



Høje-Taastrup Kommune

Teknik- og Miljøcenter

Miljøscreening af lokalplan 4.42.13 for boliger i Nærheden, Hedehusene (Søbakken)

Lokalplan nr. 4.42.13

Sagsnummer 19/17907
Dokumentnummer 36863-20

Byrådet har besluttet at udarbejde ny lokalplan for et område beliggende i Nærheden. Den nye lokalplan får betegnelsen 4.42.13.

Lokalplanen ligger øst for Sejlbjerg Allé og omfatter matr.nr.: 1vk 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. 18.000 m². Området ligger i byzone og er i dag ubebygget.



Luftfoto med indtegnning af planområdet

Lokalplanens indhold

Med lokalplan 4.42.13 ønskes det at sætte rammerne for omfang, placering og fremtræden for opførelse af ny boligbebyggelse i form af etageboliger i 3-5 etager, punkthuse i 2-5 etager og rækkehuse i 2 etager med tilhørende opholdsarealer, parkeringspladser og lignende. Størstedelen af parkeringen bliver placeret i et parkeringshus ud mod Cikoriegade.

Lokalplanen muliggør opførelse af i alt ca. 15.850 m² boligareal svarende til en bebyggelsesprocent på 107 for hele området.

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

Forholdet til gældende planer

Kommuneplan 2014

Lokalplan 4.42.13 er i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014. Lokalplanen er omfattet rammeområde 3861, der udlægger området til blandet bolig og erhverv, herunder offentlig og privatservice, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, fritidsaktiviteter og rekreativt grønt område.

Inden for rammeområdet må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 120 %.

Bebyggelsestæthed inden for byggefelter gennemsnitlig 64 %.

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for det enkelte byggefelt må ikke overstige 180 %.

Bebyggelse må højst opføres i 6 etager.

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

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Lovgrundlag

LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Ifølge loven skal Høje-Taastrup Kommune foretage 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 skal benyttes til boligformål og parkeringshus. 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 4.42.13.

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 4.42.13

Forkortelser i nedenstående skema:

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

	Ikke aktuelt / Ikke indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning	Bidrag-ydere	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	Lokalplanområdet indgår i den nye bydel i Nærheden i Hedehusene med nye boligbebyggelse, parkeringshus og opholdsarealer. Det vil få en visuel påvirkning, da området i dag er ubebygget. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42.
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	Lokalplanområdet udgør et kuperet terræn med et terrænspring på op til fem meter. Der er taget højde for terrænet, udsyn fra boliger og tilgængelighed ved placering af boligerne. Området ligger i byzonen og er udlagt til byudviklingsområde. I forbindelse med rammelokalplan 4.42 er der taget højde for de landskabelige værdier.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.	X			PL/ B	Ingen bemærkninger
Kulturliv Påvirkning af kulturliv?	X				Lokalområdet er en del af en ny bydel som har eb størrelse og et befolkningsgrundlag som bevirker at den kommende bydel kan danne grundlag for sit eget kulturliv.
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	Lokalplanområdet er i dag ubebygget og er en del af et grønt område. Ny bebyggelse placeres under hensyntagen til de grønne områder.

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 selve lokalplanområdet. Lokalplanområdet grænser op til et naturområde, hvor der er registreret yngleforekomster af spidssnudet frø og tidligere også stor vandsalamander. Begge arter fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv, som kommunen har en særlig forpligtigelse til at beskytte. Med henblik på beskyttelse af padderne i området og for at sikre yngleforholdene, etableres der både i anlægsfasen og efterfølgende et permanent paddehegn mellem lokalplanområdet og naturområdet. Der er desuden lavet en række afværgeforanstaltninger med henblik på at beskytte padderne. På den baggrund er det kommunens vurdering, at bestanden af padderne ikke vil blive påvirket af lokalplanens gennemførelse. Det nærmeste Natura2000-område ligger ca. 4,5 km nord for lokalplanområdet og bliver ikke påvirket af lokalplanens gennemførelse.
Fredning Dispensation fra Fredningskendelse?	X				Lokalplanområdet er ikke omfattet af 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	Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i selve lokalplanområdet. Lokalplanområdet grænser op til et naturområde, hvor der er registreret beskyttede naturtyper som mose og sø. Det er kommunens vurdering, at de beskyttede naturtyper ikke vil blive påvirket af lokalplanens gennemførelse.
Skovrejsning F.eks. skabes eller fjernes der skov?	X			PL/ B	Ikke relevant. Lokalplanområdet ligger i byzonen.
Miljøpåvirkning af omgivelserne					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	X			M	Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til forurenende virksomheder.

Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafik anlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboer og trafikanter	X			PL/ V	Ingen gener for de omkringboende.
Skygge og udsigt Gener for omkringboende i form af skygge fra bygninger eller reduceret udsigt	X				Der planlægges ikke for noget, der ikke kan 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	Lokalplanområdet er placeret i byzonen og er derfor områdeklassificeret, det vil sige at jorden som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurenet. I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé i Nærheden. I den forbindelse er det vurderet at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges. Der er ikke kortlagt jordforurening inden for området.
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.
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	Lokalplanområdet udlægges til boligformål. 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.
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	Den planlagte anvendelse af området med lokalplanen til boligformål vil ikke påføre området støj. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blev der udarbejdet beregninger og lavet en vurdering af støj fra vej- og jernbanetrafik. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vej- og jernbanestøj kan overholdes ved alle facader og alle udendørs opholdsarealer. Dette gælder uden særligt støjdæmpende foranstaltninger.
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	X			M	Lokalplanområdet udlægges til boligformål. 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	De overordnede veje i bydelen Nærheden reguleres i rammelokalplan 4.42. I selve lokalplanområdet kommer der en lokalvej i den nordlige del af området med Indgang fra Cikoriegade. Der skabes parkeringslommer langs vejen og adgang til egen parkeringsplads i tilknytning til rækkehus. Vejen belyses med lave lysmaster.
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	Ikke relevant, de der er talt om boligbyggeri i mindre omfang.
Energiforbrug	X			M	Ikke relevant, de der er talt om boligbyggeri i mindre omfang.
Vandforbrug	X			M	Ikke relevant, de der er talt om boligbyggeri i mindre omfang.
Produkter, materialer, råstoffer	X			M	Ikke relevant, de der er talt om boligbyggeri i mindre omfang.

Affald F.eks. Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer. Betydning for gældende affaldsplan?	X			M	Ikke relevant, de der er talt om boligbyggeri i mindre omfang. Der er sikret fælles affaldsstationer i hele bydelen i Nærheden langs vejene. Derudover kommer der en affaldsstation med nedgravet affaldssortering i områdets nordlige del i forbindelse med lokalvejen.
Sundhed					
Sundhed, eksempelvis belastningsfaktorer som: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 180 boliger i form af rækkehuse og etageboliger med fællesområder til ophold og leg. Lokalplanen er en del af udviklingen af bydelen Nærheden.
Skoler/børneinstitutioner	X			PL	Lokalplanen ligger inden for skoledistriktet til Hedehusene Skole. Der planlægges ikke for en skole eller en daginstitution i lokalplanområdet. I Nærheden kommer der et nyt læringshus.
Demografiske forhold Ændring i form af: <ul style="list-style-type: none"> - Arbejdspladser - Bosætning 		X			Lokalplanen giver mulighed for ca. 180 boliger og vil således give mulighed for øget bosætning.
Friluftsliv/rekreative interesser F.eks. skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser. F.eks. boldbaner, parker mv. Etablering/sløjfning/ændring af rekreative stier?	X			PL	Lokalplanen stiller krav til opholdsarealer i tilknytning til boligerne med mulighed for ophold og leg.
Svage grupper F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?	X			PL	Lokalplanområdet skal opfylde tilgængelighedskrav i bygningsreglementet. Lokalplanen sikre krav til handicapparkeringspladser.

Brand, eksplosion, giftpåvirkning Jf. f.eks. Risikobekendtgørelsen.	X			M	Ingen kendte.
Økonomi					
Langsigtede økonomiske konsekvenser		X		U	Ingen bemærkninger.
Erhvervsmæssige interesser	X			U	Ikke relevant.
Øget beskæftigelse og jobskabelse	X			U	Ikke relevant.