

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 16-08-2022

Mødedato Tirsdag d. 16. august 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 august 2022.....	4
A- Status på PFAS i drikkevandet i Høje-Taastrup Kommune - PMU.....	5
A - Principbeslutning om håndtering af parkeringsbehov ved erhvervsgrunde i Høje Taastrup C - Pl	8
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Industribyen i Hedehusene.....	11
I - Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2021 for haveforeningen Bakkevej i Hedehusene - PMU.....	14
Lukket.....	16
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2022.....	17

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16-08-2022

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget august 2022

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. juni 2022

Stadfæstelse af kommunens afgørelse vedr. lovliggørelse af fiskebro, Soderupvej 27

Planklagenævnets afslag på genoptagelse af kommunens afgørelse vedr. Høholmvej 5.pdf

Delvis ophævelse af kommunens afgørelse om lovliggørelse af forholdene på Høholmvej 5

Ministerbrev til kommunerne vedr. energiparker

Punkt 3: A- Status på PFAS i drikkevandet i Høje-Taastrup Kommune - PMU

22/13739

Baggrund

I Høje-Taastrup Kommune er der flere steder konstateret PFAS-forbindelser i grundvandet. PFAS-forbindelser er bl.a. anvendt i brandslukningsskum foruden en lang række andre produkter. Stofferne er svært nedbrydelige og sundhedsskadelige og dermed uønskede i drikkevand.

På brandslukningspladsen i Hedehusene og på flere vandværker samt i private boringer er der konstateret PFAS-forbindelser over de fastsatte grænseværdier. På baggrund af problemets omfang i kommunen og den omfattende medieomtale af PFAS-forbindelsernes sundhedsskadelige effekter, orienteres udvalget hermed om den nuværende situation og administrationens fortsatte arbejde på området.

Alle vandværker er undersøgt for PFAS. Tre har vist overskridelser, og er derfor overgået til anden forsyning. Det vil sige, at ingen igangværende vandværker har overskridelser for PFAS.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget tager administrationens arbejde med problemstillingen omkring PFAS-forbindelser i drikkevandet til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16-08-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kvalitetskrav til PFAS-forbindelser

Der er fastsat kvalitetskrav til PFAS-forbindelser i drikkevand, som i 2021 blev skærpet på grund af stoffernes formodede miljøskadelige effekter. Det gældende krav for drikkevand er således for summen af de fire PFAS-stoffer, PFOA, PFOS, PFNA og PFHxS på 0,002 µg/L (2 ng/L), mens den totale sum for PFAS-forbindelser er 0,1 µg/L (100 g/L), hvilket typisk er målt som en sum af 22 forskellige PFAS-forbindelser. Undersøgelserne af PFAS-forbindelser udføres af akkrediterede laboratorier, som har udviklet deres analyser igennem de sidste par år, så det nu er muligt at måle de meget lave niveauer i drikkevandet, som tidligere lå under detektionsgrænsen (grænsen for hvor små koncentrationer, der kan analyseres for).

Der er iværksat flere undersøgelser af PFAS-forbindelser i Hedehusene, og der er konstateret PFAS-forbindelser over gældende kvalitetskriterier på brandøvelsespladsen, hvor der er anvendt brandslukningsskum, men også på flere andre lokaliteter. Disse fund har skærpet opmærksomheden på indholdet af PFAS-forbindelser i området. Kommunen har således i samarbejde med Region Hovedstaden og HOFOR igangsat et projekt til at belyse forekomsten af PFAS-forbindelser ud fra tilgængelige data i grundvandet. Projektet forventes afsluttet i august 2022.

PFAS-forbindelser på vandværkerne

Kommunens vandværker undersøger løbende deres drikkevand for PFAS-forbindelser, og alle vandværker i kommunen er undersøgt for PFAS forbindelser. Udover Hedehusene Østre Vandværk, Hedehusene Vestre Vandværk og Høje Torstrup Vandværk overholder alle grænseværdien for PFAS. De 3 ramte vandforsyninger er overgået til nødforsyning fra HTK Vand, og der er derfor ikke overskridelse af PFAS-grænseværdien i nogen dele af den almene vandforsyning i Høje-Taastrup Kommune.

I henhold til drikkevandsbekendtgørelsen skal vandværkerne løbende analysere vandkvaliteten af drikkevandet. Kommunen modtager alle indkommende analyseresultater og følger op på eventuelle overskridelser af både PFAS-forbindelser og andre miljøfremmede stoffer efter aftale med Styrelsen for Patientsikkerhed. På baggrund af dette udsteder kommunen om nødvendigt påbud om at forbedre vandkvaliteten, og om nødvendigt forbud mod fortsat levering af vand til forbrugerne.

PFAS-forbindelser i private boringer

I Høje-Taastrup Kommune er der over 200 private boringer, som forsyner fra 1 til 9 ejendomme. Disse vandforsyningsanlæg er ikke underlagt rutinemæssig kontrol af PFAS-forbindelser. TV2 Danmark A/S iværksatte i maj 2022 en undersøgelse af fem ejendomme med privat boring, som alle viste for høje værdier af PFAS-forbindelser i deres drikkevand. Koncentrationen af PFAS-forbindelserne lå fra 5 til 15 ng/L. Kommunen har efterfølgende foranlediget, at der blev udtaget opfølgende prøver, som alle viste samme niveau af PFAS-forbindelser. På baggrund af dette har Styrelsen for Patientsikkerhed anbefalet, at forbrugerne ikke benytter vandet fra deres boring til drikkevand, madlavning og tandbørstning.

De ejendomme, som TV2 Danmark A/S har udvalgt til undersøgelsen, ligger ca. 4 km fra brandøvelsespladsen, og da strømningsretningen for grundvandet ikke løber mod de undersøgte ejendomme, kan der være mange andre kilder til de PFAS-forbindelser, som findes i drikkevandet i de undersøgte boringer.

Administrationen har orienteret ejerne af de private boringer om den sundhedsmæssige vurdering af deres drikkevand. Kommunen vil efterfølgende undersøge mulighederne for, at de kan blive tilsluttet almen vandforsyning i området enten fra et vandværk i Høje-Taastrup Kommune eller i Greve Kommune. Indtil dette er muligt, vil kommunen undersøge, om der er vandbehandlingsfirmaer, der kan levere løsninger, som midlertidigt vil kunne rense vandet for PFAS-forbindelser ved avanceret vandbehandling.

I slutningen af august afholdes et borgermøde med alle boringsejerne i det berørte område i Hedehusene, hvor beboerne informeres om emnet. Ved mødet vil kommunen fremlægge resultaterne af undersøgelsen fra TV2 Danmark A/S. Desuden vil administrationen informere borgerne om, hvilke muligheder de på nuværende tidspunkt har for at løse problemet med de for høje koncentrationer af PFAS-forbindelser i deres drikkevand.

Kilder til PFAS-forurening

Da PFAS-forbindelser er anvendt i rigtig mange produkter, herunder i industriel sammenhæng, vil der sandsynligvis være flere kilder til forurening af grundvandet i kommunen. Der er anvendt brandskum i Hedehusene, men PFAS-forbindelser anvendes også i smudsafvisende overfladebehandling af tekstiler, imprægnering af papir og pap til fødevareremballage, forkromningsindustri, malings-, lak- og limindustri, bilindustri, elektronikindustri, fyldpladser for byggeaffald m.m. Det er derfor vanskeligt umiddelbart at finde kilderne til forureningen med PFAS-forbindelser. Det kræver et indgående kendskab til de grundvandskemiske og hydrogeologiske forhold.

Administrationen følger den nyeste viden på området og vurderer herunder i hvilket omfang fornævnte projektsamarbejde skal fortsætte i samarbejde med nabokommuner, Region Hovedstaden og HOFOR.

Vandforsyningsplan

I kommunens vandforsyningsplan er en af målsætningerne, at flere private boringer skal kunne tilsluttes et alment vandværk. Dette skal ses i lyset af, at flere boringer er meget gamle, og at der er konstateret miljøfremmede stoffer i deres

drikkevand. Desuden vil flere af de mindre vandværker med fordel kunne tilsluttes et større vandværk med flere boringer og dermed bedre mulighed for at overholde gældende kvalitetskrav til drikkevand.

I overensstemmelse med vandforsyningsplanen vil kommunen fortsat arbejde for, at private boringsejere kan blive tilsluttet et alment vandværk. I planens 1. fase er nye ejendomme påbegyndt tilslutning til HTK Vand i den nordlige del af kommunen. De ejendomme, som TV2 Danmark A/S har undersøgt, ligger i en senere fase 2, hvor der endnu ikke er en tidsplan for projektet. På baggrund af de fundne forureninger kan det blive nødvendigt at fremskynde fase 2.

Kommunen følger løbende vandkvaliteten og driften af vandværkerne og arbejder for, at det kan blive muligt at blive tilsluttet et større vandværk, hvis der er problemer.

Økonomi

Det er kommunen, som foranlediger udtagning af opfølgende prøver til analyse af PFAS-forbindelser eller andre miljøfremmede stoffer fra private boringer, hvis der er begrundet mistanke om, at vandet er sundhedsskadeligt. Der vil derfor blive en udgift til kommende undersøgelser af private boringer for PFAS-forbindelser og pesticider, som pt. afholdes af administrationens driftskonto.

Punkt 4: 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.

Sagen blev behandlet 01-03-2022, men blev udsat, da udvalget ønskede en konkret redegørelse for placering og udformning af et parkeringshus. Sagen er uddybet med redegørelse for projektforslag for parkeringshus.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender at:

1. Der for byggefeltene 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 parkeringsbehov for byggefelt A01 og A02 nord for Bornholms Allé.
3. Planlægningen for parkeringshuset sammentænkes med planlægningen for erhvervsbygning på byggefelt A01 i HTC.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16-08-2022

Godkendt.

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 flerbrugerkontorerhvervsbygning på ca. 22.000 m², 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 sat til 1 plads pr. 100 m². 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. 100 m².

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 Arealudviklingsselskabets 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, hvilket er præsenteret af ansøger som alternativ løsning frem for kælderparkering. Placeringen er central og tæt på de to erhvervsparceller. Projektforslag for parkeringshuset kan ses i bilag 1 med en yderligere beskrivelse i bilag 2.

Parkeringshuset tænkes udformet som to sammensatte volumener, der er forskudt i forhold til hinanden med en samlet størrelse på 12.800 m² og 3-4 etager. Der dannes et åbent hjørne ud mod rundkørslen, der skal reflektere bebyggelsen på modsatte side af Bornholms Allé, som bliver det fremtidige erhvervsbyggeri. Facaderne skal fremstå transparente og med beplantning integreret. Tagfladen forventes beklædt med solceller. Det foreslås, at parkeringshuset udføres i etaper i takt med udbygningen af erhvervsparcel A01 og A02.

Bygherre har ligeledes givet forslag til den trafikmæssige håndtering ved parkeringshuset. Tilkørsel til foreslås fra Halland Boulevard som vist i bilag 2. En ny indkørsel fra Hallands Boulevard vil formentlig forudsætte, at der etableres en venstresvingbane, hvilket kræver en mindre vejudvidelse. Der ønskes at lave en forskønnet stiforbindelse mellem stationen og de fremtidige erhvervsbygninger på byggefeltene A01 og A02 for at tilgodese gående fra stationen og skabe en god forbindelse. Det foreslås at lave fælles indkørsel til p-hus og eksisterende parkering på terræn for at minimere trafikken på Bornholms Allé og Banestrøget, da størstedelen af trafikken alligevel kommer nordfra via Halland Boulevard. Det er dog vigtigt at pointere, at dette er forslag og foreløbigt arbejde. Især den trafikmæssige håndtering omkring p-huset skal bearbejdes i en kommende planproces. Her vil der blive koordineret med eventuelle projekter i 'Den Gule By', så der ikke opstår konflikter.

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 for et parkeringshus, hvilket dog forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan samtidigt med udarbejdelse af lokalplan for flerbrugerkontorhuset på byggefelt A01.

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

Parkeringshuset vil ikke 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. Det kommunale parkeringsareal kan sammen med parkeringshuset bidrage med en samlet fornyelse og forøgelse af parkeringskapaciteten i området som helhed. I hvor stort et omfang den omkringliggende parkering på terræn skal integreres i projektet, skal afklares i den videre planlægning. Projektet i sin nuværende form er foreløbig og kan ændres i vis grad i den videre proces.

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 for HTC. 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.

Økonomi

Ingen

Bilag

Parkeringshus - projektforslag

Parkeringshus beskrivelse og referencebilleder.pdf

Punkt 5: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Industribyen i Hedehusene

21/2836

Baggrund

Det ønskes, at Industribyen i Hedehusene bevares som kulturmiljø samt ændrer anvendelse til boligformål med mulighed for mindre værksteder.

Med lokalplan 4.45 sikres bevaringsinteresserne, og der gives mulighed for en anvendelse af den eksisterende bebyggelse og af ny bebyggelse til boligformål samt i mindre omfang til liberalt erhverv og værksteder i bebyggelsens stueetager.

Plan- og Miljøudvalget besluttede 03-05-2022 at udsætte behandlingen om endelig vedtagelse af lokalplanen. Lokalplan 4.45 forelægges til fornyet politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.45.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16-08-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Den nuværende anvendelse af lokalplanområdet kaldet Industribyen er ved lokalplan 4.27 fastsat til håndværk og lettere industri, og der må kun etableres boliger til tjenesteforhold, portner og lignende. Det er et unikt og velbevaret kulturhistorisk område med oprindelige bygninger, garager og en høj skorsten beliggende omkring en gårdsplads.

Da området er omkranset af boligområder ønskes det, at områdets anvendelse ændres til helårsboliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende.

For at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø for Industribyen og den udpegede bevaringsværdige bebyggelse indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må ændres, ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet. Bestemmelsen suppleres bl.a. af specifikke krav til bygningernes fremtræden.

Der kan opføres nye rækkehuse på arealer nord og syd for Industribyen. Med lokalplanen sikres, at rækkehusenes placering og fremtræden harmonerer med den bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, som skal sikre Industribyens gårdsplads samt sammenhængende omkringliggende grønne arealer.

Offentlig høring

I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar som vedlægges.

- Naboer umiddelbart øst for lokalplanens område udtrykker bekymring for et fælles affaldsareal.
- En beboer på Kongelysvej er positiv over for projektet, da det sikrer bevaring af historiske bygninger og opførelse af nye. Det anbefales, at den nordlige indkørsel placeres vest for pumpestationen ved Kongelysvej.

- Nærheden P/S anfører, at lokalplan 4.45 mangler en reservation af en offentlig cykel- og gangsti gennem lokalplanens område, og at der ikke bør etableres nye overkørsler til området.

Der er modtaget kommentarer fra ansøger til høringssvarene. Bl.a. ønskes det at fastholde 2 nye indkørsler til området. Der ønskes ikke en offentlig cykel- og gangsti.

Vurdering af høringssvar

Resume af høringssvar samt vurdering af disse fremgår af vedlagte bilag, som indgik i Plan- og Miljøudvalgets behandling 03-05-2022.

Sammenfattende vurderes det, at lokalplanen principielt er i overensstemmelse med skitseprojekt for området vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget ved principiel behandling 11-08-2020.

Skitseprojektet er ved den efterfølgende projektering udviklet og justeret inden for rammerne af udvalgets beslutning.

En endelig placering af affaldsbeholdere vil blive besluttet uafhængigt af lokalplanen i henhold til ”Høje-Taastrup Kommune – Regulativ for husholdningsaffald” gældende fra 01-01-2022.

Administrationen anbefaler, at de fastlagte to nye overkørsler fastholdes, og at lokalplanens § 5 tilføjes: ”Vejadgang til den nordlige rækkehusbebyggelse kan afhængig af tekniske forhold anlægges enten øst for eller vest for pumpestationen.”

Det vurderes at være i modstrid med lokalplanens intentioner, hvis lokalplanen fastsætter mulighed for anlæg af en offentlig cykel- og gangsti gennem området. Dette vil også kunne afstedkomme ekspropriation, da grundejer ikke ønsker denne stiforbindelse.

Efter beslutningen i Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022 har der været dialog med ansøger. På baggrund heraf anbefales det, at lokalplanens § 5 og § 8 ændres til:

§ 5 Veje

Der skal etableres vejadgang til området efter principper vist på bilag 4. Vejadgang til delområde A kan afhængig af tekniske forhold anlægges enten øst for eller vest for pumpestationen.

§ 5 Stier

Der skal anlægges en stiforbindelse mellem Kongelysvej og Industristien med en principiel placering som vist på bilag 4 og med adgang til Industristien samt en stiforbindelse fra bebyggelse A og fra bebyggelse D til Industrivej.

Stierne skal anlægges i en bredde på 1,3 m og belægges med grus eller betonbelægningssten.

§ 8 Belysning, delområde 1

Arealer til cykelparkering og ophold samt stiforbindelser må kun belyses af pullertarmatur med nedadrettet belysning.

Ændringerne i lokalplanteksten fremgår med rød markering.

Desuden ændres bilagene 4, 5 og 6, så der ikke vises principielle placeringer til renovation, da placeringerne fastlægges ved en senere byggesagsbehandling. På bilag 6 tilføjes markering af stiforbindelsen mellem Kongelysvej og Industristien.

Bilag

Lokalplan 4.45 - Industribyen, tekst

Lokalplan 4.45 - Industribyen, bilag

Høringssvar og vurdering

Høringssvar - lokalplan 4.45

Punkt 6: I - Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2021 for haveforeningen Bakkevej i Hedehusene - PMU

22/8815

Baggrund

Andelshaveforeningen Hedehusene/Fløng har anmodet, at der udarbejdes kommuneplantillæg for deres kolonihaveområde, så det bliver muligt at opføre kolonihavehuse på op til 50 m² samt 2 udhuse på samlet 17 m².

Den foreslåede ændring vil give tilsvarende byggemulighed som i andre tilsvarende kolonihaveområder i kommunen.

Indstilling

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

1. forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 for Høje Taastrup Kommune sendes i offentlig høring i 4 uger,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 16-08-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Haveforeningen Hedehusene/Fløng har et ønske om at kunne bygge mere på deres havelodder. Ønsket bunder i, at foreningen skal i gang med kloakering af kolonihaveområdet.

Den pågældende haveforening er reguleret af en deklaration tinglyst 09-06-2004. Deklarationen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, som blandt andet regulerer størrelsen på kolonihavehusene, udhuse og afstanden til skel, og har karakter af en lokalplan. Deklarationen giver mulighed for, at der på hvert havelod må opføres ét kolonihavehus på 40 m² og 2 udhuse på max samlet 15 m² samt en overdækket terrasse på 15 m².

For at kunne bygge større på de enkelte havelodder kræver det en ændring af den nuværende deklaration. Området er dog ligeledes reguleret af kommuneplanramme 3.F.6 – Haveforeningen Bakkevej, Hedehusene/Fløng, som angiver, at der højst kan være ét hus per havelod på op til 40 m² med en overdækket terrasse på højst 15 m² og to udhuse med et samlet areal på 15 m². Dette svarer til det, som er angivet i deklarationen af 09-06-2004.

En ændring af deklarationen til 50 m² og to udhuse på samlet 17 m² vil være i strid med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021. En ændring af deklaration kræver derfor udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for at ændre på rammerne for området, så der vil være overensstemmelse mellem den ønskede bebyggelsesregulerende deklaration og kommuneplanens rammebestemmelse for området.

Administrationen vurderer, at kolonihavehuse på 50 m² og 2 udhuse på samlet 17 m² er rimeligt, da kommunens andre kolonihaveområder, såsom Solager B, Møllehøj og Brandhøj har tilsvarende byggemuligheder. Det vurderes ligeledes, at området vil bibeholde sin karakter som kolonihaveområde. Ændringen af kommuneplanen er af underordnet karakter og strider ikke imod planens principper.

Administrationen har udarbejdet forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplan 2021 uden forudgående principbeslutning, da det pågældende tillæg er vurderet til at være af simpel og underordnet karakter. Tillægget fremgår som bilag i sagen.

Tillægget ændrer kommuneplanramme 3.F.6 således, at det bliver muligt at opføre ét hus per havelod på op til 50 m² med en overdækket terrasse på højst 15 m² og to udhuse med et samlet areal på 17 m².

Tillægget sendes i offentlig høring i 4 uger, hvorefter det fremlægges til udvalget med eventuelle høringssvar.

Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af forslag til kommuneplantillæg 1 i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at kommuneplantillægget ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Vurderingen skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslaget. Miljøscreeningen kan ses på bilag 2.

Den videre proces

Forslag til kommuneplantillæg 1 sendes i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr 1.

Bilag

UDKAST - Forslag til tillæg 1 til kommuneplan 2021 for haveforeningen Bakkevej i Hedehusene.pdf

Miljøscreening af tillæg nr. 1 til kommuneplan 2021 for Haveforeningen Bakkevej i hedehusene.pdf

Punkt 7: Lukket

21/25600

Punkt 8: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2022

21/25600