

4. Principiel drøftelse af grundlag for ny lokalplan for boligbebyggelse i Reerslev, nord for kirken

Sagsfremstilling:

Kommunen har modtaget to henvendelser om udformningen af et område til boligbebyggelse i Reerslev, nord for kirken. Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 522, 524 og 525, som i Kommuneplan 2006 blev inddraget til bymæssig udvikling.

Den ene henvendelse omfatter den nordlige del af området og indgår i rammeområde 522 i Kommuneplan 2006. Den fremsendte skitse viser 13 parcelhusgrunde, hvoraf den mindste er på 745 m². Desuden er der fire grunde på 1015 m², der enten kan rumme fire dobbelthuse eller fire større parcelhuse. I alt op til 21 boliger. Planen viser desuden et fælles opholds- og legeareal, et areal til gæsteparkering og en støjvold, der skal indpasses i det eksisterende beplantningsbælte mod Brandhøjgårdsvej. Ansøgerne har givet udtryk for, at man ønsker en lokalplan med forholdsvis få bindinger for at sikre et varieret, individuelt byggeri. Denne bebyggelse vejbetjenes fra Tingstedvej via en eksisterende stikvej.

Ansøgeren har fremsendt en støjrapport, der viser, at den vestligste del af området er belastet af trafikstøj fra Brandhøjgårdsvej. Støjen overstiger den vejledende grænseværdi på 55 dB(A).

Den anden henvendelse omfatter den sydlige del af området og udgøres af en del af rammeområde 525, 522 og 524 i Kommuneplan 2006. Den fremsendte skitse viser, at den del der ligger tættest på kirken, og som derfor ikke må bebygges, tænkes anvendt som et fælles, offentligt tilgængeligt opholds- og legeareal. Den del af arealet, der ligger nærmest det ovenfor nævnte areal, foreslås udstykket i syv parcelhusgrunde, mens den del af ejendommen, der udgør en del af kommuneplanens rammeområde 522, øst for kirkestien foreslås udstykket i tre grunde. Det foreslås, at kirkestien på strækningen gennem bebyggelsen løber på en boligvej, og at støjafskærmningen mod Brandhøjgårdsvej enten anlægges på den eksisterende lastbilmaleringsplads, eller opføres som en støjskærm, hvis lastbilmaleringen ikke kan nedlægges. Denne bebyggelse trafikbetjenes fra M.W. Gjões Vej.

På den sydlige del af området lægges op til en bebyggelse med en eksklusiv, åben og landskabelig karakter. Bygningerne ligger i et åbent landskab i princippet uden markante hegn i skel, så projektet udnytter, at den sydlige del af grunden ikke kan bebygges. På den del af grunden, der kan bebygges, ligger i dag et mindre vandhul. Københavns Amt har givet tilladelse til, at vandhullet kan flyttes til den del af grunden, der ikke kan bebygges.

Ved normalt forløb i lokalprocessen kan boligerne være indflytningsklare i løbet af 2008. Befolkningsprognosen, der indgår i budget 2007, forudsætter, at der flytter beboere ind i 22 nye boliger i det aktuelle område i 2008.

Økonomi:

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag:

Planloven.

Plangrundlag:

Kommuneplan 2006.

Information:

Ingen bemærkninger.

Vurdering:

Samlet vurderer administrationen, at de to skitser kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan og for en positiv udvikling i området.

På den nordlige del af området vil udstykningen kunne give mulighed for at skabe et attraktivt område, der kan passe godt ind i landsbyens åbne, varierede bebyggelse. Administrationen lægger vægt på, at der både vil være mulighed for nye boligtyper - dobbelthuse, men også for lidt større boliger. I lokalplanprocessen kan der arbejdes videre med at udforme støjvolden så den bidrager til områdets landskabelige værdier og med at sikre en stiforbindelse fra Tingstedvej til Hedeland.

Det sydlige områdes mere landskabelige karakter tager udgangspunkt i naboskabet til Hedeland, og er inspireret af områder ved den jyske vestkyst og Køge Bugt. Bebyggelse af denne karakter ses ikke andre steder i landsbyen; men kan blive en positiv variation. Det forudsætter dog, at bygherren aktivt vil sikre, at disse intentioner gennemføres, og at der udarbejdes lokalplanbestemmelser, der rent praktisk kan administreres. Dette må afklares i løbet lokalplanprocessen.

I forhold til afskærmningen af den sydlige del vurderer administrationen, at støjafskærmningen bør udformes som en støjvold i fortsættelse af den, der skal afskærme den nordlige bebyggelse. Administrationen foreslår, at det nærmere undersøges om den eksisterende lastbilkøring kan nedlægges eller om volden må opføres lige øst for lastbilkøringen.

Administrationen vurderer, at arealet øst for kirkestien bør rumme to grunde i stedet for tre. Den

ene af de viste grunde er mindre end 700 m², og hvis man ønsker at fastholde landsbyens åbne karakter, uden at der samtidig opstår indbliksgener, er det vigtigt, at grundene ikke bliver for små. Det må forventes, at området vil blive udbygget med familieboliger og få en åben karakter som det øvrige Reerslev.

Administrationen vurderer, at der er tilstrækkelig kapacitet på institutionsområdet til at rumme udbygningen. På skoleområdet er der kapacitet på Reerslev Skole med undervisning frem til 7. klasse. Efter 7. klasse kan der på Hedehusene Skole og Charlotteskolen opstå kapacitetsproblemer set i lyset af den samlede forventede udbygning i Hedehusene. Administrationen vurderer imidlertid, at den begrænsede udbygning i Reerslev i det samlede billede vil være uden problemer, idet der i tilknytning til udbygningen af Hedehusene Øst skal tages samlet stilling til kapaciteten på skolerne i området.

Andre relevante dokumenter:

Ingen bemærkninger

Indstilling:

Administrationen indstiller, at det fremsendte materiale danner grundlag for udarbejdelse af lokalplan, idet der arbejdes videre med udformning af støjvold og sti til Hedeland.

Plan- og Miljøudvalget 11-04-2007 (Sag 4)

Udvalget besluttede, at ændre sagen til en indstillingssag.

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af sagen anmodes om et notat om konsekvenserne for skoler og daginstitutioner.

Udvalget indstiller, at det fremsendte materiale danner grundlag for udarbejdelse af lokalplan, idet der arbejdes videre med udformning af støjvold og sti til Hedeland.