

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-05-2022

Mødedato Tirsdag d. 03. maj 2022 kl. 15:30

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Hugo Hammel, Maj-Britt
Hartvig, Henrik Torning (Afbud), Kurt Scheelsbeck, Øzdes Durukan

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2022..... | 4 |
| A - Principbeslutning om lokalplan for facader, skiltning og byudstyr i den Gule By - PMU..... | 5 |
| A - Dispensation fra bebyggelsesprocent for boligbebyggelse Dorphs Allé - PMU..... | 7 |
| 1. budgetopfølgning 2022 for Plan- og Miljøudvalget..... | 9 |
| I - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 - PMU..... | 11 |
| I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Industribyen i Hedehusene - PMU..... | 13 |
| I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU..... | 15 |
| I - Forslag til kommissorie og samarbejdsaftale om VVM for BRT i ring 4 korridoren - PMU..... | 19 |
| I - Forslag til Lokalplan for boliger i Høje Taastrup C - PMU..... | 21 |
| I - Forslag til lokalplan for Roskildevej 338 for en erhvervsejendom - PMU..... | 24 |
| I - Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af Bygaden i Høje-Taastrup Kon | 26 |
| I - Lokalplan for et datacenter og rekreativt område - PMU..... | 28 |
| I - Realisering af punkter fra Visionsplan for Hedehusene Bymidte - PMU..... | 31 |
| I - Påbud om forbud mod sprøjtning i hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO - PMU.. | 33 |
| Lukket..... | 36 |
| Underskriftsblad Plan- og Miljøudvalget maj 2022..... | 37 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2022

21/25600

Bilag

Borgerhenvendelse vedr. reklamesøjler ved City 2.pdf

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde 21. januar 2022

Invitation HOFOR-BIOFOS Ejerdag 29. juni 2022.pdf

Punkt 3: A - Principbeslutning om lokalplan for facader, skiltning og byudstyr i den Gule By - PMU

22/7331

Baggrund

Området, der omtales som "Den Gule By" udgør en samlet bydel, der rummer både boliger og kontorerhverv.

Grundejerne Wihlborgs, HTC og City2 i Høje-Taastrup By har henvendt sig til Høje-Taastrup Kommune med et ønske om en samlet skiltelokalplan for byen. I denne sag skal udvalget tage stilling til om der skal udarbejdes en skiltelokalplan.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der igangsættes proces for tilvejebringelse af lokalplan for regulering af facader, skiltning og byudstyr i "Den Gule By".

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Området, der omtales som "Den Gule By" udgør en samlet bydel, som rummer både boliger og kontorerhverv. Bydelen er opført i perioden fra 1980'erne op til 1990'erne inden for arkitekturretningen, der benævnes "postmodernisme" – der også kan oversættes til "efter-modernisme".

Postmodernismen er en modreaktion på særligt 1960'ernes "modernistiske" arkitekturretning med enkle retlinjede bygninger i stor skala og byplanlægning, hvor trafikstrukturer, byrum og pladsdannelser tager udgangspunkt i trafikbetjening gennem individuel biltransport.

Bydelen for "Den Gule By" rummer flere kontorarbejdspladser med et stort antal medarbejdere, hvor den umiddelbare nærhed til Høje-Taastrup Station giver en effektiv trafikbetjening med offentlig transport. Bydelens opbygning er netop lagt til rette med henblik på at skabe god komfort for fodgængere med arkader og korte gangafstande, der tager højde for den menneskelige skala og den historiske tradition for at bygge byer med en klar geometrisk anlagt gadestruktur som eksempelvis Frederiksstaden (Amalienborgkvarteret) fra 1748.

Bydelen har dog behov for en revitalisering, der bl.a. tager udgangspunkt i at skabe en bedre og karaktergivende skiltning, herunder vejskilte, reklameskilte og henvisningsskilte. Andre karakterdannende elementer er byrumsinventar, belysning, beplantning og belægninger.

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlaget for at sikre en visuel sammenhæng på tværs af et samlet byområde, der omfatter og knytter sig til City 2 samt Høje Taastrup C.

Grundejere i området har tilkendegivet et ønske om et koordineret visuelt design for skiltning i området med bestemmelser for regulering af skiltning.

I samarbejde med bydelens ejere, City 2 samt udviklingselskabet for Høje Taastrup C igangsættes analyse og anbefalinger til, hvordan skiltning i området kan styrkes som et identitetsgivende aktiv for bydelens og områdets fortsatte

udvikling. Integrering af andre designelementer som byrumsinventar m.v. kan eventuelt indgå i anbefalingerne, der forudsættes endeligt fastlagt gennem en lokalplan.

Økonomi

Grundejere, herunder ejere for City 2 samt udviklingselskabet for Høje Taastrup C har tilkendegivet at ville medvirke bidrage til finansiering af udarbejdelsen af lokalplanen. Det forventes, at kommunens andel vil ligge på omkring 50.000 kr., som kan finansieres indenfor den eksisterende ramme.

Punkt 4: A - Dispensation fra bebyggelsesprocent for boligbebyggelse Dorphs Allé - PMU

21/20902

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget blev 02-11-2021 forelagt en sag om skitseprojekt for byggeri af 5 rækkehuse på Dorphs Allé 7-7A, 2630 Taastrup, som forudsatte en dispensation fra lokalplanen. Sagen blev udsat med henblik på, at administrationen i dialog med ansøger kunne revurdere mulighederne for at reducere bebyggelsens omfang og muligheder for at undgå nedlæggelse af det kommunale vejareal, som var forudsat i projektet.

Der forelægges nu et revideret projekt, som forudsætter en mindre overtagelse af det kommunale vejareal. Projektet medfører en væsentlig overskridelse af lokalplanens fastsatte bebyggelsesprocent. Med denne sag skal der tages principielt stilling til en eventuel dispensation, idet der skal foretages en høring af omboende før der kan tages endelig stilling til sagen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at projektet med en overskridelse af bebyggelsesprocenten ved boligbyggeri på Dorphs Allé 7-7A sendes i høring
2. at administrationen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen, hvis der ikke fremsendes høringssvar.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Udvalget kan ikke godkende den ansøgte dispensation, idet der maksimalt kan opføres en bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 64%.

Sagsfremstilling

I det nye projekt forudsættes, at der sker en overtagelse af et mindre stykke vejareal ud fra ejendommen matrikel, men der fastholdes vejadgang til ejendommens nordlige p-areal samt Dorphs Allé nr. 3 og 5.

Ansøger har fremsendt et nyt skitseprojekt, der tager udgangspunkt i samme bebyggelsesstruktur som det forrige, det vil sige 5 boliger på hver ca. 117 m² i to plan, hvilket oplyses til sammenlagt at give et bebygget areal på ca. 588 m² til beboelse. Grundarealet indskrænkes for at fastholde vejadgang til Dorphs Allé nr. 3 og 5 og undgå en ny overkørsel til Østerparken, men dette øger bebyggelsesprocenten til 73 for den pågældende matrikel med den fastholdte bebyggelsesstruktur.

Den foreslåede bebyggelse har en tæthed og karakter, der dog kan sammenlignes med bebyggelsen for Dorphs Allé 10A-H, 12A- D, hvor bebyggelsesprocenten er 64.

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. Bebyggelsen foreslås opført i to plan. Ejendommen er beliggende i det stationsnære område, og der etableres med forslaget 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket svarer til p-normen. Etablering af tæt-lav boligbebyggelse er i udgangspunktet foreneligt med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen giver en byggeret på 2 etager for det pågældende 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.

I forbindelse med en egentlig byggeansøgning vil der skulle foretages en helhedsvurdering iht. BR18 med tilhørende partshøring af direkte berørte naboer. Dette kan medføre endnu en proces og evt. en ny PMU sag, hvor bemærkninger/klager indgår. Der skal udarbejdes en helhedsvurdering, da rækkehuse ikke er omfattet af de bebyggelsesregulerende bestemmelse om f.eks. afstande til skel, højde m.m.

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.

Det er administrationens vurdering, at projektet er meget kompakt med en høj bebyggelsesprocent. Det vurderes samtidigt, at det kan blive vanskeligt at finde egnede løsninger til cykelparkering, affaldsstativer og lignende. Dette vil skulle afklares ved en efterfølgende byggesagsbehandling, men det kan i den forbindelse blive nødvendigt at reducere bebyggelsens omfang for at løse de ovenstående tilknyttede funktioner.

Lokalplanen for området udlægger ejendommen til boliger, hvorfor projektet vil understøtte denne udvikling. Den nuværende cafe har ikke en hensigtsmæssig placering og aktivitet, og på den baggrund anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation til at overskride lokalplanens bebyggelsesprocent.

Bilag

DorphsAlle_Skitse tegninger_Marts2022.pdf

Punkt 5: 1. budgetopfølgning 2022 for Plan- og Miljøudvalget

22/579

Baggrund

Hermed fremsendes 1. 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 for hele 2022.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender 1. budgetopfølgning, herunder:

1. at merforbrug på 1,4 mio. kr. vedr. serviceudgifter finansieres af mindreforbrug på andre områder.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Udviklingen går hurtigt i disse år, og de kommunale rammevilkår ændrer sig hele tiden. Vi ser store prisstigninger og lange leveringstider, som vi ikke tidligere har været vant til. Efter to år med pandemi og nu en krig i Europa står vi overfor uforudsete udfordringer samtidig med, at tendensen med stigende udgifter til sociale foranstaltninger på både børneområdet og voksenområdet fortsætter. Derudover er Høje-Taastrup Kommune i gang med at tilpasse sig en støt stigende befolkningsvækst. Det påvirker alt sammen kommunens økonomi og styring.

1. budgetopfølgning viser et forventet samlet merforbrug for Høje-Taastrup Kommune i 2022 på ca. 32 mio. kr. I lyset af sidste års merforbrug på 65 mio. kr. er direktionen i stigende grad bekymret for udviklingen, da det kan betyde, at den økonomiske ubalance har en mere permanent karakter.

For at bringe økonomien i balance i 2022 har direktionen derfor administrativt indført forbrugsbegrænsende tiltag, så merforbrug i videst mulig udstrækning kompenseres af mindreforbrug på øvrige budgetområder.

Hvis det forventede merforbrug på 32 mio. kr. fordeles forholdsmæssigt efter serviceudgifternes størrelse, betyder det, at der under Plan- og Miljøudvalgets område skal forbrugsbegrænses svarende til 0,1 mio. kr. Administrationen igangsætter de forbrugsbegrænsende tiltag, som giver mindst mulig konsekvens for serviceniveauet, og i de tilfælde hvor tiltagene har konsekvens for serviceniveauet, forelægges udvalget en sag herom på juni-mødet.

På Plan- og Miljøudvalget forventes et merforbrug på 1,4 mio. kr., som primært skyldes underskud på rottebekæmpelse.

Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget

| | Korrigeret | Forventet | Afvigelse | Ansøgt |
|----------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Netto mio. kr. | budget | regnskab | | budget omplacering |

| | | | | |
|----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Miljøforanstaltninger | 3,6 | 5,0 | 1,4 | 1,4 |
| Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri | 0,2 | 0,2 | 0 | 0 |
| I alt | 3,8 | 5,2 | 1,4 | 1,4 |
| Heraf serviceudgifter | 3,8 | 5,2 | 1,4 | 1,4 |

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

Afrundingsdifferencer kan forekomme

Udvalgets forventede afvigelser gennemgås kort nedenfor.

Miljøforanstaltninger

Rottebekæmpelse (hvile-i-sig-selv-ordning), merforbrug på 1,4 mio. kr.

Indtægter og udgifter for rottebekæmpelse skal balancere over årene. Der forventes et merforbrug i 2022 på 1,4 mio. kr. på grund af meget kraftig stigning i rotteanmeldelser og overført underskudskud fra tidligere år. Underskuddet finansieres via gebyret for rottebekæmpelse.

Underskuddet søges overført i forbindelse med afslutning af regnskab 2022 til modregning i fremtidige gebyrberegninger. Gebyret er hævet i 2022 og på grund af den kraftige stigning i rotteanmeldelserne forventes en mødesag fremlagt i juni, hvor gebyret foreslås hævet i 2023.

Økonomi

Tabel 2: Forventede afvigelser og ansøgte budgetomplaceringer (drift)

| Mio kr. | Forventet afvigelse | Ansøgt budgetomplacering |
|--------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Miljøforanstaltninger | 1,4 | 1,4 |
| Rottebekæmpelse (hvile-i-sig-selv-ordning) | 1,4 | 1,4 |

Note: (+) = mindreindtægter og merforbrug og (-) = merindtægter og mindreforbrug.

Afrundingsdifferencer kan forekomme

Punkt 6: I - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 - PMU

22/4763

Baggrund

Byrådet besluttede 26-10-2021 at sende forslag til Kommuneplan 2021 med tilhørende miljørapport samt forslag til vejplan i høring. Planforslaget var i høring i 10 uger fra 29-10-2021 til 09-01-2022. Kommuneplan 2021 samt vejplan forelægges til endelig vedtagelse med administrationens foreslåede ændringer.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Kommuneplan 2021 indeholdende vejplan vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales, idet udvalget noterer sig at det endelige vejforløb i forbindelse med projektet for Selsmosekvarteret fastlægges i lokalplanen. Der tilføjes, frem til økonomiudvalgets behandling af sagen, to mindre redaktionelle rettelser vedr. vejforløbet ved Selsmosen og vedr. almene boliger.

Sagsfremstilling

I høringsperioden er der indkommet 53 høringssvar, som administrationen har behandlet. De 53 høringssvar fordeler sig med 4 fra offentlige myndigheder, 3 fra offentlige virksomheder, 3 fra udviklingselskaber, 9 fra foreninger, 5 fra virksomheder og 29 fra private. Ud af de indkomne høringssvar gør 21 indsigelse, hvoraf 1 er en underskriftsindsamling, mod den nye vej ved Selsmosen. 5 af høringssvarene gør indsigelse mod udlæg af ny byzone i Sengeløse ved Landsbygaden 21 og Ved Kæret 13. Herudover indeholder høringssvarene blandt andet bemærkninger til trafik- og mobilitetsplanlægning, Grønt Danmarkskort, skovrejsning, kulturhistorie og solenergianlæg.

Flere af høringssvarene indeholder forslag til byudvikling. Det drejer sig om:

- Udvikling ved Kallerupgade 4 i Hedehusene med blandt andet boliger (Høringssvar nr. 8)
- Udvikling ved Kallerupvej 56 i landzonen med blandt andet seniorboliger (Høringssvar nr. 9)
- Kontorerhverv ved Guldalderen i Hedehusene op mod Holbækmotorvejen (Høringssvar nr. 20)
- Bofællesskab for mennesker med fysisk/psykisk funktionsnedsættelse i tilknytning til Taastrups Menighedshus (Høringssvar nr. 22)
- Genovervejelse af transport- og logistikerhverv ved Teglevej 9 i Hedehusene (Høringssvar nr. 23)

Administrationen har resumeret og vurderet de enkelte høringssvar i høringsnotatet, som er vedlagt som bilag 2. På baggrund af høringssvarene og administrationens arbejde foreslår administrationen en række ændringer i Kommuneplan 2021 inden endelig vedtagelse. Oversigt over forslag til ændringer fremgår af bilag 3. Der er herudover foretaget redaktionelle ændringer og tillæg til Kommuneplan 2014, der er vedtaget efter Kommuneplan 2021 blev sendt i høring, er indarbejdet.

Alle høringssvarene kan ses i deres fulde længde af bilag 4. De foreslåede ændringer er indarbejdet i udkast til Kommuneplan 2021. I bilag 1 er der et link til den digitale plan.

Kommuneplan 2021 er samtidig kommunes vejplan efter vejlovgivningen.

Miljøvurdering

Der er ikke indkommet høringssvar til miljørapporten. De foreslåede ændringer i Kommuneplan 2021 er vurderet i en sammenfattende miljøredegørelse, der er vedlagt som bilag 5. Administrationen vurderer, at ændringerne ikke indebærer en supplerende høring eller udarbejdelse af ny miljøvurdering.

Det videre forløb

Når Byrådet har godkendt endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021, bekendtgør administrationen planen i henhold til reglerne i Planloven.

To lokalplaner følger Kommuneplan 2021 og kan ikke vedtages endeligt før, kommuneplanen er vedtaget endeligt. Det drejer sig om lokalplan for Industribyen og Ole Rømersvej 41, der også behandles politisk i maj.

Bilag

[Link til Kommuneplan 2021](#)

[Høringsnotat](#)

[Oversigt over forslag til ændringer](#)

[Høringssvar i fuld længde](#)

[Sammenfattende miljøredegørelse](#)

Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Industribyen i Hedehusene - PMU

21/2836

Baggrund

Det ønskes, at Industribyen i Hedehusene bevares som kulturmiljø samt ændrer anvendelse til boligformål med mulighed for mindre værksteder.

Med lokalplan 4.45 sikres bevaringsinteresserne, og der gives mulighed for en anvendelse af den eksisterende bebyggelse og af ny bebyggelse til boligformål samt i mindre omfang til liberalt erhverv og værksteder i bebyggelsens stueetager.

Lokalplan 4.45 forelægges til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse efter offentlig høring. I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar. Der er efterfølgende modtaget kommentarer til høringssvarene fra ansøger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.45.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Den nuværende anvendelse af lokalplanområdet kaldet Industribyen er ved lokalplan 4.27 fastsat til håndværk og lettere industri, og der må kun etableres boliger til tjenesteforhold, portner og lignende. Det er et unikt og velbevaret kulturhistorisk område med oprindelige bygninger, garager og en høj skorsten beliggende omkring en gårdsplads.

Da området er omkranset af boligområder ønskes det, at områdets anvendelse ændres til helårsboliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende.

For at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø for Industribyen og den udpegede bevaringsværdige bebyggelse indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må ændres, ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet. Bestemmelsen suppleres bl.a. af specifikke krav til bygningernes fremtræden.

Der kan opføres nye rækkehuse på arealer nord og syd for Industribyen. Med lokalplanen sikres, at rækkehusenes placering og fremtræden harmonerer med den bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, som skal sikre Industribyens gårdsplads samt sammenhængende omkringliggende grønne arealer.

Offentlig høring

I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar som vedlægges.

- Naboer umiddelbart øst for lokalplanens område udtrykker bekymring for et fælles affaldsareal.

- En beboer på Kongelysvej er positiv over for projektet, da det sikrer bevaring af historiske bygninger og opførelse af nye. Det anbefales, at den nordlige indkørsel placeres vest for pumpestationen ved Kongelysvej.
- Nærheden P/S anfører, at lokalplan 4.45 mangler en reservation af en offentlig cykel- og gangsti gennem lokalplanens område, og at der ikke bør etableres nye overkørsler til området.

Der er modtaget kommentarer fra ansøger til høringssvarene. Bl.a. ønskes det at fastholde 2 nye indkørsler til området. Der ønskes ikke en offentlig cykel- og gangsti.

Vurdering af høringssvar

Resume af høringssvar samt vurdering af disse fremgår af vedlagte bilag.

Sammenfattende vurderes det, at lokalplanen principielt er i overensstemmelse med skitseprojekt for området vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget ved principiel behandling 11-08-2020.

Skitseprojektet er ved den efterfølgende projektering udviklet og justeret inden for rammerne af udvalgets beslutning.

En endelig placering af affaldsbeholdere vil blive besluttet uafhængigt af lokalplanen i henhold til ”Høje-Taastrup Kommune – Regulativ for husholdningsaffald” gældende fra 01-01-2022.

Administrationen anbefaler, at de fastlagte to nye overkørsler fastholdes, og at lokalplanens § 5 tilføjes: ”Vejadgang til den nordlige rækkehusbebyggelse kan afhængig af tekniske forhold anlægges enten øst for eller vest for pumpestationen.”

Det vurderes at være i modstrid med lokalplanens intentioner, hvis lokalplanen fastsætter mulighed for anlæg af en offentlig cykel- og gangsti gennem området. Dette vil også kunne afstedkomme ekspropriation, da grundejer ikke ønsker denne stiforbindelse.

Bilag

Lokalplan 4.45 - Industribyen

Lokalplan 4.45 - Industribyen-bilag.

Høringssvar - lokalplan 4.45

Høringssvar og vurdering

Punkt 8: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU

20/20592

Baggrund

Byrådet vedtog 14-12-2021 forslag til lokalplan 7.38 for et mindre boligområde på Ole Rømers Vej 41.

Forslaget har været i høring fra den 16-12-2021 til den 10-02-2022. Der er kommet 5 høringssvar fra naboer til lokalplanområdet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til lokalplan 7.38 vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter en tidligere landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne er blevet overflødige og skal nedrives, da gårdens jorde drives fra anden landbrugsejendom. Stuehuset er i dårlig tilstand og nedrives også. På dette areal muliggør lokalplanen, at der kan udstykkes op til 8 parceller på mindst 700 m².

Lokalplanen indeholder bestemmelser for de kommende énfamiliehouses omfang og udseende, som er mere regulerende end gængse lokalplaner er for nye énfamiliehusområder for at sikre, at disse får størrelser og proportioner, der kan indpasses i Vridsløsemagle landsby og være med til at bevare dens karakteristiske træk.

Énfamiliehusene opføres som længehuse med udnyttelig tagetage for at reducere husenes grundplan, fodaftrykket, ligesom bebyggelsesprocenten fastlægges til 25, hvor bygningsreglementet muliggør op til 30 % for at tilpasse sig landsbyens øvrige huse.

Lokalplanen fastlægger, at seks store træer inden for området ikke må beskæres eller fældes, og at der ikke må graves eller terrænreguleres inden for trækronernes drypzone.

I lokalplanens høringsperiode er der indkommet 5 høringssvar:

1.

Fælles for beboerne på Porsemoosevej, Ole Rømers Vej 43A og 43B samt nr. 45 er, at de mener;

- at mindste grundstørrelse bør være 800 m² og ikke 700 m² som fastlagt i lokalplanforslaget. Med en grundstørrelse på 800 m² sikres det, at bebyggelsen kommer til at fremstå åben og ikke for bombastisk også set ud fra, at landskabet skrånede med et fald på 4 meter fra nord mod syd inden for lokalplanområdet, hvilket vil få tæt bebyggelse til at være yderligere markant i landskabet.

- at bebyggelsens omfang bør være den samme som for nabobebyggelsen inden for lokalplanområde 7.02.1: en husdybde på 7,50 meter og ikke 8,50 meter, en facadehøjde på 3,20 meter og ikke 3,50 meter og endelig, at højde til tagkrop bør være 7,50 meter og ikke 8,50 meter.
- at bebyggelsens udseende skal være den samme som i lokalplan 7.02.1 og nævner sprossede vinduer, træbeklædte gavle, murede skorstene i kip, og at facaderne skal fremstå pudsede, vandskurede eller berappede med farve specifikation. Der kræves en nærmere redegørelse for, hvorfor bestemmelserne i bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan 7.02.1 ikke fastholdes i lokalplanforslaget.
- at lokalplanen bør indeholde en illustrativ skitse, der viser bebyggelsens ydre fremtræden som det er vist i lokalplan 7.02.1, da denne skitse tydeliggør hensigten med bestemmelserne for bebyggelsens udseende
- at terrænet er skrånende fra nord til syd, og derfor skal det sikres, at regnvandet ikke afledes på terræn til naboejendomme. Der bør tilføjes retningslinjer for regnvandshåndtering i lokalplanen.

Herudover påpeger Ole Rømers Vej 43B, at fremover vil ejendommen dele adgangsvej med den østlige matrikel, som får adgang fra Ole Rømers Vej. Adgangsvejen er i lokalplan 7.02.1 udlagt som privat fællesvej i 6 meters brede, fælles for 43B og 41, Havelandgård. Nr. 43B ønsker at få klarlagt ejerforholdet for den del af vejen, som i dag ejes af Havelandgård.

2.

Porsemoesevej 1, 3 og 5 ser positivt på, at Havelandgård nedrives, og arealet udstykkes til parcelhusgrunde, da Havelandgård er præget af forfald og misligholdelse.

De tre grundejere mener, at Porsemoesevej ikke fortsat skal være en grusvej, når 6 nye parceller får adgang fra Porsemoesevej til deres interne boligvej og foreslår derfor, at den asfalteres. De foreslår også, at kørsel af tung trafik med landbrugsmaskiner til landbrugsarealerne mellem landsbyen og Porsemosen ledes uden om boligområdet. I øvrigt mener de, at grundejerforeningen inden for lokalplanområdet 7.38 skal være med til at vedligeholde den del af Porsemoesevej, som giver adgang til deres interne boligvej.

Indsigerne gør opmærksom på, at deres vendeplads, som i dag ligger på nr. 41, Havelandgård, nu er blevet en del af lokalplanområdet. Der bør af hensyn til redningskøretøjer og renovationsbiler etableres en vendeplads, hvor Porsemoesevej overgår til markvej og dermed en blind vej.

Indsigerne mener, at der bør være krav om genplantning, når et bevaringsværdigt træ dør ud.

Det bemærkes, at det er u hensigtsmæssigt, at de kommende boliger ikke bliver tvunget med i den kollektive varmforsyning, når der er igangsat projekt for fjernvarmforsyning af Vridsløsemagle.

Indsigerne på Porsemoesevej har samme synspunkt med hensyn til bebyggelsens bredde og længde som indsigerne på Ole Rømers Vej 43A, 43B og 45, og at facadefarven gul skal være tilladt

3.

Ole Rømers Vej 34, som ligger overfor lokalplanområdet på den modstående side af Ole Rømers Vej, er bekymret for, at nedrivning af stuehus og landbrugsbygningerne til Havelandgård vil medføre revnedannelser af murværket og sætningsskader på hans ejendom. Udbeder sig en registrering af nuværende revnedannelser og sætninger for at kunne sammenholde disse med eventuelle nye efter nedrivning og anlægsarbejder.

Ole Rømers Vej 34 mener i øvrigt, at lokalplanens bestemmelser er fornuftige og må kunne føre til nogle smukke boliger i godt sammenspil med de eksisterende boliger i landsbyen.

4.

Kroppedal Museum har ønsket at foretage en arkæologisk prøvegravning på nr. 41, før nedrivning af gårdanlægget finder sted og beder om, at dette viderebringes til grundejer med henblik på aftale om prøvegravning. Kontakt til ejer er videre bragt.

Ad. 1.

Grundstørrelse

Indsigerne mener, at grundstørrelsen mindst burde være 800 m² som i de øvrige lokalplaner for Vridsløsemagle. Udkast til udstykningsplanen viser, at en parcel vil blive på 737 m², 3 parceller på over 740 m², 2 parceller på over 750 m², én på 766 m² og én på 1000 m². Parcellen med de 3 bevaringsværdige træer udgør 486 m². Fordeles dette areal på de 8 parceller, kan der tillægges 60 m² til hver parcel, og parcellerne vil ramme de 800 m².

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastlagt til 25 for at begrænse bebyggelsens omfang og er et princip i lokalplan for at forhindre dispensationer fra bebyggelsesprocenten. Bygningsreglementet 2019 og kommuneplanen fastlægger bebyggelsesprocenten til 30 for åben-lav bebyggelse, så lokalplanen reducerer muligheden for at bygge i det omfang, Byggeloven ellers giver mulighed for.

Husbredden er i lokalplanen fastlagt til højst 8,40 meter, og indsigerne mener, at den burde være 7,50 meter som i lokalplan 7.02.1, ligesom højde til kip burde være 7,50 meter og ikke 8,50 meter. Bygningsreglementet sætter i dag større krav til isolering af ydervægge og tagflader end reglementet gjorde for 20 år siden, da lokalplan 7.02.1 blev vedtaget. Det vurderes derfor ikke realistisk at fastholde en husdybde på 7,50 meter, hvis der skal opføres et funktionelt og brugbart enfamiliehus. Når husbredden øges, må højde på tagkip nødvendigvis også forøges, hvis en 45 graders tagkonstruktionen skal fastholdes. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen opføres med en udnyttelig tagetage, og derfor skal tagvolumen også have en størrelse, så det kan indrettes på en hensigtsmæssig måde, igen taget i betragtning af, at de nuværende isoleringskrav mindsker tagvolumen sammenlignet med de krav, der var gældende for 20 år siden

Bebyggelsens udseende

Bestemmelser om bebyggelsens udseende i nærværende lokalplan fraviger på et par enkelte punkter bestemmelserne i lokalplan 7.02.1, nemlig opsporsning af vinduerne, som der ingen bestemmelse er om, og at gavltrekanter alene skal opføres i murværk og ikke også i træbeklædning. Facaderne kan fremstå i blank mur eller pudses, filses eller vandskures i en hvid eller teglrød farve og gul farve er tilføjet bestemmerne. En af indsigerne overser muligheden for overfladebehandling med farveislag i nærværende lokalplan. Samme indsiger påpeger, at der mangler bestemmelser for

skorsten. I lokalplan 7.02.1 var der ingen bestemmelser for skorstenes udseende, alene illustrationsskitsen viste en skorsten med sokkel, hvor skorstenspipen var afsluttet med bånd.

Skrånende terræn og regnvand

Ole Rømers Vej 43A mener, det skal tydeliggøres i lokalplanen, at regnvand skal håndteres på eget grundareal. Anden lovgivning fastlægger, at regnvand skal håndteres på eget areal, enten ved regnbede eller faskiner.

Adgangsvej

Der udfærdiges en deklaration som forudsætning for godkendelse af udstykningsplanen, der fortsat sikrer vejadgang til Ole Rømers Vej 43B og giver vejadgang til en af de nye parceller fra Ole Rømers Vej. Udover vejadgang fastlægger deklarationen vedligeholdelsespligt af fællesvejen for de to ejendomme.

Ad. 2.

I forbindelse med godkendelse af udstykningsplanen skal der udfærdiges en deklaration, der fastlægger vejret og vedligeholdelsespligt for den del af Porsemoesevej, som giver vejadgang til Porsemoesevej 1, 3 og 5 og de 6 nye parceller, som får vejadgang fra Porsemoesevej til deres interne boligvej. Der etableres en vendeplads nord for Porsemoesevej 5 som en del af vejarealet.

Ejer af Havelandgård ønsker at etablere en ny markvej øst for landsbyen og nedlægge Porsemoesevej som markvej for at undgå kørsel af landbrugsmaskiner gennem landsbyen.

Hvis et af de 6 bevaringsværdige træer uddør, eller dele af grenvæksten knækker, skal der søges dispensation til at fælde træet eller beskære træet, og i den forbindelse kan der tages stilling til genplantning. En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmer om genplantning.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i Vridsløsemagle, og i øvrigt er det ikke muligt ifølge planloven at fastlægge tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i en lokalplan.

Ad. 3.

En lokalplan kan ikke fastlægge erstatningsansvar for eventuelle revnedannelser og sætningsskader på en naboejendom ved nedbrydning og bortkørsel af eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet.

Bilag

Lokalplan 7.38 for Ole Rømers Vej 41 til mødesagen.

Høringssvar til lokalplan 7.38 fra Ole Rømers Vej 43A.

Høringssvar til lokalplan 7.38 fra Ole Rømers Vej 43B.

Høringssvar forslag til lokalplan 7.38 fra Ole Røers Vej 45.

Høringssvar til lokalplan 7.38 -fra Porsemoesevej 1, 3 og 5.

Kommentar til lokalplan nr. 7.38 fra Ole Rømers Vej 34.

Vedr. lokalplanforslag 7.38 for Ole Rømers Vej 41 Kroppedal Museum.

Punkt 9: I - Forslag til kommissorie og samarbejdsaftale om VVM for BRT i ring 4 korridoren - PMU

19/12932

Baggrund

Staten har i Infrastrukturplan 2035 afsat midler til delvis finansiering af en BRT i Ring 4 korridoren mellem Ishøj og Lyngby over Høje Taastrup st. BRT betyder ”Bus Rapid Transit” og er en hurtigbus, der (i lighed med en letbane) kører i eget trace og kan karakteriseres som en højklasset, højfrekvent og hurtig linje på tværs af Hovedstadsområdets byfingre og tog-linjer.

Med henblik på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for en BRT i ring 4 korridoren, lader staten nu Vejdirektoratet udarbejde en Vurdering af Virkningerne på miljøet (VVM). Staten har afsat midler til fuld finansiering af VVM'en, og har nu sendt vedlagte forslag til kommissorium for dette arbejde.

Vejdirektoratet udfører opgaven med inddragelse af beliggenhedskommunerne (Ishøj, Høje-Taastrup, Albertslund, Ballerup, Herlev, Furesø, Gladsaxe), samt Regions Hovedstaden og Movia. Kommissoriet fungerer samtidig som en samarbejdsaftale for arbejdet, og Vejdirektoratet anmoder derfor om parternes tiltræden af kommissoriet.

Der skal derfor nu tages stilling til om Høje-Taastrup Kommune kan tiltræde kommissoriet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at Høje-Taastrup Kommune kan tiltræde kommissoriet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Udførelse af VVM'en og tiltræden af kommissoriet for denne, har ingen betydning for evt. senere beslutninger om anlæg eller finansiering af BRT-linjen. Dette forberedes i et selvstændigt spor og forelægges i givet fald for Byrådet i en senere sag. VVM'en vil bidrage til et sådant beslutningsgrundlag.

Movia har i samarbejde med Region Hovedstaden og beliggenhedskommunerne udført et indledende studie i 2020, hvor man på foreløbigt grundlag belyste muligheder og potentialer i en BRT i ring 4 korridoren. Dette mulighedsstudie er fulgt op af vedlagte forberedende analyse, der belyser forskellige linjeføringsalternativer og stationsplaceringer, og som danner grundlag for gennemførelse af VVM-undersøgelsen.

Kommissoriet beskriver, at:

VVM'en vil (efter udbud af opgaven) indledes med en offentlig idé- og forslagsfase medio-efterår 2022. Med baggrund i høringssvar fra denne fase udarbejdes VVM'en, så der ultimo 2023 kan afholdes en offentlig høring af undersøgelsen,

herunder et borgermøde. Det forventes at arbejdet kan afsluttes primo 2024. Som bilag til sagen er vedlagt Vejdirektoratets plancher med informationer om BRT'en samt om processen for VVM.

Undersøgelsen udføres af Vejdirektoratet og rådgivere, men ledes af en styregruppe bestående af ledelsesrepræsentanter for parterne.

Undersøgelsen vil beskrive en række emner, som vejteknik, stationers placering og udformning, trafikale forhold, miljøforhold, areal- og ejendomsforhold, økonomiske forhold omkring anlæg, vejdrift, busdrift mv, samt samfundsøkonomi. Undersøgelsen vil desuden beskrive alternativer, bl.a. om der på mindre delstrækninger er forhold, der gør at vejreglernes krav til BRT kan fraviges. Undersøgelsen koordineres med en række andre planlagte undersøgelser af udbygning af den overordnede infrastruktur omkring Ring 4.

Administrationen kan anbefale at tiltræde kommissoriet.

Bilag

Kommissorium til VVM for BRT i ring 4 korridoren

Præsentation af BRT og proces for VVM

Punkt 10: I - Forslag til Lokalplan for boliger i Høje Taastrup C - PMU

21/16321

Baggrund

Lokalplanforslag 2.30.9 omfatter storparcellerne A19 og A20 i den nye bydel Høje Taastrup C. De to delområder ligger på hver sin side af Bornholms Allé i den østlige ende af bydelen.

Der er tale om de sidste to bolig-storparceller i Høje Taastrup C, som der med dette forslag laves detaillokalplan for. Forslaget giver mulighed for en boligbebyggelse i 3-6 etager.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at forslag til Lokalplan 2.30.9 sendes i høring i 4 uger
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.30.9

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen sætter rammer for to karrébebyggelser i hhv. 3-6 etager og 4-6 etager. Der kan bygges maks. 6.400 m² bruttoetageareal på A19 og 10.780 m² på A20.

Karreerne, som ikke ligger ud til parkstrøget, bliver udelukkende til beboelse, hvilket er i overensstemmelse med rammelokalplanen for Høje Taastrup C, Lokalplan 2.30.

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 2.30.9 overholder disse retningslinjer og fastlægger bestemmelser for boligstørrelser i tråd hermed. Alle lejligheder er desuden gennemlyste med undtagelse af hjørnelejligheder, som dog er belyst fra to sider.

Der bygges ca. 74 boliger på A19 og ca. 131 på A20. Det endelige antal ligger ikke helt fast endnu, idet ovenstående retningslinjer dog skal følges. Der er til alle boliger tilknyttet et depotrum på 3 m².

Bebyggelsens omfang og udseende

Bebyggelsen kan opføres i 3-6 etager. Rammelokalplan 2.30 foreskriver 4-6 etager, men det er for A19's vedkommende valgt at gå ned i tre etager for at skabe bedre dagslysforhold i gårdrummet. A19 er den mindste byggegrund i hele Høje Taastrup C.

Begge karreer opføres i tegl og med felter med mønstermurværk på alle facader. Derudover udføres altaner med træspalier både på den ene side af og over altanen, og sammen med beplantning fra indbyggede plantekummer vurderes det at give bebyggelsen et indbydende og varieret udseende. Bygningen på A19 opføres i en hvid/lys gul tegl mens bygningen på A20 opføres i en lys, enten gul, beige/brun eller rødlig nuance.

Der gives som i øvrige lokalplaner i Høje Taastrup C mulighed for både solceller og grønne tage.

Cykel- og bilparkering

Bilparkering etableres indenfor lokalplanens område i stueetagerne på begge delområder som en slags hævet parkeringskælder, hvor man kører direkte ind i niveau fra gaden. Lokalplanen stiller krav om en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 175 m² boligareal, i tråd med kravet i rammelokalplan 2.30. Heraf skal udlægges min. 1 plads til handicapparkering i hvert delområde.

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. Cykelparkering placeres i kantzoner, porte eller i ovennævnte parkeringsdæk i stueplan. Der kan dog, i lighed med i andre lokalplaner i Høje Taastrup C, placeres en mindre andel cykelpladser udenfor lokalplanens område – hhv. 30 pladser udenfor A19 og 8 pladser udenfor A20. Disse skal dog placeres i gaderne rundt om de to delområder, hvilket fastlægges i en deklaration i lighed med i de øvrige Høje Taastrup C-projekter.

Opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om fælles opholdsarealer i gårdrummene. Herudover er der krav om, at der til hver bolig skal være direkte adgang til en privat altan eller terrasse. Lokalplanen giver herudover også mulighed for såvel fælles som private tagterrasser.

Gårdrummene indrettes på 'taget' af parkeringsdækket. Fra gadeniveau bliver der derfor adgang via trapper i portene (samt adgang med elevator via de indendørs opgange). De indrettes med grønne højbede eller plantekasser samt små sidde- og legeområder, og rundt i kanterne, som delvist bliver som svalegange indeliggende i bygningen, laves små semiprivate 'rum' foran boligerne. I midten af hvert gårdrum laves en afskærmet åben forbindelse ned til parkeringsdækket, hvor der i forbindelse med afskærmningen etableres bænke eller siddeplinte.

Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at Lokalplan 2.30.9 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.

Bilag

Forslag til Lokalplan 2.30.9_til politisk behandling.pdf

Miljøscreening af Lokalplan 2.30.9.pdf

A19 A20 - parkeringsdæk og 'town houses'.pdf

Punkt 11: I - Forslag til lokalplan for Roskildevej 338 for en erhvervsjendom - PMU

20/18278

Baggrund

En produktionsvirksomhed på Roskildevej 338 og som grænser op til Dybendalsvænget og Hørsvinget har behov for at udvide dens produktion og lagerkapacitet yderligere. Virksomheden har derfor købt naboejendommen for at kunne realisere denne udvidelse. I forbindelse med produktionens udvidelse er der behov for også at udvide kontor-og administrationsdelen betydeligt.

Derfor udarbejdes der ny lokalplan til erstatning af byplanvedtægt 1-10 for at kunne realisere denne udvidelse og fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at forslag til lokalplan 1.10.19 offentliggøres og sendes i høring 8 uger efter planlovens bestemmelser
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 1.10.19.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Virksomheden rummer såvel produktions- som administrationsfaciliteter. Virksomheden har behov for udvidelse af begge for at kunne samle alle virksomhedens aktiviteter på en lokation. Virksomheden producerer ventilationsanlæg og omfatter hovedsæde for administrationen, en udviklingsafdeling, en produktionsafdeling samt lagerfunktion.

Administrationsbygningen ligger overvejende inden for det stationsnære område, der udgår fra Taastrup Station.

Der er bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen. Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, og planlægningen her skal bl.a. sikre, at byfunktioner, som har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanen giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 m² i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde. Omtrent en tredjedel af kontorbyggeriet er beliggende inden for det stationsnære område, hvor hovedindgangen til kontorbebyggelsen også vil være. I overensstemmelse med Kommuneplan 2021 sættes en begrænsning af antal parkeringspladser til kontorbyggeriet til højst 1 p-plads pr 50 m² for at fremme brugen af kollektiv trafik. Virksomheden kan gennemføre tiltag for at understøtte, at så mange medarbejdere som muligt anvender kollektiv trafik, eksempelvis kan der etableres firmacykelordninger fra Taastrup Station til virksomheden.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres op til 28.500 m² på et grundareal, som er lidt over 47.000 m². Området er opdelt i 2 delområder. Det østlige delområde rummer hovedparten af administrationsdelen samt serviceerhverv, lager og lettere industrivirksomhed inden for miljøklasse 1. Det vestlige delområde rummer kontor- og serviceerhverv, lager og lettere industrivirksomhed inden for miljøklasse 3.

Vejadgangen og adgangen for de bløde trafikanter til administrationen sker fra Roskildevej, den tunge trafik til lager og industrivirksomheden sker fra Dybendalsvænget og Hørsvinget.

Der etableres mindst 1 parkeringsplads pr 100 m² erhverv, mindst 1 parkeringsplads pr. 300 m² lager og højst 1 parkeringsplads pr 50 m² kontor- og serviceerhverv.

Lager- og industribebyggelsen har udseende som gængse erhvervsbebyggelser, opføres i beton eller facadeplader af stål, aluminium eller fibercement. Administrationsbygningen opføres i tegl, facadeplader af fibercement, zink eller stål.

Der etableres opholdsarealer svarende til 10 % for bruttoetagearealet for kontor- og serviceareal og 5 % for fremstilling- og industrivirksomhed.

Der etableres rækker af solitære løvfældende træer på parkeringsarealet. Det 10 meter brede beplantningsbælte langs Dybendalsvænget bibeholdes.

Bilag

Forslag til lokalplan 1.10.19

Miljøscreening af lokalplan 1.10.19

Punkt 12: I - Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af Bygaden i Høje-Taastrup Kommune - PMU

22/5978

Baggrund

Høje Taastrup Fjernvarme a.m.b.a. (HTF) har fremsendt projektforslag for fjernvarmeforsyning af Bygaden til godkendelse i henhold til projektbekendtgørelsen under varmeforsyningsloven. Høje-Taastrup Kommune er som varmeplanmyndighed ansvarlig for behandling af projektforslaget.

Projektforslaget omfatter fjernvarmeforsyning af Bygaden, hvor ejendommene i dag primært er forsynet med naturgas til opvarmning og varmt brugsvand.

Projektforslaget er aktuelt i forbindelse med Folketingets klimaaftale af 22-06-2020 om udfasning af olie- og gasfyr.

Gennemførelse af projektforslaget er i overensstemmelse med Klimaplan 2030 og vil bidrage til målsætningen om fossilfri opvarmning senest i 2030.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender projektforslag for fjernvarmeforsyning af Bygaden.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

HTF har i samarbejde med Damgaard Rådgivende Ingeniører ApS udarbejdet projektforslag for fjernvarmeforsyning af Bygaden.

Projektforslagets områdeafgrænsning fremgår af oversigtskortet i projektforslaget. Området er udlagt til naturgas og de fleste ejendomme opvarmes i dag med naturgas.

Projektforslagets varmeopland omfatter 100 ejendomme med et årligt varmebehov på ca. 1.915 MWh. De fleste af ejendommene, ca. 80, opvarmes i dag med naturgas, mens de øvrige opvarmes med olie- eller pillefyr, varmepumpe eller elpaneler

Med erfaring fra tilsvarende projekter, vurderer HTF, at 50 % af ejendommene vil tilslutte sig fjernvarmeforsyningen i starten, mens det forventes en tilslutning af 90 % frem mod 2030.

Projektforslaget er aktuelt i forbindelse med Folketingets klimaaftale af 22-06-2020 om udfasning

af olie- og gasfyr og udrulning af fjernvarme eller alternativt varmepumper. Fjernvarme har desuden stor fleksibilitet med integration af flere forskellige teknologier og energikilder, hvilket giver mulighed for at omlægge til stadig billigere varmeproduktion.

Projektforslaget giver ejendommejerere mulighed for at vælge fjernvarme, når udfasning af deres fossile varmeforsyning bliver aktuell, men der vil ikke være tilslutningspligt. Med en vedtagelse af projektforslaget vil de berørte varmeforbrugere ikke have mulighed for at ansøge den statslige pulje om tilskud til individuel varmepumpe.

Administrationen har gennemgået projektforslaget jf. Projektbekendtgørelsen og de gældende samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger. Administrationen vurderer, at forslaget indeholder de nødvendige oplysninger for at kunne godkendes, at forslaget udviser positiv samfundsøkonomi i forhold til referencen med individuelle luft/vand varmepumper, herunder positiv samfundsøkonomi overfor følsomhedsvurderinger, positiv brugerøkonomi, og at projektforslaget er selskabsøkonomisk rentabelt.

Vedtagelse af projektforslaget vil således være i overensstemmelse med Varmeforsyningslovens formål om at fremme den mest samfundsøkonomiske anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand.

Projektforslaget er 04-03-2022 sendt i 4 ugers høring hos relevante parter, herunder Evida, VEKS, Ørsted, Hofor, ARGO, ARC, Vestforbrænding, CTR og Radius. Der er i høringsperioden ikke modtaget bemærkninger til projektforslaget.

Projektet er i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Klimaplan 2030 med målsætning om en fossilfri opvarmning senest i 2030 og netto-nul CO₂-udledning fra kommunen som geografisk område, inklusive transport, senest i 2050.

Bilag

Projektforslag - Etablering af fjernvarme i Bygaden.pdf

Bilag til projektforslag vedrørende etablering af fjernvarmeforsyning af Bygaden.pdf

Punkt 13: I - Lokalplan for et datacenter og rekreativt område - PMU

21/15973

Baggrund

På et areal i den vestligste del af Høje Taastrup er der ønske om at opføre et datacenter - en datahal med et grundareal på maks. 35.000 m² med tilhørende tekniske anlæg samt at anlægge et rekreativt areal, der danner en grøn overgang mellem datacentret og boligområderne mod øst.

Lokalplan 2.36 sætter rammer for bl.a.: Arealets anvendelse, bebyggelsers fremtræden, omfang og placering samt de ubebyggede arealer, herunder et offentligt tilgængeligt rekreativt område.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling efter at have været i offentlig høring i 7 uger. I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar og ønske fra bygherre om enkelte tilretninger af lokalplanteksten.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 2.36.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet opdeles i to delområder på henholdsvis ca. 91.450 m² til datacenter, delområde 1 og ca. 45.000 m² til et rekreativt område, delområde 2 samt regnvandsbassin(er).

Delområde 1

Området må kun anvendes til datacenter bestående af halbyggeri med server- og teknikrum, ventilation og andre fornødne tekniske funktioner, administration, lager, pumpehus(e), køleanlæg, koblings- og transformatorstation, master til lynafledning, portbygning og andre anlæg til drift af datacentret samt regnvandsbassin(er).

Såfremt det er teknisk muligt i forhold til området anvendelse, må der på terræn vest for datahallen opsættes en mobil- / antennemast til telekommunikation på maks. 42 m med tilhørende teknikhus og tekniske anlæg.

Hallens areal må ikke overstige 35.000 m², og bygningens højde må ikke overstige 11 m. Skorstenenes højde må ikke overstige 25 m.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bygningernes fremtræden således, at det sikres, at facader, teknisk udstyr og skorstene får en afskærmende og arkitektonisk bearbejdet udformning.

Delområde 2

Det rekreative parkområde har en bredde på ca. 100 m, hvilket sikrer en væsentlig afstand

mellem boligbebyggelsen Essex Park og datacenteret. Området skal anvendes til et rekreativt område med regnvandsbassin(er) og i den vestligste del af parken skal der placeres en både visuel og støjafskærmende landskabsvæg.

Regnvandsbassinet (-bassinerne) skal anlægges som en organisk form, hvoraf permanente våde områder skal have rekreative elementer.

Den støjafskærmende landskabsvæg skal opdeles i mindst 12 mindre landskabsvægge med højder mellem 1,2 m og 5 m. Enkelte vægge skal etableres inde i området og vil fungere som f.eks. siddeplinte, skulpturelle elementer og til leg.

Lokalplanen sikrer, at området får en særlig landskabelig udformning. Igennem parken etableres et nyt kuperet terræn med små stier og en asfaltbelagt cykel- og gangforbindelse.

Ny beplantning af primært hjemmehørende arter plantes både på det kuperede terræn og mellem den eksisterende beplantning.

Planlægning for brug af overskudsvarme

Der har i planlægningsprocessen løbende været dialog med udvikler af datacenteret om, at overskudsvarme fra køling bør anvendes i fjernvarmesystemet. På den baggrund har der været afholdt møder mellem datacenteret og VEKS om, hvordan det i praksis kan etableres, men der er på nuværende tidspunkt ikke indgået en bindende aftale eller andre foranstaltninger, der forpligter datacenteret til at etablere de nødvendige konstruktive tiltag som muliggør levering af overskudsvarme til VEKS. Det skal i den forbindelse nævnes, at VEKS på nuværende tidspunkt heller ikke er endeligt afklaret i forhold til økonomien i at overtage overskudsvarmen, samt de mere tekniske tiltag de skal tilvejebringe i den forbindelse. I sagen om Forslag til lokalplan for et datacenter på byrådsmødet 25-01-2022 foreligger et notat, der beskriver mulighederne for, at overskudsvarmen afsættes og datacenterets intention om dette.

Offentlig høring

I høringsperioden er der modtaget 3 høringssvar, som vedlægges.

- En beboer i Essex Park udtrykker glæde over et kommende parkområde og spørger til, om man vil se på parkeringsforholdene i Berings Gade.
- Danske Handicaporganisationer udtrykker ønsker om at indgå i dialog om udformningen og anvendelsen af det grønne område, således at det er tilgængeligt for alle, også for personer med forskellige typer handicap.
- Bestyrelsesformanden for Grundejerforeningen Essex Park fremfører en generel indsigelse til områdets anvendelse, en bekymring for støjforhold, bemærkninger til den æstetisk udformning og til infrastruktur / byggepladstrafik samt

forslag til forbedring af parkeringsforholdene langs Berings Gade.

Vurdering af høringssvar

Høringssvar er nærmere vurderet i vedlagt bilag.

Sammenfattende vurderes det, at placeringen af datacentret og det rekreative område samt bebyggelseshøjder m.m. er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og at høringssvarene kan imødekommes.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, og der har været en løbende og grundig dialog mellem Høje-Taastrup Kommune og bygherre samt dennes rådgivere. Dialogen har bl.a. omfattet udformning, anvendelse og placering af det rekreative område, datahallens og de tekniske bygningers arkitektur samt parkering*, støjforhold, miljømæssige, byggetekniske og sikkerhedsmæssige aspekter og den omkringliggende infrastruktur.

*Det i lokalplanforslagets fastsatte antal handicapparkeringspladser er reduceret som følge af områdets anvendelse.

Efterfølgende har administrationen afholdt et dialogmøde med formanden og næstformanden for Essex Parks grundejerforening samt repræsentanter for bygherre. På mødet blev sagsforløbet, lokalplanforslagets indhold, grundejerforeningens høringssvar og diverse spørgsmål drøftet.

På baggrund af de indkomne høringssvar, dialogmødet og ønsker fra bygherre om visse tilretninger er lokalplanen justeret og præciseret, jf. lokalplantekstens røde markeringer. Eventuelle bilag, som angiver en rød farve på skorstensrør og tekniske anlæg ændres til en grønlig nuance. Ændringerne vurderes ikke at have en karakter, som nødvendiggør en fornyet høring.

I forbindelse med en senere detaljeringen af udformningen og anvendelsen af det rekreative område vil repræsentanter fra grundejerforeningen og fra Danske Handicaporganisationer blive inddraget.

Bilag

Lokalplan 2.36 - bilag

Lokalplan 2.36, datacenter - tekst

Høringssvar - lokalplan 2.36

Høringssvar og vurdering

Waste Heat Recovery and District Heating Network at Microsoft Data Centre in Høje-Taastrup.pdf

Punkt 14: I - Realisering af punkter fra Visionsplan for Hedehusene Bymidte - PMU

19/19863

Baggrund

Byrådet har på møderækken i februar vedtaget Visionsplan for Hedehusene Bymidte, og der er på budget 2023 og -24 afsat i alt 2 * 4,250 mio kr til realisering af projekter fra Visionsplanen.

Med denne sag skal der tages stilling til en overordnet disponering af midlerne

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. at 4,250 mio kr reserveres til etablering af offentlige lommepladser og lignende i forbindelse med udviklingen af arealerne syd for hovedgaden.
2. at 4,250 mio kr reserveres til en byrums- og landskabsmæssig bearbejdning langs Hovedgaden. Skitseforslag for dette anlægsprojekt forelægges til Byrådets beslutning i første halvdel af 2023.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Visionsplanen angiver en vision og 6 strategier for udvikling af Bymidten, men er ikke en plan, der sigter på egentlige anlægsarbejder. De viste visualiseringer er således alene illustrationer af en mulig fremtidig udvikling. Planens vision og strategier vil blive anvendt i dialogen med private udviklere og vil desuden være rettesnor for kommunens egne projekter i bymidten. Planen peger samtidig på en række af de væsentligste udfordringer i bymidten og angiver mulige løsningsforslag.

De afsatte midler rækker ikke til en fuldstændig realisering af alle planens elementer. Der skal derfor vælges ud, hvad der kan give størst effekt og hvad der skal prioriteres først.

Forslag til disponering af de afsatte midler

Det foreslås at de budgetterede midler deles i to:

- 4,250 mio kr til projekter som kan fremme/booste private investeringer. Midlerne reserveres projekter på kommunale arealer – som afrunding af private udviklingsprojekter i bymidten. Midlerne kan eksempelvis understøtte anlæg af offentlige lommepladser, byrum omkring den potentielle S-togsstation, eller ved et privat projekt som kræver omlægning af busholdeplads, parkering i området eller lignende.
- 4,250 mio kr reserveres til en byrums- og landskabsmæssig bearbejdning langs Hovedgaden

I forhold til byrumsprojektet langs Hovedgaden er der i sagens natur ikke udarbejdet skitser eller budgetoverslag på disse forslag – det skal ske med et skitseforslag inden anlægsprojektet kan påbegyndes. Da der først er budgetmæssigt afsatte midler til anlægsarbejder i 2023, kan skitseforslag for disse først påbegyndes primo 2023.

Administrationen anbefaler, at der udføres et skitseforslag med budget for en byrums- og landskabsmæssig bearbejdning af den sydlige del af Hovedgaden på strækningen mellem den røde plads, gennem bymidten, over Hedevolden og til loopet i Byparken omkring Fritidscentret. Det vurderes at dette projekt kan give størst effekt i forhold til de afsatte midler.

Forslaget skal vise hvordan belægning, byrumsinventar, belysning og grønne elementer, kan ændres i den del af vejrummet som udgøres af fortove og indhak foran butikkers facader (ikke selve vejbane eller cykelstier). Planen skal vise hvordan man kan understrege det grønne loop på den sydlige side af Hovedgaden.

Som led i arbejdet tages der dialog med ejere og butikker om hvad man kan gøre selv, og der tilbydes facaderådgivning og en facade- og skiltevejledning. Når skitseforslaget foreligger vil det blive forelagt til politisk beslutning inden projektet kan realiseres – forventeligt ultimo 2023 - 24.

Punkt 15: I- Påbud om forbud mod sprøjtning i hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO - PMU

20/9432

Baggrund

Alle landets kommuner har fået til opgave at gennemgå og risikovurdere BNBO-arealer (boringsnære beskyttelsesområder) i forhold til, om en indsats mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider er nødvendig. Herefter skal kommunerne facilitere indgåelse af frivillige aftaler om pesticidfri drift mellem lodsejere og vandforsyninger.

BNBO-arealer er nærområder omkring vandværksboringer, hvor der vurderes at være et særligt behov for grundvandsbeskyttelse på grund af risiko for forurening af drikkevand.

Ved indgåelse af en frivillig aftale har lodsejer en skattefordel, hvis Byrådet har vedtaget, at der er vilje til at meddele påbud efter miljøbeskyttelsesloven, såfremt en frivillig aftale ikke er mulig. Lodsejer kan anmode SKAT om en forhåndstilkendegivelse vedrørende mulighed for skattefordel forud for indgåelse af en frivillig aftale, hvis visse betingelser er opfyldte.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at der kan meddeles påbud på konkrete matrikler inden for boringsnære beskyttelsesområder, jf. miljøbeskyttelseslovens § 24 eller § 26 a.

De konkrete matrikelafgrænsninger i BNBO vil blive forelagt Plan- og Miljøudvalget, når der er indgået aftaler på de enkelte arealer efter dialog med lodsejere og vandforsyninger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-05-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Aftaleparterne bag den nationale Pesticidstrategi 2017-2021 har 11-01-2019 vedtaget en tillægsaftale, der blandt andet pålægger kommunerne at gennemgå og risikovurdere alle BNBO-arealer i forhold til, om en indsats mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider er nødvendig. Herefter skal kommunerne facilitere indgåelse af frivillige aftaler om pesticidfri drift mellem lodsejere og vandforsyninger.

Ved indgåelse af en frivillig aftale har lodsejer skattefordel, hvis kommunalbestyrelsen har vedtaget, at der er vilje til at meddele påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24 eller § 26 a, såfremt en frivillig aftale ikke er mulig. Lodsejer kan anmode SKAT om en forhåndstilkendegivelse vedrørende mulighed for skattefordel forud for indgåelse af en frivillig aftale, hvis visse betingelser er opfyldte.

Den 25-08-2020 fik administrationen en generel bemyndigelse til at nedlægge forbud mod anvendelsen og opbevaring af pesticider inden for BNBO, hvis der ikke kan indgås frivillige aftaler inden udgangen af 2022.

Administrationen er blevet opmærksom på, at en generel politisk beslutning om påbudsvilje ikke er tilstrækkelig dokumentation over for SKAT. Derimod kræves der en politisk beslutning om påbudsvilje på konkrete ejendomme eller en principbeslutning om påbudsvilje i forbindelse med et konkret vandforsyningsprojekt.

At kunne benytte sig af en skattefordel ved modtagelse af erstatning vurderes at kunne have væsentlig betydning for en lodsejers vilje til at indgå en frivillig aftale.

I tillæg er de større vandforsyninger i kommunen underlagt vandsektorlovens bestemmelser, hvilket blandt andet betyder, at forsyningernes indtægtsramme hvert år fastlægges af Forsyningssekretariatet ved en konkret afgørelse. For at kunne betale erstatning i forbindelse med indgåelse af en frivillig aftale kan det derfor være nødvendigt for forsyningen at hæve indtægtsrammen. Dette kræver dog en godkendelse hos Forsyningssekretariatet og kan opnås, såfremt forsyningen har brug for at ekstra indtægter med henblik på at udføre en opgave eller nå et mål, som er politisk bestemt.

BNBO som bliver berørt

Administrationen har i 2021 risikovurderet alle kommunens BNBO'er, hvor boringerne fysisk ligger inden for kommunegrænsen og de BNBO'er, hvor boringerne fysisk ligger i en nabokommune, men hvor BNBO-arealet ligger i Høje-Taastrup Kommune.

Det er vurderet, at der i 2022 skal forsøges at indgå frivillige aftaler i hele eller dele af matrikler beliggende i følgende BNBO, hvor boringerne ligger inden for Kommunegrænsen:

- 1 BNBO tilhørende Marbjerg Bys Vandværk
- 1 BNBO tilhørende Soderup Vadsby Vandværk
- 2 BNBO tilhørende Fløng Vandværk
- 1 BNBO tilhørende HTK Vand A/S (Snubbekors Værket).

Det er vurderet, at der i 2022 skal forsøges at indgå frivillige aftaler i hele eller dele af matrikler beliggende i følgende BNBO, hvor boringerne er beliggende i Ishøj Kommune og Roskilde Kommune, men hvor dele af BNBO-arealet ligger i Høje-Taastrup Kommune:

- 1 BNBO tilhørende HOFORs Solhøj Kildeplads
- 1 BNBO tilhørende HOFORs Marbjerg Kildeplads

For boringer som fysisk ligger i en nabokommune, men hvor BNBO-arealet ligger i Høje-Taastrup, skal initiativet med disse BNBO tages af nabokommunerne og vandforsyningen. Evt. påbudssager mv. skal dog fortsat behandles af den kommune, hvor BNBO-arealet ligger.

Tilpasning til brugs- og matrikelgrænser

Den endelige afgrænsning af det område, der skal beskyttes gennem en frivillig aftale, sker i samarbejde med lodsejeren og vandværket. Det er vigtigt, at aftalearealet så vidt muligt tilpasses drifts- og brugsgrænser. En god afgrænsning (arrondering) er med til at sikre, at det bliver lettere for lodsejeren at efterleve aftalen. En god arrondering er desuden med til at undgå, at der fremsættes krav om erstatning for defigurering (erstatning for ejendomsindskrækning med indirekte effekter for det samlede tab).

For at give lodsejere og vandforsyninger de bedst mulige betingelser for at indgå frivillige aftaler om pesticidfri drift på konkrete arealer inden for BNBO, indstiller administrationen, at det besluttes, at der er påbudsvilje efter miljøbeskyttelseslovens § 24 og § 26 a på hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO.

De konkrete matrikelafgrænsninger i BNBO vil forelagt udvalget, når der er indgået aftaler på de enkelte arealer efter dialog med lodsejere og vandforsyninger.

Punkt 16: Lukket

21/25600

Punkt 17: Underskriftsblad Plan- og Miljøudvalget maj 2022

21/25600