

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 01-10-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 01. oktober 2024 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale 1.14

**Mødedeltagere**    Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter  
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget oktober 2024.....	4
A - Dispensation fra lokalplan - etagebebyggelse og daginstitution i Nærheden - PMU.....	5
I - Fleksboligordningen i Høje-Taastrup Kommune - PMU.....	7
I - Kommuneplan 2025 - anbefalinger til ændringer - PMU.....	8
I - Regulering af rottebekæmpelsesgebyret - PMU.....	10
Lukket.....	12
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget oktober2024.....	13

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/25600

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-10-2024**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Hugo Hammel

**Fraværende** Hugo Hammel

## **Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget oktober 2024**

21/25600

### **Bilag**

Planklagenævnet stadfæster kommunens afslag på landzonetilladelse vedr. matr.nr. 8b Soderup By, Fløng.PDF

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio september 2024

Revision af restriktions- og støjkonsekvensområdet omkring Roskilde Lufthavn

**Fraværende** Hugo Hammel

## **Punkt 3: A - Dispensation fra lokalplan - etagebebyggelse og daginstitution i Nærheden - PMU**

24/13670

### **Baggrund**

Den 14-06-2024 blev der meddelt administrativ dispensation til, at de fælles opholdsarealer kan reduceres med 914 m<sup>2</sup> svarende til en reduktion på 9 %. Herunder redegøres der for dispensationens indhold med henblik på, at udvalget kan tage sagen til efterretning

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget tager sagens redegørelse til efterretning.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-10-2024**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Hugo Hammel

### **Sagsfremstilling**

Lokalplan 4.42.25 ligger i Nærheden Øst og er udarbejdet for at muliggøre en daginstitution samt etageboliger. Lokalplanområdet er 9.728 m<sup>2</sup>.

#### **Baggrund**

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der sket en misforståelse, idet tal for opholdsarealer leveret fra ansøger, ikke har været korrekte – og ikke er blevet kontrolleret af administrationen. Ansøger har leveret tal for opholdsarealer beregnet på baggrund af grundareal og ikke etageareal/bruttoareal, som er normal praksis for fastsættelse af udearealer.

Omfanget af projektet, som ansøger ønsker at opføre, er dog uændret i forhold til tegningerne i lokalplanen.

Ved behandling af byggeansøgningen blev fejlen opdaget, hvorfor der har været behov for en dispensation.

#### **Redegørelse for opholdsarealer**

Lokalplanen stiller krav om 5.114 m<sup>2</sup> opholdsareal i alt, heraf 25 % til daginstitution (1.279m<sup>2</sup>). Det medfører, at der er krav på 3.835 m<sup>2</sup> til boligerne.

Projektet, som der er dispenseret til, har 4.200 m<sup>2</sup> opholdsareal i alt, heraf 1.812 m<sup>2</sup> til daginstitution og 2.388 m<sup>2</sup> til boligerne.

Der er således en samlet afvigelse på 914 m<sup>2</sup> (9%). Daginstitutionen har fået mere plads end angivet i lokalplanen, og boligerne har fået mindre. Som del af kommunens strategi om åbne institutioner, vil institutionens areal dog også fungere som opholdsareal for boligerne udenfor institutionens åbningstid.

Administrationen har vurderet, at der samlet er en god fordeling mellem bebyggelse og opholdsarealer, som ikke er ændret i forhold til de skitser, der har ligget til grund for lokalplanen.

Det er vurderet,

- at den ønskede reduktion i forhold til beregningsbestemmelserne ikke vil medføre yderligere ændringer eller behov for yderligere dispensationer fra lokalplanen.
- at omfanget og placering af fælles opholdsarealer ikke ændres i forhold til det, som vises på bilaget situationsplan (bilag 3 til lokalplan 4.42.25). Situationsplanen er i overensstemmelse med skitseprojektet, som ligger til grund for lokalplanen.

Administrationen har ved vurdering af prospektet for daginstitutionen desuden vurderet, at der er gode og attraktive udearealer.

## **Bilag**

Dispensation fra lokalplan 4.42.25

Situationsplan

**Fraværende** Hugo Hammel

# Punkt 4: I - Flexboligordningen i Høje-Taastrup Kommune - PMU

24/18721

## Baggrund

Administrationen modtager jævnligt forespørgsler og ansøgninger om anvendelse af helårsboliger til fritidsboligformål. Dette kan blandt andet ske i form af ønsket om en fleksboligtilladelse, der vil give mulighed for ejeren til at anvende en helårsbolig til fritidsformål eller som midlertidig periodevis bolig med mulighed for, at boligen efterfølgende kan gå tilbage til helårsbolig.

Formålet med denne sag er en beslutning om, hvorvidt det skal være muligt af få en fleksboligtilladelse i kommunen.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der ikke gives mulighed for at få en fleksboligtilladelse i Høje-Taastrup Kommune.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-10-2024

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Boliger i Høje-Taastrup Kommune er reguleret iht. lov om boligforhold, hvilket betyder, at der er bopælspligt i kommunen, og at helårsboliger skal anvendes til helårsbeboelse. Dette betyder i praksis, at boliger skal være beboet mindst 180 dage om året.

Planloven giver mulighed for at meddele tilladelse til fleksibel anvendelse af helårsboliger med en fleksboligtilladelse. Dette betyder, at en helårsbolig kan tages i brug til fritidsformål og efterfølgende kan gå tilbage til helårsbolig uden yderligere tilladelse. En fleksboligtilladelse tilsidesætter således bopælspligten. Dette er dog ikke muligt, hvis området er udlagt til helårsbeboelse i en lokalplan og ikke blot til boligformål generelt, som det er formuleret i flere af de ældre lokalplaner og byplanvedtægter.

Flexboligordningen blev indført i Boligreguleringsloven 2013 med henblik på at give kommunerne mulighed for at give tilladelse til at anvende boliger til midlertidig anvendelse i områder, hvor der er et behov for at øge efterspørgslen på boliger, der er vanskelige at sælge typisk i landdistrikterne. I 2020 er flexboligordningen overført fra Boligreguleringsloven til Planloven.

Flexboligordningen håndteres forskelligt i kommunerne. Nogle kommuner giver tilladelse til flexboliger overalt i kommunen, andre giver kun mulighed i landzone og i mindre landsbyer, og andre igen giver slet ikke flexboligtilladelse.

Høje-Taastrup Kommune oplever stor efterspørgsel på boliger - i både kommunens byer og i landområdet. Og da hensigten med loven har været at understøtte udkantkommuner med mulighed for afsætning af tomme boliger, ser administrationen ikke behov for at etablere flexboligordning i Høje-Taastrup Kommune. En konsekvens ved flexboligordning kunne tænkes at være, at boligerne overvejende vil stå tomme, at boliger ikke vedligeholdes, og at udearealer vil vokse til at virke forsømte.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at der ikke skal være mulighed for at meddele flexboligtilladelse i kommunen for at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af de eksisterende boliger.

# Punkt 5: I - Kommuneplan 2025 - anbefalinger til ændringer - PMU

24/18751

## Baggrund

Byrådet har i forbindelse med Udviklingsstrategi 2024-2036 besluttet, at der skal ske en fuld revision af Kommuneplan 2021.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at administrationen arbejder videre med nedenstående anbefalinger til ændringer i Kommuneplan 2025.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-10-2024

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Kommuneplanen fastlægger den langsigtede fysiske udvikling i kommunen og konkretiserer de overordnede politiske mål i en 12-årig planperiode. Desuden danner kommuneplanen grundlag for planlægningen og administrationen ift. at sikre god byudvikling. Kommuneplanen er bindende for Byrådet, hvilket vil sige, at der ikke kan planlægges for noget i strid med Kommuneplanen. Kommuneplanen skal revideres hvert fjerde år, men det er dog muligt løbende at revidere dele af planen med kommuneplantillæg, hvis Byrådet ønsker at fremme projekter, som ikke er i overensstemmelse med planen.

### Anbefalede ændringer

Administrationen har lagt op til, at kommuneplanen revideres i sin helhed for at give mulighed for, at der kan foretages ændringer i alle temaer. En fuld revision indebærer dog ikke nødvendigvis, at hele kommuneplanen skal ændres, men at hensigtsmæssige ændringer og konsekvensrettelser på tværs af temaer kan foretages. Med Kommuneplan 2021 skete der en omfattende revision med en ny struktur samt en generel forsimpning og ensartning. Der forventes derfor denne gang en mindre omfattende revision af Kommuneplanen.

For at understøtte udviklingsstrategiens visioner besluttede Byrådet, at der vil være fokus på følgende i Kommuneplan 2025:

- **Byudvikling:** Der arbejdes med bæredygtig og balanceret byudvikling, hvor byudviklingen finder sted i eksisterende byområder eller som randudfyldning i landsbyerne. Det betyder, at der blandt andet skal arbejdes strategisk med bymidterne og erhvervsområderne, vurdere behovet for områdefornyelse i de enkelte bydele, forbedre den grønne struktur i byerne samt bevaring af kulturmiljøer.
- **Mobilitetsplanlægning:** Der skal arbejdes med at sikre et sammenhængende stinet med god kobling til kollektiv transport samt god adgang til naturområderne.
- **Strategisk planlægning af landområderne:** Der skal arbejdes med en overordnet prioritering af de mange interesser såsom vedvarende energianlæg, bevaringsværdige landskaber, skov, grundvand med mere.

Herudover er der sket ændringer i Planloven, som kan medføre mindre ændringer i Kommuneplanen for blandt andet omkring bynatur og delebilsordninger, hvor der med den seneste revision bl.a. er givet mulighed for at stille krav om

eksklusive parkeringspladser til dele- og elbiler i lokalplaner. Revisionen af Kommuneplanen vil desuden koordineres med arbejdet med blandt andet en ny klimaplan, bæredygtighedsstrategi og mobilitetsplan, der er under udarbejdelse i administrationen. Her vil administrationen indarbejde relevante emner for den fysiske udvikling i Kommuneplanen. Der kan i processen komme yderligere ændringer.

Den videre proces

Når Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet har behandlet sagen, udarbejder administrationen forslag til Kommuneplan 2025. Forslaget forventes forelagt Byrådet efteråret 2025.

## **Punkt 6: I - Regulering af rottebekæmpelsesgebyret - PMU**

24/18181

### **Baggrund**

Høje-Taastrup Kommune er ansvarlig for rottebekæmpelse i kommunen og har entereret med HTK Forsyning til at stå for den praktiske udførelse.

Omkostninger til rottebekæmpelsen finansieres via et årligt fastsat gebyr, der opkræves af samtlige ejendomme i kommunen. Udgifter og indtægter skal over årene hvile i sig selv.

I år og næste år forventes øgede udgifter til rottebekæmpelsen, og det er derfor nødvendigt at sætte gebyret op.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. den samlede gebyrindkrævning i 2025 4,0 mio. kr., der dækker udgifter til rottebekæmpelse på 3,6 mio. kr. og 0,4 mio. af tidligere års underskud på 0,7 mio. kr.
2. udgifter og indtægter til rottebekæmpelse opjusteres fra 3 mio. kr. til 3,6 mio. kr. med en tilsvarende forhøjet indtægts- og udgiftsbevilling.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-10-2024**

Anbefales.

### **Sagsfremstilling**

HTK Forsyning udfører den praktiske del af rottebekæmpelsen i Høje-Taastrup Kommune.

Efter at udgifterne til rottebekæmpelsen har været stabile et par år, er de steget i 2024. Det skyldes hovedsageligt, at det i løbet af 2024 har været nødvendigt at have ekstern rottebekæmpeskonsulent tilknyttet, da en del af den normale rottebekæmpelse har været fraværende på grund af sygdom. Derudover er antallet af rotteanmeldelser i 2024 steget med 16 % i forhold til perioden 2020-2023.

Årsagen til stigningen i antallet af rotteanmeldelser vides ikke med sikkerhed, men mulige forklaringer inkluderer grave- og anlægsarbejde, herunder udrulning af fjernvarme, mild og våd vinter og et aldrende kloaksystem.

Det er naturligt, at rottebestanden fluktuerer fra år til år, hvilket i høj grad er knyttet til de aktuelle vejrforhold. Milde vintre øger overlevelsesraten og størrelsen på rotternes kuld, mens længere perioder med tørke påvirker rottebestanden negativt på grund af færre kilder til vand.

### **Økonomi**

Ny opkrævningsmetode for rottebekæmpelse

I 2023 blev lovgrundlaget for opkrævning af rottebekæmpelse for kommunerne ændret fra at være en årligt fastsat promille af ejendomsværdien til at være et gebyr pålagt samtlige ejendomme i kommunen fastsat på baggrund af et enhedsbidrag (kr./m<sup>2</sup>) af ejendommens bebyggede areal. Den ændrede opkrævningsmetode resulterede i, at ejendomme

med stor bebyggelse som fx gartnerier skulle betale meget høje gebyrer i 2024. Loven er derfor blevet ændret, så kvadratmetersatsen for 2025 er halveret for ejendommens bebyggede areal, der overstiger 250 m<sup>2</sup>, ligesom der derudover i gebyret er tilføjet en fast afgift per ejendom.

I 2024 betalte et gartneri med et bebygget areal på 44.500 m<sup>2</sup> et gebyr på 31.200 kr. Med den nye opkrævningsmetode ville gartneriet have skullet betale 13.800 kr. i gebyr. I 2025, hvor den nye opkrævningsmetode implementeres, og det totale gebyr øges, skal samme gartneri betale 18.356 kr. i gebyr.

### Gebyrfastsættelse for 2025

De øgede udgifter til rottebekæmpelsen i 2024 forventes at resultere i et underskud på omkring 0,7 mio. kr. Da indtægterne med den nuværende gebyravgift vil resultere i et fortsat underskud, er det nødvendigt at opjustere gebyret for 2025, så princippet om, at udgifter og indtægter skal være i balance, er opfyldt. Af den grund indstiller administrationen, at det totale gebyr øges til 4,0 mio. kr. i 2025 således, at underskuddet forventes finansieret inden for 3 år. De estimerede udgifter til rottebekæmpelsen i 2025 er 3,6 mio. kr. Gebyret for 2025 er sammensat af en kvadratmetersats for bebygget areal <250 m<sup>2</sup> på 0,82 kr./m<sup>2</sup>, en kvadratmetersats for bebygget areal >250 m<sup>2</sup> på 0,41 kr./m<sup>2</sup> og en fast afgift per ejendom på 78 kr.

Et samlet rottebekæmpelsesgebyr på 4,0 mio. kr. vil for et parcelhus på 125 m<sup>2</sup> resultere i et årligt gebyr på 179 kr.

### **Bilag**

Udvikling i antal rotteanmeldelser i 2020-2024.docx

Udgifter til rottebekæmpelse per indbygger.docx

Udgifter til rottebekæmpelse per anmeldelse.docx

## **Punkt 7: Lukket**

21/25600

## **Punkt 8: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget oktober2024**

21/25600