

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 08-05-2017

Møtedato Mandag d. 08. maj 2017 kl. 18:30

Møtested Mødelokale B105

Deltakere John A. Bilenberg, Svend-Erik Hermansen, Ekrem Günbulut, Conny T. Krogh, Flemming Andersen, Laurids Christensen, Marjan Ganjjou

Indholdsfortegnelse

A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for solcelleanlæg, Baldersbuen 16A - PMU.....	3
I - Forslag til lokalplan for en boligbebyggelse, Vestervænget, mellem Gasværksvej og Vestervej i 7	6

Sak 1: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for solcelleanlæg, Baldersbuen 16A - PMU

17/7062

Baggrund

Virksomheden European Energy A/S ønsker at etablere et solenergianlæg på ejendommen Baldersbuen 16A. Anlægget forudsætter udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Desuden er det en forudsætning, at projektet godkendes af Erhvervsstyrelsen, da anlægget ønskes placeret i et område udlagt som Ydre Grøn Kile i Fingerplan 2013.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for et område på ejendommen Baldersbuen 16A til etablering af et solcellebaseret energianlæg, såfremt projektets placering godkendes af Erhvervsstyrelsen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 08-05-2017

A, F og V kan ikke anbefale at der udarbejdes et lokalplanforslag med den foreslåede placering.

C gjorde brug af standsningsretten, idet sagen ønskes indbragt til Byrådets afgørelse.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget har 08-03-2017 godkendt det ansøgte anlæg på adressen Klevehøjvej 4. Ejeren af Klevehøjvej 4 har imidlertid besluttet at indstille salget af denne ejendom, hvilket hindrede en realisering af projektet her. Ansøger søger derfor om et lignende anlæg på Baldersbuen 16A. Den nye placering rummer kulturhistoriske landskabsværdier som er udpeget i kommuneplanen. Administrationen vurderer dog, at det ansøgte kan etableres, hvis eksisterende landskabstræk bibeholdes i videst mulig grad.

Det ansøgte

Ansøger, European Energy, ønsker at afprøve/udvikle et nyt energisystem, som udover at udnytte solenergi til bæredygtig elproduktion, også udnytter overskudsvarmen fra strømproduktionen til fjernvarme og -køling. Energisystemet kaldes GigaStorage. Projektet udføres med samarbejdspartnere fra HTK Forsyning, DTU, Teknologisk Institut, mv.

Energisystemet er opbygget af traditionelle strømproducerende solcellepaneler. På bagsiden af panelerne monteres luftkanaler, som opsamler overskudsvarme fra panelerne. Siderne på solcellepanelerne beklædes for at optimere varmeproduktionen og panelerne vil derfor fremstå som lave drivhuse. Planen er, at overskudsvarmen skal transporteres til et fjernvarmelager på Klevehøjvej, som HTK-Forsyning har planer om at opføre. Ansøger er desuden i dialog med Copenhagen Markets og ser også det kommende vandland som en potentiel aftager af vedvarende fjernvarmeenergi.

Anlægget er på 10 MW og fylder ca. 16 ha. Det producerer energi svarende til ca. 5 moderne landvindmøller. Udover solcellepanelerne opføres mindre teknikbygninger (u. 3 m høje). Ansøger har tilkendegivet, at den endelige placering af anlægget kan tilpasses i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan.

Anlægget minimerer udledningen af CO₂ fra fx kulkraftværker, vil ikke medføre hverken støj- eller lugtgener og panelerne er coatede så de ikke reflekterer. Et solcelleanlæg fungerer sædvanligvis ca. 20-25 år, hvorefter området igen kan overgå til landbrugsformål eller anden anvendelse.

Ejendommen og området

Baldersbuen 16A ligger i landzone og rummer Kallerup Grusgrav. Anlægget ønskes placeret på den genetablerede del af grusgraven, som i dag fremstår som ubebygget markareal. Mod syd afgrænses ejendommen af Holbækmotorvejen, mod vest af Kallerupvej, landsbyen Kallerup Gårde og beboelsesområder, mod nord af kolonihaveområder og mod øst af Kallerup Grusgrav og det åbne land.

Kommunens klimastrategi

Det er Høje-Taastrup Kommunes klimamålsætning, at nedbringe kommunens samlede CO₂ udledning med 3 % om året frem mod år 2020. Desuden er det kommunens mål, at indfri regeringens målsætning om en fossilfri el- og varmforsyning i 2035. Et solenergianlæg på 10 MW i kommunen, er et stort skridt på vejen til at opnå kommunens klimamålsætninger.

Planmæssige udpegninger og beskyttelseshensyn

I dag er ejendommen kommune- og lokalplanlagt til jordbrugs- og råstofvindingsformål. Derudover findes følgende udpegninger:

Ydre Grøn Kile (Fingerplan 2013)

Disse områder er som udgangspunkt forbeholdt rekreative og jordbrugsmæssige aktiviteter, men der kan under visse forudsætninger placeres klimatilpasningsanlæg. Det er helt afgørende, at Erhvervsstyrelsen vil godkende placeringen i *Ydre Grønne Kile*. Styrelsen har i en tidligere sag tilkendegivet, at de vil se på mulighederne for placering af vedvarende energianlæg i kilen, men med den klare forudsætning at projektet har et rekreativt sigte, som fx oplysning/formidling af grøn energi.

Særlig landsby (Kommuneplan 2014)

Ejendommen grænser direkte op til Kallerup Gårde, som er udpeget som *Særlig landsby*. Ny planlægning skal tage hensyn til områdets kulturhistoriske, landskabelige og naturmæssige træk. Specifikt skal planlægningen sikre landsbyens sammenhæng med landbrugsfladen, som udgøres af Baldersbuen 16A.

Regional rekreativ sti (Kommuneplan 2014), *Skovrejsning ønsket (Kommuneplan 2014)*. En planlagt sti går fra Kallerup Gårde tværs over Baldersbuen 16A. Ejendommen er desuden udlagt som område hvor skovrejsning ønskes. Hvis ejendommen udlægges til andet formål, skal kommunen udpege tilsvarende erstatningsareal, hvor skovrejsning er ønsket.

Nyt boligområde

Direkte vest for Baldersbuen 16A på den modsatte side af Kallerupvej har Plan- og Miljøudvalget desuden godkendt udarbejdelsen af lokalplanforslag for et nyt boligområde. En støjvold skal afgrænse boligområdet mod Kallerupvej, men flere af boligerne forventes dog, at få udsigt over markarealerne på Baldersbuen 16A.

Område med særlige drikkevandsinteresser - NFI (Kommuneplan 2014)

Området er særligt sårbart overfor grundvandstruende virksomhed. Administrationen vurderer umiddelbart ikke, at anlægget medfører risiko for forurening af grundvandet.

Besigtigelse og landskabsvurdering

Administrationen har besigtiget området ved Baldersbuen 16A. Ejendommen udgør i sig selv et markant landskabsstrøg, der forbinder landsbyen Kallerup Gårde og de bagvedliggende beboelses- og kolonihaveområder med det åbne landbrugslandskab, og som samtidig giver oplevelsen af at bo *tæt på det grønne*, som er en del af kommunens udviklingsprofil. Markante læhegn afskærmer landskabsstrøget mod omgivelserne og fremhæver områdets kulturhistoriske fortælling om landsbyen Kallerup Gårde og dens historiske tilknytning til landbrugsfladen. Det lange vue ud over landskabsstrøget fra Kallerup Gårde, Kallerupvej og området vest for, er en særlig landskabskvalitet i området.

Derudover er området påvirket af støj fra motorvejen. Motorvejen ses dog ikke i området, da den ligger lavt i terrænet.

Et anlæg af denne størrelse vil ændre markant på det nuværende landskab. Administrationen vurderer dog, at landskabspåvirkningen kan afbødes væsentligt ved at sikre at eksisterende landskabskvaliteter bevares. Dette kan tilnærmes ved at bevare en del af det eksisterende landskabsstrøg og afskærme anlægget med beplantning.

Omvendt er det administrationens vurdering, at en uhensigtsmæssig placering/udformning af anlægget i værste fald helt vil fjerne områdets tilknytning til det åbne land og potentielt gøre solcelleanlægget som det mest dominerende landskabselement i området. Dette vil være i strid med kommunens planlægning for landsbyen Kallerup Gårde og medføre at områdets landlige karakter forsvinder.

Administrationens vurdering

Anlægget vil have stor positiv betydning for klimaet og muligheden for at realisere kommunens klimamålsætninger. Men det ansøgte anlæg vil også forandre landskabet markant i området omkring Kallerup Gårde. Der bør derfor ske en politisk stillingtagen til, om kommunen kan udarbejde en lokalplan for anlægget.

Det er administrationens vurdering, at en placering ved Baldersbuen 16A er mulig, under forudsætning af:

1. at erhvervsstyrelsen godkender at anlægget kan placeres i *Ydre Grøn Kile*.
2. at projektet bearbejdes, så eksisterende landskabskvaliteter i højere grad bevares og gældende planhensyn respekteres. Dette gælder særligt fastholdelse af det lange kig over de åbne marker fra Kallerupvej og tilknytningen mellem landsbyens Kallerup Gårde og den tilstødende landbrugsflade.
3. at eksisterende gangstier bibeholdes og det ansøgte anlæg integreres som et rekreativt tilbud i området, med fx græssende dyr og formidling af viden om vedvarende energi, Giga-Storage projektet, mv.
4. at projektet ikke medfører øget risiko for forurening af grundvandet med miljøfremmede stoffer.

Vedlegg

Bilag 1. Oplæg vedr. solcelleanlæg i Høje-Taastrup Kommune

Bilag 2 vedr. etablering af solcelleanlæg, Baldersbuen 16A

Bilag 3 vedr. etablering af solcelleanlæg, Baldersbuen 16A.pdf

Sak 2: I - Forslag til lokalplan for en boligbebyggelse, Vestervænget, mellem Gasværksvej og Vestervej i Taastrup - PMU

17/1363

Baggrund

Forslag til lokalplan 1.22.3 er udarbejdet for at kunne etablere en boligbebyggelse med 85 boliger på det tidligere plejehjem Vestervængets areal. Arealen ligger mellem Gasværksvej, Espens Vænge og Vestervej.

Den gældende byplanvedtægt 1-22 muliggør ikke boligformål, men alene plejecenter.

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet for at muliggøre anvendelsen boligformål og en etageboligbebyggelse op til 4 etager og med en bebyggelsesprocent på 55.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til lokalplan 1.22.3 samt tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014. Forslagene offentliggøres og sendes i høring i 8 uger efter planlovens bestemmelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 08-05-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede 17-08-2016, at der skulle udarbejdes udviklingsaftale for en boligbebyggelse på 85 boliger med MT Højgaard på arealet for det tidligere bosted Vestervænget mellem Gasværksvej og Vestervej. Projektet til boligbebyggelsen på 85 boliger danner grundlag for nærværende lokalplan.

MT Højgaards projekt var et af tre projekter, som konkurrerede om den bedste udbygningsplan for området og blev dengang valgt, fordi projektet bedst kunne fastholde Vestervængets karakter og parkmæssige kvaliteter. Bebyggelsens struktur muliggjorde, at de markante lindetræer langs Vestervej og andre karaktergivende træer mod Gasværksvej kunne bevares.

Bebyggelsen består af to vinkelformede bygningsstokke, som er placeret omkring et indre gårdrum. Bebyggelsen er i varierende højde med 2, 3 til 4 etager. Den østlige bygningsstoks bygningshøjde nedtrappes fra syd mod nord og det omvendte sker med den vestlige bygningsstok. Hermed danner de 4 etagers bygninger en diagonal virkning, og der skabes en fin balance mellem de højere og lavere bygninger og skyggevirksomheden mindskes inden for bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger, at der højst kan opføres 85 boliger, og at bebyggelsesprocenten højst kan udgøre 55, hvilket svarer til en bebyggelse på lidt over 8.300 m². Der skal etableres en parkeringsplads for hver bolig.

Bebyggelsen fremstår med facader i teglsten i rødgyldne til rødbrune farvenuancer. Tagene er flade og kan etableres som grønne tage eller udstyres med solceller, som ikke må være synlige fra terræn.

Administrationen vurderer, at bebyggelsesplanen har stor kvalitet med de to vinkelformede bygningsstokke, der danner et gårdrum, et rum for ankomst til bebyggelsen og friholder de eksisterende parklignende haverum til opholdsrum for beboerne. At konkurrenceprojektet har kunnet bevare sine kvaliteter skyldes, at MT Højgaard ved forhandling har accepteret en lavere bebyggelsesprocent end 63, som var grundlag for udviklingsaftalen. Med en højere bebyggelsesprocent og flere boliger kunne der ikke etableres det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund med mindre en del af disse blev placeret i parkarealet med indkørsel fra Gasværksvej, hvilket var uacceptabelt.

Derfor skønner administrationen, at det projekt, som er grundlag for lokalplanens bestemmelser, lever op til de kvalitetskrav, der oprindeligt blev stillet til de bydende på udbygning af Vestervænget. Bebyggelsen vil kunne løfte sig op over gennemsnittet af bebyggelser, som skyder op i disse år, og hvor bebyggelsesprocenten ofte er for høj.

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014

Tillæg nr. 17 er udarbejdet for at muliggøre anvendelsen boligformål og en bebyggelse op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på højst 55. Den nuværende rammebestemmelse fastlægger anvendelsen offentlige formål, sociale

institutioner som plejehjem. En bebyggelse i højst 2 etager med en bebyggelsesprocent på højst 40.

Miljøvurdering

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplan 1.22.3 og tillæg nr. 17 for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen eller tillægget til kommuneplanen.

Fremtidig adresse

Den fremtidige adresse til bebyggelsen vil være Vestervej, da indkørslen sker fra Vestervej. Adressen til området er i dag Gasværksvej 12.

Vedlegg

Forslag til Lokalplan for boligbebyggelsen, Vestervænget

Forslag til Kommuneplantillæg for boligbebyggelsen Vestervænget

Miljøscreening af lokalplan for Vestervænget, Gasværksvej 12