

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 17-08-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 17. august 2021 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale B203

**Mødedeltagere**   Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Omer Ayub, Hugo Hammel, Maj-Britt  
Hartvig, Henrik Torning, Steffen Mølgaard Jensen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget august 2021.....	4
A - Permanent landzonetilladelse til modelflyveklub på Soderupvej 34 - PMU.....	5
I - Aflysning af ældre lokalplaner i Høje Taastrup C - PMU.....	9
I - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.30.8 for boliger i Høje Taastrup C - PMU.....	11
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for boliger og dagligvarebutik i Høje Taastrup C - PMU.....	12
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for padeltennishal på Bondehøjvej - I.....	14
I - Forslag til lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU.....	16
I - Forslag til lokalplan for Taastrup Torv - PMU.....	18
I - Lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU.....	22
I - Vedtagelse af lokalplan for boligbebyggelse og p-hus i Nærheden - PMU.....	24
Lukket.....	26
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2021.....	27

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

19/6023

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Godkendt.

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

19/6023

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Referat Agendarådsmøde 20.05.2021

PFAS problemer hos vandværkerne i Høje-Taastrup Kommune.pdf

## **Punkt 3: A - Permanent landzonetilladelse til modelflyveklub på Soderupvej 34 - PMU**

16/19023

### **Baggrund**

Høje-Taastrup Modelflyveklub (HTM) har i dag en tidsbegrænset landzonetilladelse til deres modelflyvning på ejendommen Soderupvej 34. Klubben ønsker nu en permanent landzonetilladelse.

Klubben har ligget på samme placering siden 1976. Administrationen vurderer, at klubben fortsat kan drives fra samme ejendom. Administrationen foreslår dog, at modelflyveklubbens aktiviteter begrænses væsentligt sammenholdt med, hvad de har tilladelse til i dag.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. Landzonetilladelse til det ansøgte på betingelse af, at støjen fra flyveaktiviteterne reguleres med driftsvilkår i et påbud efter miljøbeskyttelsesloven.
2. at der gives påbud efter miljøbeskyttelsesloven med driftsvilkår til regulering af flyveaktiviteterne

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Tidligere behandling af sagen i Plan- og Miljøudvalget

Sagen vedrørende meddelelse af permanent landzonetilladelse til modelflyvebanen på Soderupvej 34 har tidligere været behandlet af Plan- og Miljøudvalget på møde 02-04-2019. Det blev hér besluttet at sende et forslag til regulering af modelflyveaktiviteterne i høring til HTM og berørte naboer. I forbindelse med høringen modtog administrationen høringssvar fra både naboer og modelflyveklub. Ingen af parterne kunne umiddelbart acceptere kommunens forslag.

Administrationen besluttede derfor at gå yderligere i dialog med både naboer og HTM. Desuden har administrationen fået en uvildig rådgiver til at gennemgå klubbens eksisterende støjberegninger for også dermed at få et bedre afsæt til at træffe en endelig afgørelse i sagen.

Historik i sagen

HTM har siden 1976 ligget på Soderupvej 34 på skiftende tidsbegrænsede landzonetilladelser.

Landzonetilladelserne har altid været på vilkår om, at klubben ikke skulle ligge på ejendommen permanent, bl.a. fordi området i Kommuneplan 2014 er udpeget med både landskabelig, kulturhistorisk og naturmæssig værdi. Derudover har der løbende været klager fra naboer. Det er ikke lykkedes at finde en alternativ placering til modelflyveklubben. Derfor har klubben nu søgt om permanent landzonetilladelse til at blive på Soderupvej 34.

Hvis sagen omhandlede ansøgning om en helt ny modelflyveklub, ville administrationen anbefale, at der blev meddelt afslag til landzonetilladelse. I anerkendelse af, at HTMs modelflyvebane nu har ligget på samme placering i en lang

årrække, har administrationen dog vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til klubbens aktiviteter, dog i betydeligt mindre omfang end tidligere.

Klubben har mange forskellige typer fly, der spænder helt fra små elfly, der erkendes i omgivelserne som lyden af en humlebi til forbrændingsjetfly, som støjer væsentligt. Den seneste midlertidige landzonetilladelse til klubbens aktiviteter fra 2012 gav mulighed for flyvning med alle typer fly på alle hverdage fra kl. 9-19, onsdag dog helt til kl. 21. Weekend og helligdage fra kl. 10.00 –15.00. De mest støjende fly har således også kunnet flyve på alle tidspunkter i flyvetiden.

Administrationen har konstateret, at den hidtidige regulering af modelflyveaktiviteterne ikke i tilstrækkelig grad har kunnet sikre naboer til banen mod støjgener.

Hændelsesforløb siden forrige partshøring d. 20-05-2019

Den 20-05-2019 sendte administrationen efter behandling af sagen i Plan- og Miljøudvalget forslag til regulering af aktiviteterne i høring hos naboer og HTM. Forslaget gav mulighed for følgende flyvning:

Klasse 1 (de mest støjende fly): 1 hverdag (mandag til torsdag) hver 14. dag fra kl. 9-20

Klasse 2 (mellem kategori støjmæssigt): 2 hverdage om ugen (mandag til torsdag) fra kl. 9-20 samt lørdag fra kl. 10-13

Klasse 3 (svagtstøjende fly): Mandag-fredag fra kl. 9-21, lørdag og søndag fra kl. 10-15.

Derudover 4 weekendstævner pr. år med ubegrænset flyvning med alle modeller fra kl. 9-18.

Hverken naboer eller HTM var tilfredse med dette forslag. HTM mente i indsigelsen, at det var for lidt flyvning, og naboerne at det var for meget.

Der blev på den baggrund efterfølgende afholdt møde mellem administrationen og HTM den 03-09-2019. HTM bemærkede på mødet, at de driftsvilkår, kommunen havde udsendt den 20-05-2019, var så restriktive, at det kunne betyde, at klubben måtte lukke. Bl.a. da der kun var tilladt flyvning med de store fly 1 bestemt ugedag hver anden uge. Ved dårligt vejr vil dette kunne betyde, at der ikke ville kunne flyves i en længere periode. HTM oplyste, at der efter deres vurdering ikke var hjemmel til at meddele et §42 påbud til klubben med nye driftsvilkår, hvori flyvningen begrænses.

HTM oplyste med henvisning til klubbens tidligere udførte støjberegninger, at klubbens aktiviteter i væsentlig grad overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Administrationen oplyste dog, at klubbens drift er meget uforudsigelig, og beregning af støjen fra klubben derfor er forbundet med store usikkerheder. Derfor kan de tidligere udførte støjberegninger ikke anvendes til at afgøre, om HTM overholder miljøstyrelsens støjgrænser. Desuden havde administrationen udført en testflyvning i oktober 2018 med deltagelse af 4 medarbejdere fra administrationen samt en støjeksper, hvor støjen fra en række af klubbens fly blev observeret ved forskellige naboer rundt om banen. Administrationen konkluderede på baggrund af testflyvningen, at de større fly støjer væsentligt ved naboerne, og at flyvetiden for de store fly derfor bør begrænses. Administrationen fastholdt derfor, at driften bør reguleres med driftsvilkår og ikke støjgrænser.

Herefter blev der afholdt møde mellem administrationen og naboer den 09-10-2019. På mødet blev det bl.a. bemærket af naboerne, at især støjen fra de store modelfly er generende. Der flyves ofte tæt på boliger med disse fly. Ligesom det er belastende, at naboerne ikke ved, hvornår der flyves med de store modelfly. Desuden blev der fremsat ønske om, at flyverummet minimeres i forhold til afstanden fra boliger, og at stævner annonceres minimum 2 måneder før afholdelse og ikke afholdes i weekender med nationale helligdage.

Administrationen har efterfølgende fået Rambøll til at gennemgå eksisterende støjberegninger, som klubben tidligere har fået udført. Rambølls konklusion er, at der er store usikkerheder forbundet med de hidtidige beregninger, og at rapporterne ikke giver et billede af den fulde, normale drift for aktiviteterne. Rapporterne kan derfor ikke anvendes til at eftervise, om HTM overholder de vejledende støjgrænser. Tværtimod tyder beregningerne på, at der kan være overskridelser af de vejledende støjgrænser, når der flyves med de større fly. Konklusionen i Rambølls rapport er, at det derfor er uklart hvilken støj, der faktisk forekommer fra klubben. Rambøll vurderer i tråd med Miljøstyrelsen, at støjen fra HTM bør reguleres med driftsvilkår fremfor støjgrænser. Rambøll er i deres rapport kommet med et forslag til driftsvilkår.

Den 30-09-2020 blev der herefter igen afholdt møde mellem administrationen og HTM. Administrationen informerede om, at aktiviteterne fremover vil blive reguleret med driftsvilkår. Det blev aftalt, at HTM skulle indsende et nyt udspil til driftsvilkår, hvor især de mest støjende fly blev begrænset mest. HTM indsendte efter mødet d. 28-10-2020 et forslag til nye driftsvilkår, hvor de i vid udstrækning havde begrænset tidsrummet for flyvning med de mest støjende fly.

Nyt forslag til regulering af aktiviteter udsendt i høring

Administrationen udarbejdede herefter et nyt forslag til regulering af modelflyveaktiviteterne, som blev sendt i høring hos naboer og HTM i perioden fra den 21-04-2021 til 12-05-2021. Det nye forslag giver lov til mere flyvning end det forslag, administrationen sendte ud den 20-05-2019. Administrationen har erkendt, at det første forslag til flyveaktivitet umiddelbart var så restriktivt, at det vil blive svært at opretholde aktiviteten i klubben.

Det nye forslag giver mulighed for følgende flyvning:

Klasse 1 (de mest støjende fly): onsdag fra kl. 15-18 og lørdag fra kl. 10-13

Klasse 2 (mellem kategori støjmæssigt): tirsdag, onsdag og fredag fra kl. 10-19, onsdag tillige fra kl. 19-21 samt lørdag fra kl. 9-17.

Klasse 3 (svagstøjende fly): Alle ugens dage fra kl. 9-22.

Derudover 4 weekendstævner pr. år med ubegrænset flyvning med alle modeller fra kl. 9-18.

Det har indgået i administrationens forslag, at modelflyvning er en meget vejrafhængig fritidsaktivitet. Der vil derfor være mange tidspunkter indenfor de fastsatte flyvetidsrum, hvor der ikke kan flyves pga. dårligt flyvevejr. Administrationen har ved udformningen af de nye vilkår, inddraget vurderingen af støjen fra testflyvningen, hvor støjen fra flyene blev observeret af administrationens medarbejdere. Det er en fuldt ud accepteret praksis, at en tilsynsmyndighed kan foretage et subjektivt skøn af, om der forekommer en væsentlig støj i en sag, hvor støjen fra en fritidsaktivitet er uforudsigelig og yderst vanskelig at dokumentere.

Administrationen har stadig i høj grad lagt vægt på forudsigeligheden i forhold til naboer. I de hidtidigt gældende regler for flyvning på pladsen kunne der flyves med de store fly på et hvilket som helst tidspunkt i flyvetiden alle hverdage samt weekender. Administrationen har nu lagt vægt på, at der er dage, hvor naboerne ikke bliver generet af støj fra modelflyvebanen, samt at flyvningen med særligt de mest støjende fly er blevet meget begrænset. Administrationen har desuden begrænset flyvningen i weekender og på helligdage. Derudover er der stillet vilkår om, at der ikke må afholdes stævner i påsken og pinsen. Ligesom der er stillet vilkår om, at der ikke må flyves tættere på naboer end 250m mod de nuværende 200m, jf. nærmere i det vedlagte varsel af påbud om driftsvilkår. Sammenlagt forventer administrationen, at disse vilkår vil medføre, at naboer til banen fremover ikke i væsentlig grad vil blive generet af støj fra banen.

## Indkomne høringsbemærkninger

Der er indkommet et høringssvar underskrevet af 33 naboer til modelflyvebanen samt et høringssvar fra HTM. Administrationen har vedlagt en hvidbog som bilag til mødesagen med uddybende kommentarer til alle bemærkningerne.

Naboerne udtrykker i deres høringssvar, at de ikke finder, at de foreslåede driftsvilkår vil sikre dem mod en overskridelse af de vejledende støjgrænser. Tværtimod vurderer naboerne, at de vejledende støjgrænser vil kunne overskrides væsentligt. De foreslår derfor en anden model for regulering af flyveaktiviteten, som de mener, vil sikre, at de vejledende støjgrænser altid er overholdt. Desuden mener naboerne, at det let kan dokumenteres ud fra de foreliggende målinger af støj på modelflyene, at klubben i dag overskrider de vejledende støjgrænser. De forstår derfor ikke, at det kan være så svært at bevise. Desuden stiller de spørgsmål ved administrationens dokumentation for hjemlen til at træffe afgørelse i sagen, og de udtrykker bekymring for, at landzonetilladelsen til klubben nu gøres permanent.

HTM udtrykker i deres høringssvar, at de er utilfredse med sagsforløbet, og de er undrende overfor, at der skulle være utilfredse borgere, da klubben ikke har modtaget klager. Desuden stiller de spørgsmål ved hjemmel-grundlaget for påbuddet og mener, at de foreslåede driftsvilkår er for restriktive og vil true klubbens eksistens fremover.

Administrationen vurderer samlet, at hjemlen til at meddele et påbud er til stede. Påbudshjemlen vil blive uddybet i det endelige påbud. Den foreslåede regulering ved hjælp af driftsvilkår i stedet for støjgrænser er i tråd med anbefalinger fra Miljøstyrelsen samt Rambøll, da der er tale om en meget uforudsigelig støj. De foreslåede driftsvilkår forventes at sikre forudsigelighed og tidspunkter med ro for naboerne, så de ikke fremover vil opleve støjen fra banen som en væsentlig gene.

Derudover bemærker administrationen, at et påbud efter Miljøbeskyttelsesloven vil kunne ændres, hvis det senere viser sig, at der stadig forekommer væsentlige gener for naboerne.

## **Bilag**

Partshøringsbrev vedr. landzonetilladelse, modelflyvebane, Soderupvej 34

Varsel af påbud, driftsvilkår, Modelflyveklub, Soderupvej 34

Indsigelse fra naboer, modelflyveklub, Soderupvej 34

Indsigelse fra HTM, modelflyveklub, Soderupvej 34

Tidligere indsigelse fra 2019 fra HTM, modelflyveklub, Soderupvej 34

Hvidbog, Indkomne bemærkninger til partshøring om permanent landzonetilladelse til modelflyveklub, Soderupvej 34

HTM brev medlemmer af HTK Plan og miljø.pdf

Administrationens kommentarer til HTMs bestyrelses indsigelse indsendt 2. juli 2021, Soderupvej 34

Rambølls notat, vurdering af støjforhold modelflyveklub, Soderupvej 34

Tilsynsnotat fra testflyvning den 1. oktober 2018, HTM, Soderupvej 34

Anmodning om landzonetilladelse (16-03-2018).pdf

## **Punkt 4: I - Aflysning af ældre lokalplaner i Høje Taastrup C - PMU**

21/7234

### **Baggrund**

I forbindelse med den fysiske planlægning for Høje Taastrup C udestår aflysning af enkelte tidligere lokalplaner i området, som ikke længere er aktuelle og derfor ikke er i overensstemmelse med den igangværende planlægning.

Inden lokalplanerne kan aflyses, skal berørte parter i området formelt set høres om beslutningen.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. at beslutning om hel eller delvis aflysning af Lokalplan 2.17.2, Lokalplan 2.13.1.13, Lokalplan 2.15 og Lokalplan 2.10.1 offentliggøres og sendes i høring i 4 uger efter Planlovens bestemmelser.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales.

### **Sagsfremstilling**

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

Enkelte af de gamle lokalplaner var dog ikke nævnt i Lokalplan 2.30 og kunne dermed ikke aflyses, da det ifølge Planloven skal fremgå helt specifikt i en lokalplan, hvilke ældre lokalplaner som aflyses med den nye lokalplan.

Det drejer sig om Lokalplan 2.17.2, 2.13.1.13, 2.15 og 2.10.1. Disse lokalplaner er dermed formelt stadig gældende og fremgår stadig af den offentlige database plandata.dk og dermed af alle officielle digitale kort. Det gælder eksempelvis Lokalplan 2.10.1, som omfatter den tidligere benzintank ved den gamle Blekinge Boulevard.

Lokalplanerne kan ses her:

[Lokalplan 2.17.2](#)

[Lokalplan 2.13.1.13](#)

[Lokalplan 2.15](#)

[Lokalplan 2.10.1](#)

De er dog ikke længere aktuelle og er ikke i overensstemmelse med Lokalplan 2.30 og alle de efterfølgende detaillokalplaner, som er udarbejdet. Administrationen anbefaler derfor, at de gamle lokalplaner aflyses.

En sådan aflysning kan dog først ske efter en forudgående høring af de berørte parter, jf. Planloven, som omhandler reglerne for offentliggørelse af planforslag. Selvom lokalplaner som nævnt normalt aflyses med vedtagelsen af en ny lokalplan, så vurderes det, at det uden problemer kan ske ved en sådan efterfølgende høringsproces.

Det anbefales derfor, at et forslag om aflysning af de nævnte lokalplaner offentliggøres og sendes i høring hos berørte grundejere i området i 4 uger.

# **Punkt 5: I - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.30.8 for boliger i Høje Taastrup C - PMU**

20/11527

## **Baggrund**

Forslag til Lokalplan 2.30.8 har været i høring i 6 uger med høringsfrist 05-08-2021. Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet 22-06-2021. Høringsperioden blev ændret fra 4 til 6 uger som følge af sommerferie.

Der er ikke indkommet høringssvar i høringsperioden.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender Lokalplan 2.30.4 med de foreslåede ændringer.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanen giver mulighed for en karré til boligbebyggelse i 4-6 etager på storparcel A21 i Høje Taastrup C. Der kan bygges maks. 12.650 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvoraf min. 310 m<sup>2</sup> og maks. 590 m<sup>2</sup> skal anvendes til service- eller detailhandelsfunktioner.

Der er ikke modtaget nogen høringssvar til lokalplanforslaget.

Der har dog været en dialog med bygherre, som har ønsket at ændre det maksimale bruttoetageareal til i alt 12.950 m<sup>2</sup>. Det betyder ekstra 300 m<sup>2</sup>, som dog ikke er indarbejdet i det foreliggende projekt på nuværende tidspunkt, men man ønsker at have mulighed for at hæve bruttoetagearealet, sådan at det samlede boligareal ikke må formindskes, hvis der skulle blive tale om et større erhvervsareal end minimumskravet på 310 m<sup>2</sup>. Efter aftale med Høje Taastrup C P/S er det maksimale erhvervsareal til service/detailhandel hævet fra hidtil 590 m<sup>2</sup>, som svarer til det, der står i rammelokalplan 2.30, til nu 625 m<sup>2</sup>. Der er efter administrationens vurdering ikke noget til hinder for at hæve dette tal.

Den endelige lokalplan med de foreslåede ændringer (med rød skrift) er vedlagt som bilag.

## **Bilag**

Lokalplan 2.30.8\_til endelig vedtagelse.pdf

# **Punkt 6: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for boliger og dagligvarebutik i Høje Taastrup C - PMU**

19/8342

## **Baggrund**

Forslag til Lokalplan 2.30.4 har været i høring i 4 uger med høringsfrist 27-05-2021. Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet 27-04-2021.

Der er indkommet i alt 5 høringssvar, som har givet anledning til mindre ændringer fra forslag til endelig vedtaget lokalplan.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender Lokalplan 2.30.4 med de foreslåede ændringer.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales.

A kan ikke anbefale indstillingen.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslaget giver mulighed for en boligbebyggelse i to karréer med hver 3-7 etager og med et bruttoetageareal på hhv. 9.600 m<sup>2</sup> i delområde A03 og 8.050 m<sup>2</sup> i delområde A04. I delområde A03 gives samtidig mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.300 m<sup>2</sup>.

De indkomne høringssvar indeholder i hovedtræk følgende temaer:

Om bygningshøjder og skyggevirkninger: Beboere nord for lokalplanområdet udtrykker bekymring for, at byggeri i op til 7 etager vil betyde skygge og tage lys og sol fra blandt andet deres fællesområder.

Der er udarbejdet ekstra skyggediagrammer, vedlagt sagen som bilag 3, hvor virkningerne for den nordlige bebyggelse fremgår. Det er administrationens vurdering, at forskellen på virkningen fra hhv. 4, 5, 6 eller 7 etager vil være marginal, når det kommer til påvirkningen af de udendørs fællesområder. I det omfang de er påvirket i vintermånederne, vil de være skyggepåvirket uanset det nærmere etageantal. I sommerhalvåret vil fællesområderne ikke være påvirkede. Lokalplanområdet er i forvejen med rammelokalplan 2.30 fra 2018 udlagt til 4-6 etagers byggeri. Som det fremgår af skyggediagrammerne påvirkes bebyggelsen ved Banestrøget desuden potentielt af karréerne vest for A03 og A04. Der anbefales derfor ingen ændringer i Lokalplan 2.30.4, når det kommer til etageantal og deres fordeling for den nye bebyggelse.

Om øget biltrafik og parkeringskapacitet: Der udtrykkes bekymring for flere biler i området som følge af den planlagte dagligvarebutik samt ekstra tryk på især parkeringspladsen lige nord for Bornholms Allé og storparcel A03.

Der er planlagt en parkeringskælder under bebyggelsen på A03 til ca. 30 biler, som alle er forbeholdt butikkens kunder indenfor åbningstiden. Der bliver direkte adgang fra parkeringskælderen op til butikken. Det er administrationens vurdering, at dette i tilstrækkelig grad vil kunne dække butikkens behov for parkeringspladser, og at trafikken til og fra butikken ikke i sig selv vil belaste vejene i området i særlig grad. Der forventes i øvrigt ifølge bygherre også i nogen grad

et helt lokalt opland af kunder, som ikke nødvendigvis kommer i bil. Endelig bemærkes det, at der i forvejen i Lokalplan 2.30 var lagt op til butikker i stueetagerne stort set hele vejen rundt på både A03 og A04.

Se desuden det vedhæftede notat om parkering i området, som fremgår af bilag 4.

Om skiltning ved dagligvarebutik: Bygherre har ønsket at lempe i bestemmelserne i lokalplanen for skiltningen i forbindelse med dagligvarebutikken i storparcel A03 med flere skilte til følge. Dette af hensyn til operatørens ønsker til butikkens synlighed.

En dagligvarebutik har behov for at være synlig og for at kunne følge en bestemt kædes design. Dette er der efter administrationens vurdering allerede taget hensyn til i det lokalplanforslag, som har været i høring – samtidig med, at der er tilstræbt nogle rammer, som skal hindre, at skiltningen bliver for dominerende i bybilledet og begrænse eventuelle lysgener for beboerne i nærheden af butikken. Det er derfor administrationens indstilling, at bygherres konkrete ønsker til skiltemuligheder, som fremgår af høringssvarene i bilag 2, ikke indarbejdes som ønsket. Det foreslås dog, at der i lokalplanen tilføjes nogle bedre muligheder for skiltning til parkeringskælderens, som er tiltænkt butikkens kunder. Ligeledes foreslås der mulighed for at tildække facadevinduerne delvist – i maks. 1,4 meters højde målt fra terræn – således, at der bliver mulighed for at skjule varehylder samtidig med, at muligheden for at kigge ind i butikken bevares.

Øvrige emner: En borger foreslår at udlægge området til 'Autonomo' energiforsyning, dvs. hvor bebyggelsen afskæres fra fjernvarme, el og gas mv. udefra, men udelukkende får sin energi-, varme- og strømforsyning fra solceller (se høringssvar i bilag 2). Endelig skriver en anden borger, at høringsprocessen virker overflødig, da alt alligevel er besluttet på forhånd.

Det bemærkes, at forhold som energi- og varmforsyning i en bygning ligger udover, hvad der kan optages bestemmelser om i en lokalplan ifølge Planloven (medmindre disse har nogle fysiske implikationer i området). Det vurderes derfor ikke, at forslaget kan give anledning til ændringer i lokalplanen, uanset om idéen kunne have relevans. Forslaget er forelagt bygherre, som oplyser, at man ikke har planer om at ændre i de planlagte forsyningsforhold. Dette ville desuden betyde en ændring i nogle af de kontraktmæssige forhold, som hele Høje Taastrup C-projektet hviler på.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 2.30.4\_til endelig vedtagelse

Samlede høringssvar

Skyggediagrammer

Notat om parkering omkring Høje Taastrup C vest

# **Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for padeltennishal på Bondehøjvej - I**

21/1454

## **Baggrund**

Byrådet vedtog 27-04-2021 at offentliggøre forslag til lokalplan 2.23.7.1 for padeltennishal på Bondehøjvej.

Lokalplanen har været offentliggjort fra 06-05-2021 til 04-06-2021. Den fremlagte lokalplan til endelig vedtagelse er identisk med forslaget. Der er ikke foretaget ændringer af forslaget, som har været i høring.

Der er indkommet et høringssvar fra Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej i Kragehave Vest.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 2.23.7.1 endeligt, og at planen offentliggøres.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

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 fritidsaktiviteter. Den omhandlede padeltennishal ligger nord for gokartbanen, Racehall, og vil som denne indgå i de publikumsorienterede tilbud i det regionale fritidsområde.

Lokalplanen muliggør opførelse af en hal for padeltennis på 4.500 kvm og med et indskudt dæk på 300 kvm til ophold. Der kan indrettes 12-13 padeltennisbaner og 4-5 udendørs baner med 4 spillere på hver bane. Hallen rummer ingen tilskuerarealer.

Ud over publikumsrettede fritidsaktiviteter giver lokalplanen også mulighed for kulturaktiviteter, udstillings- og underholdningsfaciliteter.

Padeltennishallens facader opføres i beton og lette materialer som cementfiberplader, metalplader, kompositmateriale eller træ. Hallens tag er enten et rundbuetag eller et symmetrisk sadeltag med en taghældning på mindst 10 grader.

Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej finder det positivt, at området udvikles med forskellige aktiviteter, men at det er beklageligt, at udviklingen sker med kommercielle aktiviteter samt at det er ærgerligt, at kommunen ikke indtænker idrætsfaciliteter for kommunens borgere i det regionale fritidsområde.

Ud fra ovenstående mener Grundejerforeningen, at der i kommunen er geografisk ubalance i placering af idræts- og fritidsaktiviteter, da disse er placeret i den østlige del af kommunen, og at der mangler foreningsaktiviteter i Kragehaveområdet og Høje Taastrup landsby. Der peges på, at disse kunne indplaceres i det regionale fritidsområde.

Grundejerforeningen påpeger, at der med udbygningen af det regionale fritidsområde bør etableres trafiksikker gang- og cykelsti i krydset Roskildevej/Bondehøjvej og langs med Bondehøjvej, og dermed kunne Sengeløse blive koblet på dette stisystem.

Grundejerforeningens kommentarer vedrører kommunens overordnede fritidsplanlægning og infrastruktur, tages ad notam og videresendes til de respektive fagcentre Kultur og Fritid og Driftsbyen. Bemærkningerne ligger dog ud over, hvad der kan optages i en lokalplan og giver ikke anledning til ændringer i den konkrete lokalplan.

## **Bilag**

Lokalplan for padeltennishal\_endelig 22.06.2021.pdf

GF Pileurtvej og Salvievej høringssvar til lokalplan 2.23.7.1.pdf

## **Punkt 8: I - Forslag til lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU**

20/20592

### **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget besluttede i januar 2020, at der udarbejdes lokalplan for den del af ejendommen, Ole Rømers Vej 41, der ligger inden for afgrænsningen af Vridsløsemagle landsby, for at muliggøre en udstykning til 7 parceller for fritliggende énfamiliehuse, inklusiv det eksisterende stuehus.

Udvalget besluttede også, at kommende bebyggelse skal være længehuse med udnyttelig tagetage og symmetrisk tagkonstruktion med taghældning fra 40 til 50 grader.

### **Indstilling**

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

1. forslag til lokalplan 7.38 offentliggøres og sendes i høring i 6 uger efter planlovens bestemmelser
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 7.38.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Sagen udsat med henblik på en vurdering af bevaringsværdige træer i området.

### **Sagsfremstilling**

Ole Rømers Vej er en tidligere landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne er blevet overflødige, da gårdens jorde drives fra anden landbrugsejendom. Ejer havde tidligere planer om at bevare stuehuset, men i dag ønsker han at nedrive stuehuset, da det er i meget dårlig stand. Stuehuset er ifølge lokalplan 7.02 ikke bevaringsværdigt. Da stuehuset nedrives, kan der udstykkes en matrikel mere, så den samlede udstykning herefter udgør 8 parceller.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens omfang og dens udseende, som er mere regulerende end, gængse lokalplaner er for nye énfamiliehusområder. Formålet med disse stramme bestemmelser er at sikre, at énfamiliehusene får en størrelse og proportioner, der kan indpasses i landsbyen og være medvirkende til at forstærke og bevare karakteren af en landzonelandsby i det åbne land.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 25 for at begrænse bebyggelsens omfang, så bebyggelsen får et volumen, der sikrer, at ny bebyggelse tilpasses landsbyens særlige karakteristika, kulturarv og skala, som er størrelsesforhold til den eksisterende bebyggelse i landsbyen. Bebyggelsesprocenten på 25 er derfor et princip i lokalplan 7.38. Det skal i den forbindelse bemærkes at ifølge Planloven kan der ikke gives dispensation fra vidtgående punkter, som er et princip i en lokalplan. Der er tidligere set, at ny bebyggelse i landsbyer har sprængt omfang og volumen for landsbyhuse ved, at der er givet dispensation til bebyggelse i ét-plan og lav taghældning med stort udhæng.

En bebyggelsesprocent på 25 fraviger bestemmelsen i Bygningsreglement 2018, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30. Parcellerne er mellem 773 kvm og 932 kvm, og med en bebyggelsesprocent på 25 kan der opføres boliger fra 193 kvm til 233 kvm. Sættes bebyggelsesprocenten til 30, så vil der kunne opføres boliger fra 232 kvm til 280 kvm. Administrationen vurderer, at bebyggelser på 30 % vil have et volumen, som sprænger størrelsen og proportionerne for landsbyhuse.

Boligerne skal være længehus, dobbelte så lange som de er brede, opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage med taghældning fra 40 til 45 grader. Tagetagen medregnes i bebyggelsesprocenten uanset, om tagetagen udnyttes. En bygning med tagetage komprimerer bygningen og gør dens grundplan, fodaftrykket, mindre end, hvis bygningen er i ét plan. Lænehuse med udnyttelige tagetager er typisk byggeskik for landsbyhuse.

Bebyggelsens udseende tager udgangspunkt i traditionel byggeskik, som den kendes fra Bedre Byggeskik-perioden. I denne periode blev der lagt vægt på husenes proportioner og symmetri, og hvor elementer som gesims, tagfod, kviste og frontispicer var med til at give husene karakter med et individuelt præg. Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende tager udgangspunkt i denne nedtonede arkitektur.

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering. På baggrund af miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderes det, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljøvurdering.

## **Økonomi**

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 7.38.pdf

Miljøscreening af lokalplan 7.38 Ole Rømers Vej 41

## **Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for Taastrup Torv - PMU**

21/379

### **Baggrund**

Ejeren af Taastrup Torv, NREP, som overtog torvet for nogle år siden, vurderer, at der skal ske et væsentligt løft af torvet for at gøre det mere attraktivt for Taastrup borgerne og for at modvirke en nedadgående spiral i forhold til butikslukninger og omsætning.

NREP har udfærdiget et oplæg til helhedsplan, der indeholder både en ændring af torvet og butiksområdet samt en boligbebyggelse over rampen til parkeringsdæk og ud mod busholdepladsen.

Helhedsplanen blev forelagt for Plan- og Miljøudvalget i februar 2021. Udvalget godkendte, at helhedsplanen danner grundlag for udarbejdelse af lokalplan for Taastrup Torv.

På baggrund af denne helhedsplan er forslag til lokalplan 1.83 udarbejdet. Lokalplanen omfatter den eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse over rampe til parkeringsdæk og varegård samt ny bebyggelse på parkeringsdæk langs gadestrøget Taastrup Torv.

### **Indstilling**

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

1. forslag til lokalplan 1.83 offentliggøres og sendes i høring i 6 uger efter planlovens bestemmelser,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 1.83

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales, med bemærkning om at administrationen indsætter en passus i lokalplanen, som sikrer at torvearealet etableres før boligbyggeriet kan ibrugtages.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres 108 boliger langs med og vest for Taastrup Torv, og at der kan indrettes arealer for serviceerhverv eller butikker i stueplan langs med Taastrup Torv. Lokalplanen muliggør også, at arealet for detailhandel omkring torvet kan justeres, så det åbne areal ved den vestlige opgang til togperronerne kan inddrages til butiksareal og dermed understøtte den nye torvedannelse.

Den nye bebyggelse udgør 12.500 kvm, heraf udgør boligerne 7.200 kvm nettoetageareal uden andel af fælles arealer. Det resterende areal anvendes til indgangsareal til boligerne samt trapperum til disse, fællesfaciliteter til boligerne, serviceerhverv, kørerampe, varegård, teknikrum, depotrum og cykelparkering til boligerne.

Den eksisterende bebyggelse fra 2013 omkring torvet udgør i dag lidt over 12.000 kvm, heraf udgør detailhandelsdelen ca. 6.500 kvm og kontor- og servicedelen ca. 3.400 kvm. Det resterende areal er til boligformål.

Bebyggelsens sammenhæng med den øvrige by og dens påvirkning af byprofilen

Bebyggelsen over butikkerne langs Taastrup Torv forstærker sammenhængen med selve torvet og opløser den i dag monotone butiksfacade langs Taastrup Torv og skærmfacaden, der skjuler de parkerede biler på p-dækkene. Den samlede bebyggelse tegner sig som Taastrup Bys centrum med Taastrup Station og indgangen til byens strøggade, og vil styrke sammenhængen med den øvrige by. Taastrup Torv-bebyggelsen er essentiel for Taastrup by, og syner dette område hen på grund af faldende aktivitet og tomme butikker, har det indvirkning på byen og Taastrup Hovedgade.

Udvidelsen af Taastrup Torv med opførelse af 108 nye boliger er en byfortætning i Taastrup, der etableres, hvor der er et sammenhængende åbent areal, og hvor den forholdsvise høje bebyggelse ikke kaster skygge på eksisterende bebyggelser, men alene over jernbanearealet. Der er få områder i Taastrup, som kan rumme en så omfangsrig bebyggelse som Taastrup Torv, med mindre rekreative arealer som park- og idrætsarealer skal inddrages.

Taastrups byprofil vil ændre sig med bebyggelser på op til 7 og 8 etager. Især én-familiehusene på Ahornvej, Fredensvej og Vestervej vil opleve en ændret byprofil, men da disse boligområder ligger syd herfor, vil disse ikke få nogen skyggepåvirkning. Udsigten til den nye bebyggelse vil ikke være forstyrrende set fra én-familiehusenes opholdsarealer på Fredensvej og Vestervej, som sandsynligvis er syd-og vestvendte og dermed vender væk fra den nye bebyggelse. Desuden er afstanden fra eksempelvis Fredensvej til den nye bebyggelse mere end 100 meter.

#### Torvet som byrum og samlingspunkt

Torvet vil blive en signatur for bebyggelsen og et samlingspunkt for Taastrup, et byrum, som kan samle de bevægelser, der sker fra nord mod syd og omvendt, et byrum, der tilbyder caféliv, ophold og aktiviteter. En pladsdannelse her giver mulighed for det uformelle mødested for borgerne.

Forudsætningen for, at torvet kan fungere som byrum, er, at den eksisterende pavillons størrelse reduceres til det halve. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse på torvet højst kan udgøre 300 kvm, i dag udgør pavillonen 660 kvm. Hermed skabes der en rumlighed og åbenhed på torvet, og butiksfacaderne bliver mere synlige og tilgængelige.

Udsnit af butiksfacaderne omkring torvet vitaliseres ved, at der opsættes lodrette trælameller, og indeliggende butiksfacader i det vestlige hjørne lukkes, så butiksfacaden følger torvets form. Dette er med til at stramme torvets form op og eliminerer også utryktheden ved blinde hjørner, der ikke kan overskues.

#### Bebyggelsens form og udseende – dens struktur

Den nye bebyggelse består dels af en U- formet karrébebyggelse omkring et grønt karrégårdrum, der er bygget over varegård og opkørsel til parkeringsdækkene, og dels af to bebyggelser langs Taastrup Torv, som er bygget over stueetagens butikker. Den U-formede karrébebyggelse går fra 5 til 7 etager langs Taastrup Torv og til 8 etager mod nordvest og nord. Bebyggelserne over butikkerne langs Taastrup Torv er på henholdsvis 5 og 7 etager. Basens 2 etager er medregnet i etageangivelserne.

Adgangen til boligerne er fra gadestrøget Taastrup Torv, her ligger hovedindgangene med trapper og elevatorer, der fører op til karrégårdrummet og til en tagterrasse til de 2 bebyggelser over butiksetagen, hvorfra beboerne fordeler sig til deres respektive trapperum. Karrégårdrummet og tagterrassen bliver fælles mødesteder, ligesom gadestrøget bliver mere aktivt, når beboere til 108 boliger færdes til og fra deres boliger.

Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 66 kvm, og ingen boliger må være mindre end 53 kvm nettoetageareal, som er det rene boligareal uden fællesarealer, trappe- og adgangsarealer, ligesom depotrum ej heller er medregnet.

Facaderne på den U-formede karrébebyggelse udføres i en lys grå tegl og bebyggelsen mod nord langs jernbanen i en mørk grå tegl. Facaderne på de to bebyggelser over butikkerne beklædes med naturskifer eller skærmtegl i mørke grå til antracitgrå farvenuancer, inklusiv butiksfacaden. Herved vil bebyggelserne langs med gadestrøget Taastrup Torv fremstå i forskellig farver og farvenuancer og ikke mindst med forskellig stofflighed.

Administrationen vurderer, at bebyggelsen er udformet i et formsprog og materialevalg, så der tilføres den eksisterende bebyggelse mere karakter, større variation og større stofflighed.

### Udeopholdsarealer

Lokalplanen fastlægger, at udeopholdsarealet mindst skal udgøre 15 % af boligernes nettoetageareal. Det fælles opholdsareal er placeret over varegård og tilkørselsrampe som et U-formet karrégårdrum. Alle opgange til boligerne og boligernes fællesrum ligger ud til dette grønne rum, ligesom altaner til bebyggelsen langs jernbanen vender ud mod karrérummet. Derudover er der to tagterrasser på bebyggelsen langs Taastrup Torv med mulighed for at etablere væksthuse på hver af disse. Alle boliger har syd- eller vestvendte altaner. Altaner medregnes ikke i de 15 %, som opholdsarealet skal udgøre.

### Parkeringsforhold

Parkering til boliger, serviceerhverv og butikker er placeret på de to eksisterende parkeringsdæk og på terrænen. Der skal etableres 290 parkeringspladser til bebyggelsen, heraf 27 pladser på terrænen. Parkeringskravet svarer til 1 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 kvm detailhandel og 1 p-plads pr. 75 kvm serviceerhverv. Med den nuværende fordeling mellem detailhandel og service svarer det til et parkeringsbehov på 296 pladser. Set ud fra, at området er stationsnært kærneområde, ligger tæt på S-togstationen og busterminalen, vurderes det, at det er forsvarligt at fastsætte p-kravet til 290 pladser. Mange brugere af serviceerhvervene vil komme uden for tidspunkterne for den store kundetilstrømning til dagligvarebutikken, så der vil være en forskydning af spidsbelastning for parkering i løbet af dagen.

### Samlet vurdering vitaliseringen af Taastrup Torv

Administrationen vurderer, at hvis butikkerne og især dagligvarebutikken på torvet skal overleve, skal dette understøttes af et åbent og rumdannende torv, der er rart og trygt at færdes på. Den nuværende cafébygning forhindrer dette, og derfor er løsningen, at den reduceres til halv størrelse. En anden forudsætning for et velfungerende og harmonisk torv er, at de blinde og utrygge vinkler elimineres, og at der sker en bearbejdning af facaderne, der kan højne det arkitektoniske udtryk.

En boligbebyggelse over rampe, varegård og butikker kan medvirke til, at den del af bebyggelsen tilføres liv og aktivitet. En bebyggelse med 108 boliger bebos af 150-200 personer, der vil tilføre Taastrup Torv aktivitet døgnet rundt, og som vil understøtte bylivet i Taastrup Bymidte.

Set ud fra bymæssige sammenhænge giver bebyggelsen en tyngde til Taastrup Bymidte og stationsområdet, som er gavnligt for begge områder. Bebyggelsens tæthed og højde står i kontrast til det åbne parcelhusområde syd herfor, men det vurderes, at et stationsområde kan bære tæthed og stor bygningshøjde. For de mange togrejsende, som dagligt passerer Taastrup, vil bebyggelsen være en markør, der viser en by i udvikling.

Administrationen vurderer, at det foreliggende projekt, som lokalplanen muliggør, lever op til ovennævnte intentioner.

## Bilag

Forslag til lokalplan 1.83.pdf

Miljøscreening af lokalplan 1.83 for bebyggelse vest for Taastrup Torv

# **Punkt 10: I - Lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU**

20/21717

## **Baggrund**

I bydelen Nærheden i Hedehusene ønskes opført etagehuse. Lokalplan 4.42.15 sætter rammer for områdets anvendelse samt omfang, placering og fremtræden af bebyggelse og de ubebyggede arealer.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling med henblik på vedtagelse efter at have været i 4 ugers offentlig høring. I høringsperioden er der modtaget 1 indsigelse / høringssvar til lokalplanen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.15.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet på 11.570 m<sup>2</sup> ligger i den østlige del af Nærheden umiddelbart syd for jernbanen i Søkvarteret. Lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse som etagebebyggelse.

Skitseprojektet, som ligger til grund for lokalplanen, angiver, at der vil kunne opføres 220 boliger med en gennemsnitlig størrelse på min. 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bebyggelsen skal opføres i 4 – 6 etager som randbebyggelse opdelt af en bygning i gårdrummet, hvorved dette opdeles i 2 grønne gårdrum.

Gennem bebyggelsen løber et lille stræde, som både giver adgang til boligerne og forbinder bebyggelsen med de omkringliggende områder. Til hver bolig skal der etableres enten en altan eller en terrasse.

Den primære facadebeklædning vil være tegl i 2 rødbrunlige farver og med muredetaljer af tilbagetrukne og fremtrukne sten samt begrønning af visse gavle.

### **Parkering**

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

### **Indsigelser / høringssvar**

I den offentlige høringsperiode er der modtaget 1 indsigelse / bemærkning til lokalplanen, som vedlægges i sin fulde ordlyd tillige med et notat – et resume og en vurdering.

Danmarks Naturfredningsforening udtrykker bekymring for den tætte bebyggelsesplan og påpeger bl.a., at der bør stilles supplerende krav om byggematerialer, solceller, grønne tage om antal ladestandere. Der spørges til krav om støjdæmpende foranstaltninger.

DN udtrykker desuden ros og tilfredshed med diverse bestemmelser.

Administrationen kan oplyse, at lokalplanens bestemmelser om områdets tæthed er i overensstemmelse med kommuneplan 2014 og rammelokalplan 4.42 for området.

Lokalplanen muliggør opstilling af solceller på bebyggelse i 6 etager, men der kan ikke med lokalplanlægning stilles krav om etablering eller anvendelse af solceller, og der er ikke krav om solceller ifm. varmeplanlægningen. Støjdæmpende foranstaltninger sikres ved byggesagsbehandling.

Der er ikke bestemmelser om grønne tage, da tagene ikke er synlige.

Det oplyses, at der opstilles ca. 16 ladestandere i bebyggelsens parkeringskælder samt ca. 8 på nordpladsen umiddelbart udenfor lokalplanområdet.

Det vurderes, at ønskerne ikke bør imødekommes.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.15 - tekst

Lokalplan 4.42.15 - bilag

resume af indsigelser / bemærkninger samt vurdering

Høringssvar vedr. lokalplan 4.42.15

# **Punkt 11: I - Vedtagelse af lokalplan for boligbebyggelse og p-hus i Nærheden - PMU**

19/21640

## **Baggrund**

I bydelen Nærheden i Hedehusene ønskes opført etagehuse, punkthuse, rækkehuse og parkeringshus. Lokalplan 4.42.12 sætter rammer for områdets anvendelse samt omfang, placering og fremtræden af bebyggelse og de ubebyggede arealer.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling med henblik på vedtagelse efter at have været i 4 ugers offentlig høring. I høringsperioden er der modtaget 2 indsigelser / hørings svar til lokalplanen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.12.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet, der ligger i den østlige del af Nærheden i Søkvarteret, er opdelt 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.

Skitseprojektet, som ligger til grund for lokalplanen, 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, angives med et bruttoetageareal fra 110 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup>. Etagehusene kan opføres i 3 – 5 etager, punkthusene kan opføres i 5 – 6 etager, og rækkehusene skal opføres i 2 etager.

Bebyggelsen skal placeres således, at de forskellige bygningskroppe tilsammen danner rammen om et stort grønt fællesrum. Til hver bolig skal der etableres enten en altan eller en terrasse.

Facadebeklædningen på boligbebyggelsen vil være teglsten i forskellige røde, gule og rødbrune nuancer afhængig af bebyggelsestypen. Parkeringshuset opføres med tegl og lameller i stål i rødbrune nuancer samt begrønnede facader.

### **Parkering**

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. Resterende p-pladser i parkeringshuset anvendes af beboere i kommende omkringliggende bebyggelser.

Cykelparkering til rækkehuse skal etableres på et forareal til det enkelte rækkehus, og øvrige pladser skal etableres i lave klynger fordelt i gårdrummet.

## Indsigelser / høringssvar

I den offentlige høringsperiode er det modtaget 2 indsigelser / bemærkninger til lokalplanen. Disse vedlægges i deres fulde ordlyd tillige med et notat – et resume og en vurdering.

En borger foreslår, at området udlægges til autonom energiforsyning, dvs. ingen tilslutning til fjernvarme, eller naturgas/biogas.

Danmarks Naturfredningsforening udtrykker bekymring for den tætte bebyggelsesplan og påpeger bl.a., at der bør stilles supplerende krav om byggematerialer, solceller, grønne tage om antal ladestandere. Der spørges til krav om æbletræer og støjdæmpende foranstaltninger. Danmarks Naturfredningsforening udtrykker desuden ros og tilfredshed med diverse bestemmelser.

Administrationen kan oplyse, at lokalplanens bestemmelser om områdets tæthed er i overensstemmelse med kommuneplan 2014 og rammelokalplan 4.42 for området.

Lokalplanen har bestemmelser om grønne tage på rækkehusene og cykelskure og store glaspartier på fælleshuset. Lokalplanen muliggør opstilling af solceller på tage, men der kan ikke med lokalplanlægning stilles krav om etablering eller anvendelse af solceller, og der er ikke krav om solceller ifm. varmeplanlægningen. Støjdæmpende foranstaltninger sikres ved byggesagsbehandling.

Nærheden opstiller 15 ladestandere i parkeringshuset.

Det vurderes, at kun ønsket om beplantning med æbletræer bør imødekommes.

I lokalplanen er enkelte bestemmelser tilpasset som følge af videre detailprojektering og brandkrav.

Det vurderes, at disse justeringer kan imødekommes uden fornyet høring.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.12 - tekst

Lokalplan 4.42.12 - bilag

Resume af indsigelser / bemærkninger samt vurdering

Høringssvar vedr. lokalplan 4.42.12

Hørringsvar til lokalplan 4.42.12, boligbebyggelse, område 6.4 - Cikoriehaven i Nærheden Øst

## **Punkt 12: Lukket**

19/6023

## **Punkt 13: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2021**

19/6023