

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 07-11-2023

Mødedato Tirsdag d. 07. november 2023 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 5.7. Boliger og erhverv på Smedeland 28 (efter høring).....	3
Underskriftsblad.....	11

Punkt 1: MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 5.7. Boliger og erhverv på Smedeland 28 (efter høring)

01.02.05-P16-11-21

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende at sende forslag til Lokalplan 5.7- Bolig og erhverv på Smedeland 28 med tilhørende miljørapport i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold

Ejendommen Smedeland 28 er beliggende op til den fremtidige stationsforplads til Letbanen i det stationsnære kerneområde. Ejendommens areal er ca. 16.000 m², og det nuværende bebyggede areal er ca. 3.000 m². Ejendommen har hidtil været anvendt af bl.a. Nazar selskabslokaler.

Forslag til Lokalplan 5.7

Kommunalbestyrelsen godkendte at igangsætte udarbejdelse af lokalplan den 13. april 2021.

Lokalplanforslaget (bilag) skal muliggøre, at ejendommen udvikles efter målsætningen i Masterplan for Hersted Industripark og visionen om den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber.

Lokalplanens formål er at give mulighed for en anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål. Lokalplanen opdeles i 3 delområder.

Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af bolig- og erhvervsformål. Erhvervsformål må være kontor- og publikumsorienterede serviceerhverv f.eks. café, restaurant, take-away og fitness. Der udlægges to byggefeltet inden for delområde 1. Der er mulighed for at etablere udvalgswarebutikker i byggefelt A og B, og én dagligvarebutik i stueetagen i byggefelt B ud mod Bygaden. Der må højst etableres 2.500 m² dagligvarebutik og 1.000 m² udvalgswarebutik. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 3.500 m² på grund af nærheden til stationen. I Hersted Industripark er der i henhold til kommuneplanen mulighed for at opføre i alt 5.000 m² detailhandel omkring stationen. Det fastsatte bruttoetageareal skal muliggøre, at der er restrummelighed for etablering af detailhandel på andre ejendomme. Der er også mulighed for at anvende stueetagen til offentligt formål i form af bibliotek, kirkerum, skoletjeneste, "økolarie" og offentlig administration. Et økolarie formidler viden om bl.a. klima, bæredygtighed og energi.

Dette lokalplanforslag er udarbejdet inden vedtagelsen af Principper for kvalitet i byudviklingen i Hersted Industripark. Projektet følger dog i vidt omfang principperne, bl.a. i forhold til bæredygtighed, hjemmehørende beplantning, kantzoner, tredeling af facaden, underopdeling af lange facader, tilbagetrukne hjørner, lys- og skyggeforhold, åbninger i facader mv. Bebyggelsen skal placeres som en karrébebyggelse mod vest (byggefelt A) og som en hesteskoformet bebyggelse mod øst (byggefelt B). Inden for byggefelt A varierer bebyggelsen mellem 4 og 9 etager i en højde mellem 15 og 30 m. Det er mulighed for etablering af tårne to steder langs Bygaden i op til 9 etagers højde. Inden for byggefelt B varierer bebyggelsen mellem 4 og 12 etager i en højde mellem 15,5 og 40 m. Tekniske installationer indgår ikke i den maksimale bygningshøjde, men de skal trækkes tilbage fra facaden. På hjørnet af stationsforpladsen og Bygaden kan bebyggelsen opføres som et tårn i op til 12 etager. Dette tårn vil blive et pejlemærke for området. Bebyggelsens hjørner afskæres for at sikre lokal pladsdannelse.

Lokalplanforslaget fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 200. Kommuneplanens retningslinje 6.9 giver mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan overskrides bl.a. efter en arkitektonisk vurdering. Lokalplanforslaget giver mulighed for at overskride bebyggelsesprocenten for så vidt angår indeliggende altaner, arkade samt portåbninger i stueetagen i forbindelse med byggeansøgningen. Bestemmelsen har baggrund i en konkret arkitektonisk vurdering.

Der kan etableres op til 380 boliger i varierende størrelser for at sikre en blandet beboersammensætning i bebyggelsen. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 80 m². Højst 10 % af boligerne må være mellem 45 og 54 m². Beplantning i form af træer, buske og levende hegn skal overvejende være hjemmehørende arter, og der skal sikres høj biodiversitet.

Bebyggelsen skal opføres efter to forskellige facadeprincipper, hvilket sikrer en visuel nedbrydning af facaderne. Den ene facadetytologi skal bestå af et gridsystem, og den anden facadetytologi skal bestå af facader med en tydelig visuel opdeling i base, krop og top. Den 6. etage tilbagetrækkes. Facaderne må kun opføres med gule blødstøgne mursten, og tilbagetrukken 6. etage skal opføres i metal i mørk farve. Tage må fremstå som flade tage, tårne skal have en lille taghældning. Der er mulighed for at etablere solenergianlæg.

Der skal etableres kantzoner mod gade og gård. Arealet kan anvendes til ophold, beplantning og praktiske formål. Mod Bygaden mod syd skal kantzonerne være 2 m. Mod vest skal kantzonen være 5 m, dog 3 m ved nedkørsel til p-kælder. Mod nord 2 m og mod øst 1 m. I tværgaden mellem bygningerne skal den være 0,5 m.

I henhold til kommuneplanen etableres mindst 30% fælles opholdsareal for boligetageareal på mellem 2. og 6. etagers bygningshøjde, og 20% af boligetagearealet for hele bygningsdelens fodaftryk, hvis der er over 6 etager. Ud af det samlede areal til fælles opholdsareal kan op til 1/6 etableres på tagterrasse, idet det øvrige fælles opholdsareal skal etableres på terræn. Fælles altaner og fælles tagterrasser tæller som udgangspunkt ikke med som fælles opholdsareal, men kan i henhold til kommuneplanen, efter en konkret arkitektonisk vurdering, indgå i de fælles opholdsarealer. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Alle boliger har adgang til privat opholdsareal enten på terrasser eller altan. Alle boliger får en altan eller terrasse på minimum 5 m². Herudover kan der suppleres med franske eller spanske altaner. Dette lever op til kommuneplanens retningslinjer om at private opholdsarealer skal have tilstrækkelig størrelse i forhold til det forventede antal beboere i boligen.

Der er ikke mulighed for at opsætte hegn i skel. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opsætte støjskærm i skel, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra trafik og virksomhedsstøj på udendørs opholdsareal overskrides. Bygherre ønsker som udgangspunkt at indgå aftaler med naboer, så disse støjskærme kan undgås så vidt muligt. Støjskærme skal udformes, så de fremstår begrønnede med hjemmehørende beplantning mindst 2 m over terræn, og herefter skal de være transparente. Støjskærme nedtages, hvis de ikke længere er nødvendige. Det er ikke muligt at nedsive regnvand i Hersted Industripark på grund af forurening.

Der er indkørsel fra nord for renovationsbiler, brandkøretøjer og til parkering på terræn. Størstedelen af parkering foregår i parkeringskælder under byggefelt A. Der er desuden parkering på terræn i tværgaden mellem byggefelt A og B, og under den hævede gård i byggefelt B til butikker. Vareindlevering til dagligvarebutikken forgår fra Bygaden via tværgaden til overdækket varegård i stueetagen. En stor del af cykelparkeringen foregår i portene, langs facaderne mod nord, vest og øst. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der skal etableres 0,75 p-plads pr. bolig og 1,0 plads pr. 100 m² kontor og liberalt erhverv, da området er beliggende inden for det stationsnære kerneområde. Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 50 m² detailhandel svarende til butikkens salgsareal. Parkeringsnormen kan reduceres med op til 4 p-pladser pr. anlagt delebilsordning. Der skal etableres 3 p-pladser til cykler pr. bolig. 2 stk. skal anlægges. Der skal etableres yderligere 3 cykelparkeringspladser til ladcycler pr. delebilsparkeringsplads. Det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Delområde 2 og 3

Delområde 2 må kun anvendes til privat fællesvej, og delområde 3 må kun anvendes til offentlig vej og fællesanlæg for grundejerforeningen.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er blevet miljøvurderet, da det kan medføre ændrede forhold, der ikke kan udelukkes at medføre miljøpåvirkninger. Der er vurderet på trafik- og støjforhold herunder vibrationer fra Letbanen samt luft, jord og grundvand. Der er desuden vurderet på skygge og vindpåvirkning, klima, kulturarv, materielle goder, arealanvendelse samt menneskers sundhed. Miljørapporten belyser således, hvilken miljøpåvirkning lokalplanforslaget forventes at have på omgivelserne samt hvilke afværgetiltag, der skal tages i anvendelse for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger. Rapporten konkluderer, at trafik, trafikssikkerhed, støj fra parkering og vibrationer ikke har en væsentlig påvirkning. Skygge, visuel påvirkning fra boliger i naboområder, indbliksgener har en mindre negativ påvirkning. Rapporten konkluderer også, at der er en positiv påvirkning i forhold til visuel påvirkning, arealanvendelse og kulturarv. Støj fra virksomheder, klima, jordforurening og grundvand har ikke en væsentlig påvirkning. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Lokalplanforslagets forhold til Kommuneplan 2022-34 og Masterplan for Hersted Industripark

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplan og masterplan.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om planlægning med senere ændringer. Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)

Miljøkonsekvenser

Der er udarbejdet en miljørapport til forslag til Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv på Smedeland 28, som skal offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Kommunikation

Afgrænsningsrapporten for miljøvurdering af lokalplanforslaget har været sendt i høring hos berørte myndigheder i 2 uger. Forslag til Lokalplan 5.7 og tilhørende miljørapport skal offentliggøres i 8 uger. Forvaltningen forventer, at lokalplanforslag og tilhørende miljørapport offentliggøres i perioden fra den 21. april – 15. juni 2023. I stedet for det sædvanlige borgermøde, foreslår forvaltningen, at der i høringsperioden afholdes ”Åbent Hus” en eftermiddag/tidlig aften i maj 2023. ”Åbent Hus” er en fleksibel form for borgerinddragelse, hvor borgerne kan komme i dialog med bygherre, forvaltning samt medlemmer af Miljø- og Byudvalget om projekt og lokalplanforslag. Borgerne kan således møde op i løbet af et fastsat tidsrum, som det passer dem bedst og få en dialog om de emner, der optager dem i relation til projektet.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 5.7 og tilhørende miljørapport offentliggøres i en periode på 8 uger fra den 21. april 2023 til den 15. juni 2023 og
2. at det traditionelle borgermøde erstattes af ”Åbent Hus”.

Historik

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 21. marts 2023, pkt. 3:

Tiltrådte indstillingen.

(Ø) kunne ikke tiltræde.

Lars Gravgaard Hansen (C) deltog ikke i mødet.

Supplerende sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 30. marts 2023

Bilaget Forslag til Lokalplan 5.7 Bolig- og erhverv er ændret i forhold til en teknisk rettelse.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 11. april 2023, pkt. 5:

Tiltrådte indstillingen

(Ø) kunne ikke tiltræde

Supplerende sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 13. april 2023

I lokalplanforslag af 12.04.2023 er bestemmelsen om udstykning justeret, og det betyder konsekvensrettelser for oprettelse af grundejerforening for delområde 1 og forudsætninger for ibrugtagen. Se revideret bilag.

Beslutning fra kommunalbesyrelsen, 18 april 2023, pkt 3:

Godkendte indstillingen.

(Ø) kunne ikke godkende

(Æ) undlod

Supplerende sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 15. august 2023

Kommunalbestyrelsen godkendte den 18. april 2023 at sende forslag til Lokalplan 5.7 med tilhørende miljørapport i offentlig høring. Forslag til Lokalplan 5.8 har været i høring fra den 21. april til og med den 16. juni 2023.

Borgermøde som Åbent Hus

Der blev afholdt Åbent Hus den 10. maj 2023 kl. 16.30 til 18.00 på rådhuset. Der deltog ca. 5 borgere heraf repræsentanter fra Naturgruppen og en virksomhedsrepræsentant samt repræsentanter fra forvaltningen, bygherre og dennes arkitekt. Der var opstillet plancher, der dannede udgangspunkt for drøftelserne. Forvaltningen havde forberedt plancher, der beskrev de overordnede visioner for udviklingen af Hersted. Bygherre og dennes arkitekt havde forberedt plancher, der illustrerede projektet. Opsamling af Åbent Hus er vedlagt som bilag.

Høringssvar

Der er modtaget 6 høringssvar i perioden. Der er modtaget høringssvar fra en borger, to forsyningsselskaber, en virksomhed, en grundejerforening og en interesseorganisation.

Høringssvarene omhandler bl.a.:

- ekstern støj fra virksomheder,
- grundejerforhold,
- tårnets udformning og højde,
- skyggeforhold,
- trafikregulering,
- økonomisk kompensation,
- mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser og redegørelse,
- forslag om blå korridorer, mere begrønning og et trestrengt spildevandssystem.

Modtagne høringssvar er vedlagt som bilag. Af høringsnotatet fremgår forvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar (bilag).

På baggrund af høringen vurderer forvaltningen, at høringssvarene giver anledning til følgende mindre ændringer og justeringer:

1. Lokalplanens redegørelse:

- der tilføjes oplysning om at området skal forsynes med fjernvarme direkte fra hovedledningen i Smedeland,
- der tilføjes oplysning om at afledt regnvand ikke må indeholde miljøfremmede stoffer,
- der tilføjes oplysning om at Kommunebestyrelsen har vedtaget Principper for udvikling af Hersted, som danner grundlag for byudviklingen i Hersted.
- afsnit om delebiler tilrettes, så det præciseres, at etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen reduceres med op til 4 parkeringspladser for hver anlagte deleparkeringsplads.

2. Lokalplanens bestemmelser

- § 13.9 tilføjes bestemmelse om at tagrender og nedløbsrør ikke må indeholde bly, zink, kobber eller andre miljøfremmede stoffer.
- justering af § 17.1 om aflysning af Byplanvedtægt 5 præciseres, så det fremgår at den aflyses for delområde 1. Delområde 1 er det område, der er udlagt til bolig og erhverv.

3. Tekniske rettelser i lokalplanens redegørelse og bestemmelser:

- § 5.5 tilføjes, at mindste boligstørrelse er eksklusiv overgangszone. Der tilføjes en note, der præciserer definitionen af en overgangszone,
- § 9.2 tilføjes en note, der præciserer, hvordan antallet af handicap p-pladser beregnes,
- § 11.8 tilføjes en ny bestemmelse, der muliggør opsamling af regnvand til wc-skyl og tøjvask,
- § 13.3 justeres, så bestemmelsen formuleres i overensstemmelse med vejledningen om støj fra veje,
- § 13.4 justeres, så bestemmelsen formuleres i overensstemmelse med vejledningen om ekstern støj fra virksomheder,
- § 17 får nummerering i stedet for bullits,
- Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes.

3. Tekniske rettelser til lokalplanens bilag

- Billedtekst tilrettes i bilag 7C, så det er tydeligt, at det er bebyggelsen set fra gårdrummet og ikke fra tværgaden,
- Der tilføjes en illustration af bebyggelsen i Karré B set fra øst (Stationsforpladsen),
- Bilag 15 a opdateres. Bilaget viser grundejerforeningens udbredelse, som er justeret.

Miljøvurdering

Myndigheden skal i henhold til § 13 stk. 2 i miljøvurderingsloven (LBK nr. 1976 af 27.10.2021) udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Det fremgår af vedlagte sammenfattende redegørelse af miljøvurdering af forslag til Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv på Smedeland 28, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan høringssvar er taget i betragtning, mulige alternativer er belyst samt eventuelle overvågningsprogrammer. Den sammenfattende redegørelse af vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling af 15. august 2023,

1. at Forslag til Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 19. september 2023, pkt. 3:

Tiltrådte indstillingen, idet det bør fremgå tydeligere af sagsfremstillingen, hvilke høringssvar, der er indgået også selv om de ikke har ført til konkrete ændringer i lokalplanen.

(V), (F) undlod.

(Ø) kunne ikke tiltræde.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 3. oktober 2023, pkt. 4:

Tiltrådte indstillingen

(Ø) kunne ikke tiltræde

(B, V, Æ, F) undlod

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 10. oktober 2023

Sagen sendes tilbage til forvaltningen.

Supplerende sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 2. november 2023

På mødet den 10. oktober 2023 sendte Kommunalbestyrelsen forslag til Lokalplan 5.7 tilbage til forvaltningen. På baggrund af de drøftelser og spørgsmål, der blev rejst på mødet, har forvaltningen udarbejdet 3 notater, der uddyber de pågældende emner. Notaterne omhandler henholdsvis parkering, bebyggelsesprocent og fælles opholdsarealer (4 nye dokumenter vedlagt som bilag).

Forvaltningen er desuden blevet opmærksom på endnu en teknisk rettelse, der bør tilføjes listen over emner, der tilrettes i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Det drejer sig om en fejl i angivelse af verdenshjørnerne i § 5.21, som foreslås håndteret således:

Tekniske rettelser i lokalplanens redegørelse og bestemmelser:

- § 5.21 rettes fra "Der skal placeres erhverv i stueplan i det sydvestlige hjørne mod Bygaden og i stueplan mod vest inden for karré A, byggefelt D, jf. bilag 11 øverste vignet" til "Der skal placeres erhverv i stueplan i det sydvestlige hjørne mod Bygaden og i stueplan i det sydøstlige hjørne mod Bygaden inden for karré A, jf. bilag 11 øverste vignet".

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling af 02. november 2023,

1. at Forslag til Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Til den videre behandling i Kommunalbestyrelsen præciseres om der i de 258 p-pladser er fratrukket rabatten fra de 15 delebilpladser?

(Ø) kunne ikke tiltræde.

Herudover indstillede formanden for Miljø- og Byudvalget i forlængelse af politiske sonderinger om lokalplanen,

1. Såfremt der af en lokalplan fremgår, en mulighed for at søge specifik dispensation fra bebyggelsesprocent i henhold til punkt 6.9. i kommuneplanen, skal det fremhæves i sagsfremstillingen ved en tydelig begrundelse for afvigelsen (jf. punkt 6.9) samt angive hvilke bygningsdele, der er omfattet, og det maksimale omfang af afvigelsen,
2. Forvaltningen bemyndiges til at undersøge mulighederne for, at der i privat regi etableres et p-hus i Smedeland-området og
3. Sagsfremstillinger for lokalplaner skal fremadrettet tydeligt adressere projektets maksimale bebyggelsesprocent, boligareal og etageantal/højde samt minimumskravene til fælles opholdsarealer og parkeringsdækning.

Udvalget tiltrådte formandens indstilling.

Bilag

Lokalplanområde november 2022 Smedeland 28

Smedeland 28_Situationsplan

Miljørapport af forslag til Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv på Smedeland 28

Afgrænsningsnotat

Trafikvurdering

Trafiksikkerhedsnotat

Trafikstøj

Ekstern støj fra virksomheder

Støj fra parkeringskælder

Lugtgener og anden luftforurening samt støj

Skyggediagrammer

Indbliksgener og visuel påvirkning

Vindmiljøvurdering

Regnvandshåndtering

Orienterende miljøteknisk undersøgelse

Forslag til Lokalplan marts 2023 5.7_Smedeland 28_BILAG

Revideret - Lokalplanforslag april 2023 _Smedeland 28_BILAG

Lokalplanforslag august 2023 - Smedeland 28_OFFENTLIGGJORT

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering for Smedeland 28

SAMLEDE_høringssvar_overstreget

Høringsnotat for Lokalplan 5.7 - Boliger og erhverv på Smedeland 28

Opsamling Åbent Hus for forslag til Lokalplan 57 - Bolig og erhverv på Smedeland 28

Fælles opholdsarealer - LP smedeland 28 - 2 nov 2023

OPHOLDSAREALER, illustration

Bebyggelsesprocent - LP smedeland 28

Parkering - LP smedeland 28

Punkt 2: Underskriftsblad

00.00.00-I00-40-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Medlemmer af Miljø- og Byudvalget

Formand Marianne Burchall (A)

Dogan Polat (A)

Lars Gravgaard Hansen (C)

Billal Zahoor (C)

Claus Rasmussen (V)

Birgit Hauer (F)

Bodil Gaarde (Ø)

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via det digitale underskriftsblad.