



Høje-Taastrup Kommune

Teknik- og Miljøcenter

Miljøscreening af lokalplan 4.42.4 for boligbebyggelse og butik i Nærheden, Hedehusene

Lokalplan nr. 4.42.4

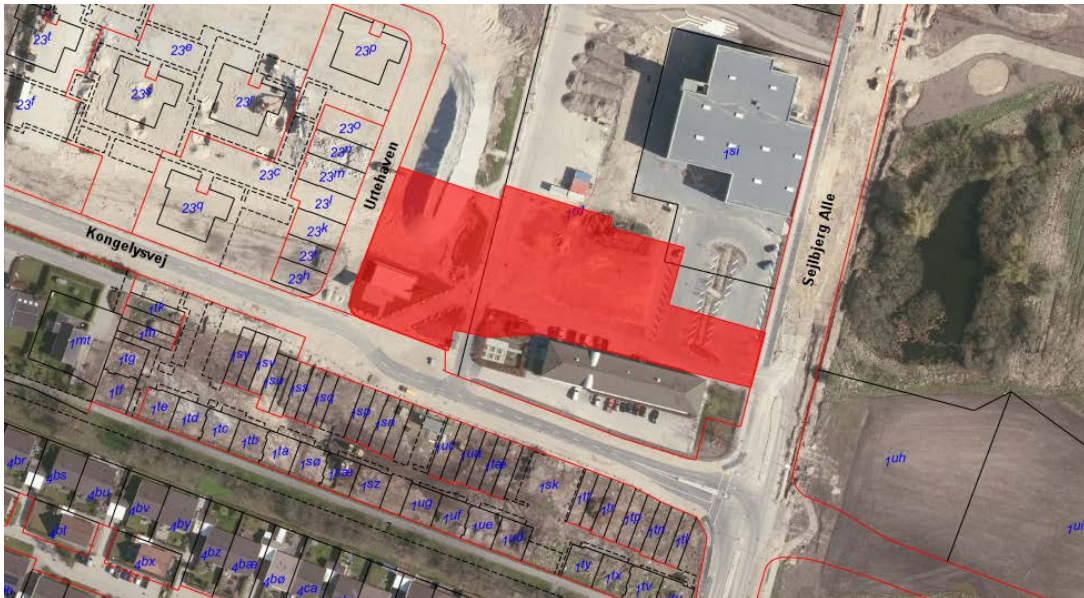
Sagsnummer 18/11722

Dokumentnummer 141383-18

Byrådet har besluttet at udarbejde ny lokalplan for et område beliggende i Nærheden. Den nye lokalplan får betegnelsen 4.42.4.

Lokalplanen ligger ud til Kongelysvej og Sejlbjerg Allé og omfatter dele af matr.nr.: 1rd Kallerup Gde, Hedehusene, som er en del af den nye bydel Nærheden syd for stationen og banen, øst for Reerslevvej, vest for Solhøjvej og nord for Stenbuen.

Lokalplanens område er på ca. 7.925 m². Området ligger i byzone og er i dag ubebygget.



Luftfoto med indtegning af planområdet

Lokalplanens indhold

Med lokalplan 4.42.4 ønskes det at sætte rammerne for omfang, placering og fremtræden for opførelse af ny dagligvarebutik og boligbebyggelse med tilhørende opholdsarealer, parkeringspladser, varelevering samt stier og veje. Lokalplanen er opdelt i to delområder.

Lokalplanen rummer for delområde A bestemmelser for boligbebyggelse i form af rækkehus med tilhørende private og fælles opholdsarealer. Der fastsættes bestemmelser, der sikrer et grønt boligområde med bymæssig karakter og interne stiforbindelser. Parkering til boligerne etableres på terræn.

For delområde B fastsætter lokalplanen bestemmelser for bebyggelse til detailhandel og etageboliger med en fælles taghave samt parkering på terræn og i parkeringskælder. Lokalplanen sikrer et detaljerigt facadeudtryk med variation i teglsten og markering af vindues- og døråbninger. Der er adskilt varelevering mod syd fra Kongelysvej med ensrettet udgang til Sejlbjerg Allé.

Lokalplanområdet er også omfattet af bestemmelser i lokalplan 4.42, som er rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Forholdet til gældende planer

Kommuneplan 2014

Lokalplan 4.42.4 er i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014, som udlægger området til centerformål.

Lokalplan 4.42

Området er omfattet af den gældende lokalplan 4.42 fra september 2014, som er en rammelokalplan for hele bydelen Nærheden og som fortsat vil være gældende for området.

Det blev vurderet, at rammelokalplan 4.42 var omfattet af miljøvurderingsloven, og der blev udarbejdet en miljøvurderingsrapport i forbindelse med lokalplanforslaget.

På baggrund af lokalplanens anvendelsesbestemmelser og den store afstand fra Nærheden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, vurderede kommunen, at lokalplan 4.42 ikke vil kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Der blev derfor ikke udarbejdet en konsekvensvurdering.

Den strategiske miljøvurdering var afgrænset til at beskrive og vurdere følgende miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Overfladevand
- Landskab
- Kumulative virkninger

Lokalplan 4.42.1

En del af lokalplanens område mod øst, parkeringsareal er tillige omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42.1.

Lokalplan 4.42.2

En del af lokalplanens område mod øst er omfattet af Lokalplan 4.42.2, men bliver ophævet for den del der omfatter lokalplanområdet.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Lovgrundlag

LBK nr. 448 af 10/05/2017. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Ifølge loven skal Byrådet foretages en miljøvurdering af lokalplaner, kommuneplaner og kommuneplantillæg, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:

- Er anført i bilag 1 eller 2 til loven (§ 8, stk.1, nr. 1). Hvis sådanne planer kun omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der dog kun foretages miljøvurdering, hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 1).
- Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 8, stk.1, nr. 2)
- Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 8, stk.1, nr. 3)

Byrådet træffer afgørelse om, hvorvidt ovennævnte planer er omfattet af kravet om miljøvurdering. (§ 10)

Afgørelsen træffes bl.a. på grundlag af en miljøscreening med inddragelse af relevante kriterier som angivet i bilag 3 til loven.

Redegørelse

Planområdet, som er et mindre område, skal benyttes til boligformål og detailhandel. Boligformål er ikke anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.

Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Screeningskema ses nedenfor.

- Med udgangspunkt i screeningen, da lokalplanområdet er en del af et større byområde, som er rammelokalplanlagt med lokalplan 4.42 og beliggende inden for kommuneplanens bymidteafgræsning, og da det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft, jord og vand vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering jævnfør Miljøvurderingsloven.

Afgørelse

Der udarbejdes ikke miljøvurdering for lokalplan 4.42.4.

Høring af berørte myndigheder

Før der træffes afgørelse (§ 10) om, om planen er omfattet af kravet om miljøvurdering, skal berørte myndigheder høres. (§ 32, stk. 1)

§ 5, stk. 2: Berørt myndighed: En myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af planens, programmets eller projektets indvirkning på miljøet.

Det kan være både interne myndigheder (natur, miljø, vej) eller eksterne myndigheder.

Følgende myndigheder er hørt:

HTK Miljø
HTK Vand
HTK Kloak
HTK Vej

Screening af lokalplan 4.42.4

Forkortelser i nedenstående skema:

N = naturmyndigheden, M = miljømyndigheden, V = vejmyndigheden, B = byggemyndigheden, PL = planmyndigheden, U = udviklingsafdelingen

	Ikke aktuelt / Ikke indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning	Bidragydere	Begrundelser/bemærkninger: Vurdering af de enkelte forhold mv.
Kultur, Landskab og bymiljø					
Byarkitektonisk værdi F.eks. Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		PL	Området indgår i den nye bydel i Nærheden i Hedehusene.
Landskabsarkitektonisk værdi F.eks. Værdifuldt landskab, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning. sløring af landskabstræk, herunder: - Skovbryn, gravhøje, kirker, ådal - Afgrænsning af byen til det åbne land	X			PL/B	Området ligger mellem togbane og eksisterende parcelhusområde.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.	X			PL/B	Kroppedal Museum vurderer, at der ikke er fortidsminder på lokalplanens område.
Kulturliv Påvirkning af kulturliv?	X				

Grønne områder og beplantning F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område?	X			PL/N	Ingen eksisterende grønne områder, da det er tidligere industriområde.
Naturbeskyttelse					
Beskyttede dyrearter F.eks. Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter (bilag IV), Natura 2000 områder, EF-habitatområder. Rødlistede plante- og dyrearter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Eks. spærring af: <ul style="list-style-type: none"> • faunapassager og spredningskorridorer • begrænsning af biologiske kerneområder 	X			N	Der er ikke registreret beskyttede dyrearter i lokalplanens område. 30 meter øst for lokalplanområdet ligger en sø, hvor der yngler spidssnudet frø. I forbindelse med etablering af Sejlbjerg Allé, der ligger mellem lokalplanområdet og søen etableres der et permanent paddehegn og indtil da, opsættes der midlertidigt paddehegn langs vejen. Det er på den baggrund kommunens vurdering, at bestanden af spidssnudet frø ikke vil blive påvirket af lokalplanens gennemførelse. Nærmeste Natura2000-område ligger ca. 4,5 km nord for lokalplanområdet.
Fredning Dispensation fra Fredningskendelse?	X				Ingen fredninger.
Beskyttede naturtyper F.eks. § 3- sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinje, Kirkebyggelinje, gravhøje. Særligt beskyttelsesområde. Er der fredskov?	X			N/B	Ingen beskyttede naturtyper.
Skovrejsning F.eks. skabes eller fjernes der skov?	X			PL/B	Byzone.
Miljøpåvirkning af omgivelserne					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	X			M	Beliggenhed ikke umiddelbar nærhed til forurenende virksomheder.

Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belynings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboer og trafikanter	X			PL/V	Ingen lys og refleksioner.
Skygge og udsigt Gener for omkringboende i form af skygge fra bygninger eller reduceret udsigt	X				Ikke ud over hvad der må forventes i et stationsnært byområde.
Jord F.eks. Kortlagt jordforurening. Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.		X		M	Jordforholdene bliver forbedret. De tidligere erhvervsaktiviteter på arealet har medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som mulig forurenet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen af de kortlagte arealer. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.
Terrænregulering større jordarbejder med overskudsjord: - flytning af jord over matrikelgrænser eller ejendomsskel - flytning af jord fra landzone til byzone eller omvendt - deponering af jord, herunder støjvolde	X			P	Der forventes ikke større terrænregulering. Der etableres parkeringskælder under dagligvarebutikken.
Grundvand F.eks. Afstand til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.	X			N	Der er ikke tale om en ændret arealanvendelse i det pågældende lokalplanområde, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i " Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger". Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i " Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse.
Overfladevand F.eks. udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb/grøfter/dræn eller naboarealer	X			M	Området udlægges til boligformål og detailhandel. Der vil ikke være udledning af miljøbelastende stoffer ud over almindelig pleje af grønne områder. Ved skybrud sker der overløb til de omkringliggende veje, som fungerer som skybrudsveje. Herfra ledes vandet samlet via vejene til Sejlbjerg Mose og Lille Vejleå i syd eller til Baldersbækken i nord.

Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, renselanlægskapacitet, betydning for gældende spildevandsplan?	X			N	Bebyggelsen inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område. Det vil sige, at der er kloakeret for henholdsvis spildevand og regnvand i denne del af lokalplanområdet.
Støj og vibrationer Påfører den planlagte anvendelse omgivelserne støj eller vibrationer? Er området påvirket af støj eller vibrationer fra omgivelserne? Trafikstøj, jernbanetrafik, støj fra virksomheder.	X			M/V	Området bliver ikke påvirket af støj eller vibrationer fra omgivelserne. Området bliver ikke påvirket af jernbanen.
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	X			M	Området udlægges til boligformål og detailhandel. Der vil ikke være udledning af miljøbelastende stoffer internt eller eksternt. Der planlægges ikke for forurenende virksomheder i Nærheden.
Trafik og Transport					
Sikkerhed/tryghed ændrede trafik mønstre i form af: - fordeling af trafiktyper - Oversigtsforhold - Hastighed - Oplevelse af tryghed		X		V	Lokalplanen har bestemmelser om bygninger, friarealer og parkeringsforhold herunder varelevering til dagligvarebutikken. Veje omkring boligområdet er reguleret i rammelokalplan 4.42. Området vil med den ændrede anvendelse fra industri til boligformål og detailhandel få væsentlig mindre trafik.
Trafikafvikling/-kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport, handicappede og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?		X		V	Området vil med den ændrede anvendelse fra industri til boligformål og detailhandel få væsentlig mindre tung trafik. Området vil i stedet få væsentlig mere trafik fra personbiler og cykler. Området er stationsnært kerneområde. Der er gåafstand på ca. 500 meter til Hedehusene Station. Lokalplanen indeholder bestemmelser om antal af cykelparkeringspladser og parkering til handicappede.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	X			PL	Området har tidligere været anvendt til industri.
Energiforbrug	X			M	Området har tidligere været anvendt til industri.

Vandforbrug	X			M	Området har tidligere været anvendt til industri.
Produkter, materialer, råstoffer	X			M	Området har tidligere været anvendt til industri.
Affald F.eks. Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer. Betydning for gældende affaldsplan?	X			M	Området har tidligere været anvendt til industri.
Sundhed					
Sundhed, eksempelvis belastningsfaktorer som: - støj fra trafik eller tekniske anlæg eller arrangementer/aktiviteter, - luft- og luftforurening - stresspåvirkning.	X			PL	Miljøstyrelsens vejledende normer for trafikstøj skal overholdes.
Boligmiljø F.eks. Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere. Kriminalitet og tryghed?		X		PL	Lokalplanen muliggør ca. 43 boliger i form af rækkehuse og etageboliger med fællesområder til varierede anvendelser og offentlige stier gennem området.
Skoler/børneinstitutioner	X			PL	Der planlægges for boliger og detailhandel.
Demografiske forhold Ændring i form af: - Arbejdspladser - Bosætning		X			Området udlægges til boligformål og detailhandel.

<p>Friluftsliv/rekreative interesser</p> <p>F.eks. skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser. F.eks. boldbaner, parker mv.</p> <p>Etablering/sløjfning/ændring af rekreative stier?</p>	X			PL	Fælles- lege- og opholdsrum midt i området.
<p>Svage grupper</p> <p>F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?</p>	X			PL	Ingen hindringer i vej/stisystemet for bevægelseshæmmede. Der indarbejdes handicapparkeringspladser.
<p>Brand, eksplosion, giftpåvirkning</p> <p>Jf. f.eks. Risikobekendtgørelsen.</p>	X			M	Ingen.
Økonomi					
<p>Langsigtede økonomiske konsekvenser</p>		X		U	Øget befolkningsgrundlag.
<p>Erhvervsmæssige interesser</p>	X			U	Lokalplanen muliggør detailhandel og kontor og administration i mindre omfang.
<p>Øget beskæftigelse og jobskabelse</p>	X			U	Lokalplanen muliggør detailhandel og kontor og administration i mindre omfang.