

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 19-04-2023

Mødedato Onsdag d. 19. april 2023 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Simon Bøtkjær Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for erhvervshus og parkeringplads på A01 og A1.....	4
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 19-04-2023.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 19-04-2023

Godkendt.

Punkt 2: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for erhvervshus og parkeringsplads på A01 og A02 i Høje Taastrup C - PMU

21/22037

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde 28-03-2023 at udsætte sagen med henblik på at få den yderligere belyst.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan for storparcel A01 og A02, for et flerbrugerkontorhus, parkeringsplads og intern servicevej. Parkeringsplads på A02 kræver en delvis aflysning af rammelokalplan 2.30 for A02 og en ny lokalplan for at ændre anvendelsen til parkering. Flerbrugerkontorhuset på A01 og parkeringspladsen på A02 er et sammenhængende projekt.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan for flerbrugerkontorhus og parkering på henholdsvis storparcel A01 og A02 i Høje Taastrup C, med udgangspunkt i det vedlagte skitseprojekt (bilag 2) og med administrationens anbefalinger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-03-2023

Sagen udsat.

Udvalget ønsker et notat der redegør for, hvordan det sikres at parkering til A01 henvises til et parkeringshus ved udvikling af A02.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 19-04-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med bygherre, der ønsker at opføre et flerbrugerkontorhus på storparcel A01 i Høje Taastrup C. I den forbindelse ønskes parkeringen løftet i terræn, fremfor i parkeringskælder under bebyggelsen på A01, som rammelokalplanen 2.30 har fastsat. Arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C P/S har tidligere ønsket at opføre et P-hus nord for Bornholms Allé til at tilvejebringe nødvendige parkeringspladser til A01. Selskabet tilkendegiver nu, at dette ikke er økonomisk realistisk, før der er udfærdiget aftaler om at der opføres kontorbygninger på både A01 og A02. Efter dialog med bygherre foreslår administrationen derfor nu, at parkering delvist afløftes på terræn på storparcel A02 i direkte forbindelse med byggeriet på A01. Den resterende parkering løftes uden for lokalplanområdet i en rimelige afstand, hvilket sikres ved tinglysning af servitut.

Det ansøgte projekt

Projektet består af et flerbrugerkontorhus på op til 8 etager. Byggeriet trapper op fra 6 og 7 etager mod øst til 8 etager mod vest. Bygningen tænkes opført med en facade bestående af fremskudte kvadratiske elementer med vinduer, som stables forskudt. Facaden refererer til farvepaletten af tegl, som benyttes i de andre byggerier i Høje Taastrup C. På taget etableres solceller samt en tagterrasse og taghave, som fungerer som det primære opholdsareal. Bebyggelsen ønskes opført uden gårdrum, men med to store atrium, der trækker lys ind i bebyggelsen. Administrationen vurderer, at et atrium er en god løsning i stedet for et åbent gårdrum, da der er tale om erhverv der funktionsmæssigt og behovsmæssigt adskiller sig markant fra beboelseskarréerne i området. Skitseprojektet kan ses i vedlagte bilag 2, hvor der er situationsplan samt visualiseringer af projektforslaget. Det endelige bygningsvolumen samt etagehøjder kan være genstand for præcisering i den videre dialog med bygherre.

Parkering

Parkeringspladser ønskes anlagt på storparcel A02. Administrationen vurderer, at en delvis afløsning af lokalplan 2.30 for A02 er nødvendig, hvis en mere permanent parkeringsplads på A02, skal realiseres. Dette skyldes, at A02 er udlagt til kontorhverv i rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, og at etableringen af en parkeringsplads reelt set er en ændret anvendelse. Derudover er det fastsat i lokalplan 2.30, at erhvervsfelter skal håndtere parkeringen på egen grund i kælder, hvilket ønskes fraveget her, da en parkeringskælder af den nødvendige størrelse er meget omkostningstung.

Den foreslåede parkeringsplads på A02 kan håndtere ca. 160 parkeringspladser. Med en parkeringsnorm på 220 p-pladser for et fuldt udbygget A01, betyder det, at der skal løftes 60 parkeringspladser andet steds. Dette antal vil formentlig kunne løftes andet steds og sikres ved en tinglyst servitut. Bygherre har indledningsvist foreslået etablering af de resterende parkeringspladser ved cirkelparkeringen nord for Bornholms Allé, men dette skal drøftes yderligere i den videre planlægning.

Ved denne fremgangsmåde vil A02 i princippet være permanent parkeringsplads. Ved en eventuel senere udbygning af storparcel A02 skal der etableres en samlet parkeringsløsning for storparcellerne A01 og A02. Dette kan ske ved etablering af parkeringshus i nærområdet, fx som tidligere foreslået i forbindelse med cirkelparkeringen på den nordlige side af Bornholms Allé. En senere erhvervsudbygning af storparcel A02 samt opførelse af parkeringshus vil betyde udarbejdelsen af ny lokalplan for disse to dele.

Servicevej

For at kunne sikre en vareindlevering, som kan fungere på trafikikkerhedsmæssig vis, foreslår bygherre at etablere en servicevej syd for bebyggelsen. Dette sikrer, at lastvogne o. lign ikke skal bakke ud på Bornholms Allé, men kan køre ind ad servicevejen fra Hallands boulevard og ud på Bornholms Allé.

Administrationens anbefalinger

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til en lokalplan med udgangspunkt i det fremlagte projekt. I det videre arbejde skal der være særligt fokus på følgende opmærksomhedspunkter:

- Der skal stilles krav til bygningens arkitektur for at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses det omkringliggende bymiljø.
- Der skal stilles krav til parkeringspladsens udformning for at sikre, at den hænger sammen med bebyggelsen og det øvrige byrum, da parkeringspladsen i princippet er permanent.
- Der skal sikres den nødvendige regnvandshåndtering.
- Der skal sikres en sikker trafikhåndtering, især i forbindelse med servicevej og parkeringsplads.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan på baggrund af skitseprojektet og en videre dialog. Administrationen forventer at forelægge forslaget for Byrådet efterår 2023, hvorefter det sendes i offentlig høring.

Dato 19-04-2023 sagen genoptages

Der vedlægges i bilag 3 et udkast til servitut udarbejdet af bygherre. Servitutten sikrer, at der ved udbygning af storparcel A02 skal etableres en myndighedsgodkendt permanent parkeringsløsning for storparcel A01.

Bilag

Oversigtskort

Projektmappe

Parkerings-deklaration - udkast af 13. april 2022

Punkt 3: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget 19-04-2023

21/25600