

Oversigt over hørings svar. Forslag til Kommuneplantillæg nr 14 og forslag til lokalplan 4.42 samt strategisk miljøvurdering

Forslag til Kommuneplantillæg nr 14 og forslag til lokalplan 4.42 samt strategisk miljøvurdering				
Afsender	Dok	Indhold i hørings svar	Administrationens vurdering	Indstilling
En række boligejere ved Teglværksvej, Godsbanegade og Reerslevvej	161106/16	<p><i>Trafik</i> Afsendere er bekymret for trafik til og fra stationen via Reerslevvej og Teglværksvej. De peger på at vejene ikke egnet til væsentlig øget trafik. Ønsker til fartbegrænsning, chikaner og forbud mod lastvogsgennemkørsel.</p> <p><i>Miljø</i> Afsendere ønsker et grønt bælte bevaret op mod Teglværksvej 1 og 4 og Godsbanegade. Ønske om støjafskærmning langs bane, hvis eksisterende bevoksning og høje fjernes.</p> <p>Ønske om garanti for at kommunen dækker evt skader på huse i forbindelse med byggearbejde.</p>	<p><i>Trafik</i> Planlægningen har til formål at sikre en hensigtsmæssig trafikal adgang mellem boligområder og vigtige bymæssige funktioner som fx station og bymidte. Med kommuneplantillæg og rammelokalplan for Nærheden sikres en vej mæssig kobling ml den nye bydel og eksisterende boligområde og mellem boligområder og station. Da vejforbindelsen ml Nærheden og Reerslevvej allerede har og vil få mange tilslutninger til beboelsesejendomme og derfor kørsel med lav hastighed, er det administrationens anbefaling, at den planlagte vej kobling får status af boligvej.</p> <p>Afsenders ønsker til fartbegrænsende foranstaltninger ved Teglværksvej kan ikke reguleres ved lokalplanlægning. Trafiksikkerhed og trafikale foranstaltninger vurderes af vejmyndigheden ved et fremtidigt vejprojekt i området. Hørings svaret sendes derfor til Vejmyndigheden og Nærheden som input til den videre planlægning af konkrete vejprojekter i området.</p> <p><i>Miljø</i> Lokalplan 4.42 har med enkelte undtagelser karakter af rammelokalplan og indeholder derfor ikke detailbestemmelser om f.eks. beplantning og støjafskærmning i det pågældende område.</p> <p>Nærheden og DSB orienteres om beboernes ønske til grønt</p>	<p>Kommuneplantillæg nr 14 Bilag 4 justeres, således at planlagt fordelingsvej ml Nærheden og Reerslevvej fremadrettet får status af boligvej. Lokalplan 4.42 forholder sig til kommuneplantillægget.</p> <p>Administrationen vurderer, at hørings svaret derudover ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.</p> <p>Hørings svaret sendes til vejmyndighedens og Nærhedens orientering.</p>

			<p>bælte og støjafskærmning og det noterestil kommende planlægning.</p> <p>Kommunen kan ikke give garanti i forbindelse med Nærhedens byggearbejde. Det er et anliggende for de respektive bygherrer / entreprenører.</p>	
Joo Hansen Hedehusene	185491/16	<p><i>Trafik</i> Bekymring for tung trafik og belastning af Hovedgaden. Ny bro bør anlægges først, og der bør sikres forbindelse ml Hedehusene SV til Charlott kvarter og Sydvej.</p> <p><i>Byggeri og etager</i> Etagebyggeri må ikke blive for dominerende i Hedehusene, og byggeri op til 6 etager er for højt. Der er for lidt plads til haver, og bebyggelses- og beboelsesarealet skal derfor ikke udvides.</p> <p><i>Tog</i> Synspunkt om at udvidelse af by kræver bedre togforbindelser til Hedehusene og bedre elevatorforhold til og fra perron.</p>	<p><i>Trafik</i> Analyser af eksisterende og fremtidige trafikale flow ligger til grund for både vejplanlægningen i Nærheden og Hedehusene. Nye planlagte fordelingsveje jf kommuneplantillæg nr 14 har til formål at sikre en hensigtsmæssig kobling af Nærheden med omgivelser. I eksisterende kommuneplanlægning planlægges allerede for en forlængelse af Sydvej med vej-kobling til Nærheden således, at Nærheden og Hedehusene Syd i fremtiden sikres en overordnet vejbetjening. Dette kan fremadrettet bidrage til aflastning af trafik i byens centrum og Nærheden. Broanlægget har høj prioritet, men kan først anlægges når terrænet på sydsiden af banen er etableret og stabilt.</p> <p><i>Byggeri og etager</i> Den tætte bydel med forskelligt etagebyggeri er en del af visionen for Nærheden – fremtidens forstad. Med kommuneplantillæg nr 14 er maksimale etager justeret til maksimalt 6 etager, netop for at byggeriet ikke skal blive for dominerende i højden. Nærhedens areal er stationsnært, og Staten pålægger kommuner at fortætte bebyggelsen i de stationsnære områder. Planlægning for tæt byggeri i stationsnære områder har til formål at mindske transportafstande og dermed biltrafik til og fra station og andre funktioner i bymidten.</p> <p>En grundlæggende ide i Nærhedens Udviklingsplan med udvikling af den nye bydel er, at der bygges forholdsvis tæt med mindre private haver, altaner, gårdrum og med større fælles friarealer, dvs. loop og naturområder. Tæthed og højder er i overensstemmelse med områdets stationsnære placering og kommuneplanen – der er ikke tale om et område til åben-lav bebyggelse.</p>	Det er administrationens vurdering, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.

			<p><i>Tog</i> Planlægningen regulerer ikke baneservice eller indretning af stationen. Byrådet er opmærksomt på problematikken omkring togforbindelse til Hedehusene.</p>	
Christian Duus Hedehusene	186391/16	<p><i>Trafik og miljø</i> Ønske om, at der som en del af beslutningsgrundlaget for Nærheden fortages analyser af trafiksikkerhed og støj på Brandhøjgårdsvej – vurdering af belastning både i anlægsfase og efter bydelens etablering. At der udarbejdes forslag til konkrete tiltag til forbedring af trafiksikkerhed og støj på Brandhøjgårdsvej.</p> <p>At der hurtigst muligt og inden anlægsfasen etableres fortove og cykelstier på Stenbuen.</p> <p>At Byrådet i forbindelse med vedtagelse af plangrundlaget tager beslutning om realisering af Sydvejs forlængelse, således at trafikbelastningen på Brandhøjgårdsvej og Nærheden som "gennemfartsvej" kan afbødes.</p>	<p>Nærheden forventes først fuldt udbygget om 20 år. Anlæg af veje og stier afhænger bla af trafikbelastningen, som følge af byens udvikling. Byrådet har ikke taget beslutning om, hvornår der skal etableres stier og fortove på Stenbuen, eller hvornår Sydvejs forlængelse skal realiseres.</p> <p>Det præcise vejforløb for Sydvejs forlængelse er endnu ikke fastlagt, men forlængelsen fremgår af vejplanen i Kommuneplan 2014.</p> <p>Forlængelsen af Sydvej er desuden lagt ind i kommunens investeringsoversigt. Senest ved Byrådets behandling af budgettet for 2016, hvor det blev besluttet at afsætte 60 mio. kr. i 2026 til denne vejstrækning.</p>	Administrationen vurderer, at høringsvaret kan give input til kommunens videre planlægning for anlæg af veje og stier uden for Nærhedens areal.
Erhvervsstyrelsen	166060/16	<p><i>Detailhandel</i> Erhvervsstyrelsen peger på, at oplysninger om maksimal butiksstørrelse for den enkelte butik skal fremgå hhv af ramme 3601 og lokalplan 4.42.</p>	<p>Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, at den maksimale butiksstørrelse for butikker til dagligvarer er 3.500 m² og for butikker til udvalgsvarer er 2.000 m². Oplysningerne tilføjes i hhv ramme 3601 og lokalplan 4.42.</p>	
Nærheden P/S	186786/16	<p>Nærheden gør opmærksom på følgende:</p> <p>Rammelokalplanen opfattes således, at veje, pladser, Loop, p-huse, vejparkering, naturområder kan ud-</p>	<p><i>P-huse</i> P-huse kan ikke opføres uden forudgående lokalplanlægning, jf. lokalplanens § 4, § 8 og § 9.</p>	

		<p>lægges og udstykkes på det foreliggende grundlag.</p> <p>Bestemmelser for rammeområde 3861 giver ikke mulighed for etablering af mindre butik, som illustreret i udviklingsplanen.</p> <p>LAR løsninger kan udformes og afledning til recipienter sikres på baggrund af rammelokalplan og gældende vand- og naturplaner uanset landvæsenskommissionens kendelse fra 1970.</p> <p>En række præciseringer og forslag til redaktionelle justeringer af plandokumenter vedr bebyggelsesprocenter og tætheder.</p> <p>NærHeden ønsker mulighed opførelse af transformerstation inden for delområder 6 og 7.</p> <p>Om vejtræer: Dobbeltrækker erstattes med "i begge sider af vejen" Enkeltrækker erstattes med "i den ene side af vejen".</p> <p>Om belysning: Angivelse af lyspunktshøjde slettes.</p> <p>Om afskærmningsforanstaltninger: det er ikke muligt at afskærme for vibrationer.</p> <p>En række præciseringer til bebyggelsesprocenter, tætheder og rede-gørelse. Nærheden udarbejder relevante nye kort til rammelokalplan.</p>	<p><i>Detailhandel</i> Rammeområde 3861 er beliggende uden for Hedehusene bymidte. Strategi om styrkelse af bymidter, herunder koncentration af detailhandel i bymidter, ligger til grund for detailhandelsplanlægningen i HTK. Der er i dag restrummelig-hed til etablering af detailhandel i Hedehusene bymidte. Kommunen søger med mange initiativer at styrke Hedehusene bymidte som centrum for detailhandel.</p> <p>Rammeområde 3861 vil jf Nærhedens etapeplan først skulle udvikles i 2024-2030. Nærheden har med gældende plangrundlag mulighed for at etablere detailhandel i den vestlige del inden for bymidten. Skulle der i fremtiden vise sig yderligere behov for etablering af detailhandel i Nærheden, kan Byrådet beslutte at udarbejde et kommuneplantillæg, som muliggør et lokalcenter uden for bymidten i Nærheden. I så fald vil der igen skulle indkaldes ideer og forslag til planlægningen. Administrationen kan med nærværende kommuneplantillæg ikke anbefale ændringer i detailhandelsplanlægningen.</p> <p><i>LAR-løsninger</i> Administrationen er enig i, at landvæsenskommissionens kendelser er uaktuelle i forhold til Nærhedens mulighed for udledning til Lille Vejleå. Kendelserne er erstattet af en aftale med Greve og Ishøj Kommune vedrørende udledning til Lille Vejleå.</p> <p><i>Transformerstationer</i> Det kan vise sig at være nødvendigt at kunne placere transformerstationer indenfor delområderne 6 og 7.</p> <p><i>Afskærmningsforanstaltninger</i> Lokalplanen bør indeholde en bestemmelse om foranstaltninger for såvel støj som vibrationer fra jernbane.</p> <p><i>Bebyggelsesprocenter og tætheder</i> Administrationen vil foretage mindre rettelser og præciseringer i plandokumenter, hvor rette bebyggelsesprocent anføres (oplyst af Nærheden efter udviklingsplanens offentliggø-</p>	<p>Bruttotæthed for Nærhedens samlede areal rettes fra 65 % til 66 %.</p> <p>Ramme 3601: Bebyggelsestæthed inden for byggefeltet rettes fra 64 % til 67 %</p> <p>Ramme 3861: Bebyggelsestæthed inden for byggefeltet rettes fra 67 % til 64 %</p> <p><i>Transformerstationer</i> Lokalplanens § 8 suppleres med en bestemmelse om, at transformerstationer må placeres i hele lokalplanens område, også i delområderne 6 og 7 under hensyntagen til naturbeskyttelse.</p> <p><i>Afskærmningsforanstaltninger</i></p>
--	--	---	---	--

			<p>relse). Der er tale om ombytning af 2 tal i rammebestemmelser, og at bruttotæthed for Nærheden er 66 % og ikke 65 %). Lokalplanens tegningsbilag justeres.</p>	<p>Lokalplanens § 14 ændres til "Støj og vibrationer" – I teksten slettes "afskærmnings".</p> <p><i>Vejtræer</i> Lokalplanens tekst i § 6 ændres som foreslået af Nærheden.</p> <p><i>Belysning</i> Lokalplanens tekst om lyspunktshøjde i § 6 og om belysning i § 10, delområde 1.1 slettes.</p> <p><i>Tegningsbilag</i> Tegningsbilag 4, 4A, 5, 5A, 5B, 5C, 7 og 8 revideres.</p>
--	--	--	---	---