i oplevelsen af bebyggelsen.

Udover anlæg af intern vej, stier og parkeringspladser anlægges de ubebyggede arealer med haver og forarealer til rækkehusene, terrasser til både etagehuse og punkthuse samt større arealer til ophold og leg.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoareal.

Parkeringshuset opføres som en ”split-level” konstruktion (forskudte halve etager), hvor ca. 60 % af lokalplanområdets parkeringspladser etableres. Øvrige p-pladser anlægges på terræn, og alle rækkehuse får egen p-plads foran huset. De resterende p-pladser i parkeringshuset anvendes af indbyggere i kommende omkringliggende bebyggelser. Parkeringshuset udføres i skala og proportioner, som indordner sig boligområdet. Dette sker blandt andet ved en vertikal underdeling af facaden i mindre enheder.

Cykelparkering skal til rækkehuse etableres på areal til det enkelte rækkehus, og øvrige pladser etableres i lave klynger fordelt i gårdrum.

### 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 vil ikke påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft, jord.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 4.42.12

Tegningsbilag

Miljøscreening af lokalplan 4.42.12

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

20/21717

## **Baggrund**

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger.

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

Forslaget 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 4.42.15 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.15

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

I henhold til masterplan for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for et delområde på 11.570 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart syd for jernbanen. Skitseprojektet er grundlag for lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 170 og en anvendelse til boligformål. Skitseprojektet angiver, at der vil kunne opføres 220 boliger med en gennemsnitlig størrelse på min. 80 m<sup>2</sup> bruttoetageal. Til hver bolig etableres enten en altan eller en terrasse.

Bebyggelsen er primært en randbebyggelse med etageboliger, som trapper ned fra 6 etager mod nord til 4 etager mod syd. Den nordlige bebyggelse er u-formet, og den sydlige bebyggelse er en åben karre. Gennem bebyggelsen løber et lille stræde, som både giver adgang til boligerne og forbinder bebyggelsen med de omkringliggende områder.

Der bygges forskydninger for hver facadelængde, hvorved bebyggelsen ikke fremstår voluminøs.

Den primære facadebeklædning vil være tegl i to forskellige farver, som visuelt både vil opdele bebyggelsen og skabe et sammenhængende udtryk.

Fællesarealer indrettes til leg og ophold med afvekslende forløb af stier og beplantning samt mulighed for at opføre et orangeri.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoareal.

Cykelparkering skal etableres både på terræn og i kældre. Bilparkering skal etableres både i kældre og udenfor lokalplanens område. Adgang til parkeringskælder for såvel biler som cykler etableres i den nordlige bebyggelse med adgang fra Frøstjernestræde.

## 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 påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde
- planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål

det påtænkte byggeri og anvendelse vil ikke påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft, jord og vand.

## **Økonomi**

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 4.42.15

Tegningsbilag

Miljøscreening af lokalplan 4.42.15

# **Punkt 8: I - Forslag til lokalplan for padletennishal på Bondehøjvej - PMU**

21/1454

## **Baggrund**

En udvikler ønsker at etablere en hal for padletennis i den vestlige del af det regionale fritidsområde ved Bondehøjvej og nord for Racehall.

Padletennishallen er på ca. 4.500 kvm og rummer 12-13 baner med hver 4 tennisspillere samt 4-5 udendørs baner. Så sportsaktiviteten kan rumme lidt over 70 aktive spillere og et mindre antal spillere i venteposition

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender;

1. at forslag til lokalplan 2.23.7.1 for padletennishal sendes i høring i 4 uger efter Planlovens bestemmelser
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 2.23.7.1

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet er en del af et større område, som siden 1990-erne har været udlagt til regionalt fritidsområde med mulighed for mange forskellige forlystelser og aktiviteter. Lokalplanområdet ligger inden for rammelokalplan 2.23.7 for en gokartbane og øvrige publikumsorienterede tilbud.

Lokalplan 2.23.7.1 er en detaillokalplan, der muliggør opførelse af en padletennishal, som er et publikumsorienteret tilbud for en motionsaktivitet for et større opland og for kommunens borgere.

Lokalplanen muliggør opførelsen af en hal på højst 4.500 kvm og med et indskudt dæk på 300 kvm til hvil og ophold. Hallen rummer ingen tilskuerarealer. Der kan indrettes 12-13 padletennisbaner i hallen og 4-5 udendørs baner med 4 spillere pr bane samt et antal spillere i venteposition.

Hallen opføres i beton og af lette materialer som cementfiberplader, metalplader, kompositmateriale eller træ. Hallen fremstår i lyse, sorte eller grå-grålige farver eller sandfarvede til hvide nuancer. Tagfladen belægges med metalplader afstemt efter facadens farve.

Lokalplanen fastlægger enten et rundbuetag eller et symmetrisk sadeltag med en taghældning på mindst 10 grader, en facadehøjde på højst 11 meter og en højde på højst 15 meter til rundbue eller tagkip. Disse bestemmelser forhindrer en bygning med fladt tag op til 15 meter i højden, som ville have et udseende som industrihal.

Padletennishallen har fælles adgangsvej med Racehall, gokartbanen, som er fra Bondehøjvej.

Aktiviteten padletennis er for tiden et meget populært spil, som giver mulighed for motion og kan fremme sundheden blandt kommunens borgere. Falder interessen for padletennis, kan hallen anvendes til andre publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter.

## **Bilag**

Lokalplan 2.23.7.1 for padeltennishal til mødesagen

# **Punkt 9: I - Lokalplan for etageboliger, rækkehuse og p-hus i Nærheden - PMU**

20/13984

## **Baggrund**

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført en boligbebyggelse samt et parkeringshus.

Med Lokalplan 4.42.14 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse

og opholdsarealer m.m. Lokalplanen forelægges til politisk behandling med henblik på endelig behandling efter 4 ugers offentlig høring. I høringsperioden er der modtaget 2 indsigelser til lokalplanen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender Lokalplan 4.42.14.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanens område på ca. 15.700 m<sup>2</sup> ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusene Station.

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres et parkeringshus samt etagebebyggelse og rækkehuse.

Lokalplanen sætter rammer for områdets anvendelse, omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, stier, intern vej samt parkering.

Lokalplanen angiver opførelse af 166 lejligheder med en gennemsnitligt bruttoareal på ca. 80 m<sup>2</sup> og 26 rækkehuse med en gennemsnitlig størrelse på ca. 115 m<sup>2</sup>.

For at sikre en varieret bebyggelse skal både etageboligerne og rækkehusene sammensættes i adskilte længer og placeres i forhold til hinanden således, at der dannes et afvekslende forløb af stier og gårdrum af forskellige størrelser.

Udover anlæg af intern vej, stier, cykelparkeringspladser og enkelte bilparkeringspladser anlægges de ubebyggede arealer med private haver og forarealer til rækkehusene, terrasser til stuelejlighederne samt større arealer til fællesskab, ophold og leg.

## **Parkering**

Til etageboligerne sikres der anlæg af 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoareal.

Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal til det enkelte rækkehus. Øvrige pladser etableres primært på terræn og sekundært i kældere.

Der skal anlægges 1 bilparkeringsplads pr. bolig, hvoraf de fleste etableres i parkeringshuset.

Indsigelser / bemærkninger

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 4 uger. Der er modtaget 2 indsigelser til lokalplanen.

Indsigelserne vedlægges i deres fulde ordlyd tillige med et notat – et resume og en vurdering - samt en henvendelse fra bygherre.

Det vurderes sammenfattende, at indsigelserne ikke bør imødekommes, jf. vedhæftede notat.

I mail tilhørende en af indsigelserne nævnes det: ”at der bliver sat spørgsmålstejn til om processen i forhold til forvaltningsloven samt planlovgivningen er overholdt. Dette skyldes, at der er ”prøverammet” i delområde 1, hvor der skal stå etageejendomme. Dette skal der selvfølgelig gøres, men antallet af pæle minder mere om starten på byggeriet. Derfor frygter vi, at denne proces tænkes som proforma, når byggeprocessen reelt er startet.”

Det kan oplyses, at der er tale om en forudgående jordbundsundersøgelse, hvor der i den forbindelse bliver prøverammet med 5% af det forventede pæleantal. Der er således ikke tale om opstart af byggeri.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.14

Bilag - lokalplan 4.42.14

Indsigelser og vurdering - lp 4.42.14

Høringssvar vedr. 4.42.14.

Høringssvar vedr. lokalplan 4.42.14

# Punkt 10: I - Forslag til lokalplan for boliger og dagligvarebutik i Høje Taastrup C - PMU

19/8342

## Baggrund

Lokalplanforslaget omfatter de to delområder A03 og A04 i den nye bydel Høje Taastrup C. Delområderne ligger på hver sin side af Høje Taastrup Boulevard og lige syd for Bornholms Allé.

Forslaget giver mulighed for boligbebyggelse i 3-7 etager og med detailhandel i form af en dagligvarebutik. Med lokalplanen sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelsen.

## Indstilling

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

1. forslag til Lokalplan 2.30.4 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.30.4

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 13-04-2021

Anbefales. Udvalget ønsker et notat om udbygningsmulighederne/optimering af parkeringsmulighederne på cirkelparkeringen ved stationen og vest for Halland Boulevard. A ønsker at der inden den endelige vedtagelse ligger et konkret forslag til etablering af yderligere parkering i området.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen sætter rammer for to delvist åbne karreer, hver i 3-7 etager. Der kan bygges maks. 9.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i A03 og maks. 8.050 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i A04.

### Boligstørrelser

Begge lokalplanens delområder er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C. I februar 2020 besluttede Plan- og Miljøudvalget en praksis for implementering af denne rammelokalplan, der bl.a. fastlagde retningslinjer for fordeling af og mindstekrav til boligstørrelser. Forslag til Lokalplan 2.30.4 overholder disse retningslinjer og fastlægger bestemmelser for boligstørrelser i tråd hermed, bl.a. med en boligstørrelse på minimum 55 m<sup>2</sup> nettoareal. Desuden stiller lokalplanen krav til fordeling af lejlighedstyper med maks. 33% andel af toværelses lejligheder og maks. 66% andel af fireværelses lejligheder med et nettoareal på min. 85 m<sup>2</sup> (i projektforslaget, der ligger til grund for lokalplanen, opereres dog ikke med fireværelses lejligheder). For antallet af treværelses lejligheder er der ingen begrænsninger, men der fastlægges en minimumsstørrelse herfor på 70 m<sup>2</sup> nettoareal, også i tråd med den vedtagne praksis.

Der kan i hver karré bygges maks. 102 boliger. Alle lejligheder er gennemlyste, og hjørnelejligheder er belyst fra to sider.

### Etagehøjder

Bebyggelsen kan opføres i 3-7 etager. Hvor rammelokalplanen egentlig udlægger området til 4-6 etagers byggeri, er det her valgt at differentiere lidt anderledes af hensyn til dagslysforhold i gårdrummene og boligerne. Samtidig ligger de to karreer overfor to eksisterende bebyggelser i den gule by på den anden side af Bornholms Allé, som begge er i 7 etager.

Der er derfor truffet et valg om at give de to nye karreer et 'tårnmotiv', som spiller sammen med de to bygninger overfor. De nye bygninger i 7 etager bliver dog ikke væsentligt højere end de øvrige bygninger i Høje Taastrup C i 6 etager, da stueetagerne har en lavere højde end i andre af karreerne. Rammelokalplanen er ikke til hinder for, at der i supplerende lokalplaner kan skrives bestemmelser, som adskiller sig lidt fra de overordnede rammer.

### Dagligvarebutik

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for detailhandel i form af en dagligvarebutik på op til 1.300 m<sup>2</sup> i stueetagen i delområde A03, da der i projektet, som ligger til grund for lokalplanen, har været ønske om dette. I princippet kan der dog også indrettes en eller flere udvalgsvarerbutikker i stedet.

Til gengæld stilles der i lokalplanen ikke krav om detailhandel eller andre publikumsrettede funktioner i delområde A04, hvilket også er i tråd med praksis for implementering af Lokalplan 2.30. Ifølge denne kan det samlede arealkrav på min. 275 m<sup>2</sup> til disse funktioner tilgodeses på den ene af to nabokarreer efter en samlet helhedsvurdering. Det er således vurderet i dette tilfælde, at kravet samlet for de to karreer er opfyldt med en butik på ca. 1.250-1.300 m<sup>2</sup> i delområde A03.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bl.a. facader, skiltning, indgangsparti mv.

### Cykel- og bilparkering

Rammelokalplan 2.30 fastsætter en parkeringsnorm for cykelparkering på 2 pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal. Men i forlængelse af Byrådets beslutning fra marts 2020 i forbindelse med behandling af forslag til Lokalplan 2.30.2 for delområde A05 og A07 i Høje Taastrup C er der også i dette lokalplanforslag fastsat krav om minimum 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal og 1 pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandel. Cykelparkering skal placeres i gårdrum, kantzoner eller kælder. Herudover kan en andel af cykelparkeringspladserne placeres uden for lokalplanområdet i bydelen.

Der etableres en parkeringskælder i delområde A03 med plads til min. 30 parkeringspladser, heraf med minimum 2 pladser reserveret til handicapparkering. Disse parkeringspladser er dog et supplement til den norm for bilparkering på 1/175 m<sup>2</sup> boligareal, som rammelokalplan 2.30 fastlægger, som opfyldes i et fælles parkeringshus i Høje Taastrup C udenfor denne lokalplan 2.30.4's område.

### Opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om fælles opholdsarealer i gårdrum og kantzoner samt min. én fælles tagterrasse på hver karrébebyggelse. Herudover er der krav om, at der til hver bolig skal være direkte adgang til en privat altan eller terrasse.

### Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at Lokalplan 2.30.4 ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne vurdering skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslaget.

## Bilag

Forslag til Lokalplan 2.30.4 for delområde A03 og A04

Miljøscreening af lokalplan 2.30.4.pdf

Skyggediagrammer for lokalplanforslag til A03 og A04 i HTC

## **Punkt 11: Lukket**

19/6023

## **Punkt 12: Underskriftsblad**

19/6023