

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 18-06-2014

Mødedato Onsdag d. 18. juni 2014 kl. 15:30

Mødested Rådhuset Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte	5

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2014

Formand Axel Bredsdorff orienterede om en henvendelse om ulovlig hegning på Rudersdalvej.

Formand Axel Bredsdorff orienterede om byggesag på Høsterkøb Byvej 6, hvor udvalget bemyndigede udvalgsformanden til at træffe afgørelse ved evt. dispensation fra byggefeltet.

Byplanchef Birgitte Kortegaard orienterede om dispensationssag vedrørende ventilation i boliger i det nye plejecenter Ny Frydenholm. Sagen afgøres ved formandsbemyndigelse.

Jacob Jensen (Ø) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte

13/2897

Bilag

Trafikvurderinger af ny dagligvarebutik Langhaven/ Malmbergsvej -

Forslag til Lokalplan 241

Forslag til Lokalplan 241 for et område til lokalcenter ved Malmbergsvej og Langhaven i Gl. Holte

RESUMÉ

På baggrund af en ansøgning fra Gl. Holte Boligselskab, behandlede Byplanudvalget på mødet den 9. oktober 2013 igangsætning af ny lokalplan for lokalcentret ved Malmbergsvej.

Udvalget vedtog at igangsætte en lokalplanlægning for området på en række forudsætninger, herunder at butiksudvidelsen tilpasses den eksisterende bygnings arkitektur og materialer, at de trafikale forhold afklares nærmere, og at behovet for eventuelle supplerende vejanlæg på Langhaven eller Malmbergsvej afklares.

Ansøger har på grundlag af ovennævnte forudsætninger og i samarbejde med forvaltningen udarbejdet forslag til ny Lokalplan 241 for et lokalcenter ved Malmbergsvej og Lang-haven i Gl. Holte.

Forslag til Lokalplan 241 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 42, som tillige omfatter størstedelen af det nærliggende boligområde.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalcentret er opført i perioden 1949 til 1960'erne. Bebyggelsen er i 1 etage med udnyttet tagetage og udført i gule mursten med saddeltag i gulflammede teglsten.

Bebyggelsen anvendes i dag til Gl. Holte Kro, et pizzeria og en smørrebrødsforretning. Endvidere har der tidligere været en mindre købmand. På 1. sal er der indrettet beboerlokaler til den nærliggende boligbebyggelse.

Baggrunden for lokalplanen er at tilvejebringe mulighed for at udvide lokalcentret med en dagligvarebutik på op til 1.000 m².

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål:

- At der inden for lokalplanområdet gives nye udbygningsmuligheder til centerformål.
- At fastlægge retningslinjer for ny bebyggelses omfang, placering, udformning og indpasning i områdets karakter.
- At sikre, at vejadgang samt parkerings- og varetilkørselsarealer etableres på en hensigtsmæssig måde.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af et lokalcenter, og området må anvendes til dagligvare- og udvalgswarebutikker, publikumsorienteret service, liberale erhverv, offentlig formål, café, restaurant samt boliger.

Matrikulære forhold

En forudsætning for lokalplanen er, at der gennemføres følgende matrikulære ændringer:

- Skelændring mellem parkeringsarealet tilhørende boligbebyggelsen Skovkanten og dagligvarebutikkens parkeringsareal.
- Nedlæggelse og sammatrikulering af en strimmel vejareal/parkering mod Malmbergsvej for at skabe fleksibilitet omkring dagligvarebutikkens parkering.

Den matrikulære ændring mellem lokalplanområdet og parkeringsarealet til boligbebyggelsen Skovkanten vil afstedkomme en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten for Skovkanten. Denne overskridelse vil ikke

ændre antallet af p-pladser eller påvirke den eksisterende bebyggelse.

Vej- og parkeringsforhold

Lokalplanforslaget fastlægger en parkeringsnorm svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Denne norm er fastlagt med udgangspunkt i, at der er mulighed for at samtænke centerområdets parkeringsplads med den tilstødende parkeringsplads tilhørende boligbebyggelsen Skovkanten. Denne p-plads er dog ikke omfattet af nærværende lokalplan, men fortsat af Lokalplan 42.

Lokalplanen fastlægger en vejadgang til parkeringspladserne tilhørende Skovkanten. Denne vejadgang bibeholdes, men vejføringen ændres for at give plads til ny bebyggelse.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et trafikbetjeningsnotat af konsulentfirmaet COWI. Notatets konklusioner er indarbejdet i lokalplanforslaget og betyder bl.a., at der ved tilkørsel fra Malmbergsvej skal etableres en venstresvingbane. Notat vedlægges dagsorden.

Overkørslen til Langhaven bevares, men der vil kun være mulighed for højre indkørsel og højre udkørsel fra parkeringsarealet til Langhaven. Lokalplanen åbner endvidere mulighed for, at overkørslen til Langhaven udvides og flyttes længere væk fra krydset ved Malmbergsvej / Langhaven.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger et byggefelt, som ny bebyggelse skal opføres indenfor. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m over eksisterende terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 procent for den enkelte ejendom.

Lokalplanen fastsætter desuden, at vareindlevering skal etableres mod Langhaven og afskærmes, så oplag ikke fremstår synligt fra omgivelserne.

Lokalplanen foreskriver, at ombygning samt tilbygning til den eksisterende bebyggelse skal udføres med respekt for og i harmoni med den eksisterende bebyggelse. Således fastlægger lokalplanen bl.a., at ny bebyggelse overvejende skal udføres i gule teglsten og tage udføres helt eller delvist med rejste tagflader, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Forvaltningen har været i dialog med ansøger omkring tilbygningens arkitektoniske udformning. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget forventes indarbejdet facader visende udformning af det kommende byggeri.

Ikke bebyggede arealer

Størstedelen af lokalplanområdets ikke bebyggede arealer vil fungere som parkering og tilkørselsareal.

Der fastlægges et mindre grønt bælte mellem fortov og bebyggelse på mellem 5 m og minimum 2,5 m mod Langhaven.

Af hensyn til de nærliggende boliger er der mulighed for etablering af et begrønnet fast hegn mellem adgangsvej og boligbebyggelsen Skovkanten.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På basis af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke vil skulle gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan og kun indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende forhold. Endvidere vil bebyggelse og anlæg indeholdt i

lokalplanen ikke have væsentlig miljøbelastning, som kræver, at der gennemføres en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det lægges endvidere til grund, at området i dag er udlagt til centerformål med tilsvarende anvendelse som lokalplanforslaget og alene har til formål at skabe grundlag for en udvidelse af en eksisterende anvendelse samt mindre udvidelse af områdets matrikulære afgrænsning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at

- 1) Forslag til Lokalplan 241 fremlægges i 8 ugers offentlig høring, og at
- 2) Der i forbindelse med lokalplanen ikke gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2014

BYPLANUDVALGET tiltrådte direktionens indstilling med den tilføjelse, at høringsperioden skal være på 10 uger.

Byplanudvalget besluttede, at lokalplanens § 3.2 udgår, og redegørelsen konsekvensrettes i forhold hertil.

Byplanudvalget understregede herudover betydningen af, at der arbejdes videre med en rejst tagkonstruktion, som harmonerer med områdets arkitektur og med en løsning, der respekterer det grønne bælte langs Langhaven.

Jacob Jensen (Ø) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 18-06-2014

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Poul Bach (A) og Claus Holmegaard Larsen (C) deltog ikke i sagens behandling.