

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 17-01-2018

Mødedato Onsdag d. 17. januar 2018 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen Mølgaard Hansen, Kurt Scheelsbeck, Omer Ayub, Hugo Hammel

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 17-01-2018.....	4
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 17-01-2018.....	5
A - Ansøgning om dispensation fra antal boliger, parkeringskrav m.v. lokalplan 2.17.9, Spotorno Al	6
A - Ansøgning om dispensation til nedrivning af bevaringsværdigt hus - PMU.....	8
A - Midlertidig anvendelse af bygningerne til Hedehusene - PMU.....	10
I - Damvarmelager Høje Taastrup Fjernvarme - PMU.....	11
I - Lokalplan for Møllehøj, Kallerupgade 4, og tillæg til kommuneplanen, endelig vedtagelse - PMI	13

Punkt 1: Lukket

17/411

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 17-01-2018

17/411

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Godkendt.

Punkt 3: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 17-01-2018

17/411

Bilag

Planklagenævnet afviser klage over kommunens afgørelse vedr. Fredensvej 14C

Referat Agendarådsmøde 30.11.2017

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Invitation til HOFORs Ejerdag 8. februar 2018

Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation fra antal boliger, parkeringskrav m.v. lokalplan 2.17.9, Spotorno Allé - PMU

17/19194

Baggrund

Etageboligprojekt ved Høje Taastrup Boulevard og Spotorno Allé.

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 2.17.9 til øget antal boliger fra 120 til 145 samt fravigelse af parkeringskrav og krav til byggeriets udformning.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på det ansøgte, idet bestemmelserne i lokalplan 2.17.9 fastholdes med de dispensationer, der er meddelt bygherre med brev af 21-09-2017.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

I sagens behandling indgik mail med tilhørende tegningsmateriale af 15-01-2018 fra Bonava A/S.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune modtog i september et skitseprojekt for en ny etageboligbebyggelse i området ved Spotorno Allé. Projektet var udarbejdet som grundlag for en købsaftale med grundejeren.

Projektet var overordnet set i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.17.9. Det var dog nødvendigt med en del dispensationer, for at byggeriet ville kunne opføres.

Kommunen meddelte 21-09-2017 dispensation fra lokalplanen bl.a. til:

1. At øge byggemuligheden med 4 % fra 11.500 m² til 11.938 m².
2. At anlægge parkeringspladser på terræn i stedet for i parkeringskælder.
3. At opføre bebyggelsen som to bygninger med altaner i gavlene i stedet for at bygge hen over stien til City 2.
4. At opføre byggeriet uden arkade mod Høje Taastrup Boulevard.
5. At dække taget med sort tagpap i stedet for eternitskifer eller metalplader.
6. At udføre facader i lys puds i stedet for blank mur samt til at fravige bestemmelsen om hvid farve til vinduer m.v.
7. Undlade kælder og i stedet indrette pulterrum bl.a. i lejlighederne.

Administrationen vurderede, at der trods dispensationerne var tale om et fint byggeri med mange gode detaljer, der levede op til lokalplanens intentioner og placeringen ud til Høje Taastrup Boulevard.

Bygherre ønsker nu yderligere dispensation til:

1. At forøge antallet af lejligheder fra 120 til 145 og etagearealet til 12.000 m², uden at forøge antallet af parkeringspladser.
2. At opføre bygningerne med fladt tag i stedet for sadeltag med en taghældning.
3. At undlade altaner i gavlene som vist i det første projekt.

Bygherre har begrundet ønsket om flere lejligheder med, at investorerne efterspørger mindre 1-2-3 værelses lejligheder i Høje Taastrup området, hvor målgruppen er enlige, unge par og seniorer. Ansøger mener desuden, at behovet for

parkeringspladser erfaringsmæssigt er mindre for små lejligheder.

Begrundelsen for flade tage er, at man gerne vil skille sig ud fra det eksisterende byggeri i området.

Det er administrationens vurdering, at kommunens rækkefølgeplan for opførelse af boliger ikke bør fraviges yderligere i området. Boligsocialt vil det også være at foretrække med en mere varieret boligsammensætning.

Kravet om mindst én p-plads pr. bolig bør fastholdes. Det er allerede med det tilladte antal boliger problematisk at skaffe tilstrækkeligt med parkeringspladser, da de fleste parkeringspladser etableres på terræn på naboejendommen og ikke i konstruktionen, som oprindeligt forudsat.

Det er administrationens vurdering, at taghældningen tilfører bygningerne en arkitektonisk værdi, og den derfor bør fastholdes. Alt andet byggeri i området har tag med taghældning.

Altaner i gavlene mellem de to bygninger vil være et spændende arkitektonisk element. Det er oprindeligt ansøgers eget forslag og bør fastholdes.

Der har været foretaget naboorientering. Der indkom ikke kommentarer.

Bilag

Dispensationsansøgning lokalplan 2.17.9, Spotorno Allé

Revideret skitseprojekt 145 boliger, oktober 2017.pdf

Skitseprojekt 120 boliger, Spotorno Allé. 03.09 2017.pdf

meddelelse af dispensation 21/9 2017 Spotorno Allé

Mail af 15-01-2018 fra Bonava

Situationsplan kortbilag til mail af 15-01-2018

Tagplan kortbilag til mail af 15-01-2018

Punkt 5: A - Ansøgning om dispensation til nedrivning af bevaringsværdigt hus - PMU

17/19683

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af et bevaringsværdigt hus og opførelse af et nyt noget større hus i Reerslev.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation til, at beboelseshuset på Tingstedvej 23 nedrives.

Dispensationen meddeles på følgende vilkår:

1. Der må på grunden kun opføres et beboelseshus med tilnærmelsesvist samme placering og orientering som det gamle hus.
2. Det nye hus skal være et længehus. Det kan have en bredde på op til 7,85 meter, en længde på op til 17,5 meter og en facadehøjde på op til 3,30 meter til overkant af gesims.
3. Det nye hus skal opføres i gule teglsten, evt. med en pudset eller berappet facade.
4. Ydermuren skal afsluttes med murkrone.
5. Huset skal opføres med saddeltag med ca. 45 graders taghældning og skalkkonstruktion ud over en udkraget gesims. Taget dækkes med røde vingetegl. Der må ikke være udhæng over gesimsen.
6. Vinduer skal udføres som hul i mur med to-fagsvinduer opdelt af midtstillet lodpost. Rammer og karme skal være af træ. Sålænke skal være af skifer. De to midterste vinduer i sydfacaden kan erstattes af terrassedøre.
7. Der kan isættes 4 ovenlysvinduer i taget mod syd og 2 ovenlysvinduer i taget mod nord.
8. Frontspids udføres som den eksisterende. Murværket afsluttes med gesimsbånd i ført ud i facaden.
9. Gavlmur afsluttes mod tegltag med forskelling og ikke udhæng.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Udvalget besluttede at udsætte sagen, med henblik på at administrationen optager drøftelse med ansøger om størrelsen af huset.

Sagsfremstilling

Der er tale om et længehus fra før 1900. Det ligger på traditionel vis med gavlen ud mod gaden, lige som de gamle landsbyhuse, der også ses længere nede ad Tingstedvej.

Huset er et fint eksempel på et traditionelt hus fra det gamle Reerslev. Gule mursten fra de lokale teglværker, velproportioneret med saddeltag afsluttet med skalkkonstruktion og gesims, fagdelte vinduer m.m.

I lokalplan 6.13 er huset udpeget som bevaringsværdigt. Nedrivning eller ændringer i husets ydre vil derfor forudsætte dispensation fra lokalplanen.

I registreringen fra 1989 er huset betegnet som ”godt vedligeholdt”, men i de senere år er det gået ”ned ad bakke” med vedligeholdelsen. Administrationen vurderer dog, at huset kunne reddes, hvis de nødvendige ressourcer var tilstede.

Huset er på 122 m², heraf 48 m² i tagetagen.

Ansøgningen er vedlagt et skitseprojekt for det nye hus.

Det nye hus vil blive opført ca. 3 meter længere mod nord på grunden for at få mere plads til udeopholdsareal syd for huset. Huset forlænges desuden med ca. 6 meter mod øst, væk fra vejen. Det vises med samme karakteristiske placering af gavlen ud mod Tingstedvej som det eksisterende hus.

Det nye hus får samme taghældning som det eksisterende, men for at give bedre indretningsmuligheder gøres det ca. en meter bredere, og bliver derved også lidt højere. Facadehøjde 3,3 meter og 7,4 meter til overkant tagryg. Huset forlænges desuden mod øst med 6 meter.

Der ændres på placering af døre og vinduer. Bl.a. ønskes der isat to terrassedøre mod syd, og monteret seks ovenlysvinduer i taget.

Det nye hus er vist uden skorsten.

Der har været foretaget naboorientering. Der er indkommet kommentarer fra:

Reerslev - Stærkende Landsbylauget v. formand Mads Ring Hansen gør indsigelse imod nedrivning. Det anføres at:

1. det eksisterende hus har en meget høj bevaringsværdi.
2. det viste nye hus vil blive meget dominerende i bybilledet, idet det bliver både højere, bredere og længere end det eksisterende. Det vil derved blive højere end gadelamperne.

Jørn Würtz, Tingstedvej 21A anfører, at huset ikke bør nedrives, idet der bør værnes om de bevaringsværdige huse i Reerslev.

Ansøgers arkitekt har kommenteret indsigelserne. Han mener ikke, at bygningen er i en stand, så det er økonomisk realistisk at rovere den. Han peger desuden på, at det bliver svært at udnytte bl.a. tagetagen, hvis det eksisterende hus skal opfylde nutidige isoleringstykkelser, og at det planlagte hus ikke overskrider lokalplanens bestemmelser.

Det er administrationens vurdering, at det mere er husets beliggenhed i landsbyen og dets udseende, der er af værdi for miljøet, end at det er selve huset. Samtidig er huset ret lille i forhold til de krav, der stilles til en nutidig familiebolig.

Det er derfor administrationens anbefaling, at der gives tilladelse til at nedrive huset med vilkår om, at der skal opføres et nyt hus med samme proportioner, materialer og bygningsmæssige fremtræden samt samme orientering med gavlen mod gaden.

Der skal ske en detaljeret registrering af det eksisterende hus, før det nedrives.

Bilag

Ansøgning om nedrivning

Bygningstegninger Tingstedvej 23

Indsigelse fra landsbylauget

Indsigelse fra Jørn Würtz

Kommentar fra ansøger

Punkt 6: A - Midlertidig anvendelse af bygningerne til Hedehusene - PMU

17/19998

Baggrund

Ansøger ønsker at etablere en café i en af stationsbygningerne til Hedehusene Station, hvor der tidligere var billetsalg og kiosk. Med de nuværende bestemmelser for bygningernes anvendelse kan de alene anvendes til offentlige formål, stationsbebyggelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget dispenserer for en 3-årig periode til en midlertidig anvendelse af bygningerne til Hedehusene Station til café, restaurant, bed and breakfast, detailhandel, kontor- og serviceerhverv samt mødefaciliteter.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Godkendt med bemærkning om, at hvis der søges om etablering af Bed and Breakfast ønsker udvalget at få forelagt ansøgningen.

Sagsfremstilling

Stationsbygningerne i Hedehusene står delvist tomme, da stationen som mange andre stationer er ubemandet. DSB har ikke billetsalg og driver ikke mere kiosk fra Hedehusene Station. Lokalplan 4.18.8 for Hedehusene Station muliggør alene offentlige formål som stationsbebyggelse med de funktioner og faciliteter, som hører til en station.

Der bør findes andre anvendelser til stationsbygningerne, som kan understøtte et trafikknudepunkt og Hedehusene By. Stationsforpladsen er omlagt i år med nye belægnings og indretning, og pladsen inviterer til nye anvendelser og intensivning af stationsområdet.

Med den nye planlov er der mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan til midlertidig anvendelse, selvom dispensationen er i strid med planens principper som planens anvendelse.

Midlertidige dispensationer tænkes særligt anvendt i tilfælde, hvor der er udarbejdet ny lokalplan, som endnu ikke kan realiseres, eller hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke erstattet af en ny plan.

Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til højst 3 år, hvilket skal fremgå som vilkår i en dispensation. Når den 3-årige periode er udløbet, bør der laves en ny lokalplan for stationsområdet.

Administrationen vurderer, at der bør gives dispensation til midlertidig anvendelse af stationsbygningerne til café, restaurant, mødelokale, bed and breakfast, detailhandel samt kontor- og serviceerhverv. Ovennævnte anvendelser vil kunne skabe aktivitet og liv omkring Hedehusene Station og sikre, at den bevaringsværdige og harmoniske stationsbygning og dens sidebygning ikke står ubenyttet hen og forfalder, men udnyttes til gavn for byen og de mange passagerer til tog og bus. Hedehusene Station er også en del af loopet, som forbinder Nærheden med Hedehusene by og derfor et vigtigt punkt, som kan være med til at fremme sammensmeltningen af de to bysamfund nord og syd for banen.

Der er foretaget nabohøring fra 01-12 til 15-12-2017. Der er kommet en kommentar fra Restaurant Bollini, der ligger overfor stationsbygningen. Bollini har ikke noget imod, at andre starter en café op, men er kedede af, at der åbner en café lige ved siden af Bollini.

Bilag

Ansøgning om etablering af cafe i bygning til Hedehusene Station.pdf

Høringssvar vedr. midlertidig anvendelse af Hedehusene Stationsbygning til cafe.pdf

Punkt 7: I - Damvarmelager Høje Taastrup Fjernvarme - PMU

13/20138

Baggrund

Høje-Taastrup Fjernvarme a.m.b.a. (HTF) har fremsendt forslag til et projekt for et damvarmelager beliggende i Høje-Taastrup Kommune og anmoder Høje-Taastrup Kommune som varmeplanmyndighed om at tage stilling til projektforslaget i forhold til Varmeforsyningsloven.

HTF vurderer, at projektet ikke er omfattet af Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektiv varmforsyning og derfor ikke skal udfærdige et egentligt projektforslag i henhold til bekendtgørelsen

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at projektforslaget ikke kræver godkendelse i medfør af varmforsyningsloven med tilhørende projektbekendtgørelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Sagen har tidligere været forelagt Plan- og Miljøudvalget, som besluttede at udsætte sagen, da der kort forinden udvalgsrådet indkom yderligere oplysninger om projektet. Disse indgår i nedenstående sagsfremstilling.

Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS) og Høje Taastrup Fjernvarme a.m.b.a. (HTF) har besluttet at etablere et stort underjordisk varmelager i Høje Taastrup Kommune med henblik på at øge fleksibiliteten og optimere driften og udnyttelsen af de eksisterende varmeproduktions-enheder i det storkøbenhavnske fjernvarmesystem.

Baggrunden for ønsket om varmelageret er, at fremtidens energisystem har behov for øget fleksibilitet for udnyttelse af de varierende energiformer for at få den bedste udnyttelse af det fælles fjernvarmesystem i Hovedstadsområdet. Lagring af varme er med til at sikre et effektivt samspil mellem el- og varmeproduktion og behovet for varme.

I de udarbejdede scenarier for fremtidens varmeproduktion i Hovedstadsområdet (Varmeplan Hovedstaden 3) peges der på, at det er teknisk og økonomisk fornuftigt at etablere flere varmelagre for at producere varme for at lagre det, når det er billigt at producere, og derved spare dyrere varmeproduktion (spidslastproduktion på fossile brændsler). Der produceres således ikke mere varme end ellers, - men det bliver muligt at udnytte mere af den billige og miljøvenlige varme i forhold til dyrere og knap så miljøvenlig varme fra spidslastkedler. Lagerplaceringen i Høje-Taastrup Kommune er fordelagtig, da lageret kan placeres tæt på både transmissions- og distributionsnet, hvilket ikke giver de store investeringer til ledninger.

Det er planen, at Høje Taastrup Fjernvarme etablerer lageret samt står for drift og vedligeholdelse. VEKS vil via Varmelast.dk styre lageret og betaler for investeringen samt drift og vedligeholdelse. Der vil være en nytteværdi på 5-7 mio. kr. om året, idet der produceres mere billigere kraftvarme (baseret på affaldsvarme og biomassekraftvarme) og mindre varmeproduktion på spidslastkedler (på gas og olie). Endvidere er der større mulighed for kraftvarmeproducenterne at optimere deres drift i forhold til elprisen. Dette vil også betyde en reduktion på ca. 10-15.000 tons CO² om året.

Da det dels vil være fællessystemet, der får glæde af nytteværdien i form af billigere varme, dels kraftvarmeproducenterne, der kan optimere deres produktion i forhold til elprisen, skal de betale investeringen af lageret til VEKS, som igen indgår en aftale med Høje Taastrup Fjernvarme om brug af lageret. Det vil således bl.a. være CTR, Ørsted og affaldsforbrændingsanlæggene, der skal finansiere investeringen. Lagerinvesteringen forventes at være ca. 70 mio. kr.

Høje-Taastrup Kommune skal som varmeplanmyndighed tage stilling til, om varmelageret skal godkendes i henhold til Varmeforsyningsloven. HTF og VEKS anbefaler, at Høje-Taastrup Kommunes administration indstiller, at projektforslaget ikke er omfattet af Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg (Projektbekendtgørelsen).

Baggrunden for denne anbefaling er, at HTF og VEKS vurderer at projektforslaget ikke er omfattet af bilag 1 til Projektbekendtgørelsen, med begrundelse at;

- Projektforslaget ændrer ikke områdefægrænsningen og er derfor ikke omfattet af bilagets pkt. 3.
- Projektforslaget er ikke et varmeproducerende anlæg, men kan alene lagre varme, som allerede er produceret, hvorfor det ikke er omfattet af bilagets pkt. 1.
- Projektforslaget omfatter ikke en transmissionsledning mellem to fjernvarmeområder, men omfatter alene en stikledning og tilslutningsanlæg, som forbinder lageret med VEKS transmissionsnet, hvorfor det ikke er omfattet af bilagets pkt. 2.

Administrationen har herefter bedt Advokatfirmaet Energi og Miljø om at foretage en vurdering af, hvorvidt projektforslaget skal projektgodkendes i henhold til varmeforsyningsloven. Advokatfirmaet anbefaler at Høje-Taastrup Kommune træffer en såkaldt ikke-afgørelse. En ikke-afgørelse er i forvaltningsretlig forstand en juridisk afgørelse fra en kommune om, at et givet anlæg ikke kræver godkendelse.

Administrationen har i forlængelse af advokatfirmaets anbefalinger fremsendt høring til relevante forsyningsselskaber inden kommunen træffer afgørelse om, at projektet ikke kræver godkendelse i medfør af varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen.

HMN har afgivet høringssvar og fremhæver, at *Damvarmeanlægget indebærer væsentlige ændringer i eksisterende anlægs driftsforhold og energiøkonomi, og skal derfor projektgodkendes*. Som begrundelse henviser HMN til følgende afsnit i Energistyrelsens vejledning om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg:

”Vedligeholdelses- og reparationsarbejder skal projektgodkendes, hvis disse i væsentlig grad indebærer en forbedring af anlæggets drifts- og energiøkonomi samt levetid. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor der gennemføres totalrenovering af et helt fjernvarmeområde, eller hvor der som led i renoveringer ændres på kapacitets- og/eller driftsforhold. Fjernvarmeværket og kommunen kan lette behandlingen af renoveringer, der skal foretages over en årrække, ved at udarbejde eller godkende en etapeopdelte renoveringsplan, der omfatter alle nye enkeltprojekter. Hermed undgås det at behandle mange små renoveringsprojekter.

Byrådet afgør i tvivlstilfælde, om et vedligeholdelses- og reparationsarbejde i væsentlig grad indebærer en forbedring af et anlægs drifts- og energiøkonomi samt levetid.

Administrationen har drøftet høringssvaret med Advokatfirmaet Energi og Miljø, og bl.a. på den baggrund er det administrationens opfattelse, at projektet ikke kræver projektgodkendelse. Hvis Byrådets træffer afgørelse om, at projektet ikke kræver projektgodkendelse, vil denne afgørelse kunne påklages af bl.a. HMN.

Projektet forventes endvidere at blive forelagt Byrådet senere i løbet af 2018 i forbindelse med ansøgning om landszonetilladelse til damvarmelageret.

Bilag

Varmelager i Høje Taastrup: Forlder Apri l2017

Projektforslag til damvarmelager i Høje Taastrup Kommune

Projektgodkendelse af damvarmelager - Notat fra Energi og Miljø

Høringssvar vedr. Damvarmelager.pdf

Punkt 8: I - Lokalplan for Møllehøj, Kallerupgade 4, og tillæg til kommuneplanen, endelig vedtagelse - PMU

15/13484

Baggrund

Forslag til lokalplan for Møllehøj i Kallerup og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2014 har været offentliggjort jf. Planlovens bestemmelser, og kan nu vedtages endeligt af Byrådet.

Forslagene blev vedtaget på byrådsmødet 29-08-2017.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager

1. Lokalplan for Møllehøj ved Kallerup og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2014 endeligt med rettelser, jf. retteeksemplar til lokalplanen.
2. At det er en forudsætning, at områdets ejere fraskriver sig overtagelseskrav efter Planloven.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-01-2018

Anbefales.

I sagens behandling indgik henvendelse af 14-01-2018 til udvalgsformanden.

Sagsfremstilling

Lokalplan og kommuneplantillæg udlægger området nord for Kallerup Landsby til helårsbeboelse med rækkehuse og parcelhuse. Der vil i alt kunne opføres 10 parcelhuse og 23 rækkehuse. Rækkehusene får en højde på ca. 10 meter og placeres, så de udgør en støjskærm for den nye bebyggelse.

De eksisterende gårdlænger til gården, Møllehøj, som er fra 1600 tallet, bliver omfattet af bevaringsbestemmelser. For at give de bedste betingelser med henblik på at bevare bygninger og anlæg vil der blive mulighed for at anvende gården til erhverv og tilsvarende aktiviteter, der ikke giver anledning til væsentlig støj, udendørs oplag eller meget trafik i området.

Med vedtagelse af lokalplanen føres de nye udstykninger til helårsbeboelse fra landzone til byzone.

Efter planloven kan en ejer af en landbrugsejendom, der ved lokalplanlægning overføres til byzone, forlange arealet overtaget af kommunen inden 4 år, hvis ejendommen fortsat benyttes som landbrugsejendom. Dette gælder dog ikke, hvis ejeren fraskriver sig retten til dette.

Der er efter vedtagelsen af planforslagene udarbejdet en revideret støjrapport. Rapporten viser bl.a., at ejendomme syd for den nye bebyggelse vil få en anelse forøget støjbelastning på grund af støjrefleksion fra rækkehusene. Dette vil ikke kunne afhjælpes uden væsentlige ændringer i bebyggelsesplanen. Det har derfor ikke medført ændringer i lokalplanbestemmelserne.

Der har været afholdt møde med beboerne fra Bækhusene, der ligger vest for området.

Der er i høringsperioden fremkommet en række indsigelser og kommentarer fra borgere og ejerforeninger. Dette har givet anledning til en række rettelser og præciseringer i lokalplansforslaget.

Der henvises desuden til oversigt over indkomne indsigelser med tilhørende begrundelser og administrationens kommentarer hertil (bilag 4) samt til forelagte lokalplanforslag med anviste rettelser. Der er ikke ændringer i kommuneplantillægget.

Indsigelserne har medført følgende ændringer:

1. Det fastlægges, at det grønne fællesareal skal være på mindst 9.000 m², og arealet til Møllehøj ca. 6.500 m².
2. Det er præciseret, at der skal være minimum 50 meter mellem facaderne på nærmeste rækkehus og Bækhusene.

3. Ud over begrænsning af de befæstede arealer er der givet mulighed for nedslivningsåbne belægnings på terrasser og indkørsler m.v.
4. Principperne for fastlæggelse af terrænkoter for byggerier er præciseret. Det kan ikke undgås, at dele af rækkehusbebyggelsen bliver marginalt højere end 10 meter, når byggeriet minimum skal have en højde på 9,8 meter af hensyn til støjafskærmning.
5. Der gives mulighed for at etablere ”grønne tage” af hensyn til lokal forsinkelse af regnvand.
6. Der gives mulighed for, at vinduer og døre kan udføres både i træ og aluminium.
7. Bestemmelserne for solpaneler er gjort mere detaljerede.
8. Det er tilføjet, at der ikke må etableres altaner i rækkehusene.
9. Parkeringskravet er justeret, så der kun er krav om én parkeringsplads for hvert rækkehus, men til gengæld anlægges et antal fælles parkeringspladser.

Af indsigelser, der ikke er implementeret i planen, skal nævnes:

1. Rækkehusbebyggelsen burde erstattes af en støjvold.

Kommentar: En 10 meter høj støjvold vil minimum skulle have en bredde på 45-50 meter, hvilket naturligvis vil reducere byggemuligheden for området væsentlig.

2. Støjreducerende foranstaltninger burde komme hele området nord for motorvejen til gode.

Kommentar: Dette ville forudsætte en forøgelse af støjskærmen langs motorvejen.

3. Bebyggelsen må ikke være i to etager.

Kommentar: Rækkehusene skal være 9,8 meter høje for at fungere som støjskærm

4. Der må ikke opføres antennemast til mobiltelefoni indenfor lokalplanområdet.

Kommentar: Hvis der bliver lokalt behov for bedre mobildækning, vil der kun kunne opføres en antennemast, hvis det er nævnt i lokalplanen. Dette forudsætter dog byggetilladelse.

5. Sti mellem Kallerupvej og Bækstien udtages af lokalplanen.

Kommentar: Stien er hensigtsmæssig af hensyn til sammenhængen i kommunens stisystem og muligheden for at kunne bevæge sig rundt i området.

6. Ønske om bredere overkørsler til parcellerne.

Kommentar: Overkørsler forringer oversigtsforholdene og reducerer mulighed for kantstenparkering. Det vurderes, at fire meter er nok til overkørsel til en dobbelt carport, specielt, hvis den ikke ligger lige i vejskellet.

7. Ingen kviste i rækkehusene.

Kommentar: Det er kun aktuelt for de to vestligste rækkehuse, der opføres i 1½ etage. Kviste vil her i givet fald komme til at vende mod nord, og der vil derfor ikke være udsigt til Bækhusene.

8. Forbud mod solceller på rækkehusene.

Kommentar: Solceller kan være nødvendige for at opfylde energikravene. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om refleksionsværdi og placering.

9. Beplantning langs Bækstien med ikke løvfældende og stedsegrønne træer.

Kommentar: Den eksisterende beplantning bevares. Den er anlagt af kommunen med hensyntagen til den udlagte spredningskorridor.

10. Ingen legepladser mellem den nye bebyggelse og Bækstien.

Kommentar: Området er en del af friarealet til den nye bebyggelse og skal kunne benyttes af beboerne som sådant.

11. Ingen udledning af regnvand til Kalleruprenden.

Kommentar: Området er udlagt til separatkloakering i spildevandsplanen. Der kan stilles en række betingelser til nedsivning og forsinkelse af regnvand i forbindelse med byggemodning og byggetilladelser, men i sidste ende er kommunen forpligtiget til at sikre bortledning af regnvandet.

12. Kommuneplantillæg 19 bør ikke give mulighed for at bygge i to etager med udnyttelig tagetage.

Kommentar: Bygningerne med en højde på 10 meters vil normalt være i 2½-3 etager. Det bliver ikke relevant i den planlagte bebyggelse, idet alle kvadratmeter her bruges i stueetagen og på første sal.

13. Kommuneplantillæg 19 bør ikke give mulighed for erhverv i Møllehøj gården.

Kommentar: Ejendommen ligger i landzone, så der er således allerede mulighed for at benytte de eksisterende bygninger til en del forskellige former for erhverv. Kommuneplantillægget fastlægger udnyttelsesmulighederne til mindre belastende erhverv af hensyn til landsbymiljøet.

Indkomne bemærkninger, der ikke er relevante i forhold til Planloven, er ikke kommenteret og vil blive behandlet adskilt fra lokalplansagen.

Bilag

Endelig lokalplan 5.16 til mødesagen.pdf

Endelig tillæg 19 til mødesagen.pdf

Støjrapport rev.

Oversigt over indsigelser til lokalplan 5.16

Høringsindsigelser til forslag lokalplan 5.16 og tillæg nr. 19 til kommuneplanen 2014 fra Bestyrelsen for G/F Bækhusene

Indsigelse lokalplan 5.16 fra Brian og Annette Faxholm

Indsigelse: lokalplan 5 16 brev.pdf

Lind & Risør ændringsforslag til lokalplan 5.16 og tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2014.PDF

SV fra Lind & Risør til Indsigelser fra Bækhusene .pdf

Henvendelse til udvalgsformanden vedr. lokalplan for Møllehøj