

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 11-05-2016**

**Mødedato** Onsdag d. 11. maj 2016 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale B105

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 11-05-2016.....	3
M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget - Maj 2016.....	4
A - Ansøgning om dispensation fra udnyttelsesgrad til opførelse nyt parcelhus på Rødkælkevej 21 -	5
A - Ansøgning om bibeholdelse af udhus Digeager 1 - PMU.....	6
A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten, Teglevej 2 - PMU.....	7
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for friluftaktiviteter syd for Sengeløse - PMU..	8
I - Høje Taastrup C. Principbeslutning om rummeligheden til boliger, erhverv og detailhandel - PM	9
I - Forslag til kommuneplantillæg og rammelokalplan med detailbestemmelser for NærHeden - PM	10

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 11-05-2016**

16/430

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget - Maj 2016**

16/430

### **Baggrund**

Herunder nyt fra råd, nævn og udvalg.

### **Bilag**

Naturmødet

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde 30-03-2016

## **Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation fra udnyttelsesgrad til opførelse nyt parcelhus på Rødkælkevej 21 - PMU**

16/5933

### **Baggrund**

Ansøger ønsker at nedrive et eksisterende hus på Rødkælkevej 21 og opføre et nyt parcelhus, der overskrider den maksimale byggemulighed fastlagt i Byplanvedtægten.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget giver dispensation til, at der opføres et parcelhus på op til 172 m<sup>2</sup> med indbygget garage på 49 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 16 m<sup>2</sup> som vist i ansøgningen.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Der ansøges om et parcelhus på 172 m<sup>2</sup> med indbygget garage på 49 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 16 m<sup>2</sup>. Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 1-07 fra 1965. Byggeretten skal derfor udregnes efter bygningsreglementet fra 1961.

Byplanvedtægten giver en byggeret på 166,5 m<sup>2</sup> bolig og 41,6 m<sup>2</sup> garage på ejendommen beregnet efter Bygningsreglement 1961. Den overdækkede terrasse skal ikke medregnes.

Byggemuligheden overskrides dermed med ca. 13 m<sup>2</sup>.

Området er omfattet af Kommuneplan 2014 rammeområde 1690. I rammebestemmelserne er anført en maksimal bebyggelsesprocent for området på 30.

Det ansøgte byggeri vil efter beregningsreglerne i Bygningsreglement 2015 medføre en bebyggelsesprocent på 27,3. Administrationen indstiller, at der gives dispensation til det ansøgte byggeri med begrundelse i, at byggeriets omfang ligger indenfor kommuneplanens rammer for området, og at huset kan placeres hensigtsmæssigt på grunden.

## **Punkt 4: A - Ansøgning om bibeholdelse af udhus Digeager 1 - PMU**

16/4285

### **Baggrund**

Ejereren af Digeager 1 har søgt om dispensation til at bibeholde et udhus opført for ca. 10 år siden. I første omgang blev der givet et administrativt afslag. Ejer har nu ønsket en politisk behandling af sagen.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget ikke meddeler tilladelse til et udhus med den ansøgte længde i skel.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016**

Udvalget besluttede, at der gives en midlertidig dispensation, der bortfalder ved ejerskifte.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har givet afslag med den begrundelse at den samlede længde i skel for det eksisterende udhus og det ansøgte vil blive 16-17 m. Byggeretten giver kun mulighed for 12 m i skel. Der er derefter foretaget en helhedsvurdering, hvor det er vurderet, at omfanget af bebyggelse i skel ikke er sædvanligt for området og at udhuset vil give lidt skygge for naboejendommen ved vestsol. På det grundlag og af hensyn til en præcedens virkning for anden tilsvarende bebyggelse, blev der givet afslag til så stor en overskridelse.

Administrationen havde forinden været i dialog med ejer og foreslået en reduktion af skuret f. eks. ved fjernelse af den åbne del. Ejer fastholdt sin ansøgning og administrationen gav afslaget.

Ejer har nu ønsket en politisk behandling af sagen. Der er foretaget naboorientering af den berørte nabo, som den 20-04-2016 telefonisk oplyser, at han er tilfreds med udhuset, da det giver ugenerthed i haven.

### **Bilag**

Luftfoto 2015 Digeager 1

Fotos af skur, Digeager 1

## **Punkt 5: A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten, Teglevej 2 - PMU**

16/4670

### **Baggrund**

Ejeren af Teglevej 2 har søgt om at opføre en tilbygning på 53 m<sup>2</sup>. Tilbygningen ønskes bygget i forlængelse af husets nord-østlige gavl, i et plan med udnyttelige tagetage, som eksisterende hus. Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.15.1, som fastlægger en max bebyggelsesprocent på 25 %. Den tilladte bebyggelsesprocent overskrides med 2,4 %.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender en bebyggelsesprocent på 27,4 på Teglevej 2.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Teglevej 2 ansøger om at opføre en tilbygning på 53 m<sup>2</sup> og dermed vil det fremtidige boligareal blive 192 m<sup>2</sup>. Grunden er 700 m<sup>2</sup>, og med tilbygningen vil bebyggelsesprocenten blive 27,4 %. Den tilladelige bebyggelsesprocent er 25, så bebyggelsesprocenten overskrides med 2,4 %. Den eksisterende garage fjernes, så der ikke sker en yderligere overskridelse af bebyggelsesprocenten.

### **Afsnit uden overskrift**

#### **Administrationens vurdering:**

Administrationen vurderer, at den ønskede tilbygning ikke vil ændre på områdets karakter.

Byggeriet vil ikke overskride det skrå højdegrænseplanen og vil derfor ikke give indblik- eller skyggegener for nabobebyggelserne.

Der er foretaget naboorientering, og der er ikke kommet indsigelser fra naboer.

### **Bilag**

C\_ Situationsplan 19\_02

C\_ Facader 19\_02

C\_ Etageplaner & snit 19\_02

Dispensationsansøgning 29.03.2016

## **Punkt 6: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for friluftaktiviteter syd for Sengeløse - PMU**

16/7954

### **Baggrund**

En iværksætter har søgt om tilladelse til at etablere friluftaktiviteter i den færdiggravede grusgrav på hjørnet af Kohøjvej og Ågesholmsvej, syd for Sengeløse.

Området er beliggende i landzone og størstedelen af arealet ligger i den ydre grønne kile i Fingerplan 2013.

Det ansøgte kræver udarbejdelse af en landzonelokalplan.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender at der påbegyndes udarbejdelse af lokalplanforslag for friluftaktiviteter i grusgrav syd for Sengeløse.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

En iværksætter, Outdoor Games, har søgt kommunen om tilladelse til at etablere et område syd for Sengeløse, til friluftaktiviteter.

Området er en færdigudgravet grusgrav, ejet af HCS. Iværksætteren agter at erhverve arealet hvis en lokalplan kan realiseres.

De ønskede friluftaktiviteter er rollespil, spejder, teambuilding, hundetræning, bueskydning og andre aktiviteter for både private og firmaer.

Omfanget af bebyggelse vil være minimalt og primært toiletfaciliteter, simple konstruktioner til ly for vejr og vind, lette kulisser og lignende.

En stor del af grusgraven ligger inden for den ydre grønne kile i Fingerplan 2013. Hovedformålet med de ydre grønne kiler er at tilgodese det almene som organiseret friluftsliv og fritidsaktiviteter.

I grusgraven er der 6 mindre vandhuller der er naturbeskyttet. Ved lokalplanlægningen skal der tages højde for at tilstanden af vandhullerne ikke ændres eller forringes.

Igennem grusgraven går der en gasledning, hvor der er tinglyst servitut som skal respekteres.

Administrationen vurderer, at det vil være et godt aktiv for kommunen, og en god begyndelse på hvordan vi får aktiveret vores mange grusgrave til noget rekreativt.

Sengeløse Kommunalforening er blevet orienteret om projektet og bakker 100% op om ideen og vil gerne være medspillere i planlægningen.

### **Bilag**

Outdoor Games præsentation

Outdoor Games - Sengeløse

# Punkt 7: I - Høje Taastrup C. Principbeslutning om rummeligheden til boliger, erhverv og detailhandel - PMU

16/8183

## Baggrund

Byrådet har tidligere (28-08-2012 samt 18-09-2012) principielt godkendt det planlægningsmæssige grundlag for projektet Høje Taastrup C.

Byrådet vedtog blandt andet en samlet rummelighed for byggerier i projektet, samt en fordeling af denne rummelighed på henholdsvis boliger, detailhandel og erhvervsformål herunder offentlige formål, som er indarbejdet i Kommuneplan 2014. En beskrivelse af projektet kan ses her:

[http://www.htk.dk/Erhverv/Erhvervsomraader/Byudviklingsprojekter/Hoeje\\_Taastrup/Hoje-taastrup-c.aspx](http://www.htk.dk/Erhverv/Erhvervsomraader/Byudviklingsprojekter/Hoeje_Taastrup/Hoje-taastrup-c.aspx)

I forbindelse med forarbejder til realisering af projektet har administrationen fået udført analyser af den aktuelle markedssituation. Det foreslås derfor at øge projektets boligantal og mindske antallet af kvadratmeter til detailhandel.

Derudover foreligger der en fornyet vurdering af skolekapaciteten i området, jf. vedlagte bilag.

Grundlaget for en justering af projektet skal derfor drøftes. Med baggrund i et revideret projekt vil Byrådet senere blive forelagt et forslag til beslutning om at igangsætte kommune- og rammelokalplan.

## Indstilling

At Plan og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. En forøgelse af boligrummeligheden fra 600 til 1200 boliger.
2. En formindskelse af rummeligheden til detailhandel (fra 20.000 til 10.000 kvadratmeter).
3. At en konsekvensjustering af øvrige erhverv indenfor den samlede ramme på 270.000 kvadratmeter etageareal kan lægges til grund ved udarbejdelse af et revideret projekt for Høje Taastrup C.
4. At revideret projekt forelægges Byrådet, som grundlag for dannelse af arealudviklingselskab samt den videre kommunale planlægning.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Som led i forberedelserne til en realisering af projektet, har kommunen fået rådgivning om den aktuelle markedssituation. Det rådgivende firma MESURA har foretaget en undersøgelse af boligmarkedet i forhold til projektet, og det rådgivende firma Leimdörfer har belyst forskellige økonomiske forudsætninger for en realisering af projektet. Begge rådgivere peger på at der vil være flere fordele ved at justere på fordelingen mellem boliger, detailhandel og erhverv i projektet: Den samlede rummelighed fastholdes (270.000 etagemeter), med følgende ændrede fordeling i rummeligheden til forskellige formål:

- \* Boligformål øges til 120.000 etagemeter (fra 600 boliger til 1200 boliger)
- \* Detailhandel mindskes til 10.000 etagemeter (fra 20.000 til 10.000 etagemeter)
- \* Kontor- og serviceerhverv justeres som konsekvens heraf til 110.000 etagemeter.
- \* Offentlige formål fastholdes på 30.000 etagemeter.

Administrationen vurderer at denne justering af projektet vil bidrage til mere liv i den nye bydel. Flere boliger, som placeres i kanten af det kommende parkstrøg mellem stationen og City2, vil bidrage til øget trykthed i området gennem aktiviteter og liv på tidspunkter, hvor kontorer og detailhandel ikke er åbne.

Ved at justere detailhandelsdelen ned minimeres konkurrencen/kannibalisierung i forhold til eksisterende butiksarealer i byen.

I forbindelse med arkitektkonkurrencen om projektet, fremhævede alle de deltagende teams, at boligrummeligheden var for lille og at den burde forøges væsentligt. De nyeste skoleprognoser viser nu, jf. vedlagte bilag, at der er en restrummelighed, som kan absorbere en tilvækst i elever som følge af en forøget bolig-rummelighed.

Administrationen kan derfor samlet set anbefale at projektets rummelighed justeres, med en forøgelse af boligrummeligheden med 600 boliger op til 1200 boliger, at detailhandelsdelen nedjusteres til 10.000 etagemeter, samt at andelen til øvrige erhverv konsekvensjusteres idet de samlede rammer for projektet fastholdes til 270.000 etagemeter.

## Bilag

Notat med vurdering af skolekapaciteten v. forøget boligrummelighed i projekt Høje Taastrup C.DOCX

# Punkt 8: I - Forslag til kommuneplantillæg og rammelokalplan med detailbestemmelser for NærHeden - PMU

15/20053

## Baggrund

Høje-Taastrup kommune har 26-11-2015 modtaget endelig Udviklingsplan fra NærHeden med anmodning om udarbejdelse af plangrundlag. Byrådet besluttede på møde 25-08-2015 at starte planprocessen for NærHeden med indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg – med udgangspunkt i de foreløbige principper for bydelens udvikling.

Der skal på baggrund af høringssvarene og NærHedens Udviklingsplan tages stilling til forslag til kommuneplantillæg og rammelokalplan med detailbestemmelser for delområde 1.1 i NærHeden.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 14 med ændringer til Kommuneplan 2014, som fremgår af bilag til sagen.
2. at høringssvarene fra indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen tages til efterretning, og indgår som inspiration til det videre arbejde med detailplanlægningen af NærHeden.
3. forslag til rammelokalplan 4.42 med detailbestemmelser for delområde 1.1.
4. at forslag til kommuneplantillæg nr. 14 og forslag til rammelokalplan 4.42 med detailbestemmelser for delområde 1.1 samt strategisk miljøvurdering i NærHeden sendes i høring i perioden 06-06 – 01-08-2016.
5. at der afholdes borgermøde om planlægningen for NærHeden i starten af juni.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-05-2016

Anbefales.

## Sagsfremstilling

**Udviklingsplanen for NærHeden sætter den overordnede retning for bydelens udvikling, herunder uddyber og præciserer tidligere udmeldte principper.**

### *Forslag kommuneplantillæg nr. 14*

**Med forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014 foreslås enkelte ændringer og præciseringer til Kommuneplan 2014, så planlægningen understøtter en helhedsorienteret udvikling af NærHedens areal og en hensigtsmæssig kobling af området til eksisterende by og omgivelser. Redegørelse for ændringer og præciseringer til kommuneplanlægningen fremgår af vedlagte bilag.**

Byrådet besluttede på møde 25-08-2015 at starte planprocessen for NærHeden med indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg – på baggrund af de tidligere udmeldte principper for NærHedens udvikling. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i administrationens anbefalinger til indhold i forslag til kommuneplantillæg for NærHeden. Af høringssvarene fremgår en række konkrete forslag til indretning af byen, hvorfor administrationen anbefaler, at høringssvarene bidrager som inspiration til den videre udvikling og detailplanlægning af NærHeden og sendes til NærHeden til orientering.

### *Forslag til rammelokalplan 4.42 med detailbestemmelser for 1. etape og parkbånd/loop*

Lokalplanen forholder sig til Kommuneplan 2014 og forslag til tillæg til Kommuneplan 2014. Bestemmelserne er overvejende fastsat på baggrund af indhold i ”Nærheden, Udviklingsplan, november 2015”, med henblik på at realisere udviklingsplanen.

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge de overordnede rammer for anvendelse og beliggenhed af arealer til udvikling af et nyt byområde i Hedehusene
- At sikre principiel beliggenhed og udformning af veje, stier og pladser samt parkbånd / ”Loop” og naturområder
- At fastlægge anvendelse af parkbånd / ”Loop”, herunder til klimasikring
- At fastlægge rammer for efterfølgende lokalplanlægning
- At fastlægge detailbestemmelser for delområde 1.1 - en tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser for områdets anvendelse, principper for bebyggelsers omfang og udseende, for vejenes fremtræden og parkeringskrav.

Der udover indeholder lokalplanen bestemmelser for delområde 1.1 med henblik på opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse. Bestemmelserne fastsætter bl.a. bebyggelsens udseende, omfang og beliggenhed samt fremtræden af de ubebyggede arealer.

### *Strategisk miljøvurdering*

Administrationen vurderer, at forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget er omfattet af Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1533 af 10-12-2015), og har udarbejdet en miljøvurderingsrapport i forbindelse med planforslagene. Miljøvurderingen redegør for de miljøpåvirkninger som forventes at blive en konsekvens – direkte eller indirekte – af planerne.

Administrationen vurderer, at planforslagene ikke vil kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Der er derfor ikke udarbejdet en konsekvensvurdering heraf.

### *Høringsperiode*

Det foreslås, at forslag til kommuneplantillæg nr. 14 og forslag til rammelokalplan med detailbestemmelser for delområde 1.1 samt strategisk miljøvurdering i NærHeden sendes i høring i perioden 06-06 – 01-08-2016. Det foreslås desuden, at der i høringsperioden indkaldes til borgermøde om planlægningen for NærHeden.

## **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

## **Bilag**

Oversigt over indkomne høringssvar til indkaldelse af ideer til kommuneplantillæg NærHeden

Høringssvar fra Susanne og Per Stigaard. Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg for NærHeden

Høringssvar fra Handicaprådet. Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg for NærHeden

Høringssvar fra borger Toni Thy Jensen. Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg for NærHeden

Forslag til kommuneplantillæg nr 14 for NærHeden (1).pdf

Baggrundsnotat til mødesag. Forslag til kommuneplantillæg

Forslag til lokalplan 4.42

Miljørapport endelig udgave