

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 14-05-2024

Mødedato Tirsdag d. 14. maj 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 maj 2024..... | 4 |
| A - Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for Stærkendevej 161 - PMU..... | 5 |
| A - Sammenlægning af to lejligheder i Essex Park - PMU..... | 7 |
| A - Principbeslutning om igangsættelse af lokalplan ved Haslevgade 10 i den gule by - PMU..... | 8 |
| A - Principbeslutning om igangsættelse af ny lokalplan for Kirkestien 2C-G - PMU..... | 10 |
| I - 1. budgetopfølgning 2024 - alle udvalg..... | 12 |
| I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMU..... | 19 |
| I - Lokalplan for boligbebyggelse og daginstitution i Nærheden - PMU..... | 22 |
| Lukket..... | 24 |
| Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget maj 2024..... | 25 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2024

21/25600

Bilag

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

Kirkesal i Nærheden

Redegørelse for PFAS-forureninger i Høje-Taastrup Kommune

Punkt 3: A - Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for Stærkendevej 161 - PMU

23/17380

Baggrund

Administrationen har været i dialog med en udvikler, som ønsker at nedrive den eksisterende gård og opføre nye boliger på Stærkendevej 161.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til en lokalplan, der enten bevarer den eksisterende gård på Stærkendevej 161 med mulighed for at omdanne gården til flere boliger samt fortætning med yderligere boliger på grunden, eller om gården kan nedrives med mulighed for opførelse af 24-25 nye boliger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan om bevaring af gården med mulighed for etablering af boliger på Stærkendevej 161.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

C stiller ændringsforslag om at der udarbejdes en lokalplan der giver mulighed for en delvis nedrivning af den eksisterende gård, og etablering af nye boliger.

C (4) stemmer for.

A og F (3) stemmer imod.

Ændringsforslaget blev hermed godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen er blevet kontaktet af en udvikler, som ønsker at nedrive den eksisterende gård

og opføre nye boliger på Stærkendevej 161. Der har derfor været en dialog om mulighederne for ejendommen. På baggrund af besigtigelse af den eksisterende gård og dialog med Kroppedal Museum har administrationen anbefalet udvikler, at gården bevares med mulighed for at indrette boliger i det eksisterende stuehus og de tre staldlænger samt med mulighed for at fortætte med boliger på resten af grunden. Udvikler har dog tilkendegivet, at de ikke er interesseret i at fortsætte med projektet, hvis det er en forudsætning at gården bevares.

Administrationen har haft møde med Reerslev Stærkende Landsbylaug. Landsbylauget har givet udtryk for, at man ønsker at bevare gården, som er en del af den oprindelige landsby, som Stærkende bygger på. Landsbylauget ønsker en attraktiv landsby, der bevarer landsbystemningen, også hvis den eksisterende gård nedrives, og der opføres nye boliger.

Kort beskrivelse af stedet og den eksisterende gård

Tjørnehøjgård, som er den eksisterende gård på Stærkendevej 161 er fra omkring 1870. Historisk ved man, at der siden 1600-tallet har ligget en gård på det sted og Tjørnehøjgård har derfor været med til at danne landsbyen Stærkende.

Ved besigtigelse af stedet kunne konstateres, at især stuehuset fremstår med mange originale detaljer fra den tid det er opført omkring år 1870, dog er både stuehus og staldlænger medtagede og det vil kræve mange ressourcer at renovere og istandsætte ejendommen.

På baggrund af stedets historie er det administrationens vurdering, at gården har en høj kulturhistorisk værdi. Det anbefales derfor, at der i lokalplanprocessen arbejdes videre med at bevare gården med mulighed for at ombygge til boliger og tilføje ekstra boligbebyggelse på grunden med respekt for gårdens bevaringsværdier.

Kort beskrivelse af det ansøgte projekt

Efter dialog om mulighederne for ejendommen ønsker udvikler fortsat at nedrive den eksisterende gård og opføre nye rækkehuse og dobbelthuse på grunden. Udvikler præsenterer to projektforslag med 24-25 boliger.

Administrationen anbefaler, at hvis udvalget beslutter, at der skal arbejdes videre med muligheden for at nedrive og bygge nyt, bør den nye bebyggelse indrettes sig efter den eksisterende gårdstruktur og tilpasser sig området med det eksisterende landskab og bebyggelsen omkring. Samtidig anbefales det, at der arbejdes videre med færre boliger end det, der præsenteres i projektforslaget, så bebyggelsesprocenten tilpasses området og det åbne land.

Øvrig planlægning

Ejendommen er beliggende i landzone. Udvidelse af bebyggelse og boliger medfører, at ejendommen skal overføres fra landzone til byzone, ligesom den øvrige del af Stærkende er i dag.

Kommuneplan 2021. Der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, som muliggør udvidelse af bebyggelsen.

Overtagelsespligt

Ifølge planloven kan ejeren, når det i en lokalplan eller byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Efter administrationen oplysning er der få afgørelser, hvor en kommune er blevet pålagt overtagelse.

Bilag

Udviklingsforslag_UDKAST.pdf

Kroppedal notat_Stærkendevej 161.docx

Punkt 4: A - Sammenlægning af to lejligheder i Essex Park - PMU

24/4031

Baggrund

Ejeren af Berings Gade 16, 2 tv i Essex Park har købt naboledigheden Beringsgade 14, 2 th og ønsker at sammenlægge de to boliger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget giver tilladelse til at sammenlægge lejlighederne på Beringsgade 16, 2 tv og Beringsgade 14, 2 th.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en forespørgsel om at sammenlægge Beringsgade 16, 2 tv, som er en to værelses lejlighed på 67 m² og Beringsgade 14, 2 th, som er en 4 værelses lejlighed på 98 m². Det vil i alt give en lejlighed på ca. 165 m².

Ejeren er flyttet fra et hus på Hørskædden og har længe ledt efter en ejerlejlighed på over 100 m² i Høje-Taastrup Kommune uden held.

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden Byrådets tilladelse i henhold til Lov om boligforhold. Dette gælder også, når det sker ved sammenlægning af to boliger. Det kræver ligeledes Byrådets tilladelse, når sammenlægningen af boliger medfører en bolig på et bruttoetageareal på mere end 130 m².

Når to lejligheder bliver lagt sammen, har det konsekvenser for de andre lejligheder, da der nedlægges en lejlighed. Størrelsen på en lejlighed i BBR dækker også over fælles adgangsarealer såsom trappeopgange. Adgangsarealerne er fordelt ligeligt på lejlighederne i en opgang. Når der bliver færre lejligheder i en opgang, vil boligerne derfor beregningsmæssigt blive større. Uanset at der ikke sker ombygninger af de øvrige lejligheder. Ejeren har forhørt sig hos ejerforeningen i Essex Park, som har godkendt sammenlægningen af de to lejligheder.

Da lejlighederne ligger i hver sin opgang og bliver over 150 m², bliver der ændret på forudsætningerne for ejendommens brandmæssige forhold. Sammenlægningen kræver derfor en byggetilladelse, hvor der bliver tilknyttet en certificeret brandrådgiver. Dette er ansøger gjort bekendt med.

Administrationen vurderer, at de to lejligheder forholdsvis nemt kan lægges sammen. Det kræver en åbning i de to stuer og nedrivning af det ene køkken. Derudover bliver der ikke ændret på de øvrige rum. Det betyder, at lejlighederne nemt kan opdeles igen.

Bilag

Ansøgning om sammenlægning af lejligheder

Udtalelse fra ejerforeningen, Essex Park Taastrup Etape IV

Punkt 5: A - Principbeslutning om igangsættelse af lokalplan ved Haslevgade 10 i den gule by - PMU

24/9540

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til lokalplan for Haslevgade 10 i den gule by i Høje Taastrup på baggrund af vedlagte projekt. Planforslaget skal muliggøre en udvikling af ejendommen til boliger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan for Haslevgade 10 i den gule by i Høje Taastrup på baggrund af det vedlagte projekt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har gennem flere år været i tilbagevendende dialog med udvikler, der ønsker at opføre etageboligbebyggelse på Haslevgade 10. Ejendommen er omfattet af lokalplan 2.13, lokalplan 2.13.1 og lokalplan 2.13.1.20, som muliggør opførelsen af ny bebyggelse i 3 etager til erhvervsformål i form af kontor- og liberaleerhverv. Det kræver derfor en ny lokalplan at muliggøre projektet.

Kort beskrivelse af det ansøgte projekt

Projektet består af et byggeri på ca. 1.595 m² i 3 etager på en ubebygget grund i den gule by. Der er lagt op til 12 boliger i form af 3- og 4-værelses lejligheder. Alle lejligheder har en privat altan eller mindre terrasse i tilknytning til boligen og adgang til fælles opholdsarealer i gårdrummet.

Bebyggelsens fremtræden er tilpasset arkitekturen i den gule by og de omkringliggende bygninger med blandt andet gule mursten og integrerede hvide vandskurede felter på facaden. Altanerne er ligeledes tilpasset områdets stil og karakter i fremtræden og funktionalitet.

Cykelparkering, opbevaringsrum til boligerne og teknikrum bliver placeret i kælder. Der skal sikres mindst en bilparkeringsplads per bolig i området.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med baggrund i det fremlagte projekt. Det vurderes ikke realistisk, at der vil blive opført byggeri til erhvervsformål. Det foreslåede byggeri ligger fint i tråd med det omkringliggende byggeri. Dog vil der eventuelt ske en videre bearbejdning af projektet, fx skal der eventuelt tilføjes murdetaljer som fremspringende bånd i tråd med den omkringliggende bebyggelse.

Øvrig planlægning

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, som udlægger området til centerområde blandt andet i form af etageboligbebyggelse i 3 etager, jf. rammeområde 2.C.2 for Høje Taastrup stationsområde. Ejendommen er placeret tæt på Høje Taastrup Station og er placeret inden for Høje Taastrup bymidte.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan. Administrationen forventer at forelægge forslaget for Byrådet efteråret 2024, hvorefter det sendes i offentlig høring.

Bilag

Skitseprojekt ved Haslevgade 10

Punkt 6: A - Principbeslutning om igangsættelse af ny lokalplan for Kirkestien 2C-G - PMU

23/20636

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for 10 dobbelthuse på Kirkestien 2C-G i Sengeløse på baggrund af det vedlagte skitseforslag. Området er i dag udlagt til 5 enfamiliehuse i Lokalplan 7.14.2.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der ikke udarbejdes en ny lokalplan for Kirkestien 2C-G på baggrund af det foreliggende skitseprojekt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejer af projektområdet har kontaktet kommunen med ønske om at bygge dobbelthuse i stedet for enfamiliehuse.

Kort beskrivelse af det ansøgte projekt

Der er tale om et område på i alt 5.530 m² – cirka svarende til delområde 1 i Lokalplan 7.14.2. Området er i dag udstykket til fem grunde à ca. 670 m² til enfamiliehuse. Ejer ønsker i stedet et projekt med 10 dobbelthuse (10 boliger) og en lidt anden disponering med fælles parkeringsareal, legeareal mv.

Alle boliger er på 100 m² + et integreret udhus på 5 m². De er tegnet i ét plan, men med en taghældning på 35 eller 45°. De enkelte grunde bliver på mellem 158 og 275 m². Det svarer til bebyggelsesprocenter på mellem 38 og 66. Hertil skal lægges fælles opholdsareal på 1.092 m² samt et fælles areal i landzone på 1.320 m² – se bilag. Området indeholder således både en byzonedel og en landzonedel, hvoraf landzonedelen ikke kan bebygges eller medregnes som egentligt opholdsareal til boligerne. Dette har administrationen fået klarlagt af Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Der er dog ikke noget til hinder for, at det kan indgå som et supplerende fællesareal.

Der er i forslaget disponeret med i alt 15 parkeringspladser, hvoraf de fire dog kun er udlagt som eventuelle. Men med alle 15 pladser svarer det til en parkeringsnorm på 1,5 pr. bolig, hvilket stemmer overens med parkeringsrammerne for tæt-lav bebyggelse i Kommuneplan 2021.

Administrationen anbefaler

Der gælder med Lokalplan 7.14.2 en lokalplan for området i dag, som giver en byggeret til fem enfamiliehuse. Kommunen er dermed ikke forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan. Den gældende lokalplan fra 2019 er tilmed relativt ny. Det er derfor administrationens vurdering, at der ikke umiddelbart er et behov for en fornyet planlægning i området.

Rent fysisk er der tale om et forholdsvis smalt, aflangt areal, som mod syd afgrænses af en mindre træbevoksning, som gør den sydlige del skyggefuld. Det gør det alt andet lige svært at disponere området med mange boliger samtidigt med gode lysforhold. Der er derudover også udlagt en friholdelseszone på 10 meter fra Spang Å i den østlige ende af området, som ikke må bebygges.

I det foreliggende forslag er der efter administrationens vurdering enkelte af boligerne, som ikke har tilknyttet private opholdsarealer af en tilstrækkelig kvalitet, eksempelvis med nordvendte terrasser. Der er i det hele taget disponeret med relativt små grunde og høje bebyggelsesprocenter for tæt-lavt byggeri (standarden er typisk 40%). Dog er der på plussiden udlagt mindre, fælles opholdsarealer, ligesom selve boligerne rent arkitektonisk vurderes at kunne indpasses i et landsbymiljø som Sengeløse.

Beslutter udvalget at igangsætte udarbejdelse af et nyt lokalplanforslag, anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med at disponere området sådan, at der skabes fornuftige sol- og dagslysforhold for alle boligerne. Dette kan fx ske ved at fjerne én eller evt. flere boliger.

Administrationen kan ikke anbefale, at der arbejdes med et nyt lokalplanforslag før tidligst i 2025 på grund af igangværende presserende lokalplansager.

Bilag

Skitseforslag, Kirkestien 2C-G.pdf

Punkt 7: I - 1. budgetopfølgning 2024 - alle udvalg

23/23913

Baggrund

Regnskabsresultatet for 2023 var meget tilfredsstillende, men dækkede over omfordeling af budget mellem fagområder og implementering af handletiltag i løbet af året som følge af udfordringer på flere områder.

Særligt lederne i hjemmeplejen samt det specialiserede børneområde var på hårdt arbejde sidste år, og selv om handletiltag blev implementeret, har vi endnu ikke set den fulde effekt, og derfor forventes der også i 2024 udfordringer på områderne. På flere andre områder er udfordringerne fra sidste år også fulgt med. Direktionen har derfor også i år besluttet at igangsætte handletiltag for at reducere den forventede afvigelse til servicerrammen, og sagen lægger op til, at Byrådet kan beslutte yderligere tiltag.

Indstilling

At Byrådet, Økonomiudvalget, Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Socialudvalget, Institutions- og Skoleudvalget, Fritids- og Kulturudvalget, Ældre- og Sundhedsudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget godkender:

Drift

1. At et forventet merforbrug på 19,0 mio. kr. nedbringes til 16,0 mio. kr. ved at udskyde implementering af følgende beslutninger:
 - a. Et årsværk til fremskudt socialrådgiver til 2025 (0,5 mio. kr.)
 - b. Udvidelse af Straxhuset som prøveordning til 2025 (0,5 mio. kr.)
 - c. Projekter under Fremtidens skole i 2024 (2,0 mio. kr.)
2. At 1,4 mio. kr. flyttes fra service til anlæg, hvor udgifterne rettelig bør afholdes
3. At 3,0 mio. kr. vedr. STU flyttes fra service til overførselsudgifter, hvor udgifterne rettelig bør afholdes
4. At forventet merforbrug på udgifter uden for servicerrammen på 17,2 mio. kr., som er finansieret af budgetgarantien, lægges ind i budgettet
5. Tekniske budgetjusteringer, som ikke påvirker kassen

Anlæg

6. At der afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling til følgende anlæg, som finansieres af driften:
 - a. 0,5 mio. kr. til områdefornyelsesprogram for en grøn områdefornyelse i Taastrup
 - b. 0,6 mio. kr. til ombygning af Solgården
 - c. 0,3 mio. kr. til renovering af Ungdomsskolen i forbindelse med etablering af udskolingstilbud til unge i sårbare og udsatte positioner

Finansiering:

7. At merindtægter på 3,1 mio. kr. lægges i kassen

Beslutning Institutions- og Skoleudvalget den 14-05-2024

Anbefalet.

Institutions- og Skoleudvalget henviser i øvrigt sagen til drøftelse i Budgetforligskredsen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Anbefales.

Udvalget henviser i øvrigt sagen til drøftelse i budgetforligskredsen.

Beslutning Teknisk Udvalg den 14-05-2024

Anbefales.

Udvalget henviser i øvrigt sagen til drøftelse i budgetforligskredsen.

Fraværende:

Toke Elling

Beslutning Ældre- og Sundhedsudvalget den 15-05-2024

Anbefales.

Udvalget henviser i øvrigt sagen til drøftelse i budgetforligskredsen.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 15-05-2024

Anbefales.

Beslutning Socialudvalget den 15-05-2024

Anbefales.

Udvalget henviser i øvrigt sagen til drøftelse i budgetforligskredsen.

Sagsfremstilling

Der forventes et merforbrug på 19,0 mio. kr. i forhold til servicerammen. Det indebærer, at der arbejdes fokuseret med administrativt igangsatte handletiltag, som fx særlige procedurer for vikarbestilling og tilbagehold på udgifter til kompetenceudvikling for at undgå en overskridelse af servicerammen i regnskabet. Direktionen vurderer, at en afvigelse på omkring 16 mio. kr. i starten af året er af en størrelse, som burde kunne indhentes i løbet af året. Men for at nå det niveau indstiller Direktionen, at Byrådet udskyder igangsættelsen af følgende beslutninger:

- Et årsværk til fremskudt socialrådgiver til 2025, Børnepakken punkt 1a (0,5 mio. kr.)
- Udvidelse af Straxhuset som prøveordning til 2025, Børnepakken punkt 1e (0,5 mio. kr.)
- Projekter under Fremtidens skole i 2024 (2,0 mio. kr.)

På den måde kan den forventede afvigelse nedbringes til 16,0 mio. kr., hvilket svarer til en afvigelse på 0,5 pct. af budgettet. Med en tæt administrativ økonomiopfølgning frem mod 2. budgetopfølgning er det direktionens vurdering, at det forventede forbrug kan holdes inden for servicerammen i 2024 uden, at der på nuværende tidspunkt skal igangsættes yderligere økonomiske opbremsninger.

Afvigelsen er opgjort med en forventning om, at servicerammen i forbindelse med Økonomiaftalen øges med 7 mio. kr. som følge af PL-udviklingen, og med en forventning om, at der i løbet af året opstår mindreforbrug på 6 mio. kr., som søges overført til 2025. Der er tilsvarende overført 6 mio. kr. fra 2023 til 2024.

Tillægsbevillinger

Direktionen foreslår, at forventede merudgifter på service ikke tillægsbevilges, men at områderne skal styre mod at nedbringe det forventede merforbrug. Hvis afvigelsen på 16,0 mio. kr. tillægsbevilges, vil det svare til, at pengene tages af

kassen. Desuden giver tillægsbevillinger udfordringer i forbindelse med overførselsadgang til 2025 og kan udfordre incitamentsstrukturen til at lave klog økonomistyring med fx mulighed for opsparing på tværs af år til større investeringer.

Tabel 1: Økonomisk oversigt (serviceudgifter)

| Nr. | (mio. kr.) | Oprindelig serviceramme | Afvigelse |
|-----|--|----------------------------|-----------|
| | | 3.295 | |
| 1 | Økonomiudvalget | | -5,8 |
| 2 | Teknisk Udvalg | | 0,2 |
| 3 | Plan- og Miljøudvalget | | -0,1 |
| 4 | Socialudvalget | | 4,3 |
| 5 | Institutions- og Skoleudvalget | | 22,3 |
| 6 | Fritids- og Kulturudvalget | | 0,0 |
| 7 | Ældre- og Sundhedsudvalget | | 11,6 |
| 8 | Arbejdsmarkedsudvalget | | -3,0 |
| | Udvalgenes forventede afvigelser | | 29,5 |
| 9 | Byrådsbeslutninger til og med marts 2024) | | 2,5 |
| 10 | Forventet løft af serviceramme | | -7,0 |
| 11 | Forventede mindreforbrug til overførsel til 2025 | | -6,0 |
| | Forventet afvigelse til servicerammen | | 19,0 |
| 12 | Handletiltag, der kræver en politisk beslutning | | -3,0 |
| | Ny afvigelse til servicerammen | | 16,0 |

1. Ekskl. overførsler fra 2023 til 2024

Udvalgenes forventede merforbrug på 29,5 mio. kr., som delvist finansieres af et forventet løft af servicerammen og et forventet mindreforbrug, der søges overført til næste år, uddybes i fagudvalgssagerne.

Udgifter til flygtninge fra Ukraine

Der forventes udgifter til flygtninge fra Ukraine på 7,0 mio. kr. i 2024. Det er på niveau med udgifterne i 2023. Udgifterne indgår ikke som afvigelser i 1. budgetopfølgning, idet det forventes, at der i forbindelse med økonomiaftalen gives både ramme og finansiering til kommunerne lige som sidste år.

Udgifter uden for servicerammen

Der forventes merforbrug vedrørende udgifter uden for servicerammen på 17,2 mio. kr., som søges tillægsbevilget. Afvigelsen vedrører primært budgetgaranterede overførselsudgifter, som finansieres af staten. De enkelte afvigelser

forklares i fagudvalgssagerne.

Anlæg

Der forventes at blive brugt 97 mio. kr. mindre på anlæg i år end forudsat i budgettet. 9 mio. kr. vedrører Børne- og Kulturhuset og det nye rådhus, som regnskabsmæssigt forventes at blive endelig færdiggjorte i 2024.

Der forventes at blive brugt 63 mio. kr. mindre på andre anlæg i år pga. forsinkelser i projekterne – heraf vedrører 6 mio. kr. det takstfinansierede område. De søges senere på året overført til budget 2025.

I forbindelse med budget 2024 besluttede Byrådet at afsætte en anlægspulje på 25 mio. kr. til prisstigninger på grund af de seneste års usikkerheder. Puljen er endnu ikke udmøntet.

Tabel 2: Forventede afvigelser på anlægsprojekter

| Nr. | | Forventet afvigelse |
|-----|---|------------------------|
| | Forventede mindreforbrug | -9,0 |
| 1 | Nyt rådhus | -5,0 |
| 2 | Børne- og kulturhuset i Taastrup | -4,0 |
| | Forskydninger | -57,0 |
| 3 | Gadehavegård: Kvarterhus | -14,2 |
| 4 | Renovering af Hedehusene Skole | -13,1 |
| 5 | Skolernes fysiske læringsmiljøer | -8,7 |
| 6 | Gartnerdepot på Rødkælkevej omdannes til Gokart klub | -7,8 |
| 7 | Gadehavegård: Infrastruktur | -5,8 |
| 8 | Etablering af cykelsti langs Maglebjerggårdsvej ved Stærkende | -3,0 |
| 9 | Pulje til byudvikling og borgernære aktiviteter | -2,9 |
| 10 | Etablering af kunstgræsbane | -2,8 |
| 11 | Udvidelse af krydset Hovedgaden og Hedelandsvej | -2,5 |
| 12 | Kapacitetshåndtering – Pyramiderne | -1,0 |
| 13 | Pædagogisk Assistentuddannelse i HTK, Pavilloner | -0,9 |
| 14 | Birkehøj Plejecenter - serviceareal | 5,5 |
| 15 | Arealerne omkring City 2 (Høje Taastrup C) | 8,0 |
| 16 | Anlægsafvigelser under 2 mio. kr. | -7,9 |
| | Puljer | -25,0 |

| | | |
|----|---|-------|
| 17 | Pulje til prisstigninger | -25,0 |
| | I alt | -91,0 |
| | Takstfinansierede anlægsprojekter (forskydninger) | -6,0 |
| 18 | Affaldscontainere | -3,4 |
| 19 | Ledningsomlægning i HTC | -2,6 |
| | I alt (inkl. takstfinansierede anlægsprojekter) | -97,0 |

Der er i forbindelse med denne budgetopfølgning konstateret, at der nogle steder anvendes driftsbudget til finansiering af projekter, der har karakter af anlægsprojekter. Direktionen foreslår derfor, at der oprettes tre anlægsprojekter, som finansieres af driftsbudgettet.

1. Områdefornyelsesprogram for en grøn områdefornyelse i Taastrup finansieret af mindreforbrug på 0,5 mio. kr. til byudvikling i 2023, jf. Byrådsbeslutning i december 2023.
2. Ombygning af Solgården, finansieret af driftsbudget på Aktivitets- og beskæftigelsestilbud på Socialudvalget (0,6 mio. kr.)
3. Renovering af Ungdomsskolen i forbindelse med etablering af udskolingstilbud til unge i sårbare og udsatte positioner, finansieret af driftsbudget på Ungdomsskolen (0,3 mio. kr.)

Finansiering

Finansieringssiden giver anledning til merindtægt på 3,1 mio. kr., som bl.a. skyldes:

- Lånoptagelse
Kommunen optager lån til opførelse af almene plejeboliger. I 2023 var der en forventning om at låne 11,9 mio. kr. til udvidelsen af Birkehøj plejehjem. På grund af forsinkelse i byggeriet bliver det lån først optaget i 2024, svarende til en merindtægt i forhold til budget 2024.
- Deponering
Byrådet besluttede 30-08-2023 at leje pavilloner til klubhusfacilitet til Taastrup Idrætsforening. Kommunen er i den forbindelse forpligtet til at deponere et beløb, der svarer til permanent opførelse af faciliteten. Det er estimeret til 6 mio. kr., som var budgetlagt i 2023, men først træder i kraft ved etableringen i 2024. Herudover bliver tidligere deponeringer løbende frigivet. I år forventes 7,5 mio. kr. frigivet. Samlet svarer det til en mindreudgift til deponering på 1,5 mio. kr.
- Grundkapitalindskud
I forbindelse med opførelsen af ældreboliger i Gadehavegård betaler kommunen 8,4 mio. kr. i grundkapitalindskud. Beløbet var budgetlagt til at blive udbetalt i 2023, men betalingen falder først i år. Der er derfor en forventet merudgift på 8,4 mio. kr. i forhold til 2024 budgettet.

- Renter, afdrag, garantiprovision
Som følge af rentestigninger forventes en merudgift på 0,3 mio. kr. til renter og afdrag vedr. ældreboliglån og kommunens almindelige lån.

- Skat

Høje-Taastrup Kommune er ramt af en kollektiv sanktion fra staten på 1,6 mio. kr. som følge af kommunale skattestigninger fra 2023-2024. Beløbet er modregnet i kommunens bloktilskud.

Økonomi

Tabel 3: Resultatopgørelse

| Mio. kr. | Oprindeligt budget | Korrigeret budget | Forventet regnskab | Afvigelse | Ansøgte tillægsbevillinger |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------|----------------------------|
| 1. Serviceudgifter | 3.295,2 | 3.297,7 | 3.327,2 | 29,5 | -4,4 |
| Økonomiudvalget | 727,7 | 727,5 | 721,7 | -5,8 | -0,5 |
| Teknisk Udvalg | 114,3 | 115,7 | 115,9 | 0,2 | 0,0 |
| Plan- og Miljøudvalget | 6,2 | 5,8 | 5,7 | -0,1 | 0,0 |
| Socialudvalget | 451,3 | 450,6 | 454,9 | 4,3 | -0,6 |
| Institutions- og Skoleudvalget | 1.353,0 | 1.356,2 | 1.378,5 | 22,3 | -0,3 |
| Fritids- og Kulturudvalget | 93,5 | 93,6 | 93,6 | 0,0 | 0,0 |
| Ældre- og Sundhedsudvalget | 524,6 | 523,8 | 535,4 | 11,6 | 0,0 |
| Arbejdsmarkedsudvalget | 24,6 | 24,5 | 21,5 | -3,0 | -3,0 |
| 2. Overførselsudgifter | 1.099,4 | 1.100,8 | 1.118,0 | 17,2 | 17,2 |
| 3. Anlæg | 203,3 | 290,0 | 192,9 | -97,0 | 0,0 |
| 4. Finansielle udgiftsposter | 76,0 | 76,4 | 83,6 | 7,2 | 7,2 |
| - Renter (netto) | 0,1 | 0,1 | -1,2 | -1,3 | -1,3 |
| - Balanceforskydninger | 22,8 | 23,2 | 30,1 | 6,9 | 6,9 |
| - Afdrag på lån | 53,1 | 53,1 | 54,7 | 1,6 | 1,6 |
| 5. Udgifter i alt (1+2+3+4) | 4.673,9 | 4.764,8 | 4.721,7 | -43,1 | 20,0 |
| 6. Finansielle indtægtsposter | -4.718,4 | -4.721,0 | -4.731,4 | -10,3 | -10,3 |
| - Lånoptagelse m.v. | -16,3 | -18,9 | -30,8 | -11,9 | -11,9 |

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|-------|------|
| - Skatter, tilskud og udligning inkl. moms | -4.702,1 | -4.702,1 | -4.700,5 | 1,6 | 1,6 |
| Finansiering i alt (4+6) | -4.642,4 | -4.644,7 | -4.647,8 | -3,1 | -3,1 |
| Likviditetsunderskud (+) | -44,6 | 43,7 | -9,7 | -53,4 | 9,7 |
| Likviditetsoverskud (-) | | | | | |

Bilag

Økonomiudvalget

Teknisk Udvalg

Plan- og Miljøudvalget

Socialudvalget

Institutions- og Skoleudvalget

Fritids- og Kulturudvalget

Ældre- og Sundhedsudvalget

Arbejdsmarkedsudvalget

Tekniske budgetjusteringer til 1. budgetopfølgning 2024.docx

Punkt 8: I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

22/20086

Baggrund

Byrådet godkendte 13-12-2023 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen med tilhørende kommuneplantillæg på baggrund af et skitseprojekt.

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 1.87 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7, der muliggør opførelsen af 36 boliger i en etagebebyggelse i 3 etager med opholdsarealer mod Selsmosen.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 1.87 med tilhørende kommuneplantillæg 7 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.87 og tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 1.87 omfatter et område syd for Selsmosen, hvor et grundstykke muliggøres som følge af omlægningen af Taastrup Have og Depotvej ifm. etableringen af Kulturstrøget. Arealet indgår i købsaftalen for Selsmosekvarteret og var oprindeligt tiltænkt at være med i lokalplan 1.84 for Selsmosekvarteret. Området blev dog taget ud, da vejforløbet for kulturstrøget skulle fastsættes. Ved at åbne området op og etablere boliger, skabes der et bedre byrum og en bedre forbindelse til Taastrup bymidte.

Udviklingen af området er beskrevet i den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder (28-08-2018) og helhedsplanen for Selsmosekvarteret (18-06-2019). Begge planer er udarbejdet som led i drøftelserne og planlægningen for omdannelsen af Taastrupgård. Formålet er at tilføre området nye boligtyper og ejerformer, åbne området op og styrke kvarterets kvaliteter samt skabe en naturlig sammenhæng mellem kvarteret og den omkringliggende by.

Bebyggelsen og opholdsarealer

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en etagebebyggelse placeret mod henholdsvis Selsmosevej og Kulturstrøget. Der muliggøres maksimalt 36 boliger fordelt som henholdsvis toværelses lejligheder og treværelses lejligheder. Der kan maksimalt etableres 50 % toværelses lejligheder, hvilket betyder at der som minimum skal etableres 50 % treværelses lejligheder. Mindstestørrelsen er på henholdsvis 65 og 82 m² bruttoetageareal. I bruttoetageareal medregnes depot og andel af fælles adgangsareal.

Bebyggelsen opføres med lyse teglsten og fladt tag, og der stilles krav om variation og detaljering i facaden. Der skal være forskydninger i bebyggelsen, mønstret murværk, der sammenbinder vinduespartier i vandrette bånd samt særlig markering af indgangspartierne.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for fælles opholdsarealer på mindst 20 % af det samlede bruttoetageareal. Opholdsarealerne etableres ud mod Selsmosen med en variation i beplantningen. I kantzonerne mod kulturstrøget indrettes der ligeledes med en kombination af beplantning og belægninger under hensyntagen til brandredningsarealer.

Veje, parkering og stier

Der etableres en mindre vejforbindelse fra Kulturstrøget og ind til bebyggelsens parkeringsplads. Fra parkeringspladsen og ud til Kulturstrøget skal der yderligere etableres en ensrettet vej, som kun kan benyttes af renovationskøretøjer, så disse køretøjer ikke skal vende på området eller bakke ud på Kulturstrøget.

Igennem området skal der etableres en stiforbindelse, så offentligheden har mulighed for at passere igennem området langs Selsmosen. Dette indebærer ikke en cykelsti, men en sti forbeholdt gående, da cykler skal køre ad Kulturstrøget.

Der skal sikres 1 parkeringsplads pr. bolig. Som minimum skal 16 pladser etableres inden for lokalplanens område, hvor de resterende 20 skal sikres ved tinglyst deklaration i umiddelbar nærhed.

Selsmosen - regnvandsbassin

Der er en drænledning ved den nordlige lokalplanafrænsning, som beskytter en spuns ved søbrinken. For denne skal der tinglyses et 2 meter bredt deklaraionsbælte mod syd, hvor der ikke må bebygges eller beplantes med dybdegående rødder, hvorved forsyningens adgang til drænledningen fastholdes. Langs stien og mod søbrinken skal der etableres et træværn, der fungerer som ekstra sikkerhed mod Selsmosen, som er et spildevandsteknisk regnvandsbassin.

Omlægning af forsyning og vejadgang til Taastrup Have

Der ligger en offentligretlig rådighedsservitut, der omhandler nedklassificering af Taastrup Have fra offentlig vej til privat fællesvej beliggende på matr.nr. 147. Lokalplanens realisering forudsætter, at der foreligger en beslutning om nedlæggelse og omlægning af den del af den private fællesvej, der ligger inden for lokalplanområdet. Lokalplanen kan først realiseres når der er sikret en anden vejadgang til Taastrup Have bebyggelsen. Denne vejadgang sikres ved Kulturstrøget, som føres syd for Lokalplanområdet.

Under nuværende Taastruphave ligger en større vandledning, som omlægges sammen med vejen, hvilket er en del af vejprojektet for Kulturstrøget.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.2 – Depotvej, Taastrup. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse og rammebestemmelserne vedr. krav til opholdsarealer. Derudover er lokalplanen heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgeplan. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

I rammen tilføjes, at området kan anvendes til etageboliger. Der ændres i den forbindelse ikke på den overordnede anvendelse, som fortsat er centerområde. Det er normalt, at boliger placeres indenfor centerområde.

I rammen tilføjes yderligere, at ved etageboligbebyggelse, kan der ud fra en konkret vurdering fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet. Det er administrationens vurdering, at der sikres tilstrækkeligt med opholdsarealer, da projektet ligger i den tætte by, og der er en god indretning og anvendelighed af opholdsarealerne, samt at bebyggelsen er beliggende i umiddelbar nærhed til andre større rekreative arealer, som giver mulighed for ophold og rekreativ udfoldelse.

Udover ovenstående ændringer, ændres rækkefølgeplanen i kommuneplantillægget, så rammeområde 1.C.2, Depotvej rykkes fra 2. halvdel af planperioden (2028-2033) til 1. halvdel af planperioden (2021-2027). Det vurderes, at ændringen i rækkefølgeplanen efterlever retningslinjerne i kommuneplanen, idet rammeområde 1.C.2 depotvej skal ses i sammenhæng med rammeområde 1.B.60 Selsmosekvarteret, som er lagt i 1. halvdel af planperioden (2021-2027).

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planerne. Administrationen vurderer, at lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Bilag

Forslag til lokalplan 1.87 for etageboliger Syd for Selsmosen

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 1.87 og kommuneplantillæg nr. 7.pdf

Punkt 9: I - Lokalplan for boligbebyggelse og daginstitution i Nærheden - PMU

23/2342

Baggrund

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger og en daginstitution. Med lokalplan 4.42.25 fastsættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen forelægges til politiske behandling efter offentlig høring i 6 uger. Der er modtaget 1 høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.25.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

I henhold til masterplanen for Nærheden øst er der udarbejdet et skitseprojekt for etageboliger og en daginstitution. Skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanen.

Etageboligerne opføres som 3 sammenbyggede længer på 4 og 5 etager med en gennemsnitlig boligstørrelse på min. 94 m² samt en fritliggende længe i 6 etager med en gennemsnitlig boligstørrelse på min. 72 m². I områdets østlige del kan der opføres en daginstitution på 2 og 3 etager.

I den videre projektering i høringsperioden er farverne på vinduer og altaner harmoniseret i forhold til lokalplanforslagets bestemmelser, således at de i den sammenhængende etagebebyggelse skal fremstå i en lys beige farve.

Den fritliggende bygning må opføres med altangange, som holdes så korte som muligt og gives punktvis større bredder, hvorved der sikres opholdsrommer og variation.

Daginstitutionen skal opføres med facader med en ”patchwork” beklædning af mørk gul tegl, lys gul tegl, gråt murværk og trælistebeklædning. Hermed vil bygningens fremtræden og anvendelse syne anderledes end etageboligerne.

Midt i bebyggelsen anlægges fælles opholdsarealer, og øst for daginstitutionen anlægges et lege- og opholdsområde til daginstitutionen, hvortil der uden for institutionens åbningstid er offentligt adgang.

Ved daginstitutionen etableres parkeringspladser til korttidsparkering af biler, som kan anvendes, når børn afleveres og hentes. Øvrig bilparkering anlægges i kælderetage og nord for bebyggelsen.

Der etableres cykelparkering til almindelige cykler og pladskrævende cykler i kælderetage, ved de enkelte opgange og i tilknytning til daginstitutionen.

Offentlig høring

I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar fra Banedanmark, som med henvisning til Jernbaneloven ønsker at se snittegninger og tegninger over de udgravninger, der skal foretages, inden arbejdet påbegyndes. Ansøger er blevet orienteret om høringssvaret og kontakter Banedanmark desangående.

Bilag

Lokalplan 4.42.25

Punkt 10: Lukket

21/25600

Punkt 11: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget maj 2024

21/25600