

**Beslutning: Forslag til kommuneplantillæg samt til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej (Lokalplantillæg til Lokalplan 132)**

Sagsnr. i ESDH: 19/8843

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at igangsætte en for-høring om ændring af kommuneplanen og derefter sende forslag til Lokalplan 132.1 for Kontor- og boligbebyggelse i offentlig høring samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017.

**Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog den 7. september 2017 Lokalplan 132 for kontor- og boligbyggeri på Kollekollevej.

I Lokalplan 132 fastsættes det, at lokalplanområdet kun må anvendes til erhvervsformål, dog må den øverste etage anvendes til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en bebyggelse med et samlet etageareal på 2.700 m<sup>2</sup> og i op til tre etager.

Forvaltningen oplever et stigende behov for stationsnære boliger. Forvaltningen foreslår derfor, at der tilvejebringes et lokalplantillæg, som muliggør, at de to andre etager end stueetagen kan anvendes til boligformål.

I juni 2019 bemyndigede udvalget forvaltningen til at udarbejde et forslag til Lokalplan 132.1 (lokalplantillæg til Lokalplan 132) for Kontor- og boligbebyggelse på Kollekollevej 31-39, 3500 Værløse.

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 132.1, som giver mulighed for, at

- der kan etableres boliger i alle etager, dog ikke stueetagen
- der kan være offentlige funktioner i bebyggelsen
- bebyggelsens maksimalt tilladte samlede etageareal ændres fra 2.700 m<sup>2</sup> til 2.900 m<sup>2</sup>
- byggefelterne udvides derudover 4 m mod jernbanen (nord). Det bebyggede areal fastsættes til maks. 1.200 m<sup>2</sup>
- byggefelterne rykkes desuden 2,5 meter mod øst for at sikre en sikkerhedsafstand på 5 m til gaslavtryksregulatorstationen placeret på hjørnet ved Kollekollevej og Stiager
- bestemmelserne om facademateriale giver mulighed for at anvende stål, aluminum, solceller eller solvarme på 30 % af bebyggelsens samlede facade. Disse dele skal udformes og placeres på en måde, der ikke medfører lysrefleksioner til gene for de omkringliggende boligområder og vejarealer
- alle boliger i lokalplanområdet skal have minimum 7 m<sup>2</sup> støjafskærmet udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen i form af tagterrasser eller altaner. Altaner må kun opføres som indeliggende altaner af hensyn til bebyggelsens facadeudtryk.

Byrådet skal også forholde sig til, hvordan bæredygtighedskriterierne skal afspejles i lokalplanen.

Forslag til kommuneplantillæg skal muliggøre, at alle etagerne over stueetagen kan anvendes til bolig, og at der kan være offentlige funktioner på ejendommen. Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 fremgår som bilag i lokalplanhæftet.

Forvaltningen har foretaget en screening af planforslagets forventede virkning på miljøet efter Miljøvurderingsloven. Det vurderes, at en realisering af planforslagene ikke vil medføre så væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne, at der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Screeningen indgår som bilag i lokalplanhæftet.

### **Økonomiske konsekvenser**

Lokalplanen og kommuneplantillægget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslagene ændrer således ikke i den salgsindtægt, som kommunen fik, da grunden blev solgt den 29. november 2017.

### **Borgerinddragelse**

Forvaltningen indstiller, at forvaltningen sender forslag til Lokalplan 132.1 samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 i høring i fire uger.

### **Lovgrundlag**

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Det videre forløb**

Økonomiudvalget og Byrådet skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 132.1 samt Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 kan sendes i offentlig høring efter endt for-høring.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- forvaltningen bemyndiges til at sende forslag til Lokalplan 132.1 samt Tillæg 6 til Kommuneplan i offentlig høring i fire uger
- godkende, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af planforslagene.

### **Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019**

Anbefales.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

### **Bilag:**

1 - Åben Lokalplanhæfte - Forslag Lokalplan 132.1 Kollekollevej (106233/19) (H)  
2091082 31-39 samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 og  
miljøscreening af planerne