

REFERAT Miljø-, Klima- og Teknikudvalget 2018-2021 d. 20-01-2020

Mødedato Mandag d. 20. januar 2020 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 324

Indholdsfortegnelse

Lokalplanforslag 120 - for boligbebyggelse på Lyskær 13 B + C.....	3
Gennemgang af de private fællesveje og -stier i byzone - 2019.....	6
Kommunegaranti for lån i Novafos Måløv Rens A/S.....	7
Meddelelser - Åbent møde.....	8
Lukket: Meddelelser - Lukket møde.....	9
Lukket: Eventuelt.....	10

Punkt 1: Lokalplanforslag 120 - for boligbebyggelse på Lyskær 13 B + C

01.02.05P21-23-18

Resume

Lokalplan nr. 120 blev igangsat med startredegørelse den 4. juni 2019.

Den 9. oktober 2019 blev det besluttet, jf. Planlovens § 23c, at indkalde forslag og ideer til den forestående planlægning i perioden fra den 14. oktober til den 11. november 2019.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet forslag til lokalplan 120 samt tillæg til kommuneplan 2013-2025 for boligbebyggelse på Lyskær 13 B+C. Planen er miljøvurderet. Der er udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale.

Kommunalbestyrelsen skal nu tage stilling til om forslag til lokalplan 120 samt forslag til tillæg 17 til kommuneplan 2013-2025 og dertilhørende miljørapport skal sendes i høring, og om udkast til udbygningsaftale vedrørende lokalplan 120 skal offentliggøres.

Forvaltningen indstiller

1. At forslag til lokalplan 120 for boligbebyggelse på Lyskær 13 B+C samt tillæg 17 til kommuneplan 2013-2025 sendes i høring i otte uger.
2. At miljørapporten om forslag til Lokalplan 120 samt forslag til kommuneplantillæg 17 sendes i høring i otte uger.
3. At udkast til udbygningsaftale vedrørende lokalplan 120 offentliggøres.

Sagsfremstilling

AG GRUPPEN har henvendt sig til Herlev Kommune med ønske om at udvikle ejendommen Lyskær 13 B + C til en boligbebyggelse. Der er på den baggrund udarbejdet et lokalplanforslag, et tillæg og en miljørapport, som giver mulighed for at bygge 220 - 240 etageboliger i varierende størrelser fra 60 - 120 m² med et fællesrum for beboerne.

Lokalplan

Det er lokalplanens formål, at forvandle Lyskær 13 B+C fra industri til etageboligbebyggelse med rum til fællesskaber for beboerne. Der fastlægges i lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende, for at skabe et harmonisk byggeri med en lang holdbarhed, som formidler skalaspringet mellem de større erhvervsbyggerier mod nord og kolonihaveområdet mod syd. Det er desuden planens formål at fastlægge bestemmelser for adgangs- og parkeringsforhold.

Bebyggelsen er en gentænkning af den klassiske karré som varierer i højden mellem 14 og 31 meter (fire og ti etager) med en nedtrapning fra nordøst mod sydvest. Herudover må der på tage etableres tekniske installationer med en maksimal højde på 2,5 meter ud over den maksimale bygningshøjde for det pågældende byggefelt. Installationerne skal inddækkes og placeres tilbagetrukket fra facadelinien, mindst lige så langt tilbage som højden på inddækningen. Der etableres desuden en fælles tagterrasse (indenfor byggefelt B mod nord) med et værn i max 1,5 meters højde, og i forbindelse hermed etableres et væksthuse med en maksimal højde på 3,5 meter. For begge gælder, at højden er ud over den maksimale bygningshøjde (20 meter).

Bebyggelsen er tænkt med forskellige typer af facader, med eller uden altaner og eventuelle altangange med fælles opholdszoner, alt efter orienteringen mod sol- og gårdrum. Dette bidrager til variation i bebyggelsen. Bebyggelsen udføres med facader i tegl i materialets naturlige nuancer. Desuden indeholder lokalplanen mulighed for, at forskellige dele af byggeriet udføres i en anden let beklædning som enten træ, eternit-, stål- eller aluminiumsplader for en højere detaljering i byggeriets facader.

Der anlægges én parkeringsplads pr. bolig, da området ligger i stationsnært kerneområde til kommende letbanestop. Parkeringen placeres på terræn langs den interne adgangsvej rundt om bebyggelsen. Der anlægges to cykelparkeringspladser pr. bolig på ydersiden af byggeriet og i gårdrummet nær boligindgange. Gårdrummet indrettes med private haver langs bygningerne og et fælles grønt areal i midten med endnu et væksthuse, en legeplads, samt lækroge med borde og bænke til ophold.

Udvikler ønsker at bidrage til en bæredygtig udvikling i området. Byggeriet vil derfor blive DGNB-guldcertificeret, hvilket er en bæredygtighedscertificering, som har til formål at fremme bæredygtighed i det byggede miljø. De kvaliteter, som vurderes, er det miljømæssige, det økonomiske og den sociale bæredygtighed, suppleret med en vurdering af teknik- og proceskvaliteter.

Lokalplanen er udarbejdet i Herlev Kommunes lokalplanportal, og kan læses via nedenstående link. Lokalplanen er også vedhæftet som bilag.

<http://herlev.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=137>

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget giver mulighed for at ændre anvendelse fra erhverv til bolig. Derudover hæves bebyggelsesprocenten fra 100 til 135, og den maksimale højde fastsættes til 31 meter svarende til, at etageantallet hæves fra seks til ti etager.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport for at vurdere på planernes miljøpåvirkninger. De væsentligste emner i miljørapporten er støj, vindforhold og trafik.

Planområdet udsættes for støj fra vejtrafik og fra virksomheder i området.

Beregninger af trafikstøjen i lokalplanområdet viser, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj på dele af bebyggelsens øverste etager overskrides. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser for, at grænseværdierne skal overholdes ved, at der skal etableres særlig støjisolerende bygnings-mæssige løsninger som lydisolerede vinduer og facadeudformning med afskærmning, lydisolering eller lignende.

Der er i 2016 udført måling og beregning af støj fra Herlev Genbrugsstations aktiviteter, som viser, at det næppe vil være muligt at reducere støjen fra genbrugsstationen effektivt ved hjælp af afskærmning. Herlev Kommune har planlagt at flytte genbrugsstationen og planlægger, at gennemføre dette inden de nye boliger tages i brug.

Der er udført overslagsberegninger af støjudbredelsen fra virksomheden Johannes Fog. Vurderingen er foretaget ud fra deres forventede daglige drift. Overslagsberegningen viser, at miljøstyrelsens grænseværdier overholdes. Der er ikke foretaget beregninger for de øvrige virksomheders aktiviteter, idet de ikke vurderes væsentlige i støjmæssige sammenhæng.

Der er foretaget beregninger af vindforholdene, og det er vurderet, at planen samlet set ikke medfører væsentligt ændrede forhold i omgivelserne, men det anbefales at etablere forskellige afværgeforanstaltninger for vindkomforten i lokalplanområdet. Der er som anbefalet derfor fastlagt bestemmelser om placering af beplantning og læhegn, placering og udformning af mindre bebyggelser i gårdrummet samt forskudte altaner i lokalplanen.

Det nye boligområde kobler sig på den eksisterende infrastruktur med gåafstand til letbanestationen. Trafikanalyser viser, at der ikke vil være en væsentlig øget trafik til og fra Lyskær 13 B+C i forbindelse med lokalplanen. I forhold til lette trafikanter vil der ske en påvirkning, som nødvendiggør at etablere en sikker skolevej som cykel- og gangrute fra lokalplanområdet til Herlev Byskole afd. Eng i form af cykelstier, som anbefalet i "Trafikplan for Erhvervskvarteret 2015-2030".

Der er på den baggrund udarbejdet et udkast til udbygningsaftale mellem AG GRUPPEN og Herlev Kommune, der skal danne grundlag for, at der i forbindelse med projektet skal sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra ejendommen både for bilister og bløde trafikanter, hvilket kræver udbygning af eksisterende infrastruktur, som AG GRUPPEN medfinansierer.

Endelig indgået udbygningsaftale foreligges til vedtagelse samtidigt med den politiske behandling af endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg til kommuneplan.

Høringsperiode

Planerne og miljørapporten sendes i høring i otte uger fra den 26. februar 2020 til den 22. april 2020.

Lovgrundlag

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Økonomi

Der er udarbejdet et udkast til udbygningsaftale efter ønske fra AG GRUPPEN på 200 kr. inklusiv moms pr. etagemeter svarende til 3.772.980 kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Der stemmes om alle 3 ad. punkter under ét.

Tiltrådt med 6 stemmer for (A, V) og 1 stemme imod (F).

Arly Eskildsen (F) stemmer imod idet, at byggeprocenten hæves fra 100 til 135%, at den maximale byggehøjde hæves fra 22 til 31 meter, at max antal etager hæves fra 6 til 10 etager samt det manglende krav om anvendelse af solceller og genanvendelse af regnvand.

Bilag

Miljørapport

Forslag til Kommuneplantillæg 17

Lokalplanforslag 120

Forslag til udbygningsaftale

Punkt 2: Gennemgang af de private fællesveje og -stier i byzone - 2019

05.02.00G00-1-19

Resume

Vejmyndigheden har pligt til at gennemgå de private fællesveje og -stier i byzone, med henblik på at kortlægge om vejene og stierne skal optages som offentlige.

Forvaltningen indstiller

at gennemgangen af de private fællesveje og -stier i byzone godkendes.

Sagsfremstilling

Vejmyndigheden og dermed Herlev Kommune har pligt til minimum hvert 5. år at gennemføre en vurdering af de private fællesveje og -stier i byzone. Kravet om gennemgang minimum hvert 5. år blev indført i 2015.

I Herlev Kommune er der 53 private fællesveje og -stier i 2019. 46 af disse er beliggende i byzone og syv i landzone.

Gennemgangen som kan ses i vedhæftede bilag, indeholder udelukkende vurdering af, om private fællesveje eller -stier er af en sådan betydning for den almene færdsel, at de bør optages som offentlige veje. Der er ikke vurderet på vejenes og stiernes tilstand. I gennemgangen er der lagt vægt på, om der er sket væsentlige ændringer omkring vejen de sidste fem år, så vejene og stierne har fået anden betydning for den almene færdsel.

Forvaltningen har selv forestået gennemgangen.

For hver vej og sti er følgende oplyst:

- Vejnavn.
- Matrikelnummer.
- Længde.
- Antal tilgrænsende matrikler.
- Vejklassifikation.
- Offentligt formål.
- Beskrivelse.
- Konklusion.

Gennemgangen viser, at knap 81 procent - i alt 38 veje og stier - er blinde veje eller veje og stier i et lukket boligområde, hvor brugerne vurderes at være beboere eller trafikanter med ærinde i området. Af de 38 veje og stier har ni af disse stiftforbindelse til det øvrige offentlige stisystem.

Gennemgangen af de private fællesveje og stier i byzone har ikke vist, at vejene eller stierne har betydning for den almene færdsel, og der er ikke sket væsentlige ændringer i brug af vejene eller stierne de seneste fem år. Dermed vurderer forvaltningen, at der ikke skal ændres i vejstatus på de private fællesveje og -stier i Herlev Kommune.

Lovgrundlag

I henhold til Privatvejslovens § 58 stk. 1 skal vejmyndigheden minimum hvert 5. år, vurdere om en privat fællesvej og -sti er af en sådan betydning for den offentlige færdsel, at den skal optages som offentlig.

Økonomi

Gennemgangen af de private fællesveje og -stier har ingen økonomisk betydning for Herlev Kommune.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

Gennemgang af private fællesveje og -stier 2019

Punkt 3: Kommunegaranti for lån i Novafos Måløv Rens A/S

13.00.00-Ø60-4-16

Resume

Novafos Måløv Rens A/S har planlagt investeringer for 9,4 mio. kr. i 2020. Selskabet har derfor søgt om kommunal lånegaranti for at optage lån til investeringerne.

Forvaltningen indstiller

1. At Herlev Kommune garanterer for lån til Novafos Måløv Rens A/S på 592.200 kr.
2. At Herlev Kommune opkræver 0,5 procent i garantiprovision.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i Novafos Måløv Rens A/S godkendte på bestyrelsesmødet den 5. december 2019 budget og takster for 2020. Bestyrelsen bemyndigede samtidigt bestyrelsesformanden og den administrerende direktør til at optage lån på op til 9,4 mio. kr. i 2020, samt at kommunerne søges om garanti for lånet.

Selskabet søger derfor om en samlet lånegaranti på 9,4 mio. kr. Da Herlev Kommune har en ejerandel på 6,3 procent, vil Herlev Kommunes andel af garantien udgøre 592.200 kr.

I lighed med garantistillelse for andre lån til vand- og spildevandsselskaber opkræver Herlev Kommune 0,5 procent i garantiprovision. Garantiprovisionens størrelse afspejler efter forvaltningens mening de markedsmæssige vilkår, og modsvarer den risiko, som Herlev Kommune påtager sig ved at stille garantien. Ved udgangen af hvert kalenderår beregner Herlev Kommune garantiprovisionen ud fra restgælden.

Lovgrundlag

Vandsektorlovens § 16.

Økonomi

Lånoptagelsen påvirker ikke Herlev Kommunes budget, da renter og afdrag indregnes i den spildevandstakst, som HOFOR betaler til Novafos Måløv Rens A/S for rensning af spildevand. Omkostningerne vil derfor blive indregnet i spildevandstaksten. Den opkrævede garantiprovision på 0,5 procent af garantibeløbet tilgår kommunekassen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Ad 1.: Tilrådt.

Ad 2.: Tilrådt.

Punkt 4: Meddelelser - Åbent møde

00.22.00-P35-2-17

Meddelelser

- Notat for fælleskommunale selskaber.
- Orientering om kommende ledningsarbejder forud for etableringen af letbanen på Herlev Ringvej.

Beslutning

Taget til efterretning.

I vedhæftede bilag "Orientering om kommende ledningsarbejder forud for etablering af letbanen i Herlev Ringvej - januar" præciseres det hermed at, "HOFOR er fortsat i gang med arbejdet mellem Lyskær og Kantatevej i nordlig retning. Dette arbejde udføres fra oktober 2019 til februar 2020."

Forvaltningen svarede på Bo Zabels spørgsmål vedr. eksisterende støjskærme ved Kilometergården.
Notat herom bilægges referatet.

Bilag

Notat fra fælleskommunale selskaber til Miljø-, Klima- og Teknikudvalgets møde den 20. januar 2020

Orientering om kommende ledningsarbejder forud for etablering af letbanen i Herlev Ringvej - januar

Orientering om kommende ledningsarbejder forud for etablering af letbanen i Herlev Ringvej - kortbil

Ekspropriationsforretning letbaneprojektet - støjskærme

Punkt 5: Lukket: Meddelelser - Lukket møde

00.22.00-P35-2-17

Punkt 6: Lukket: Eventuelt

00.22.00-P35-2-17