

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 02-11-2021

Mødedato Tirsdag d. 02. november 2021 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Hugo Hammel, Maj-Britt
Hartvig, Henrik Torning, Steffen Mølgaard Jensen, Muammer Basoda

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget november 2021.....	4
A - Dispensation til bibeholdelse af skur i skel, Digeager 1 - PMU.....	5
A - Dispensation fra bebyggelsesprocent for boligbebyggelse - PMU.....	7
I - Ændring af regulativ for jordflytning og områdeklassificering - PMU.....	9
I - Endelig vedtagelse af Lokalplan for rådhusgrunden - PMU.....	11
I - Forslag til lokalplan for delområde 2A i Nærheden - PMU.....	15
I - Forslag til lokalplan for boliger i Høje Taastrup C, storparcel A15 - PMU.....	17
I - 2. budgetopfølgning 2021 for Plan- og Miljøudvalget - PMU.....	19
Lukket.....	21
Underskriftsblad Plan- og Miljøudvalget 02-11-2021.....	22

Sak 1: Godkendelse af dagsorden

19/6023

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Godkendt.

Sak 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget november 2021

19/6023

Vedlegg

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Sak 3: A - Dispensation til bibeholdelse af skur i skel, Digeager 1 - PMU

21/18743

Baggrund

Ejer af Digeager 1 har fremsendt en fornyet ansøgning om dispensation til bibeholdelse af skur i skel. I 2016 blev dispensationen forelagt det daværende Plan- og Miljøudvalg, som gav tilladelse med følgende vilkår: at skuret skulle nedrives i forbindelse med ejerskifte.

Ejer har solgt ejendommen og har derfor fremsendt en fornyet dispensationsansøgning til politisk behandling

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget ikke giver dispensation til bibeholdelse af skur i skel.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Udvalget kan ikke godkende indstillingen, men besluttede at give den ansøgte dispensation. Udvalgets vurdering tager udgangspunkt i de konkrete forhold for ejendommen samt øvrige ejendomme i området, og udvalget vurderer endvidere at eventuelle skyggevirksomheder er af begrænset effekt som følge af den relativt lave bygningshøjde for skur samt tagryg.

I forhold til en betragtning om at undgå værdispild finder udvalget det ikke længere relevant at gøre den oprindelige dispensation fra 2016 tidsbegrænset til kommende ejerskifte,

da udvalget i den konkrete sag lægger vægt på at naboen ikke har indsigelser mod det ansøgte, og at de i øvrigt ikke medfører gener for naboerne.

Sagsfremstilling

I 2016 havde administrationen givet afslag med den begrundelse, at den samlede længde i skel for det eksisterende udhus og det ansøgte ville blive 16-17 m. Byggeretten giver kun mulighed for 12 m i skel. Afslaget i 2016 var givet ud fra en helhedsvurdering, hvor administrationen vurderede, at omfanget af bebyggelse i skel ikke var sædvanligt for området, og at udhuset ville give lidt skygge for naboejendommen ved vestsol. På det grundlag og af hensyn til en præcedens virkning for anden tilsvarende bebyggelse blev der givet afslag til så stor en overskridelse.

Sagen blev i 2016 forelagt det daværende Plan- og Miljøudvalg, som gav tilladelse til bibeholdelse af skur med det forbehold, at skuret skulle nedrives ved ejerskifte.

Ejer har solgt ejendommen og har derfor fremsendt en fornyet dispensationsansøgning til politisk behandling.

Administrationen vurderer ikke, at der er fremkommet nye oplysninger i den nye ansøgning om dispensation til bibeholdelse af skuret. I den mellemliggende periode fra 2016 til i dag er der ikke meddelt dispensationer vedrørende overskridelse af længden på udhuse og skure i skel, hvorfor bebyggelsen fortsat vil blive betragtet som værende ikke sædvanligt for området, og en tilladelse uden en særlig konkret begrundelse for netop denne ejendom ville derfor kunne danne præcedens for området.

Ud fra denne betragtning anbefaler administrationen, at der ikke gives dispensation til bibeholdelse af skur i skel.

Vedlegg

Fornyset dispensationsansøgning.pdf

kopi af dispensationsansøgningen fra 2016.pdf

luftfoto - Digeager.pdf

Sak 4: A - Dispensation fra bebyggelsesprocent for boligbebyggelse - PMU

21/20902

Baggrund

Ejer af ejendommen Dorphs Allé 7- 7A, 2630 Taastrup har fremsendt skitseprojekt for byggeri af 5 rækkehuse.

Realisering af projektet forudsætter overtagelse af kommunalt ejet vejareal samt overskridelse af lokalplanens fastsatte bebyggelsesprocent.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender en overskridelse af bebyggelsesprocent til 64 i forhold til lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for den pågældende ejendom.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Sagen udsat. Udvalget anmoder administrationen om mulighederne for at reducere bebyggelsens omfang.

Sagsfremstilling

Ansøger har fremsendt skitseprojekt, der tager udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 64 med henvisning til, at ejendommen Dorphs Allé 10A- H samt 12A- D har en tilsvarende bebyggelsesprocent i medfør af gældende lokalplan 1.26.6 i delområde A.

Ejendommen Dorphs Allé 7- 7A er omfattet af lokalplanens delområde B, hvor der muliggøres tæt-lav bebyggelse i to etager med en bebyggelsesprocent på 40.

Skitseforslaget rummer 5 boliger på hver ca. 117 m², hvilket oplyses til sammenlagt at give et bebygget areal på ca. 588 m² til beboelse. Bebyggelsen foreslås opført i halvandet plan. Med inddragelse af kommunalt vejareal vil grundarealet være ca. 921 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 64. Der etableres med forslaget 1 parkeringsplads pr. bolig.

Etablering af tæt-lav boligbebyggelse er i udgangspunktet foreneligt med lokalplanens bestemmelser, hvor det ansøgte projekt er i halvandet plan. Lokalplanen giver en byggeret på 2 etager for det pågældende delområde B.

Den foreslåede bebyggelse har en tæthed og karakter, der kan sammenlignes med bebyggelsen for Dorphs Allé 10A- H, 12A- D og andre lignende tæt-lave bebyggelser i området med rækkehusene Dorphs Allé nr. 2A- F samt 1A- C. Det ansøgte afviger derfor ikke i sin tæthed og karakter for umiddelbart tiliggende rækkehusbebyggelser i området, men forudsætter dog dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bebyggelsesprocent på 40 for delområde B.

En realisering af projektet forudsætter en egentlig byggeansøgning, som skal være i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser, opfylde gældende krav i bygningsreglementet samt være i overensstemmelse geometriske standarder ift. vejadgang og parkering.

Ansøger skal som forudsætning for behandling af byggeansøgning dokumentere adkomst til grundarealet i sin helhed, herunder til det kommunalt ejede vejareal. Behandlingen af denne principielle ansøgning om overskridelse af bebyggelsesprocent giver ikke en forudgående begunstiging til ansøger om, at kommunen kan og vil afhænde vejareal til ansøger, idet beslutning herom skal træffes særskilt ift. gældende regler om salg af kommunal ejendom.

Behandling af byggeansøgning vil tage udgangspunkt i en afgørelse om dispensation, der forudsætter nabohøring for ejere og adkomsthavere for tilgrænsende ejendomme.

Vedlegg

Området ved Dorphs Allé, ortofoto med gadenumre.

- Principielt forslag til etablering af rækkehuse, Dorphs Allé.

Sak 5: I - Ændring af regulativ for jordflytning og områdeklassificering - PMU

21/19348

Baggrund

For at lette jordhåndtering for bygherrerne i den østlige del af Nærheden foreslår administrationen at udtage et område af områdeklassificeringen, så jord herfra ikke skal analyseres og anmeldes, før det flyttes. Samtidig opdateres og forenkles det nuværende regulativ for jordflytning og kommer også til at omfatte områdeklassificering.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager regulativ for jordflytning og områdeklassificering.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Anbefales.

Sagsfremstilling

Jord fra byzonen opfattes som udgangspunkt som lettere forurenet (såkaldt områdeklassificeret), og skal derfor prøvetages, analyseres og anmeldes til kommunen, før den flyttes. Kommunerne er pålagt at vedtage et regulativ, der beskriver, hvorledes jord skal anmeldes i den pågældende kommune, samt om ekstra områder skal betragtes som lettere forurenede, eller om områder skal tages ud af klassificeringen.

Den østlige del af Nærheden er tidligere landbrugsareal, som er indlemmet i byzonen i forbindelse med vedtagelse af lokalplaner for Nærheden. Derfor skal jord som udgangspunkt analyseres og anmeldes, før den flyttes. NærHeden P/S har gennemgået historiske luftfotos af hele området øst for Sejlbjerg Allé. Desuden har NærHeden P/S og udvikler af området FB Gruppen udtaget stikprøver af jorden, hvor luftfotos har vist, at den kunne være påvirket af menneskelig aktivitet og derfor potentielt kunne være lettere forurenet. Konklusionen er, at der udelukkende er fundet uforurenet jord i området, og at området ikke bærer tegn på menneskelig aktivitet, der kan give anledning til lettere forurenet jord. Derfor foreslår administrationen, at området udtages fra områdeklassificeringen. Dette vil bevirke, at det bliver mere enkelt at flytte jord bort fra området.

Til orientering, så har FB Gruppen haft stor fokus på at minimere mængden af jord, der skal flyttes fra området ved at genanvende mest muligt i Nærheden, men der vil være en vis mængde, særligt muldjord, i overskud.

Det nuværende regulativ for jordflytning blev vedtaget, da det var helt nyt, at jord fra byzonen skulle analyseres og anmeldes, og bærer derfor præg af en del forklaringer og præciseringer, som ellers er beskrevet i jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytningsbekendtgørelsen er sidenhen blevet den standard, som aktørerne på området retter sig efter. Samtidig har kommunen tilkøbt et digitalt system til anmeldelse af jordflytninger, så anmeldere af jordflytninger bliver guidet igennem de nødvendige tiltag for at overholde lovgivningen. Administrationen vurderer, at det nye regulativ på enkel vis orienterer om kommunens praksis på området.

Forud for endelig vedtagelse skal regulativet jf. jordflytningsbekendtgørelsen offentliggøres på

kommunens hjemmeside og i høring hos Region Hovedstaden i mindst 4 uger.

Vedlagt nyt regulativ med begrundelse for at udtage Nærheden Øst af områdeklassificering samt oversigt over nuværende områdeklassificerede arealer.

Økonomi

At udtage Nærheden Øst fra områdeklassificering vil medføre en besparelse for bygherre/udvikler, når jord skal flyttes fra området.

Vedlegg

Regulativ for jordflytning og områdeklassificering

Nuværende områdeklassificerede arealer, 2021

Sak 6: I - Endelig vedtagelse af Lokalplan for rådhusgrunden - PMU

21/2129

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.05.3 samt forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2014 har været i høring i 8 uger med høringsfrist 01-09-2021. Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet 22-06-2021.

Der er indkommet 11 høringssvar i høringsperioden, hvor der også blev afholdt et borgermøde 23-08-2021. På baggrund af høringsperioden er der foretaget en række ændringer i lokalplanen, som her fremlægges til endelig vedtagelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager Lokalplan 2.05.3 og Tillæg 42 til Kommuneplan 2014 endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Udvalget anbefalede indstillingen med følgende bemærkninger:

Hvis der skal etableres et støjværn ud mod Halland Boulevard, anbefaler udvalget at der som udgangspunkt anlægges et transparent støjværn.

Der indarbejdes en respektafstand til stensætningen.

Udvalget lægger fortsat vægt på at byggeriet mod Landsbygaden har landsbypræg.

Lokalplanen justeres, så der stilles krav om udlægning af en parkeringsplads på 1,5 pr. husstand i det sydligste byggeri i delområde B.

Sagsfremstilling

Lokalplan 2.05.3 indeholder et projekt for et nyt boligområde på den nuværende rådhusgrund med en blanding af overvejende åben-lav og tæt-lav bebyggelse og en mindre del med etageboliger samt herudover en dagligvarebutik og offentligt tilgængelige grønne områder.

Den nye bebyggelse skal tilpasses landsbymiljøet hvad angår proportioner og karakter, og inspireres af landsbyens krumme gader og organiske byggeri med varierende materialer og forskellige bygningsudtryk. Boligerne disponeres i klynger, der omslutter et indre, fælles gårdrum. Det fælles gårdrum støder op til boligernes private haver, og det er hensigten, at der dannes en naturlig sammenhæng mellem det offentlige rum og de private boliger.

Byggeriet skal have tilsvarende skala som landsbyen med en blanding af rækkehuse og kompakte parcelhuse. Dog kan der i området op mod Roskildevej opføres blokke med etageboligbebyggelse som en del af afskærmningen mod trafikstøj.

Den lave bebyggelse får varierende etageantal mellem en etage og to etager med udnyttelig tagetage. Etageboligerne kan opføres med op til 4 etager. Boliger skal have vinduer i mindst to modstående facader eller i både en facade og en gavl. Hensigten er at sikre lyse og indbydende opholdsrum, også i de mindste boliger.

Høringssvar og borgermøde

De 11 høringssvar og mange af spørgsmålene på borgermødet går i hovedtræk på følgende temaer:

Trafik og til- og frakørselsforhold

Der udtrykkes bekymring for øget trafik på og omkring Bygaden, som ifølge bemærkningerne i forvejen er præget af trængsel af biler især i spidsbelastningsperioderne. En del af bekymringen går på den planlagte ind- og udkørsel fra Bygaden til det nye område, og flere foreslår i den forbindelse et ekstra ben i rundkørslen ved Halland Boulevard, som alternativ adgang til området.

I forlængelse af borgermødet er der gennemført en trafiktælling samt en analyse af muligheden for et ekstra ben i rundkørslen af 'Via Trafik' – se det vedlagte notat. Der er i notatet regnet med ca. 100 boliger i den sydlige halvdel af området, som vil få vejadgang via Bygaden, og på baggrund af de konkrete tællinger og det beregnede fremtidige kørselsbehov konkluderes det, at projektet vil medføre en stigning i antal biler på Bygaden svarende til ca. 21% ift. nuværende niveau. Via Trafik vurderer, at denne stigning ikke vil få nogen markant indflydelse på trafikafviklingen i området. Hvad angår et ekstra ben i rundkørslen konkluderer Via Trafik, at dette ikke er muligt, da der normalt skal være min. 20 meter mellem hvert ben af hensyn til trafiksikkerheden, hvilket langt fra vil kunne opnås i dette tilfælde.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående trafiktælling og analyse ingen ændringer af ind- og udkørselsforholdene.

Parkering

Der udtrykkes bekymring for, at der udlægges for få parkeringspladser til at dække det reelle behov inden for området.

Lokalplanen udlægger følgende parkeringsnormer: 1,3 parkeringsplads pr. enfamiliehus/dobbelthus/rækkehus, 1 pr. bolig i etagebyggeri, 1 pr. 25 m² detailhandel og bydelshus.

Af det vedlagte notat om parkering, som blev ønsket på borgermødet, fremgår det, at parkeringsnormerne i denne lokalplan ligger på ca. samme niveau som i andre lokalplaner for nogenlunde sammenlignelige boligområder i kommunen.

Det er derfor administrationens anbefaling, at der ikke ændres på de hidtil fastsatte parkeringsnormer i lokalplanen – også set i lyset af rådhusgrundens beliggenhed indenfor det stationsnære kerneområde (jf. Fingerplanen), samt at der vil blive etableret delebilordning i området.

Byggestil

Flere bemærker, at byggestilen og det arkitektoniske udtryk, der lægges op til i lokalplanen, ikke harmonerer med traditionel 'landsbystil' med huse i 1½ plan med saddeltage i tegl, pudsede facader og sprossevinduer.

På baggrund af ovennævnte ønsker er der - i dialog med udvikler og rådgivere - indarbejdet ændringer i lokalplanen, som fastlægger, at bebyggelsen langs med Bygaden højst må opføres i 1½ plan og kun med symmetriske sadeltage.

Samtidig har udviklerne anbefalet at bibeholde variationen som et af de bærende elementer og samlende greb for hele bydelen. Projektet på rådhusgrunden kan ses som en nyfortolkning af landsbyen, hvor mange af dens elementer er genbrugt: En lille skala med huse i 1-2 plan (bortset fra mod Roskildevej), stor variation i bygningshøjder og -længder og materialer, bevaring af gamle træer, overvejende saddeltage, krogede gadeforløb og intime by- og gaderum samt et gadekær med et grønt område omkring.

I lyset af ovenstående vurdering anbefaler administrationen ikke yderligere bindinger på byggeriet som f.eks. krav om sprossevinduer og tegltag, idet det dermed vil bryde med det samlede, varierede udtryk som beskrevet ovenfor. Det bemærkes i den forbindelse, at ikke al bebyggelse omkring rådhusgrunden består af gamle landsbyhuse, det gælder eksempelvis bebyggelsen syd for Bygaden, som består af etplans-rækkehuse fra 1980'erne.

Øvrige ændringer

Der er ud over ovenstående foretaget en række ændringer og justeringer i lokalplanen på baggrund af dels de indkomne høringssvar (og tilbagemeldinger fra borgermødet) og dels ønsker fra udvikler. Hertil kommer mindre tilpasninger og redaktionelle rettelser, som gerne skulle forenkles og præcisere nogle steder, hvor det er vurderet nødvendigt.

Det gælder blandt andet følgende:

- Muligheden for en daginstitution udgår.
- Der er foretaget præciseringer i bestemmelser og kortbilag om bevaringsværdige træer og stensætning.
- Bestemmelsen om en støjvold langs Halland Boulevard er ændret til en støjskærm i overensstemmelse med et kommende vej- og BRT-projekt. Der er samtidig præciseret, at støjskærme kan gives en højde på op til 5 meter (modsat 4 meter nogle steder i lokalplanforslaget), hvis det miljømæssigt bliver nødvendigt for, at støjgrænser kan overholdes.
- Bestemmelser om tagformer er justeret for at gøre dem mere operationelle i forhold til at skabe variation – herunder er grænsen for flade tage hævet en anelse til 10%. Samtidig er kravet om variation indenfor hver boligklynge også tydeliggjort.
- Bestemmelsen om hegning er forenklet således, at der ikke kan opsættes faste hegn, dog med undtagelse af op til to meter ud fra facaden mellem terrasserne i en højde på maks. 1,8 meter. Ønsker en kommende grundejerforening at lave yderligere bestemmelser om hegn/hække kan dette gøres i foreningens vedtægter. Kommunen skal godkende disse vedtægter.
- Krav om opholdsarealer er justeret i overensstemmelse med det projekt, som har ligget til grund for lokalplanen. Det betyder, at %-tallene er nedjusteret, men de er samtidig udregnet lidt anderledes. Der er således primært tale om en præcisering og efter administrationens vurdering ikke en egentlig nedjustering af opholdsarealerne.

Udkast til Lokalplan 2.05.3 er vedlagt som bilag – dog uden fremhævede rettelser af hensyn til overskueligheden.

Vedlagt som bilag er også de samlede høringssvar samt et notat med administrationens bemærkninger til øvrige emner, forslag osv.

Tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014

For at sikre overensstemmelse mellem Lokalplan 2.03.5 og Kommuneplan 2014 er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som har været i høring sammen med lokalplanforslaget. Som følge af de foreslåede ændringer i lokalplanen er der foretaget enkelte rettelser i kommuneplantillægget – muligheden for en daginstitution er taget ud, og krav om opholdsarealer er justeret i overensstemmelse med lokalplanen.

Det bemærkes i øvrigt, at da Kommuneplan 2021 endnu ikke er vedtaget, er det således stadig Kommuneplan 2014, som er den gældende og dermed rammesættende for denne lokalplan.

Vedlegg

Lokalplan 2.05.3 til endelig vedtagelse.pdf

Øvrige emner med administrationens bemærkninger.pdf

Samlede høringssvar.pdf

Notat om trafikforhold.pdf

Notat om parkeringsnormer.pdf

Tillæg 42 kommuneplan 2014 til endelig vedtagelse.pdf

Sak 7: I - Forslag til lokalplan for delområde 2A i Nærheden - PMU

21/6897

Baggrund

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger og rækkehuse i overensstemmelse med masterplanen for området.

Med forslag til lokalplan 4.42.18 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m. Forslaget forelægges til politisk behandling med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. forslag til lokalplan 4.42.18 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.18.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Anbefales.

Sagsfremstilling

I henhold til masterplan for hele Nærheden Øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger og rækkehuse i et delområde på 20.219 m² beliggende umiddelbart øst for Sejlbjerg Mose. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Bebyggelsen er en rækkehusbebyggelse i 2 – 3 etager, som i det nordøstlige hjørne lukkes af en etagebebyggelse i 4 etager. Skitseprojektet angiver, at bebyggelsen vil indeholde 50 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på 80 m² og 73 rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 100 m². Ingen lejlighed vil være mindre end 50 m².

Området vil fremstå åbent, da den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 70%, og det samlede opholdsareal skal udgøre mindst 80% af bruttoetagearealet.

Rækkehusbebyggelsen skal opføres som tre U-former rundt om fælles grønne arealer og adskilt fra hinanden af interne boligveje. En række med 4 huse kan placeres i forbindelse med etagebebyggelsen.

Etageboligerne opføres med fladt tag og rækkehusene med fladt tag, fladt tag med tagterrasse eller med ensidig taghældning.

Bebyggelsens facadebeklædning vil være tegl i gule og rødlige farver med lyse eller mørke fuger. Facader mod Hedesøvej og Søgræsvej får et eget udtryk, og visse gavle ud til hovedstien gennem området begrønnes.

Fællesarealer indrettes til leg og ophold med en gennemgående slynget sti samt mulighed for at opføre enkelte mindre småbygninger som f.eks. drivhuse, legehuse og overdækninger til rekreative formål.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Uden for lokalplanens område etableres 15 parkeringspladser langs Søgræsgade. Parkering til rækkehusbebyggelsen etableres dels på eget forareal og dels langs boligvejene.

Til etagebebyggelsen skal der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal, og hovedparten etableres i kælder. Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget miljøscreening af planen.

På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Administrationen vurderer, at

- planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål
- det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft, jord og vand.

Vedlegg

Forslag til lokalplan 4.42.18 - tekst

Forslag til lokalplan 4.42.18 - bilag

Miljøscreening af lokalplan 4.42.18

Sak 8: I - Forslag til lokalplan for boliger i Høje Taastrup C, storparcel A15 - PMU

21/15176

Baggrund

Lokalplanforslag 2.30.7 omfatter storparcel A15 i den nye bydel Høje Taastrup C. Delområdet ligger ud til det kommende parkstrøg, cirka midt i bydelen.

Forslaget giver mulighed for en boligbebyggelse i 4-6 etager med et areal til service/detailhandel i en del af stueetagen. Der er med projektet lagt op til et seniorbofællesskab, så en del af erhvervslokalerne samtidig kan bruges til fælleslokaler. Med lokalplanen sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelsen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at forslag til Lokalplan 2.30.7 sendes i høring i 4 uger
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.30.7

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen sætter rammer for en karrébebyggelse i 4-6 etager. Der kan bygges maks. 8.610 m² bruttoetageareal. Et areal på min. 259 m² nettoareal fastlægges til service/detailhandel i stueetagen.

Boligstørrelser

Lokalplanens område er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C. I februar 2020 besluttede Plan- og Miljøudvalget en praksis for implementering af denne rammelokalplan, der bl.a. fastlagde retningslinjer for fordeling af og mindstekrav til boligstørrelser. Det fremgår af denne praksis, at mindstestørrelsen for toværelses lejligheder er 55 m² nettoareal, 70 m² for treværelses lejligheder og 85 m² for fireværelses lejligheder. Ligeledes er der et loft på maks. 33% toværelses lejligheder og maks. 66% fireværelses lejligheder, mens der for treværelses lejligheder ingen begrænsninger er.

Forslag til Lokalplan 2.30.7 overholder i al væsentlighed disse retningslinjer og fastlægger bestemmelser for boligstørrelser i tråd hermed. På baggrund af en samlet helhedsvurdering er der dog åbnet for op til 34% toværelses lejligheder. Alle lejligheder er gennemlyste med undtagelse af hjørnelejligheder, som dog er belyst fra to sider.

Der kan bygges maks. 112 boliger. Der er til alle boliger tilknyttet et depotrum på 3 m², som placeres i kældere.

Bebyggelsens omfang og udseende

Bebyggelsen kan opføres i 4-6 etager, hvilket er i overensstemmelse med rammelokalplan 2.30. Den opføres i tegl i to forskellige nuancer, hhv. en lys (grågul) og en mørk (brun), hvilket sammen med reliefmønstre på stueetagerne samt de

forskellige etagehøjder er med til at give bygningen et varieret og levende udseende.

Der etableres en fælles tagterrasse på den sydlige fløj, og der gives som i øvrige lokalplaner i Høje Taastrup C mulighed for solceller og grønne tage.

Erhverv i stueetagen

Ifølge den vedtagne praksis for implementering af Lokalplan 2.30 skal der indrettes min. 275 m² til publikumsrettede funktioner som serviceerhverv eller detailhandel i (de fleste af) boligkarréernes stueetager. Dette lokalplanforslag fastlægger dog et minimumskrav på 259 m² til serviceerhverv og/eller detailhandel. Der stilles imidlertid krav om, at yderligere 80 m² i form af et fælleslokale skal ligge i tilknytning til servicearealet (der er planer om en café) og kunne inddrages heri. Disse funktioner placeres i karréens sydvestlige hjørne.

Cykel- og bilparkering

Rammelokalplan 2.30 fastsætter en parkeringsnorm for cykelparkering på 2 pr. 100 m² boligareal. Men i forlængelse af Byrådets beslutning fra marts 2020 i forbindelse med behandling af forslag til Lokalplan 2.30.2 for delområde A05 og A07 i Høje Taastrup C er der også i dette lokalplanforslag fastsat krav om minimum 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligareal og 1 pr. 100 m² service/detailhandel. Cykelparkering skal placeres i gårdrum, kantzoner eller kælder.

Der laves kun en mindre kælder under bebyggelsen til depotrum mv., hvorfor bilparkering sker i et fælles parkeringshus for Høje Taastrup C udenfor denne lokalplans område. Der kan således ikke indskrives bestemmelser om bilparkering i lokalplanen, men den for Høje Taastrup C vedtagne norm på 1 parkeringsplads pr. 175 m² boligareal opfyldes i parkeringshuset.

Opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om fælles opholdsarealer i gårdrum samt på en fælles tagterrasse. Herudover er der krav om, at der til hver bolig skal være direkte adgang til en privat altan eller terrasse. Gårdrummet indrettes med grønne opholds- og legeområder i en kombination af fælles og semiprivate 'rum'. I midten udføres en rund overdækning til cykelparkering og til storskrald (som inddækkes med tremmer e. lign. og bevoksning). I midten af overdækningen vil være et hul, som et træ kan vokse op igennem, og sammen med beplantning på taget vil overdækningen udgøre et grønt, figurativt element i gården.

Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at Lokalplan 2.30.7 ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne vurdering skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslaget.

Vedlegg

Forslag til Lokalplan 2.30.7 til politisk behandling.pdf

Miljøscreening af Lokalplan 2.30.7.pdf

Sak 9: I - 2. budgetopfølgning 2021 for Plan- og Miljøudvalget - PMU

21/16637

Baggrund

Hermed fremsendes 2. budgetopfølgning til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal behandle budgetopfølgninger i maj og november. Budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

Indstilling

**At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender 2. budgetopfølgning.
Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2021**

Anbefales.

Sagsfremstilling

Overordnet forventes et merforbrug på 1,3 mio. kr., som primært skyldes forskydninger i eksternt finansierede projekter og underskud på rottebekæmpelse.

Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget

Netto mio. kr.	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse	Ansøgt tillægsbevilling
Miljøforanstaltninger	2,7	3,9	1,3	0,0
Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,2	0,2	0,0	0,0
I alt	2,9	4,2	1,3	0,0
Heraf				
- Serviceudgifter	2,9	4,2	1,3	0,0

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

Afrundingsdifferencer kan forekomme

Udvalgets forventede afvigelser gennemgås kort nedenfor.

Miljøforanstaltninger

Eksternt finansierede projekter, mindreforbrug på 1,1 mio. kr.

Afvigelsen skyldes tidsforskydning i udgifter og hjemtagning af EU-tilskud på 11 projekter på energi- og klimaområdet. EU-projekter strækker sig ofte over flere år, og det er ikke usædvanligt, at der sker tidsforskydning af udgifterne og

udbetaling af tilskud fra EU i forhold til det, der er budgetteret. Afvigelsen søges ikke tillægsbevilget, da afgivelserne på de projekter, der ikke afsluttes i 2021, søges overført til 2022 i forbindelse med afslutning af regnskab 2021.

Rottebekæmpelse (hvile-i-sig-selv-ordning), merforbrug på 2,4 mio. kr.

Indtægter og udgifter for rottebekæmpelse skal balancere over årene. Der forventes et merforbrug i 2021 på 0,8 mio. kr. på grund af meget kraftig stigning i rotteanmeldelser. Fra tidligere år er der overført underskud på 1,6 mio. kr., og det samlede underskud forventes med udgangen af 2021 at være steget til 2,4 mio. kr. Underskuddet finansieres via gebyret for rottebekæmpelse.

Afvigelsen søges ikke tillægsbevilget, da merforbruget søges overført i forbindelse med afslutning af regnskab 2021 til modregning i fremtidige gebyrberegninger. Gebyret er hævet i 2021 og på grund af den kraftige stigning i rotteanmeldelserne er gebyret igen hævet i 2022.

Økonomi

Tabel 2: Forventede afvigelser og ansøgte tillægsbevillinger (drift)

Mio kr.	Afvigelse ekskl. Corona	Merudgift til Corona	Ansøgt tillægsbevilling
Miljøforanstaltninger	1,3	0,0	0,0
Eksterne projekter - periodeforskydning	-2,1	0,0	0,0
Eksterne projekter - afsluttet 2021	1,0	0,0	0,0
Rottebekæmpelse (hvile-i-sig- selv-ordning)	2,4	0,0	0,0

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

Afrundingsdifferencer kan forekomme

Sak 10: Lukket

19/6023

Sak 11: Underskriftsblad Plan- og Miljøudvalget 02-11-2021

19/6023