



Herlev
Kommune

Tillæg 1

- til Kommuneplan 2023 - 2035

Boligbebyggelse og erhverv på Marielundvej 47 - 49 samt
Lyskær 13A og 15



Offentliggørelse

Lokalplanen kan ses på Herlevs kommunens hjemmeside www.herlev.dk

Planen er udarbejdet af Herlev Kommune.

Projektet samt tilhørende illustrationer er udarbejdet af Herlev Kommune og Nova 5 Arkitekter

Der er anvendt udsnit af luftfotooptagelser udtegnet i kort og skråfotos, copyright BlomInfo, samt udsnit af matrikeloversigt, copyright Geodatastyrelsen.

Rettighederne til andre kort tilhører alene Herlev Kommune.

Redegørelse

Baggrund for planændring

Forslag til kommuneplantillæg 1 er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan 137 for boligbebyggelse og erhverv på Marielundvej 47 - 49 samt Lyskær 13A og 15. De to planforslag udgør de nye rammer for ejendommens udvikling.

Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 12 skal Kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved at udøve sine beføjelser i medfør af lovgivningen.

Inden for byzoner kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

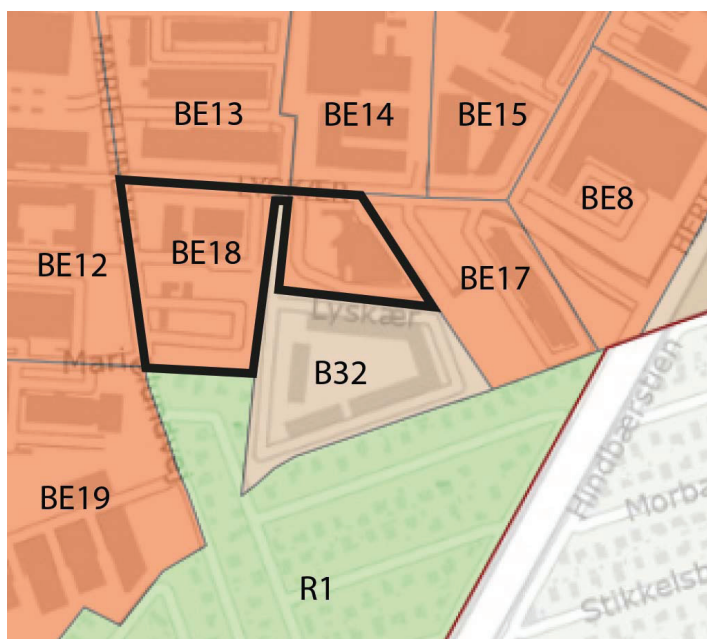
Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig, at bebyggelse opføres, og at anvendelsen af bebyggelse eller ubebyggede arealer ændres, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog nedlægges, når det pågældende område er udlagt til offentligt formål i Kommuneplanen. Forbud kan ikke nedlægges, når området er omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan.

Kommuneplantillægget ændrer rammerne for rammeområde BE18.

Planområdet i dag

Planområdet ligger inden for det eksisterende rammeområde BE18, der omfatter matr. nr. 3am, 3ac og 4 ec, Herlev .

Kommuneplantillægget gælder for ovennævnte matrikler.



Eksisterende rammeområde BE18

Planområdet er i dag udlagt til bolig- og erhvervsformål.

Planændringens indhold

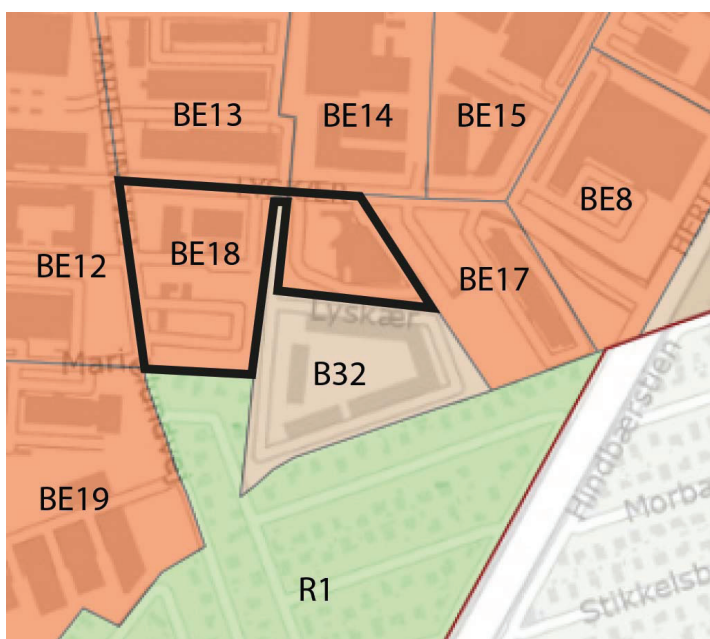
Med dette kommuneplantillæg ændres kommuneplanrammen BE18 for lokalplanområdet (lokalplan 137).

Der gives mulighed for at der i rammeområdets, østlige del af matr. nr. 4 ec (lokalplanens delområde C2), fortsat kan etableres butikker i tilknytning til den enkelte produktionsvirksomheds produktionslokaler til salg af virksomhedens egne produkter. Den

enkelte butik til salg af virksomhedens egne produkter må max være på 200 m² bruttoetageareal.

Kommuneplantillægget ændrer også den generelle ramme om friarealer og giver mulighed for at der i lokalplanområdet kan etableres cykelparkering og adgangsveje til disse, som en del af friarealet.

Parkeringskravet for bygninger til øvrigt erhvervsfastsættes ud fra en konkret vurdering til 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.



Fremtidigt rammeområde BE18

Forhold til anden planlægning

Statslige planer

Ændringen vedrører ikke kommuneplanens forhold til vand- og råstofplaner.

Fingerplan 2019

I følge Fingerplan 2019, der er Indenrigs- og boligministeriets landsplandirektiv for hovedstadsområdet, er rammeområdet beliggende i det ydre storbyområde.

Rammeområdet er beliggende i et stationsnært kerneområde for letbanen. Dette område er udpeget i Herlev Kommuneplan 2023 - 2035.

Kommuneplanen giver mulighed for en markant fortætning af et område, der tidligere har været let bebygget, og er således i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2023 - 2035

Ændringerne i nærværende tillæg er i overensstemmelse med principperne i hovedstrukturen i Kommuneplan 2023 - 2035

Miljørapport

Der er foretaget en miljøscreening af indholdet i forslag til tillæg 1 sammen med forslag til lokalplan 137 for boligbebyggelse og erhverv på Marielundvej 47 - 49 samt Lyskær 13A og 15 og på den baggrund er der udarbejdet en miljørapport.

Miljørapporten indeholder vurderinger af:

Trafik, Støj til og fra omgivelserne (trafik- og erhvervsstøj), Jordbund og jordforurening, Højde og omfang i forhold til lokalområdet og Vindforhold. Det er vurderet at ingen af forholdene har væsentlig indvirkning på miljøet.

Bilag IV-arter og Flagermus

I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, jf. § 7 (bekendtgørelse nr. 2091 af 12/11/2021, vurderes det planlagte ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Begrundelse: Herlev Kommune har ikke kendskab til forekomst af særligt beskyttede arter i lokalplanområdet, og området vurderes ikke at have potentiale som yngle- eller rastested for sådanne arter.

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Eksisterende ramme

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, almenboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg.

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almenboliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 150% af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 6.

Maksimal højde er 24 m.

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning

43

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 11. juli 2020 foretages følgende ændringer af Kommuneplan 2023 - 2035 for Herlev Kommune.

Ny ramme

Anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg.

Stationsnært kerneområde. Der kan etableres store kontorenheder over 1.500 m² og intensive byfunktioner.

Der kan i lokalplaner stilles krav om etablering af almene boliger på op til 25 %.

Delvist omfattet af Loopet. Loopet skal indeholde stiforløb, beplantning og regnvandshåndtering som understøtter loppet som kvarterets sammenhængende rekreative areal. Der skal etableres et større areal til rekreative aktiviteter og ophold i tilknytning til Loopet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 150% af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 6.

Maksimal højde er 24 m.

Der kan i lokalplan optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

43

Særlige bestemmelser

Kantzoner skal skabe overgang og sammenhæng mellem stueetagens funktion, bygningens facade og byrummet. Kantzoner mod offentlig vej skal indrettes så de bidrager til gadens rum med fx passage for gående og cyklister, vejtræer og anden begrønning. Kantzoner friholdes for parkering. Kantzoner mod Loopet skal have et særlig fokus på begrønning.

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

I den østlige del af matr. nr. 4 ec, kan der fortsat etableres butikker i tilknytning til den enkelte fabriksvirksomheds produktionslokaler til salg af virksomhedens egne produkter. Den enkelte butik til salg af virksomhedens egne produkter må max være på 200 m² bruttoetageareal.

Inden for rammeområdet kan der etableres cykelparkering og adgangsveje til disse, som en del af friarealet.

Indefor rammeområdet fastsættes parkeringskravet for bygninger til øvrigt erhverv til 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg 1 til Kommuneplan 2023-2035 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Herlev Kommunalbestyrelse den 13. marts 2024.

På vegne af Kommunalbestyrelsen

Thomas Gyldal Petersen Borgmester

Charlotte Wieth-Klitgaard Direktør