

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 01-06-2016

Mødedato Onsdag d. 01. juni 2016 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 01-06-2016.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - juni 2016.....	4
A - Principiel stillingtagen til inddragelse af areal til byudvikling ved Sengeløse - PMU.....	5
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for Byggefelt A/ ved Halland Boulevard - PMU	6
I - Udmøntning af pulje til byudvikling og borgernære aktiviteter - PMU, FKU.....	7
I - 2. budgetopfølgning 2016 for Plan- og Miljøudvalget.....	8
I - Lokalplan for et parcelhusområde i det østlige Hedehusene. Endelig vedtagelse - PMU.....	9
I - Etablering af støjvold med overskudsjord fra Letbaneprojektet - PMU.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 01-06-2016

16/430

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - juni 2016

16/430

Baggrund

Herunder nyt fra råd, nævn og udvalg.

Bilag

Referat fra VEKS bestyrelsesmøde nr. 173 den 29.04.2016

Status på projektet Grøn Generation

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster kommunens afgørelse vedr. hegn på Brandhøjvej 17

Nedgravede containere

Punkt 3: A - Principiel stillingtagen til inddragelse af areal til byudvikling ved Sengeløse - PMU

16/8563

Baggrund

Kommunen har modtaget henvendelse fra Lind & Risør A/S om udvikling af boligområde på ejendommen matr.nr. 23 an Sengeløse By, Sengeløse – nord for Vintoft. Arealet er beliggende i landzone uden for den statsligt fastlagte afgrænsning af Sengeløse by. Plan- og Miljøudvalget anmodes om principiel stillingtagen til, hvorvidt det pågældende areal ønskes inddraget til bymæssige formål.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at ansøgning om planlægning for boligudvikling på ejendommen matr. nr. 23 an, Sengeløse By, Sengeløse ikke imødekommes.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Godkendt, idet udvalget konstaterer, at byrådet allerede har rettet henvendelse til Erhvervs- og Vækstministeriet om større muligheder for lokalt at planlægge for byafgrænsninger i landsbyerne, bl.a. i Sengeløse.

Sagsfremstilling

Lind & Risør ønsker på vegne af ejerne af ejendommen at udstykke og bebygge et areal med plads til 31 nye parcelhusgrunde. Arealet er beliggende i landzone nord for Vintoft.

Fingerplan 2013 for Hovedstadsområdet udvikling fastlægger en række bindende retningslinjer for den kommunale planlægning, herunder at der ikke må ske yderligere byudvikling på landarealer øst for d. 4. grønne ring, dvs også landarealet nord for Vintoft i Sengeløse.

Plan- og Miljøudvalget har i 2007 behandlet en lignende sag om boligudvikling på ejendommen, hvor det blev besluttet, at projektet ikke kunne imødekommes pga den statslige planlægning. Byrådet behandlede samme ansøgning igen i 2010 som høringssvar til forslag til Kommuneplan 2010. Også i 2010 blev det politisk besluttet, at ansøgningen ikke kunne imødekommes pga den uændrede statslige planlægning og med vægt på, at arealet lå lige op af EU-habitatområde ved Sengeløse mose, som er beskyttet.

Da kommunen på eksisterende plangrundlag ikke har kompetence til at planlægge for bymæssig anvendelse af arealer uden for Sengeløse byafgrænsning, kan administrationen ikke anbefale at imødekomme ansøgningen om boligbebyggelse på den pågældende ejendom.

Bilag

Henvendelse fra Lind&Risør: Kortbilag boligbebyggelse Sengeløse

Henvendelse fra Lind&Risør: Anmodning om planlægning for nyt boligområde ved Sengeløse

Punkt 4: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for Byggefelt A/ ved Halland Boulevard - PMU

16/11285

Baggrund

Ejerne af Byggefelt A7 (matr.nr. 12cl) ved Halland Boulevard har anmodet kommunen om at konvertere byggefeltet fra erhverv til boligformål. Boligerne ønskes opført som etageboligbebyggelse.

Byggefelt A7 er reguleret af rammelokalplan 2.19.4 der udlægger området til administrations- og kontorbebyggelse.

For at udnytte området til boligformål skal der udarbejdes en ny lokalplan.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag for Byggefelt A7 ved Halland Boulevard. Lokalplanforslaget skal muliggøre boligformål.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Godkendt.

Sagsfremstilling

Området er stationsnært kerneområde, der skal udnyttes mest optimalt for at understøtte den kollektive trafik.

Omdisponering af arealanvendelsen inden for områderne må ikke ske til mere ekstensive formål. Boliger i området skal som hovedregel etableres som tæt/lav eller etageboliger. Som hovedregel skal der i områderne lokaliseres de erhvervstyper, som har en stor tæthed af ansatte, f.eks. rene kontorvirksomheder, eller som har funktioner med mange besøgende.

Den ønskede etageboligbebyggelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området og retningslinjerne for stationsnære kerneområder

Bilag

Forespørgsel fra CRT-Selskaberne om konvertering af byggefelt A7 til bolig

Billede over området ved byggefelt A7

Punkt 5: I - Udmøntning af pulje til byudvikling og borgernære aktiviteter - PMU, FKU

14/32588

Baggrund

Fra 2015 og frem er der årligt afsat 4 mio. kr. til byfornyelse og borgernære aktiviteter. Der skal i sagen tages stilling til hvilket projekt, der skal startes op i 2016/2017.

Indstilling

At Fritids- og Kulturudvalget, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der fra puljen til Byfornyelse og Borgernære Aktiviteter afsættes 0,5 mio. kr. til udvikling af et projekt Fløng som idrætslandsby 2016, og 3,5 mio. kr. til gennemførelse i 2017.

Beslutning Fritids- og Kulturudvalget den 01-06-2016

Anbefales, med bemærkning om at projektet Fløng som idrætslandsby udvikles i tæt samarbejde med borgere og lokale interessenter, som ved udviklingen af Rønnevangsstrøget og Stationsforpladsen i Hedehusene.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Anbefales, med bemærkning om at projektet Fløng som idrætslandsby udvikles i tæt samarbejde med borgere og lokale interessenter, som ved udviklingen af Rønnevangsstrøget og Stationsforpladsen i Hedehusene.

Sagsfremstilling

Pulje til byfornyelse og borgernære aktiviteter

Fra 2015 og frem er der årligt afsat 4 mio. kr. til byfornyelse og borgernære aktiviteter. Budgetforligspartierne er enige om, at der i de kommende år udvikles og gennemføres projekter i følgende områder:

- Rønnevangsområdet (aftalt i budget 2014)
- Blåkildekvarteret
- Stationsforpladsen i Hedehusene
- Fløng som idrætslandsby

Projektet i Rønnevangsområdet blev gennemført i 2015 og Stationsforpladsen i Hedehusene gennemføres i 2016. Rækkefølgen af de øvrige projekter er endnu ikke afklaret.

Administrationen vurderer, at projektet i Blåkildekvarteret skal afvente den kommende renovering af Blåkildegaard i 2017/2018, for at skabe mest mulig synergi mellem de to projekter. Det indstilles derfor, at der først tages fat på udviklingen af Fløng som idrætslandsby.

Fløng som idrætslandsby

Fløng er en attraktiv bydel, hvor mange ønsker at bosætte sig. Bydelen hviler i dag meget i sig selv, og det er vigtigt at der planlægges mødesteder og forbindelser, som binder bydelen sammen med resten af Hedehusene. Området, som er i spil, ligger centralt i Fløngs store parkområde ved skolen og idrætsanlægget.

En meget aktiv lokal gruppe af borgere, har fået hjælp af et firma, der udvikler og sælger byrumsinventar, til at udvikle et ideoplæg for Fløng Idrætspark. Projektet mangler en landskabsarkitektonisk bearbejdning, der hæver kvaliteten og sikrer sammenhæng mellem idrætsparken og resten af byen.

Fløng Idrætspark kan blive bydelens mødested. Projektet kan endvidere være med til at give Fløng en særlig profil, der kan fremme en fælles identitet og brande bydelen udadtil, og dermed fremtidssikre bydelen. En udvikling af idrætsparken kan desuden understøtte målet om attraktive "kulturelle mødesteder" i Hedehusene, et samlingspunkt og brugsområde som også tiltrækker borgere fra andre bydele.

Projektet vil kunne indgå i tæt samspil med Fløng Skole, der med det nye aktivitetsområde vil kunne profilere sig som idrætsskole.

Projektet Fløng som idrætslandsby skal derfor resultere i:

- Et integreret byrum og aktivitetsplads, med installationer som understøtter de lokale behov for udførelse af sport, leg, idræt og kulturaktiviteter.
- En centralt beliggende plads, der fungerer som landsbyens samlingspunkt på alle tidspunkter af året, med muligheder for ophold på og omkring pladsen.
- Et aktivitetssted, der skal forankres hos Fløngs borgere og græsrodde, som i fremtiden skal bruge, drive og videreudvikle området.
- Et image- og kvalitetsmæssigt løft, der kan etablere Fløng som Danmarks første idrætslandsby med et stærkt, fællesskabsbevidst foreningsliv og dermed styrke landsbyens evne til at tiltrække nye borgere.

Punkt 6: I - 2. budgetopfølgning 2016 for Plan- og Miljøudvalget

16/15

Baggrund

Hermed fremsendes 2. budgetopfølgning til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal i 2016 behandle 3 budgetopfølgninger i hhv. april, juni og december. Budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet godkender 2. budgetopfølgning 2016, herunder:

1. at der godkendes tekniske budgetjusteringer som fremgår af bilaget til mødesagen vedrørende tekniske budgetjusteringer (budgeteffekt for kommunen = 0 kr.)

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Anbefales.

Sagsfremstilling

I tabel 1 fremgår Plan- og Miljøudvalgets budget, forbrug og forventet regnskab for 2016.

Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget 2016 – netto mio. kr.

Politikområde	Forventet regnskab pr. 30-04-16 (a)	Oprindeligt budget 2016 (b)	Korrigeret budget pr. 30-04-16 (c)	Afv. i fht. korrigeret budget ¹⁾ (a-c)	Ansøgte Tillægsbevillinger (d)
Miljøforanstaltninger	-0,1	3,4	-0,1	0,0	0,0
Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0
I alt	0,5	4,0	0,5	0,0	0,0

Heraf:

- Serviceudgifter	0,5	4,0	0,5	0,0	0,0
-------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Note: (+) = mindreindtægter og merudgifter og (-) = merindtægter og mindreudgifter.

Budgetændringer fra 01-01-2016 til korrigeret budget 30-04-2016

Plan- og Miljøudvalgets budget er reduceret med -3,5 mio. kr. fra 01-01-2016 til 30-04-2016, hvilket primært skyldes overførsel fra 2015 til 2016 af netto indtægter på -4,5 til Eco-Life projekter og udgifter på 0,5 mio. kr. til projekt Vækst via energirenovering. Yderligere er der givet tillægsbevilling på 0,5 mio. kr. til EU-LIFE Rigkilde projekt for Vasby og Sengeløse moser.

Det forventede regnskab for Plan- og Miljøudvalget

Det forventede regnskab for 2016 udgør 0,5 mio. kr. Budgettet for Plan- og Miljøudvalget forventes overholdt.

Punkt 7: I - Lokalplan for et parcelhusområde i det østlige Hedehusene. Endelig vedtagelse - PMU

15/23846

Baggrund

Forslag til lokalplan 4.43, som Byrådet vedtog på mødet 02-03-2016, har været offentligt fremlagt jævnfør planlovens bestemmelser.

Byrådet kan nu vedtage planen endeligt med nedennævnte justering af lokalplanområdet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 4.43 endeligt med rettelser som følge af de i sagsfremstillingen beskrevne justeringer.

Det er en betingelse for vedtagelsen, at områdets ejere fraskriver sig overtagelseskrav efter Planlovens § 47A.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Anbefales, med bemærkning om at lokalplanen ændres, således at bygningsrelementets bestemmelser om bygningshøjde er gældende, og at der gives mulighed for tagbeklædning i op til glans 50.

A og F ønsker en tagbeklædning med maksimalt glans 30.

Sagsfremstilling

Lokalplanen udlægger området til helårsboliger; parcelhuse samt grønt fællesområde.

Der skal være stiadgang fra områdets interne veje til det offentlige stisystem. Stien fra Hedehusene Station forlænges og føres syd om området langs støjvolden mod jernbanen.

Stuehuset til gården Bakkebo, som er en stråtekt bygning opført i 1800 tallet, bliver omfattet af bevaringsbestemmelser. Området ligger i landzone. Med vedtagelse af lokalplan 4.43 vil den nye bebyggelse frem til kommuneplanens østlige byafgrænsning blive ført i byzone. Det gøres til en betingelse for vedtagelse af lokalplanen, at ejerne fraskriver sig retten til at forlange området overtaget af kommunen, hvis udstykningsplanerne opgives.

Der er i fremlæggelsesperioden indkommet følgende indsigelser/kommentarer:

Erhvervsstyrelsen kan ikke godkende, at områder i transportkorridoren udlægges til haver og sti. Erhvervsstyrelsen vil i givet fald have vetoret overfor endelig vedtagelse af lokalplanen. Administrationen indstiller derfor, at lokalplanområdet reduceres, så områder i transportkorridoren udtages af planen.

Det vil ikke få betydning for ejernes aktuelle muligheder for at udnytte området. Afstandskravet for byggeri mod skel mod lokalplanens østlige afgrænsning reduceres dog i den sammenhæng til 1,5 meter i forhold til de normale 2,5 meter. Stien langs støjvolden til jernbanen vil i første omgang blive en intern sti, men det er forventningen, at den på et senere tidspunkt kan forbindes med stien til Baldersbuen.

Kroppedal Museum anfører, at der kan være væsentlige fortidsminder på arealet, og anbefaler en arkæologisk prøvegravning før påbegyndelse af anlægsarbejder.

Der oplyses om dette i lokalplanens redegørelsesdel.

Banedanmark anfører, at der ikke må ændres på jernbanens afvandringsforhold uden forudgående aftale.

Der oplyses om dette i lokalplanens redegørelsesdel.

Thomas Uldall fra Lind & Risør anfører, at flere af virksomhedens hustyper har en højde til tagkip på op til 8,3 meter. Han ønsker derfor en maksimal bygningshøjde på 8,5. Han ønsker desuden at have mulighed for at bruge tagpap på beboelsesbygningerne.

Lokalplanforslaget foreskriver en bygningshøjde på maks. 7,5, idet 8,5 meter vurderes at være meget højt for et moderne parcelhuskvarter. Bygningsreglementet opererer med en maks. højde på 8,5 meter bl.a. for at give mulighed for en høj kælder, noget der sjældent bruges i nyere huse.

Lokalplanen tilføjes muligheden for tagpap, højdegrænsen på 7,5 meter fastholdes.

Tom Henriksen, ejer af Mølleager 128 og Thomas Uldall fra Lind & Risør, foreslår at stien langs jernbanen udelades, og at cyklister m.v., der passerer området, i stedet henvises til de interne veje i den kommende parcelhusudstyknings. De anfører bl.a., at det kunne give større tryghed for cyklisterne.

Administrationen vurderer, at det er vigtigt for sammenhængen i områdets stisystem, at stien langs jernbanen fastholdes. Det er ikke hensigtsmæssigt med gennemkørende cykeltrafik på smalle villaveje med legende børn og bakkende biler.

Cyklister vil ikke være afskåret fra at køre gennem området, f.eks. om aftenen.

Stiudlægget, der har en bredde på 5 meter, giver desuden en rimelig afstand mellem parcelhushaverne og støjvolden, der ejes og plejes af kommunen.

Søs Elletoft, formand GF Liselundager, foreslår, at tilkørslen fra Charlotteager til den nye udstykning og til Lindegårdsager udformes som en rundkørsel. Begrundelsen er, at det vil begrænse hastigheden på vejen og give mere trygge trafikale forhold.

Det er administrationens vurdering, at der ikke er tilstrækkelige vejtekniske begrundelser for, at anlægge en rundkørsel på stedet.

Kenneth Schou Valet, Mølleager 114 ønsker indført i lokalplanen, at der kun må bygges i en etage og at der ikke må anvendes sort glaserede tegl til tage. Han foreslår desuden en type lyspullerter, som han har set i nabolaget. Administrationen har ikke vurderet, at der er planmæssig begrundelse for at pålægge det nye område særlige restriktioner sammenlignet med andre tilsvarende parcelhusområder. Lokalplanen giver derfor mulighed for en etage med udnyttelig tagetage.

Sort glaserede tegl kan give anledning til ubehagelige refleksioner, og det kunne være en begrundelse for at undgå dem. Thomas Uldall fra Lind & Risør foreslår, at der indføres et maksimalt glanstal på 10 for tagbeklædning. Det vil automatisk udelukke sort glaserede teglsten. Lokalplanforslaget justeres i forhold hertil. De lyspullerter, Kenneth Schou Valet har set, vil ikke kunne opfylde vejledende krav til belysning af køreveje og cykelstier.

Bilag

Rettet lokalplan for et parcelhusområde ved Mølleager i Hedehusene

Punkt 8: I - Etablering af støjvold med overskudsjord fra Letbaneprojektet - PMU

12/1983

Baggrund

Letbaneprojektet har henvendt sig til Høje-Taastrup kommune for at afsøge mulighederne for at etablere en støjvold med overskudsjord fra Letbanetraceet. Støjvolden ønskes placeret øst for ring 4 på stykket mellem Roskildevej og jernbanen. Støjvolden skal gøre det muligt for Albertslund kommune at udvikle et nyt boligområde ved Vridsløselille landsby. Samtidig ønsker Albertslund kommune at udvikle naturområdet mellem Vridsløselille landsby og Ring4 herunder nedlægge motorsportsbanen.

Støjvolden vil øge den rekreative værdi af området, som i stor udstrækning anvendes af borgere fra den østlige del af Taastrup.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. at administrationen arbejder videre med de nødvendige tilladelser til etablering af støjvold i Store Vejle Å dal på stykket mellem Roskildevej og Jernbanen.
2. at der, under forudsætning af at de nødvendige tilladelser kan opnås, etableres en støjvold på kommunens areal matrikel 15b, Tastrup-Valby, Tastrup Nykirke.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-06-2016

Anbefales.

Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af letbanetraceet vil der blive genereret en stor mængde overskudsjord ca. 700.000 m³. Det er en betydelig udgift for projektet og Metroselskabet, som står for Letbaneprojektet, har derfor set på mulighederne for at lægge jorden på statslige arealer langs bl.a. Ring 4. I første omgang var arealer i Albertslund ved Vestskoven i spil, men da der ikke er boliger ønskede Albertslund i stedet, at der blev set på området øst for Ring 4 mellem Roskildevej og Jernbanen. Albertslund har tidligere taget kontakt til Høje-Taastrup kommune med henblik på samarbejde om etablering af en støjvold på netop dette sted. Det skyldes, at Albertslund ønsker at byudvikle et areal ved Vridsløselille, som i dag er for støjbelastet til, at der kan bygges boliger.

Den del af Store Vejle Å dal, hvor støvolden etableres, bruges i stor udstrækning af borgere fra den østlige del af Taastrup. I dag er der en kraftig støjbelastning, som nedsætter værdien af det rekreative område. Samtidig er der i området en motorsportsbane, som yderligere forringer den rekreative værdi. I forbindelse med etablering af støjvolden, vil Albertslund kommune udarbejde en plan for et samlet naturområde for Store Vejle Å dal, på stykket mellem Roskildevej og jernbanen, herunder at motorsportsbanen nedlægges. Albertslund kommune har indgået aftale med Metroselskabet om, at denne plan også dækker den støjvold, der etableres, således at denne på siden ind mod naturområdet bliver en del af dette. Høje-Taastrup kommune vil blive hørt om planerne og vil skulle godkende den del af planen, der ligger på det kommunale areal. Det er derfor administrationens vurdering, at etablering af støjvolden samt den efterfølgende udvikling af området, kan øge den rekreative værdi af området til gavn også for borgerne fra Taastrup.

Støjvolden anlægges i perioden 2018-2021, og i de 3 år vil der være en forringelse af den rekreative anvendelse af arealet. Metroselskabet vil dog sørge for, at der under hele anlægsperioden vil være adgang til det rekreative areal bag støjvolden ved at forlænge tunnelen under Ring 4 som den første del af etableringen.

Høje-Taastrup kommune ejer ca. en tredjedel af det areal, som støjvolden kommer til at dække. I dag anvendes området til afgræsning med dyr fra Albertslund Dyregård. Efter etablering af støjvolden vil arealet igen kunne bruges til afgræsning. Der skal udarbejdes miljøgodkendelse og landzonetilladelse før støjvolden kan etableres. Landzonetilladelsen bliver politisk behandlet, offentliggjort og kan påklages.

Der er i dag et ca. 30 meter bredt træbælte mellem motorvejen og det rekreative areal på hele det areal, hvor støjvolden skal etableres. Hele Store Vejle Å dal er et område, hvor skovrejsning er uønsket. Administrationen har taget kontakt til Naturstyrelsen, som administrerer reglerne om fredsskov og de har vurderet, at træbæltet ikke skal udpeges som fredsskov. Naturstyrelsen anbefaler, at der i stedet etableres et landskabeligt værn mod motorvejen, hvilket vil ske med etableringen af støjvolden.

Der er en lokalplan fra 1993 for et højspændingsledningstrace, som går gennem det areal som støjvolden skal etableres på. Metroselskabet sikrer sig, at Energinet Danmark ikke længere påtænker at anvende dette areal og Høje-Taastrup kommune aflyser i givet fald lokalplanen.

Økonomi

Der er ingen direkte omkostninger for Høje-Taastrup kommune. Det mindre areal, som i dag afgræsses af dyr fra Dyregården i Albertslund, kan i en periode ikke anvendes og det kan derfor være nødvendigt, at finde et andet areal i den periode. Dyregården betaler ikke for bruges til afgræsning.

Besparelsen for Metroselskabet ved ikke at skulle betale for at deponere jorden, vil betyde at Høje-Taastrup kommune vil skulle bidrage mindre til Letbaneprojektet. Med Høje-Taastrup kommunens ejerandel på 0,5 procent vil det dog være en marginal besparelse.

Bilag

Fakta om støjvold ved Ring 4