

REFERAT Miljø-, Klima- og Teknikudvalget 2018-2021 d. 07-01-2019

Mødedato Mandag d. 07. januar 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 324

Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan for Herlev Bymidte.....	3
---	---

Punkt 1: Forslag til Lokalplan for Herlev Bymidte

01.00.00A00-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om udsendelse af høring af "Forslag til lokalplan 104 for Herlev Bymidte", forslag til "Tillæg nr. 7", "Kommuneplan 2013 - 2025" og "Miljørapport for Herlev Bymidte".

Forvaltningen indstiller

1. At Forslag til Lokalplan 104 for Herlev Bymidte sendes i offentlig høring i otte uger.
2. At Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013 - 2025 sendes i offentlig høring i otte uger.
3. At Miljørapport for Herlev Bymidte sendes i offentlig høring i otte uger.

Sagsfremstilling

Bygherre, NREP A/S, der ejer Herlev Bymidte matr. nr. 5c, Herlev, ønsker at udvikle og renovere Herlev Bymidte med flere butikskvadratmeter, et erhvervshus, boliger og offentlig service.

Forvaltningen har udarbejdet forslag til Lokalplan 104 for Herlev Bymidte, forslag til Tillæg nr. 7. til Kommuneplan 2013 - 2025 og Miljørapport for Herlev Bymidte.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen omfatter matr. nr. 5c, Herlev, en del af matr. nr. 8dm, Herlev og en del af matr. nr. 7000bk, Herlev, som udgøres af det nuværende Herlev Bymidte butikscenter, en del af arealet for ejendommen Herlev Ringgård og Stikvejen til Herlev Bygade.

Det er lokalplanens formål:

- At muliggøre en udvikling af Herlev Bymidte som centerområde, med boliger, erhverv, detailhandel og offentlige formål.
- At fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses omfang, placering og arkitektoniske udtryk.
- At muliggøre opførelse af en markant bebyggelse på hjørnet af Herlev Hovedgade og Herlev Ringvej.
- At fastlægge bestemmelser for trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for et samlet etageareal på ca. 38.150 m². Etagearealet er fordelt på ca. 10.000 m² bolig, ca. 14.150 m² erhverv (inkl. caféer og restauranter), og op til 14.000 m² til detailhandel. Det samlede etageareal og etagearealet for anvendelsen til detailhandel ligger fast, men lokalplanen giver mulighed for at fordelingen af arealerne til anvendelserne bolig og erhverv kan ændres.

Erhvervshuset må maksimalt opføres i 12 etager og med en samlet maksimal højde på 50 meter over niveauplan eksklusiv eventuel teknik på tag. Etageboligbebyggelsen oven på centret opføres i 9 etager og med en samlet maksimal højde på 38 meter over niveauplan eksklusiv eventuel teknik på tag. Teknik på tagene for både erhvervshuset og etageboligbebyggelsen må opføres i op til fire meter over bygningens tag. Synlig teknik skal inddækkes og så vidt muligt placeres midt på taget, tilbagetrukket fra facadelinjen eller skjules bag en forhøjet facade. Rækkehusene eller etageboligerne oven på centret ud mod Herlev Torv (gågaden) opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal højde på 20 meter over niveauplan. Bygningshøjderne måles ud fra niveauplan på hjørnet af ejendommen i kote 20,74 (DVR90), som er det laveste punkt for bymidten og hvor Herlev Hovedgade og Herlev Ringvej mødes.

Der etableres et gårdrum (friareal til boligerne) mellem boligerne oven på centret, og der etableres fritliggende atriumgårdrum på 1. etage med adgang fra centret og erhvervslejemålene. Alle fritliggende arealer på tagfladen på 2. sal oven på centret og parkingspladsen vil, uanset muligheden for færdsel og ophold på arealerne, forskønnes så de fremstår som en integreret del af de samlede friarealer på tagfladen.

Bil- og cykelparkering overholder kommuneplanens parkeringsnorm og placeres i kælder under centret, på 1. sal samt på taget på 2. sal i forbindelse med boligerne. Til bilparkering etableres der min. 1 plads pr. bolig, min. 1 plads pr. 50 m² butikssalgareal, min. 1 plads pr. 70 m² kontorareal, min. 1 plads pr. 100 m² andet erhverv samt min. 1 plads pr. 50 m² restaurant og caféareal.

Bymidten trafikbetjenes via stikvejen fra krydset Herlev Bygade / Stikvejen (Herlev Bygade), og med indkørsel fra stikvejen fra Herlev Bygade ved kirken.

Tillæg til Kommuneplan

For at muliggøre den ønskede udvikling af Herlev Bymidte har forvaltningen udarbejdet Tillæg nr. 7 til kommuneplan 2013 - 2025, der ændrer ved rammerne for rammeområderne C7 og C20. Kommuneplantillæget fastlægger for rammeområde C7 en bebyggelsesprocent på 270, en samlet maksimal detailhandelsramme på 14.500 m², et maksimalt etageantal på 12, og en maksimal bebyggeshøjde på 50 meter eksklusiv teknik på tag. Kommuneplantillæget fastlægger for rammeområde C20 et maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 4.000 m².

Med tillægget ændres der ikke ved den samlede ramme for antal detailhandelskvadratmeter for bymidten.

Miljørapport

Forvaltningen har forud for tilblivelsen af miljørapporten foretaget en afgrænsning af de miljøfaktorer, der særligt skal beskrives i forbindelse med miljøvurderingen af planlægningen og projektet. Afgrænsningsrapporten har været i høring blandt relevante myndigheder i perioden 15. november 2018 til 29. november 2018. I perioden er der indkommet tre høringssvar, der henviser til at kommunen miljøvurderer på projektets påvirkning på trafikken i området, og at kommunen om nødvendigt foretager en detailhandelsundersøgelse for detailhandlen for bymidten. Høringssvarene er behandlet i hvidbogen og indgår i miljøvurderingen i Miljørapporten.

Forvaltningen har foretaget en miljøvurdering af planlægningen og selve projektet for Herlev Bymidte for at vurdere planernes og projektets miljøpåvirkninger, hvis planforslagene vedtages og projektet godkendes. De væsentlige miljøfaktorer omfatter trafikale konsekvenser, miljøpåvirkninger i anlægsfasen, støj og projektets visuelle påvirkninger og projektets kumulation med anlæggelsen af letbanen på Herlev Ringvej.

Videre proces

Såfremt forslag til lokalplanen, tillæg til kommuneplanen og miljørapporten godkendes, sendes forslag i offentlig høring i otte uger. Efter endt høring vil forvaltningen behandle evt. høringssvar eller indsigelser til planerne, og på den baggrund forberede den endelige politiske behandling af planerne for udviklingen af Herlev Bymidte.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Socialistisk Folkeparti stillede følgende ændringsforslag:

at fastholde kommuneplansbestemmelser om den maksimale bebyggelsesprocent på 250 procent, den maksimale bygningshøjde på 28 meter ekskl. teknik på tag og det maksimale etageantal på 8 etager.

Ændringsforslaget blev forkastet med 6 stemmer imod (A,V) og 1 stemme for (F).

Der stemmes om de oprindelige 3 ad. punkter under ét.

Det oprindelige forslag blev enstemmigt tiltrådt.

Frem mod behandling i kommunalbestyrelsen dateres høringsperioden i forvaltningens indstilling.

Revideret Lokalplan 104 blev omdelt på mødet og bilægges referatet. Rettelserne er som følger:

S. 12, 13 og 14. Figur 13, 14, 15 og 16 er tilrettet, så de viser eksempler på facadeforhold svarende til lokalplansrammen.

S. 38. Snit A-A og B-B er tilrettet, så de viser proportioner svarende til lokalplansrammen.

Bilag 8 a+b+c+d+e+f. Soldiagrammer for lokalplansforslaget samt nuværende forhold for jævndøgn, sommersolhverv hhv. vintersolhverv.

Bilag

Forslag til lokalplan 104

Tillæg 7

Hvidbog for høring af afgrænsningsrapport

Høringssvar samlet

Herlev Bymidte Miljørapport