

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-03-2018

**Mødedato** Mandag d. 05. marts 2018 kl. 17:30

**Mødested** Mødelokale B105

**Mødedeltagere** Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen Mølgaard Hansen, Kurt Scheelsbeck, Omer Ayub, Hugo Hammel

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden 05-03-2018.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 05-03-2018.....	4
A - Ansøgning om dispensation fra antal lejligheder m.m. Spotorno Allé - PMU.....	5
A - Landzonetilladelse til varmelager, Klevehøjvej 4 - PMU.....	7
A - Principbeslutning, lokalplan for Dorphs Allé 7, 10-12 og Valbyvej 2 - PMU.....	9
I - 1. budgetopfølgning 2018 for Plan- og Miljøudvalget.....	11
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Højager (Volvo Truck) - PMU.....	12
I - Forslag til at forlænge KlimaKommune-aftale med Danmarks Naturfredningsforening - PMU.....	14
I - Forslag til lokalplan for Fredensvej 14 samt tillæg til Kommuneplan 2014 - PMU.....	15
I - Godkendelse af projektforslag for etablering af lavtemperaturfjernvarme i Nærheden etape 2 - Pl	17

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden 05-03-2018**

17/411

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 05-03-2018**

17/411

### **Bilag**

Information til borgere om muligheden for udskiftning af oliefyr

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

# **Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation fra antal lejligheder m.m. Spotorno Allé - PMU**

17/19194

## **Baggrund**

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 2.17.9 til øget antal boliger fra 120 til 145 og fra krav til byggeriets udformning, herunder fravigelse af bestemmelserne om taghældning.

Ansøger har fremsendt et revideret projekt, hvor antallet af p-pladser er forøget til 145 på baggrund af Plan- og miljøudvalgets seneste behandling af sagen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles dispensation til 145 boliger og samlet etageareal på 12.000 m<sup>2</sup> samt, at betingelsen om altaner i gavlene frafaldes.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune modtog i september 2017 et skitseprojekt for en ny etageboligbebyggelse i området ved Spotorno Allé. Projektet var udarbejdet som grundlag for en købsaftale med grundejeren.

Projektet var overordnet set i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.17.9. Det var dog nødvendigt med en del dispensationer, for at byggeriet kunne opføres.

Administrationen vurderede, at der trods dispensationerne var tale om et fint byggeri med placering ud til Høje Taastrup Boulevard med mange gode detaljer, der levede op til lokalplanens intentioner.

Kommunen meddelte derfor 21-09-2017 dispensation fra lokalplanen bl.a. til:

1. At øge byggemuligheden med 4 % fra 11.500 m<sup>2</sup> til 11.938 m<sup>2</sup>.
2. At anlægge parkeringspladser på terræn i stedet for i parkeringskælder.
3. At opføre bebyggelsen som to bygninger med altaner i gavlene i stedet for at bygge hen over stien til City 2.
4. At opføre byggeriet uden arkade mod Høje Taastrup Boulevard.
5. At dække taget med sort tagpap i stedet for eternitskifer eller metalplader.
6. At udføre facader i lys puds i stedet for blank mur samt at fravige bestemmelsen om hvid farve til vinduer m.v.
7. At undlade kælder og i stedet indrette pulterrum bl.a. i lejlighederne.

Ansøger ønsker nu yderligere dispensation til:

1. At øge antallet af lejligheder fra 120 til 145 og etagearealet fra 11.500 m<sup>2</sup> til 12.000 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige lejlighed bliver derved på 83 m<sup>2</sup> mod 96 m<sup>2</sup> med de gældende bestemmelser. Der vil fortsat blive anlagt 1 parkeringsplads pr. bolig jf. lokalplanens bestemmelser. De 145 nye parkeringspladser anlægges på terræn, heraf 55 parkeringspladser på det areal, der er udlagt til erhverv i lokalplanen.
2. At opføre bygningerne med fladt tag i stedet for sadeltag.
3. At undlade at bygge hen over stien til City 2 samt at undlade altaner i gavlene som vist i det første projekt.
4. At undlade kælder i byggeriet og i stedet placere pulterrum i de enkelte lejligheder.

Ad. 1: Ansøger begrundet ønsket om flere lejligheder med, at potentielle lejere efterspørger mindre, og dermed billigere 1-2-3 værelses lejligheder i Høje Taastrup området, hvor målgruppen er enlige, unge par og seniorer. Dette underbygges af en salgsprognose for Høje Taastrup C udarbejdet af MESURA.

Efterspørgslen på, mindre og billigere lejligheder i city-områder er en følge af stigende grundpriser. Ansøger tilkendegiver, at byggeriet ikke/vanskeligt kan realiseres, hvis der skal bygges med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 95m<sup>2</sup>. Administrationen har vanskeligt ved at vurdere, hvilke konsekvenser en given gennemsnitlig lejlighedsstørrelse vil få i forhold til markedssituationen. Generelt har kommunen ikke tidligere forholdt sig til, hvordan en given byggeret udnyttes i forhold til fordelingen af lejligheder i forskellige størrelser. Ved at afvise dispensationsansøgningen for dette forhold kan det medføre, at byggeriet ikke realiseres eller, at der bygges færre lejligheder, end lokalplanen rummer mulighed for. En dispensation og anlæggelse af 145 parkeringspladser, hvoraf de 55 ligger i arealet udlagt til erhverv, betyder, at der vil skulle etableres parkeringspladser i konstruktion, hvis hele erhvervsarealet ønskes udviklet på et senere tidspunkt.

Ad. 2: Begrundelsen for flade tage er, at man gerne vil skille sig ud fra det eksisterende byggeri i området.

Der er i forvejen dispenseret fra farver og materialer til facader og tag. Det er administrationens vurdering, at taghældningen tilfører bygningerne en arkitektonisk værdi, og at den derfor bør fastholdes. Alt eksisterende byggeri i området har tag med taghældning, men på den anden side af Høje Taastrup Boulevard er der netop vedtaget en lokalplan for Skjæberg Alle, hvor det er tilladt med flade tage.

Ad. 3: Altaner i gavlene mellem de to bygninger ville være et spændende arkitektonisk element, men hvis de ikke tilfører boligerne kvalitet, finder administrationen at alterne her kan undlades.

Ad. 4: Ansøger begrundet pulterrum integreret i boligen med, at det er mere fleksibelt og en fordel bl.a. for seniorer.

Ansøger har allerede i første omgang fået dispensation til at integrere pulterrummene i boligerne. Pulterrum i boligen kan være en udmærket løsning. Man skal bare være opmærksom på, at pulterrummet så medregnes til boligarealet. Boligerne formindskes dermed med yderligere 3 kvadratmeter.

Der har været foretaget naboorientering. Der indkom ikke kommentarer.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning 2, Spotorno Allé Kopi.pdf

Rev. situationsplan + plan med delområder.pdf

Potentiale rapport 2015 -.pdf

Udkast til deklaration om parkering.pdf

Dispensationsansøgning lokalplan 2.17.9, Spotorno Allé

Revideret skitseprojekt.pdf

Skitseprojekt\_Sportorno Allé. 03.09 2017.pdf

meddelelse af dispensation Spotorno Allé

Vedr. Dispensationsansøgning Spotorno Allé, Høje Taastrup

VS: Vedr. Dispensationsansøgning Spotorno Allé, Høje Taastrup - Kortbilag 4.JPG

VS: Vedr. Dispensationsansøgning Spotorno Allé, Høje Taastrup

## **Punkt 4: A - Landzonetilladelse til varmelager, Klevehøjvej 4 - PMU**

17/15703

### **Baggrund**

Høje-Taastrup Fjernvarmeforsyning har søgt om landzonetilladelse til etablering af et varmelager og dertil udstykning af et markareal fra ejendommen Klevehøjvej 4, 2630 Taastrup.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler landzonetilladelse til det ansøgte varmelager på vilkår om, at hegn etableres bag afskærmende beplantning (læhegn) eller af typen vildthejn.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Varmelageret er et større vandreservoir, som skal oplagre overskud af fjernvarme. Derved forventes både økonomisk og klimamæssig (CO<sub>2</sub>) besparelse i fjernvarmeproduktionen. Anlægget er en del af den regionale strategi for en mere klimavenlig varmeforsyning og vil bevirke en reduktion i afbrænding af fossile brændstoffer i varmeforsyningen, da behovet for afbrænding af fx naturgas i spidsbelastningsperioder minimeres.

Varmelageret ønskes placeret netop på denne placering, da anlægget skal tilsluttes til VEKS' hovedtransmissionsledning, som er forbundet til det tidligere forbrændingsanlæg på Lervangen 3, som ligger 500 m syd for den ansøgte placering. Se bilag 1.

Anlægget fylder arealmæssigt ca. 2,3 ha. Det opbygges af 5 meter høje jordvolde omkring et ca. 10 meter dybt hul. Reservoirets samlede dybde bliver dermed ca. 15 meter. Lageret overdækkes af en isolerende membran. Der anlægges et mindre underjordisk pumpeanlæg på den østlige side af varmelageret, og der skal hegn om hele matriklen af sikkerhedsmæssige årsager. Desuden anlægges en mindre adgangsvej fra Klevehøjvej. Anlæggets udformning og placering på den fremtidige matrikel fremgår af bilag 2 og 3.

Anlægget ønskes placeret på en del af et større markareal, der afgrænses af Bondehøjvej og Holbækmotorvejen. Der er direkte indkig til området langs Klevehøjvej, hvor anlægget tydeligt vil kunne ses. Fra Bondehøjvej, Holbækmotorvejen og naboejendommen vil anlægget ikke syne markant, da indkigget minimeres af beplantning og terrænforskelle.

-

Det ansøgte ligger i landzonen og kræver landzonetilladelse. Et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land. Det er dog sædvanlig praksis, at der kan etableres vedvarende energianlæg, som fx vindmøller, solcelleanlæg og også varmeanlæg i landzonen, hvis der er en særlig begrundelse for placering i landzonen, og det kan gøres under hensyn til øvrige beskyttelsesinteresser i det åbne land.

Sagen har været i 2 ugers naboorientering. Kommunen har ikke modtaget indsigelser imod det ansøgte.

Det ansøgte areal er omfattet af følgende arealreservationer og udpegninger:

- *Vejbyggelinje for tilslutningsanlæg til Holbækmotorvejen, Vejdirektoratet*
- *Skovrejsning ønsket, Kommuneplan 2014*
- *Særligt værdifulde landbrugsområder, Kommuneplan 2014*
- *Ikke fredet fortidsminde, Kulturministeriet*
- *Drikkevandsinteresser, Miljøministeriet*

*Vejbyggelinje.* Vejdirektoratet forventer ikke at udnytte en eksisterende arealreservation til et tilslutningsanlæg mellem Kohøjvej og Holbækmotorvejen. De eksisterende tilkørselsmuligheder på motorvejsstrækningen forventes at dække behovet fremover. Vejdirektoratet har desuden godkendt anlæggets placering ud mod Holbækmotorvejen.

*Skovrejsning ønsket.* Kommunerne skal planlægge for skovrejsning i kommuneplanen. Udpegningen har ikke juridisk virkning som arealreservation, der forpligter grundejeren til at plante skov. Men udpegningen giver grundejeren mulighed for at få økonomisk tilskud, hvis han ønsker at plante skov på arealet.

*Særligt værdifuldt landbrugsområde.* Kommunen skal i sin forvaltning tage hensyn til landbrugserhvervets interesser, herunder arronderingsforhold og risiko for miljøkonflikter mellem landbrugsinteresser og øvrige interesser. Det er administrationens vurdering, at den ønskede udstykning sikrer en hensigtsmæssig arrondering, da markarealet ligger lige op af motorvejen, og der ikke sker en opdeling af dyrkningsarealet.

*Ikke fredet fortidsminde.* Kroppedal museum oplyser, at der er foretaget arkæologiske prøvegravninger på arealet i 2017. Der er fundet levn fra spredte anlæg fra oldtiden, men ikke i et omfang, der berettiger videregående undersøgelser.

*Drikkevandsinteresser.* Da anlægget kun skal indeholde fjernvarmevand uden nogen former for adjektiver, vurderes anlægget ikke at kunne påvirke drikkevandsinteresserne i området.

Varmelageret er screenet jf. Miljøvurderingsloven. Administrationen har vurderet, at anlægget ikke vil medføre væsentlige virkninger på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en egentlig Miljøkonsekvensvurdering.

Anlægget understøtter kommunens målsætninger vedtaget i *Strategisk Energi- og Klimaplan 2020*. Særligt understøttes kommunens ambition om at fremme en mere fossilfri varmeforsyning, da anlægget vil reducere afbrænding af fossil naturgas i fjernvarmeproduktionen.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte kan etableres i overensstemmelse med de planmæssige udpegninger, der gælder for området. Desuden er der en særlig begrundelse for anlæggets placeringen netop her, da det skal placeres nær VEKS' hovedledning på Lervangen 3, og der er ingen alternative placeringsmuligheder nærmere VEKS. Lervangen 3 er placeret midt i det regionale fritidsområde, som er udlagt til fritids- og kulturformål, hvor lokalplanen ikke giver mulighed for placering af et større energianlæg mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen.

Anlægget vil naturligvis ændre på de landskabelige forhold, da de 5 m høje volde uundgåeligt vil kunne ses fra Klevehøjvej. Særligt kan den 200 m lange indhegning blive mere eller mindre dominerende i det omgivende åbne landbrugslandskab. Det er derfor administrationens vurdering, at kommunen bør stille vilkår om afskærmende beplantning (læhegn), så hegnen bliver et mindre markant element i landskabet. Alternativt kan stilles vilkår om at benytte vildthejn, som er almindeligt forekommende i det åbne land, og som også benyttes af sikkerhedsmæssige årsager ved fx større solcelleanlæg. Sidstnævnte vil dog hverken sløre hegn eller anlæg.

## **Bilag**

Placering af varmelager

Reviderede tegninger, Klevehøjvej 4

Placering af hegn og regnvandsbassin

## **Punkt 5: A - Principbeslutning, lokalplan for Dorphs Allé 7, 10-12 og Valbyvej 2 - PMU**

18/2199

### **Baggrund**

En ejendomsudvikler har fremsendt et skitseprojekt til en tæt/lav boligbebyggelse i 2 etager på Dorphs Allé 10-12 og Valbyvej 2.

Da Dorphs Allé 10-12 og Valbyvej 2 er udlagt til erhvervsformål og detailhandel i byplanvedtægt 1-26, skal der udarbejdes ny lokalplan, som muliggør boligformål.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes lokalplansforslag for Dorphs Allé 7, 10-12 og Valbyvej 2 for en tæt/lav boligbebyggelse i maks. 2 etager.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Det fremsendte skitseforslag for Dorphs Allé 10-12, den tidligere Netto-butik, viser en bebyggelse med 15 boliger i 2 etager. Bebyggelsen er udformet som 3 husrækker, der ligger forskudt for hinanden. Bebyggelsen er orienteret nord syd med indgange mod nord fra Dorphs Allé og terrasser og udeopholdsareal mod syd.

I forslaget er bebyggelsens bruttoetageareal på Dorphs Allé 1.551 m<sup>2</sup>, og grundens areal udgør 2.417 m<sup>2</sup>, så bebyggelsesprocenter er på ca. 63. Parkeringsarealet ligger ud til Dorphs Allé som en fælles parkering med 1 p-plads pr. bolig.

Skitseforslaget til Valbyvej 2 er også i 2 etager og rummer 4 boliger. Bebyggelsen er orienteret øst vest og følger Valbyvej. Bebyggelsens bruttoetageareal er 385 m<sup>2</sup>, og grundens areal er 645 m<sup>2</sup>, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 60. Valbyvej 2 har stået ubenyttet hen i flere år og har huset en bodega og smørrebrødsforretning.

For begge bebyggelser ligger bebyggelsesprocenten over Byggelovens retningslinje på 40% for tæt/lave bebyggelser.

Administrationen vurderer, at der med fordel kan arbejdes videre med bebyggelsesplanen. Et tidligere projekt, som ikke blev realiseret grundet uoverensstemmelser mellem udvikler og grundejer, anviste en bebyggelsesplan med i alt otte huse opdelt i dobbelt- og fritliggende huse, der var orienteret øst vest for at få en mere varieret og levende plan, hvor boligerne åbnede sig ud mod de omgivende gader og nabohusene. Ved en nord-syd vendt bebyggelse vil boligerne fra deres opholdsrum og terrasser have udsigt til en 3-4 meter høj mur, som ligger syd for bebyggelsen, og som er en del af en garagebygning til 4 enfamiliehuse på Elme Allé.

Endvidere er det administrationens vurdering, at placering af parkeringsarealet ud mod Dorphs Allé giver et monotont udtryk og ikke styrker det bymæssige præg af Dorphs Allé. Parkeringsarealet foreslås i stedet placeret ud for den 4 meter høje mur mod syd. Hermed skabes der afstand fra bebyggelsen til muren, og skygge fra denne elimineres.

Det bemærkes, at forslaget opererer med en bebyggelsesprocent på 63. Ved en lavere bebyggelsesprocent er der mulighed for at rokere på husene, så der kan skabes en mere varieret bebyggelse med plads til et fælles grønt areal til ophold, som kan være mødested for beboerne og legeareal for de mindre børn.

Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig i forslaget, som er normen ved nyere fortættet stationsnært byggeri. Ved rækkehusbebyggelsen i Vestervænget bliver kravet dog 1½ p-plads pr. bolig.

Administrationen anbefaler endvidere, at Dorphs Allé 7 medtages i lokalplanen, så der kan fortættes med 2-3 boliger på denne matrikel og dermed gøre det interessant at nedlægge restaurations-/cafedrift i denne ejendom.

### **Bilag**

Skitseforslag til rækkehusbebyggelse, Dorphs Allè 10-12. Dato 08.09.2017

## Punkt 6: I - 1. budgetopfølgning 2018 for Plan- og Miljøudvalget

17/22668

### Baggrund

Hermed fremsendes 1. budgetopfølgning til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal i 2018 behandle tre budgetopfølgninger i hhv. marts, juni og oktober. Budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

### Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender 1. budgetopfølgning 2018.

### Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018

Anbefales.

### Sagsfremstilling

I tabel 1 fremgår Plan- og Miljøudvalgets forventede regnskab, budget, afvigelse og ansøgt tillægsbevilling for 2018.

**Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget 2018**

Politikområde	Forventet regnskab pr. 31.01.18	Oprindeligt budget 2018	Korrigeret budget pr. 31.01.18	Afv. i fht. korrigeret budget	Ansøgte Tillægsbevillinger
	(a)	(b)	(c)	(a-c)	(d)
(Netto mio. kr.)					
Miljø foranstaltninger	5,5	5,2	5,5	0,0	0,0
Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Heraf:</i>					
- Serviceudgifter	6,1	5,8	6,1	0,0	0,0

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

### Det forventede regnskab for Plan- og Miljøudvalget

Det forventede regnskab for Plan- og Miljøudvalget udgør 6,1 mio. kr. i 2018.

Budgettet for Plan- og Miljøudvalget forventes overholdt.

# Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Højager (Volvo Truck) - PMU

17/5833

## Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.25.4 for et erhvervsområde ved Højager med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra 01-12-2017 til 26-01-2018. Byrådet vedtog at offentliggøre planforslagene 28-11-2017.

Der er indkommet i alt 7 høringssvar, som med en enkelt undtagelse ikke giver anledning til ændringer i planerne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet endeligt vedtager Lokalplan 2.25.4 og Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2014 med de foreslående ændringer.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018

Anbefales.

A mener ikke, at der bør gives mulighed for en bygningshøjde på 15 meter. A mener endvidere, at der kun bør etableres adgang fra Højager.

Endvidere bør der ses på den samlede sti-betjening af området.

## Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget lægger op til et byggeri til værksted til lastbiler og busser med tilhørende administration på op til 20.500 m<sup>2</sup> i alt. Der kan bygges i op til hhv. 12 og 15 meters højde. Kommuneplantillægget er lavet for at øge den maksimale højde fra 12 til 15 meter.

De indkomne bemærkninger kan i hovedtræk summeres op i følgende temaer:

· Placeringen af den type virksomhed i området: der udtrykkes utilfredshed med, at en industrivirksomhed placeres forholdsvis tæt på et boligområde. Flere havde hellere set, at man placerede kontorerhverv à la Orbicon her og således trappede ned frem mod Torstorp i forhold til miljøklasser.

*Administrationen anbefaler ikke, at dette giver anledning til ændringer i lokalplanen, da den type virksomhed, som planen åbner op for, ligger indenfor rammerne af, hvad den gældende planlægning for området giver mulighed for. Området er ikke stationsnært, og der kan derfor jf. Fingerplanen ikke planlægges for arbejdspladsintensive erhverv som eksempelvis kontorbebyggelse over 1500 m<sup>2</sup>. De virksomheder, som lokalplanen giver mulighed for, ligger ikke i den tungeste miljøklasse (klasse 7). De forventes at ligge omkring miljøklasse 4.*

· Øget trafik: der udtrykkes bekymring for, at lokalplanen vil medføre stigende trafik på vejene omkring området, især Sydvej og Halland Boulevard, med mere støj og trafik til følge.

*Administrationen anbefaler ikke, at dette giver anledning til ændringer i lokalplanen, da omfanget af trafik fortsat vurderes at ligge inden for de vejledende grænseværdier for støj. Det vurderes samtidig, at vejene har tilstrækkelig kapacitet til at rumme den ekstra trafik, lokalplanen vil medføre.*

· Sti gennem området: flere er ærgerlige over, at der ikke er udlagt en sti på tværs gennem området fra Halland Boulevard til Bredebjergstien, hvilket også blev påpeget under høringen i forbindelse med lokalplanen for Dansk Retursystem. Beboerne mener, at sikkerheden til og fra Bøgegården, som bruges af FDF, bliver forringet som følge af de nye erhvervsbyggerier. Der efterspørges også generelt stier i området. I tilknytning hertil foreslås også, at indkørslen til personbiler fra Bredebjergvej sløjfes, så der kun bliver indkørsel fra Højager for på den måde at mindske antallet af krydsende biler ved Bøgegården.

*Administrationen kan ikke anbefale, at en sti tværs over området oprettes, da den vil komme til at ligge uhensigtsmæssigt og utrygt mellem to virksomheder med hver sit trådhegn. Desuden kan den risikere at kolliderer med den kommende*

vejføring med tung trafik fra Bredebjergvej ind til det nye erhvervsområde. Administrationen anbefaler, at indkørslen fra Bredebjergvej opretholdes, da den primært skal anvendes til virksomhedens adgang til personaleparkering, samt at det af sikkerhedsmæssige årsager er u hensigtsmæssigt at blande lastbiler og personbiler på interne kørearealer. Administrationen vurderer ikke, at der er den store sikkerhedsmæssige risiko ved personbiler, som kommer kørende i lav fart hen over Bredebjergstien. Derudover vil der så vidt muligt blive lavet fartdæmpende foranstaltninger i form af bump mm.

· Manglende miljøvurdering: flere efterlyser en miljøvurdering, da man ikke mener, der er taget tilstrækkelig højde for støj og andre gener, som vil påvirke nærområdet. Dyrelivet, beskyttelse af grundvandet mv. tages der heller ikke hensyn til.

Det skal påpeges, at fristen for at klage over manglende miljøvurdering udløb 29-12-2017 fire uger efter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere blev offentliggjort (sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget). Når det er sagt, vurderer administrationen ikke, at de samlede miljøpåvirkninger er så store, at der burde være lavet en miljøvurdering, hvilket de sjældent er ved et projekt af den størrelse og karakter. Der er lavet en støjrapport, som konkluderer, at de vejledende grænseværdier for støj ikke overskrides. Skulle dette alligevel blive tilfældet, kan der med hjemmel i miljølovgivningen stilles krav om diverse tiltag i form af støjskærme eller andet. Naturværdierne vurderes der at være taget højde for, se nedenfor. Oliespild mv. forventes også at være minimalt, hvis det overhovedet forekommer, samt at der tages højde for dette ved etablering af belægninger og afvanding eventuelt via olieudskiller o.a.

· Natur og grønne områder: der er skuffelse over, at grønne områder, der oprindeligt var planlagt, tages ud af de nye lokalplaner, og at det åbne markområde nu forsvinder. Flere frygter også, at naturværdier og dyreliv forsvinder. Miljøstyrelsen påpeger som serviceoplysning, at der skal redegøres for såkaldte bilag IV-arter mv. i både lokalplanen og kommuneplantillægget, så denne redegørelse ikke kun fremgår af miljøscreeningen.

Administrationen vurderer, at naturværdier og dyreliv netop sikres med både omformningen af et eksisterende vandhul med god biologisk kvalitet og to nye vandhuller syd for lokalplanområdet til erstatning for to vandhuller med dårlig biologisk kvalitet, som sløjfes i området - det ene indenfor lokalplanområdet, det andet ved Erik Husfeldts Vej. Ved at samle vandhullerne opnås bedre levevilkår for dyre- og planteliv, end der var førhen med de spredte vandhuller. *Et paddehegn skal beskytte padder og andre dyr fra trafikken på den nye indkørselsvej. Med hensyn til Miljøstyrelsens hørings svar indarbejdes den fornødne redegørelse i lokalplanen såvel som i kommuneplantillægget.*

· Bygningshøjder: der gives i lokalplanen mulighed for at bygge i en højde på op til 15 meter for en del af bebyggelsen, hvilket vækker utilfredshed. Den generelle maksimale højde i det omgivende erhvervsområde og i den eksisterende rammelokalplan er 12 meter.

15 meter kan synes højt, men der er efter administrationens vurdering tale om en forholdsvis begrænset del af den samlede bebyggelse i denne højde, hvorfor det ikke forventes at komme til at virke voldsomt. Det bemærkes samtidig, at makshøjden er inklusiv alle ventilationsanlæg, tekniske installationer mv. med undtagelse af tynde udsugningsrør, som placeres på tagfladen. Bygningen forventes at blive lavere end 15 meter, men for at give rum til uforudsete behov giver lokalplanen mulighed for den ekstra højde.

Den samlede vurdering er således, at de indkomne hørings svar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget efter høringsprocessen, bortset fra Miljøstyrelsens krav til redegørelse for bilag IV-arter, jf. ovenstående. Det vurderes, at byggeriet og aktiviteterne, som lokalplanen giver mulighed for, har en sådan karakter, at det kan indpasses i området uden væsentlige gener eller forringelser for de nærmeste omgivelser. Det gælder også set i forhold til, hvad der hidtil har været af planer for området, som har rummet mulighed for erhverv af den type.

For en mere detaljeret beskrivelse af de enkelte hørings svar henvises til de vedlagte bilag. Udkast til den endelige lokalplan og det endelige kommuneplantillæg er også vedhæftet.

## Bilag

Øvrige bemærkninger med administrationens kommentarer

Alle hørings svar samlet.pdf

Lokalplan 2.25.4 som endeligt vedtaget (udkast)

Tillæg 25 som endeligt vedtaget (udkast)

# **Punkt 8: I - Forslag til at forlænge KlimaKommune-aftale med Danmarks Naturfredningsforening - PMU**

17/11266

## **Baggrund**

Borgmesteren underskrev i oktober 2008, på kommunens vegne, en Klimakommuneaftale med Danmarks Naturfredningsforening med en målsætning om at nedbringe kommunens CO<sub>2</sub>-udledning med 2 % om året frem til 2013. I 2013 blev aftalen forlænget for perioden 2013-2017, og i 2016 blev aftalen udvidet, så Høje-Taastrup Kommune nu er KlimaKommunePlus.

Med denne sag skal byrådet tage stilling til en forlængelse af KlimaKommune-aftalen med Danmarks Naturfredningsforening.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Høje-Taastrup Kommune forlænger den nuværende aftale med Danmarks Naturfredningsforening med målsætning om at arbejde for at nedbringe kommunens CO<sub>2</sub>-udledning med 2 % om året i perioden 2017-2021 i forhold til referenceåret 2016.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

For at planlægge vejen hen mod realiseringen af målsætningen om på sigt at blive fossilfri senest i 2050 vedtog Byrådet i maj 2015 Strategisk Energi- og Klimaplan 2020 med konkrete mål for reduktion af energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen. Høje-Taastrup Kommune har med implementeringen af klimaplanen vist, at en systematisk og effektiv indsats kan lede til væsentlige CO<sub>2</sub>-reduktioner og mere effektiv energianvendelse.

I perioden 2008-2016 er CO<sub>2</sub>-udledningen i kommunen som geografisk enhed reduceret med 26 % og i kommunen som virksomhed med 42 %. Dette er sket samtidig med markant vækst i forhold til antal arbejdspladser og indbyggere. Med denne reduktion af CO<sub>2</sub>-udledningen har kommunen indfriet reduktionsmålsætningen på 2 % pr. år for KlimaKommune-aftalen med Danmarks Naturfredningsforening. De lavt hængende frugter er dog høstet, og reduktionen fra 2012 er henholdsvis 10 og 12 %.

En forlængelse af KlimaKommune-aftalen med Danmarks Naturfredningsforening for perioden 2017-2021 vil generelt understøtte Høje-Taastrup Kommunes målsætning og initiativer på klimaområdet. Det må forventes, at en forlængelse af aftalen vil styrke kommunens position og muligheder for opnåelse af national- og international støtte i forhold til fremtidige projektansøgninger.

Reduktionen af CO<sub>2</sub>-udledningen uddybes i kommunens grønne regnskaber for 2016.

Det grønne regnskab for kommunen som virksomhed klik her:  
<http://en.calameo.com/read/000270931304ecb4c281a>.

Det grønne regnskab for kommunen som helhed klik her:  
<http://en.calameo.com/read/0002709319a02ab8cac6d>.

## **Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for Fredensvej 14 samt tillæg til Kommuneplan 2014 - PMU**

18/710

### **Baggrund**

Fredensvej 14 rummer i dag 8 boliger, hvor den 8. bolig er etableret i modstrid med eksisterende lokalplan. Den gældende lokalplan 1.35.1 fastlægger, at der højst kan etableres 7 boliger samt erhverv, som er foreneligt med boligformål.

Ejer af Fredensvej 14 ønsker at omdanne erhvervsarealet til en 8. bolig. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse om højst 7 boliger. Derfor udarbejdes forslag til lokalplan for en boligbebyggelse med højst 8 boliger og uden anvendelsen erhverv.

Der udarbejdes tillæg nr. 27 til kommuneplanen, der muliggør alene boligformål og 8 boliger.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

- 1) forslag til lokalplan 1.35.2 samt tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2014. Forslagene offentliggøres og sendes i høring i 4 uger efter planlovens bestemmelser.
- 2) at der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanen og tillæg nr. 27 til kommuneplanen.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018**

Anbefales.

### **Sagsfremstilling**

Fredensvej 14 er opført som konfektionsfabrik af fabrikanten Hugo Dorph og fungerede som sådan, indtil rammerne blev for små, og konfektionsfabrikken flyttede til Selsmosevej. Systuerne i bebyggelsens sidefløje blev indrettet til boliger, 5 i alt, og fabrikkens store centralrum blev indrettet til møbelposterværksted.

I begyndelsen af 2000-erne udfærdigedes den nuværende lokalplan med mulighed for yderligere 2 boliger på Fredensvej 14 og fortsættelse af det eksisterende erhverv.

I 2012 gives der byggetilladelse til at etablere en 8. bolig på 1. sal i erhvervsarealet, uden at der tages stilling til, at lokalplanen fastlægger, at der højst kan etableres 7 boliger i den gamle konfektionsfabrik.

Ejer af Fredensvej 14 har bedt kommunen om at ændre plangrundlaget, så der er overensstemmelse mellem plangrundlaget (7 boliger og erhvervsareal) og byggetilladelsen for den 8. bolig. Derfor udarbejdes ny lokalplan for ejendommen, der muliggør, at ejendommen alene anvendes til boligformål, 8 boliger, og ikke til erhvervsformål. Ejendommen får dermed samme anvendelse som kvarteret mellem Vesterparken, Høje Taastrup Vej og jernbanen. De omkringboende naboer vil også undgå eventuelle fremtidige gener ved kørsel af tung trafik og parkering til erhvervsvirksomhed.

Der har de senere år været klager fra omboende over uhensigtsmæssig parkering omkring Fredensvej 14. Administrationen har flere gange besigtiget forholdene og vurderer, at parkering med varebiler m.m. har været knyttet til den erhvervsmæssige benyttelse af ejendommen. Bl.a. har et garageanlæg været brugt til opmagasinering i stedet for parkering på matriklen.

Der er endvidere klaget til Planklagenævnet over, at kommunen har givet byggetilladelse til den 8. bolig. Planklagenævnet har meddelt, at de ikke vil behandle sagen og har i stedet videresendt den til Statsforvaltningen. Det er administrationens vurdering, at Statsforvaltningen frafalder sagen, når planforholdene bringes i orden, og at generne fra ejendommen aftager, når der ikke fremover gives mulighed for erhverv.

### **Bilag**

Forslag Lokalplan 1.35.2 til mødesagen

Forslag Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2014 til mødesagen

Miljøscreening af lokalplan 1.35.2 for Fredensvej 14

# Punkt 10: I - Godkendelse af projektforslag for etablering af lavtemperaturfjernvarme i Nærheden etape 2 - PMU

18/1602

## Baggrund

Høje Taastrup Fjernvarme har fremsendt projektforslag for etablering af lavtemperatur fjernvarme i Nærheden etape 2.

Projektforslaget har til formål at fjernvarmeforsyning den resterende del af Nærheden, som ikke er omfattet af projektforslag af 23-08-2016 omhandlende fjernvarmeforsyning af Nærheden, etape 1, godkendt af Byrådet 25-10-2016.

Administrationen har gennemgået projektforslaget. Det er administrationens vurdering, at projektforslaget lever op til kravet om at være samfunds-, virksomheds- og brugerøkonomisk fordelagtigt i forhold til referencescenariet, som her er varmepumper.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. at projektforslag vedrørende etablering af lavtemperatur fjernvarme i Nærheden etape 2 godkendes
2. at projektforslaget efter godkendelse af Byrådet sendes i 4 ugers høring ved Nærheden P/S, HMN Naturgas og Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-03-2018

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har bedt Høje Taastrup Fjernvarme om at udarbejde et varmeprojektforslag med henblik på at forsyne de resterende områder i Nærheden, (Nærheden etape 2) med lavtemperatur fjernvarme. Høje Taastrup Fjernvarme har på den baggrund udarbejdet og fremsendt nærværende projektforslag, der omfatter områderne/etaperne 2.4-2.9, 4.2-4.6, 5.2-5.6, 6.1-6.10 og 7.1-7.6, hvor der forventes opført et større antal lavenergibygninger til beboelse og erhverv.

I projektforslaget forudsættes, at nybyggeriet i områderne er realiseret fra primo 2021 til ultimo 2036 og en tilslutning på 100 %, samt at ledningsnettet udlægges i forbindelse med områdets byggemodning.

Under forudsætning af 100 % tilslutning til fjernvarme er der beregnet en samfundsøkonomisk fordel på 68,7 mio. kr. i forhold til referencescenariet med varmepumper.

Tilsvarende er der beregnet en virksomhedsøkonomisk fordel på godt 40 mio. kr. over den 20-årige beregningsperiode. Høje Taastrup Fjernvarme må ikke generere overskud, og den virksomhedsøkonomiske gevinst vil derfor komme forbrugerne til gode i form af lavere varmepriser.

De brugerøkonomiske beregninger viser, at der er et brugerøkonomisk overskud på godt 1.200 kr. om året i forhold til varmepumpescenariet.

Projektforslaget lever således op til kravet om at være samfunds-, virksomheds- og brugerøkonomisk fordelagtigt i forhold til referencescenariet, varmepumper.

Projektet er endvidere i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes strategiske målsætning om løbende at vurdere udbygningsmuligheder for fjernvarmeforsyningen, jf. *Mod en fossilfri fremtid - Strategisk Energi- og Klimaplan 2020* (maj 2015).

## Bilag

Projektforslag - Nærheden del 2.pdf

Oversigtskort.pdf