

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 10-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Simon Bøtkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2023.....	4
A - Forslag til lovliggørende landzonetilladelse til etablering af tømrervirksomhed, oplagsplads og v	5
A - Landzonetilladelse til opstilling af en telemast ved Reerslev - PMU.....	9
A - Principbeslutning for tilvejebringelse af plangrundlag med udvidelse af kontor og velfærdsfacil	12
A - Principbeslutning om ny lokalplan og kommuneplantillæg for området ved Hedelykke Mejeri -	15
I - Forslag til lokalplan for Kirkestien 26 i Sengeløse og kommuneplantillæg - PMU.....	17
Lukket.....	19
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget - januar 2023.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2023

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio december 2022

Opgørelse solceller på kommunale bygninger

Notat om støjvolde og støjskærme

Ophævelse af kommunens påbud om tilslutning til HTK Vand Enghavegårdsvej 15.PDF

Referat fra bestyrelsesmøde Vestforbrænding 14-09-2022

Punkt 3: A - Forslag til lovliggørende landzonetilladelse til etablering af tømrervirksomhed, oplagsplads og ekstra bolig - PMU

19/18877

Baggrund

Ejer af ejendommen Høholmvej 5, som driver tømrer- og bygningsnedkervirksomhed, har 23-09-2022 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til allerede udførte ændringer på ejendommens driftsbygning (bygning 3, se kortbilag). Der er indrettet én bolig samt et kontor og et værksted, en frokoststue med køkken samt omklædning og toiletter for virksomheden. Der ansøgte endvidere om landzonetilladelse til en oplagsplads til brug for virksomheden.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget træffer principbeslutning om, at der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til den etablerede tømrer- og bygningsnedkervirksomhed og én ekstra bolig i bygning 3 samt til en oplagsplads

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Udvalget kan ikke godkende indstillingen.

Sagsfremstilling

Denne sag, som omhandler bebyggelse og anvendelse af bygninger på ejendommen, er opstartet på baggrund af en henvendelse fra SKAT modtaget i 2019.

Henvendelsen fra SKAT omhandlede ulovlig bebyggelse på ejendommen. Administrationen har af flere omgange efterfølgende haft dialog med ejer samt dennes rådgiver vedrørende eventuel landzonetilladelse til bebyggelse og anvendelse af bygninger og arealer, og der er foretaget besigtigelse.

I august 2020 traf administrationen afgørelse om afslag på landzonetilladelse på grund af bygningernes karakter som henholdsvis udhus og drivhus/forsøgshus samt landskabelige hensyn, og udsendte samtidig partshøring og varsel af påbud om, at de ulovlige forhold skulle lovliggøres. Denne afgørelse blev påklaget til Planklagenævnet.

Planklagenævnet stadfæstede administrationens afgørelse, og der blev derfor udstedt påbud om fysisk lovliggørelse i marts 2022. Dette påbud blev igen påklaget af ejer. Planklagenævnet ophævede administrationens påbud i juni 2022 med henvisning til, at der i sager om lovliggørelse skal anvendes det mindst indgribende middel, hvorfor administrationen burde forholde sig til, om der evt. var dele af bygning 3, der retlig ville kunne lovliggøres, før der blev udstedt påbud.

På den baggrund har administrationen på ny besigtiget ejendommen 22-06-2022, og det er

administrationens vurdering, at den nuværende indretning og anvendelse af bygning 3 kræver en landzonetilladelse, og at der derved er mulighed for delvis retlig lovliggørelse af anvendelsen af bygning 3.

Forslag til landzonetilladelse

Forslag til landzonetilladelse lægger op til at der kan indrettes én bolig på 288 m² og erhvervslokaler på 160m². Desuden indrettes en mindre oplagsplads til brug for virksomheden på maksimalt 300 m² med en maksimal højde på 3 meter. Oplaget skal afskærmes med beplantning mod vejen.

Se det vedlagte notat i bilag 1 for en mere detaljeret beskrivelse af baggrund og vilkår for en eventuel landzonetilladelse.

Planlovens regler om landzone

Ejendommen på 3,1 hektar er beliggende i landzone og er noteret med landbrugspligt, samt godkendt til erhvervmæssig landbrugsproduktion og beboelse.

I henhold til planloven må der i landzoner ikke ”uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer”. Formålet med dette er at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og at beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier. Fx skal virksomhedsaktiviteter, som ikke er direkte afhængig af en placering i landzonen, som udgangspunkt henvises til erhvervsområder.

Ifølge planloven kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden landzonetilladelse, tages i brug til ”... håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og én bolig, samt lager- og kontorformål m.v.”. Da der er tale om undtagelsesbestemmelse, skal begrebet ”m.v.” fortolkes snævert. Det følger af vejledningen til loven, at både vognmands- og entreprenørvirksomheder ikke er omfattet af bestemmelsen. Der skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. drivhuse og udhuse, uanset den tidligere anvendelse af disse.

I tilknytning til lovligt etablerede håndværksvirksomheder, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021 og skal søges opretholdt til jordbrugsformål. Arealer, som ligger nær bebyggelsen, må anvendes til nødvendigt oplag i forbindelse med landbrugsdriften på ejendommen og desuden have, gårdsplads og lignende i tilknytning til beboelsen.

Derudover er området udlagt som naturbeskyttelsesområde med særlige naturbeskyttelses-interesser, bevaringsværdigt landskab og som et område, hvor skovrejsning er uønsket i Kommuneplan 2021. Inden for disse udpegninger må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. I givet fald skal det så vidt muligt ske uden at forringe de særlige værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

Det fredede område Porsemosen og Høholm grænser direkte op til ejendommens sydlige og østlige matrikelgrænser. Porsemosen er et af Nordsjællands vigtigste vådområder for ynglefugle.

Naboorientering

Administrationen har orienteret de nærmeste naboer, hvilket resulterede i 6 hørings svar med bemærkninger til projektet (bilag 4).

De indkomne bemærkninger omhandler flere ting. Naboer oplever støjgener hovedsagelig fra brug af maskiner, arbejdskøretøjer og trafik til og fra ejendommen. Støj fra virksomhed og byggeri pågår året rundt, alle dage og i mange timer ad gangen. Der udtrykkes bekymring vedrørende risiko for øget trafikintensitet ved tilladelse til en virksomhed med

3 til 5 ansatte samt en ekstra bolig. Adgangsvejen er en privat fællesvej anlagt med grus. Kørsel med tunge køretøjer, godstransporter, mindre lastbiler samt alle de ansattes personbiler medfører stor slitage og ødelægger grusvejen, hvilket har resulteret i store huller og ødelagt græsabat. Den intensive trafik medfører også støvgener.

Det anføres, at der kan være en risiko for, at de landskabelige værdier ødelægges eller forstyrres, hvilket vil medføre værdiforringelse af naboers livskvalitet og forstyrre det omkringværende dyreliv.

En landzonetilladelse menes at være i strid med Planloven og Kommuneplan 2021's strategi for landområdet, idet hensigten er, at landområdet skal friholdes for egentlig byudvikling, hensyntagen til eksisterende værdier, klar grænse mellem by og land, og at landområdets kvaliteter for attraktiv beboelse skal fastholdes og forbedres. Det anføres, at der er tale om en virksomhed, som lige så godt kunne etableres i et erhvervsområde.

Der menes at være tale om en række overtrædelser af de begrænsede muligheder for landzone-dispensationer, loven giver, og det er i sig selv problematisk med dispensationer, der først søges, når arbejdet er fuldført eller stadig pågår.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at den nuværende indrettede bolig og tømrervirksomhed ikke er i overensstemmelse med de forudsætninger, der gælder for at udnytte planloven, dette begrundes med:

- At ombygningen og den ændrede anvendelse ikke blev anmeldt til kommunen på forhånd, men først anmeldtes efter, at ombygningen var foretaget.
- At der er sket en betydelig ombygning af bygningen.
- At bygning 3 ikke fuldt ud kunne betragtes som en overflødiggjort landbrugsbygning, da den var opført som et drivhus/forsøgshus og derved var uegnet til formålet.

Administrationen vurderer derfor, at indretning og anvendelse af bygning 3 kræver en lovliggørende landzonetilladelse i henhold til planloven, og at der kan meddeles landzonetilladelse til at tømrervirksomheden etableres i bygning 3 på en række vilkår. Byggeriet kræver desuden en byggetilladelse.

Udarbejdelse af forslag til en lovliggørende landzonetilladelse begrundes med at, såfremt ejer af ejendommen havde ansøgt og anmeldt ombygningen og den ændrede anvendelse på forhånd, dvs. før ombygningen var foretaget, kunne der have været mulighed for at dele af bygning 3 kunne godkendes til én bolig eller tømrervirksomhed. Det er også vurderet, at fysisk lovliggørelse af den hævede tagkonstruktion ville være meget omkostningstungt, og at en sænkning af tagkonstruktionen ikke ville medføre, at bygningen ikke kunne benyttes til tømrervirksomhed og/eller bolig.

Det er administrationens vurdering, at der kan reguleres for støj og trafik ved at indsætte konkrete vilkår i landzonetilladelsen (bilag 1). Tilladelser til andre typer af erhverv i landzonen skal i henhold til tidligere afgørelser administreres restriktivt indenfor de muligheder, der er i lovgivningen. Retningslinjerne i Fingerplan 2019 og Kommuneplan 2021 er dog som udgangspunkt ikke til hinder for udnyttelse af de umiddelbare rettigheder, som følger af Planlovens landzonebestemmelser. Undtagelserne i Planloven åbner op for etablering af bl.a. håndværksvirksomheder på visse betingelser. Det vurderes, at virksomheden kan tilknyttes bygning 3, fordi de mest støj og trafiktunge aktiviteter,

som knyttede sig til en anden virksomhed, der udfører anlæg af veje og motorveje er ophørt, og fordi byggeaktiviteterne på ejendommen er ved at være afsluttede.

Af hensyn til det omkringliggende landskab er der kun givet tilladelse til franske altaner på bygningen, og der er stillet krav om at oplagspladsen maksimalt må være på 300 m² og skal afskærmes med beplantning.

Kopi af kort over bygninger, notat vedr. baggrund og vilkår for evt. landzonetilladelse, historik og høringssvar er vedlagt som bilag.

Bilag

Baggrund og vilkår for evt. landzonetilladelse

Kortbilag med bygningsnumre

Historik

Høringssvar vedr. naboorientering

Punkt 4: A - Landzonetilladelse til opstilling af en telemast ved Reerslev - PMU

20/22116

Baggrund

Der er søgt om tilladelse til opstilling af en 42 m høj gittermast med panelantenner og radiotekniske komponenter på et areal i landzone øst for Reerslev.

Da pågældende position er beliggende i landzone, forudsættes der en landzonetilladelse, inden ansøgningen kan byggesagsbehandles.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte telemast som en gittermast med en maksimal højde 42 meter fra niveauplan med placering som angivet, monteret med panelantenner og radiotekniske komponenter.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

1. At flere teleoperatører skal have adgang til at benytte masten.
2. At masten, teknikskabe eller teknikkabine skal fjernes senest 1 år efter, at masten ikke længere er nødvendig og anvendes for områdets telekommunikation.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opstille en gittermast på adressen matrikelnummer 51 Reerslev By, Reerslev med en maksimal højde på 42 meter fra niveauplan, monteret med panelantenner og radiotekniske komponenter.

Da tele- og mobildækningen i og omkring Reerslev ikke er optimal og som følge af statens udmelding om at sikre bedre mobil- og teledækning i hele landet, ønskes det at forbedre 3G / 4G dækningen i området.

Matriklen, som er ejet af Høje-Taastrup Kommune Kloak A/S, er beliggende i landzone ved den østlige afgrænsning af Reerslev ud mod Thorsbrovej. HTK Kloak A/S har som grundejer givet fuldmagt til ansøger med henblik på ansøgning om myndighedstilladelser.

Arealet fremstår med træbeplantning og midt i arealet ligger en sø.

- Søen er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. I 2011 blev der registreret Lille Vandsalamander i søen. Etableringen vil ikke have indvirkning på eventuelle padder.

- Der kan være hulheder i nogle af træerne, hvor der kan være flagermus i vinterhi eller dagophold resten af året. Trods det begrænsede antal træer, der fældes, skal det sikres, at der ikke er flagermus, der overvintrer eller har dagophold i træerne, når de fældes, jf. naturbeskyttelsesloven. Desuden må hule træer og træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1. nov. – 31. aug.

Der er ingen høje skorstene eller lign. i området, som kan anvendes til opsætning af antenner, så det er derfor nødvendigt med etablering af en ny mast.

En mast med en højde på 42 meter vil sikre 4G-dækning og på sigt 5G-dækning. Etableringen skal give mulighed for, at flere operatører kan benytte masten. Ved den ansøgte position undgås umiddelbart opstilling af yderligere master i lokalområdet.

Ansøger har undersøgt mulighed for placering af masten på 2 andre positioner, som begge er opgivet. Den ene position er i Hedeland, og den anden position er opsætning af antenner på en eksisterende lav rørmast på landbrugsejendommen nord for Reerslev, Solhøjvej 25, position 4815-FO.

Masteejer af denne mast er TT-Netværket, som ikke ønsker at udskifte deres rørmast med en højere mast, hvilket er forudsætningen for opsætning af antenner til bedre 4G og 5G dækning.

Ansøger oplyser,

- at en dækning på 90 % af dækningsområdet forudsætter en 42 m eller 48 m høj mast. Dækningen kan ikke tilvejebringes med en 30 m høj mast,
- at en gittermast eller rørmast har samme dækning fra positionen, men der anvendes normalt ikke rørmaster højere end 36 m, da højere rørmaster skal være kraftigere for at kunne bære udstyret og vil hermed være mere synlige.

Ansøgningen har været sendt i bred naboorientering, og der er modtaget 4 svar, som vedlægges sammen med administrationens vurdering af de enkelte svar.

Ansøgningen er jf. bilag behandlet af Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, som bl.a. udtaler: ”SDFI har ikke grundlag for at bestride TDC NETs oplysninger om, at det ikke er muligt at forhøje rørmasten på eksisterende alternative position.” Dvs. positionen nord for Reerslev.

Sammenfattende vurdering

Det vurderes, at

- en mastehøjde på 42 m med den ansøgte placering ud til Thorsbrovej er hensigtsmæssig i forhold til at opfylde dækningsforpligtelsen, desuden

- er placeringen forholdsvis tæt på eksisterende bebyggelse, men da placeringen er i en træbeplantning, fremtræder masten mindre synlig både fra bebyggelsen og fra det åbne land. Samtidig holdes der en vis afstand til den bevaringsværdige bebyggelse i Reerslev.
 - med en beliggenhed ud til Thorsbrovej vil masten være nem at komme til. Dette forudsætter sandsynligvis en ny overkørsel, hvilket ikke giver anledning til bemærkninger.
-
- der ikke bør anvendes en rørmast, da en sådan mast med en højde på 42 m vil syne af mere end en gittermast i samme højde, idet den skal være kraftigere for at kunne bære antennerne.
-
- en placering ved Solvang 25, position 4815-FO vil være mere synlig i det åbne land trods en placering ved en landbrugsbygning.
-
- en placering i Hedeland vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige værdier.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse

Ansøgning, tegninger

Høringssvar og vurdering

Høringssvar fra 3 indbyggere i Reerslev

Høringssvar fra landsbylaug

Punkt 5: A - Principbeslutning for tilvejebringelse af plangrundlag med udvidelse af kontor og velfærdsfaciliteter for DSV beliggende Hedelandsvej 28A-C - PMU

22/21436

Baggrund

DSV på Hedelandsvej 28A, B og C samt tilhørende administration beliggende på Hovedgaden 539 har anmodet om ny lokalplan for virksomhedens område i Hedehusene Vest i Nymølle. Baggrunden er at muliggøre udvidelse til eksisterende administrationsbygning samt etablering af nye velfærdsfaciliteter for virksomhedens egne ansatte og tilknyttede personale med chaufførhotel og eventuelt et mindre sportsanlæg. Området er i dag omfattet af lokalplan 4.41, hvor ændringen forudsætter udarbejdelsen af en ny lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender;

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg for at muliggøre udvidelse til eksisterende administrationsbygning,
2. etablering af nye velfærdsfaciliteter for virksomhedens egne ansatte og tilknyttede personale med chaufførhotel og eventuelt et mindre sportsanlæg.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Udvalget anbefaler indstillingen.

F undlader at stemme og bruger standsningsretten.

Sagsfremstilling

Virksomheden har indgivet lokalplananmodning om ændring af den eksisterende lokalplan 4.41, som omfatter en del af virksomhedens område i Hedehusene Vest ved Nymølle. Området, hvor der ønskes opført bebyggelse, er i den gældende lokalplan angivet som delområde G, som er udpeget som et grønt område. Den foreslåede bebyggelse forudsætter derfor udarbejdelse af nyt plangrundlag. Endvidere skal der eventuelt tilvejebringes kommuneplantillæg, såfremt forslaget rummer bygningsvolumener, der overskrider kommuneplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det vurderes, at kommuneplantillægget i givet fald er af mindre væsentlig karakter, hvor der ikke er behov for indkaldelse af ideer og forslag i forbindelse med ændringen.

Bebyggelsen

Virksomheden ønsker at etablere en administrationsbygning på maksimalt 20.000 m² i 3-4 etager - som kan udvides i flere etager, og som er tilpasset områdets geometri og topografi. Bygningen ønskes udført i samme formsprog og materialer som et kommende og lignende projekt i Horsens, hvor bygningen opbygges af to bygningskroppe med en mellembygning, som er en principiel designstandard for virksomhedens kontorbygninger (bilag 3).

Facaden tænkes udført med en høj sokkelplint i lys grå beton samt i mørke stål-paneler og glas. Stueetagen udføres primært i glas, der giver bygningen et svævende og let udtryk. Omkring bygningen etableres et grønt haveanlæg, med opholdsarealer til ansatte og terrassearealer.

Bygningen får en funktionel sammenhæng med virksomhedens eksisterende administration på nordøstlige side af krydset mellem Hovedgaden og Hedelandsvej. Derfor ønskes muligheden for at etablere en gangbro over Hovedgaden, der kan forbinde de to områder.

Placeringen af den foreslåede administrationsbygning skal bearbejdes således, at der tages hensyn til nabobebyggelse og en samlet helhedsvirkning for området. Placeringen er et naturligt plateau, hvilket gør, at bebyggelsen muligvis vil være synlig fra bakkerne i Hedeland, fx Skibakken. Der bør derfor laves visualisering af bebyggelsen fra skibakken i Hedeland for at påvise den egentlige visuelle påvirkning.

Virksomheden ønsker derudover at opføre et chaufførhotel til internt brug, så lastbilchauffører kan holde hvil i omgivelser med god komfort. Bygningen for chaufførhotellet ønskes opført som modulbyggeri i 3 etager, beklædt med lignende facadematerialer som den foreslåede administrationsbygning.

Fingerplan

Det fremgår af bestemmelserne i landsplandirektivet for Fingerplanen, at Hedehusene Vest ved Nymølle er udpeget som egnet lokaliseringsmulighed for transport- og distributionserhverv. Iht. fingerplanen er det i disse områder muligt at etablere kontorlokaler med mere end 1.500 m² til egen administration i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 m². Endvidere er det ansøgte en udvidelse af eksisterende kontorbyggeri, hvorfor det er administrationens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, eftersom landsplandirektivets bestemmelser er opfyldt.

Trafik

Med det nuværende trafikvolumen vurderes det, at trafikken i krydset Hedelandsvej/Hovedgaden med forslaget ikke kan håndteres med den nuværende udformning af lyskrydset. Virksomhedens eksisterende kontor og personaleparkering er beliggende ved krydssets nordøstlige side, hvor de eksisterende lagerhaller er lokaliseret nord og syd for Hovedgaden. Hovedparten af trafikafviklingen fra disse faciliteter afvikles gennem dette lyskryds for adgang til motorvejsnettet, Rute 21.

I begyndelsen af 2022 er der blevet udarbejdet et rådgivernotat til at belyse trafiksituationen i krydset ved fuld udbygning af lastbilterminalerne. Konklusionen af dette notat er, at der anbefales en udbygning af krydset for at kunne afvikle trafikken hensigtsmæssigt. Personbiler, der skal til og fra den foreslåede administrationsbygning, vil medføre en øget og væsentlig trafikbelastning. Der skal derfor udarbejdes trafikanalyse for kommende trafikbelastning i krydset med henblik på at påvise, hvordan trafikken kan afvikles ved den nye lokalplan – herunder om der forudsættes en ændring/udvidelse af krydset.

Natur og miljø

Området for placering af den foreslåede administrationsbygning er i dag udlagt til grønt område i den gældende lokalplan. Området er bevokset med en ca. 40 år gammel skovbevoksning. Området er ikke udlagt som fredskov eller fredet på anden vis.

I forbindelse med den eksisterende lokalplan blev der i 2011 udarbejdet en flora og faunaundersøgelse af lokalplanområdet, hvor pågældende område blev udpeget som et potentielt levested for flagermus. Det fremgår, at såfremt der skal fældes træer, bør der foretages en yderligere undersøgelse af flagermus i området. Alle arter af flagermus er fredet og er opført på habitatdirektivets bilag IV. Bygherre skal derfor have foretaget nødvendige undersøgelser med professionel rådgiver for at undersøge og vurdere, hvorvidt projektet forudsætter afværgeforanstaltninger af hensyn til flagermus i området.

Derudover er en mindre del af området omfattet af en skovbyggelinje, hvor der ikke må bygge inden for, medmindre der dispenseres, eller skovbyggelinjen ophæves. Projektets realisering er derfor forudsat en ophævelse af pågældende skovbyggelinje eller dispensation jævnfør Naturbeskyttelsesloven. Det er administrationens vurdering, at der godt kan dispenseres for skovbyggelinjen.

Andre natur og miljøforhold vil blive belyst gennem miljøscreeningen af plangrundlaget, som foretages sideløbende for at vurdere, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i forlængelse heraf.

Videre proces

Såfremt udvalget godkender indstillingen, vil administrationen igangsætte planprocessen, hvor der vil være særligt fokus på at afklare forholdene vedrørende trafik og natur. Derudover skal der afklares andre emner såsom vandhåndtering, parkering, disponering m.m. i løbet af processen. Nødvendige undersøgelser og analyser skal i udgangspunktet igangsættes og afholdes af ansøger i medfør af Planloven.

Lokalplanen tænkes udarbejdet for hele området for lokalplan 4.41, hvor gældende bestemmelser fra nuværende lokalplan kan overføres til den nye lokalplan. Tidligere givne dispensationer fra lokalplan 4.41, søges indarbejdet i den nye lokalplan.

Bilag

Oversigtskort

Foreløbig situationsplan

Referencebilleder

Punkt 6: A - Principbeslutning om ny lokalplan og kommuneplantillæg for området ved Hedelykke Mejeri - PMU

22/7342

Baggrund

På baggrund af et skitseprojekt om opførelse af en boligbebyggelse på arealer ved Hedelykke Mejeri i Hedehusene ansøges om udarbejdelse af en lokalplan. Denne lokalplan forudsætter et kommuneplantillæg.

Skitseprojektet forelægges Plan- og Miljøudvalget med henblik på en principiel beslutning om udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for arealet afgrænset af Hovedgaden, Reerslevvej, Mejerivej og Brandhøjgårdsvej.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der med udgangspunkt i pågældende skitseprojekt udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i en løbende dialog med en bygherre om et udviklingsprojekt for nyt boligbyggeri på arealet ved Hedelykke Mejeri og tilgrænsende ejendomme. Arealet for projektet afgrænses af Hovedgaden, Reerslevvej, Mejerivej og Brandhøjgårdsvej.

Skitseprojekt

Det ønskes at opføre en ny boligbebyggelse på den østlige del af projektarealet og omdanne en mindre eksisterende bygning til fælleshus for beboerne. Desuden bevares mejeribygningen.

Den nye bebyggelse opføres i 1,5 – 3 etager og placeres ud til vejarealer for at sikre et stort fælles opholdsareal bag bygningerne og hindre støj til dette. Bebyggelsen opføres med p-kælder og nedtrappes fra Hovedgaden til Mejerivej således, at højden harmonerer med den omkringliggende bebyggelse. Facaderne opdeles bl.a. ved at de enkelte boligenheder opføres med gavle og rejst tag vinkelret til vejareal og med variation i husdybden.

Med projektet ønskes det at opføre 38 boliger og fastholde 23 eksisterende små boliger i mejeribygningen, som også har arealer med anvendelse til kontorformål. Den nye bebyggelse opføres med en byggeteknik og en fremtræden, som muliggør en vis fleksibilitet i forhold til at kunne sammenlægge boliger.

Der er projekteret med ca. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Efter dialog med administrationen er der projekteret med en p-norm for biler på 1,5 plads pr. bolig over 50 m² og 0,75 plads pr. bolig under 50 m², idet området er beliggende delvist indenfor det stationsnære kerneområde og delvist indenfor det stationsnære område. Der er desuden mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladser til kontorerhverv.

Nuværende Planforhold

Projektområdet ligger indenfor ramme 3.B.30, som udlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv samt kulturelle institutioner. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, og der må bygges i maks. 1,5 etager.

Området er desuden omfattet af lokalplan 4.16 og defineret som et åben-lavt haveboligområde med særlig udnyttelse og en bebyggelsesprocent på 25.

Projektets boligbebyggelse med vandret boligskelet i op til 3 etager og en bebyggelsesprocent på ca. 67 defineres som en etagebebyggelse. Projektet forudsætter derfor udarbejdelse af en ny projektlokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der er tale om et grundigt bearbejdet skitseprojekt i overensstemmelse med dialogen med administrationen. Bebyggelsen er placeret stationsnært og vil med sin fremtræden og placering medvirke til at markere og højne fremtræden af Hovedgaden og Reerslevvej samtidig med, at bygningens skala tager hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Desuden gives der mulighed for at sikre mejeribygningsens bevaringsværdier.

Bilag

Udkast skitseprojekt

Fuldmagt

Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for Kirkestien 26 i Sengeløse og kommuneplantillæg - PMU

22/1776

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede 29-09-2020, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Kirkestien 26 for at muliggøre en privat daginstitution. Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 7.39 med tilhørende kommuneplantillæg 3, der muliggør, at området foruden bolig også kan anvendes til daginstitution.

Forslagene til lokalplan 7.39 og kommuneplantillæg 3 forelægges til beslutning, inden den sendes i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 7.39 for Kirkestien 26 i Sengeløse med tilhørende kommuneplantillæg 3 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 7.39 med tilhørende kommuneplantillæg 3.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 10-01-2023

Anbefales.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 7.39 omfatter den del af Kirkestien 26, der ligger inden for byzone.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen giver mulighed for, at området også kan anvendes til daginstitution samt fastholder muligheden for bolig. Der er sat krav til, at der skal anlægges 8 bilerparkeringspladser og en legeplads i tilknytning til daginstitutionen. Derudover er det præciseret i lokalplanen, at lokalplanområdet ikke kan udstykkes yderligere.

Den eksisterende lokalplan 7.06.1 fra 1981 vil fortsat være gældende for ejendommen. Lokalplan 7.06.1 fastlægger de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det nye planforslag supplerer den eksisterende lokalplan.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021

Da den ændrede anvendelse af Kirkestien 26 ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 4.B.1, er der udarbejdet kommuneplantillæg for at tilføje muligheden for en daginstitution.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Administrationen vurderer, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslagene sendes det i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af planforslagene. Denne forventes forelagt Byrådet til foråret 2023.

Administrationen skal oplyse, at den nuværende kapacitet for dagtilbud i Sengeløse landsby og omgivende lokalområde er vurderet som tilstrækkelig via de eksisterende kommunalt drevne og selvejende institutioner.

Bilag

Forslag til lokalplan 7.39 for Kirkestien 26 i Sengeløse

Forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 7.39 og kommuneplantillæg 3

Punkt 8: Lukket

21/25600

Punkt 9: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget - januar 2023

21/25600