

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 06-12-2017

Mødedato Onsdag d. 06. december 2017 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 06-12-2017.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 06-12-2017.....	4
A - Dispensation til overskridelse af afstand til vejskel på Bygaden 36 - PMU.....	5
A - Dispensation til udstykning og udlæggelse af privat fællesvej på Høje Taastrup Vej 12 - PMU...	7
A - Miljøgodkendelse af Hovedstadens Miljø- og Ressourcecenter - PMU.....	9
I - 3. budgetopfølgning 2017 - Plan- og Miljøudvalget.....	11
I - Forslag til Kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for Høje Taastrup C - PMU.....	13
I - Høje Taastrup C. Forslag til Lokalplan for vejstruktur i Høje Taastrup - TU/PMU.....	15
I - Høje Taastrup C. Samlet miljørapport - Miljøvurdering og VVM for planer og projekt - TU/PMU	17
I - Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for rækkehusbebyggelse Vestervænget - PMU.....	19
I - Forslag til Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse - PMU.....	21
I - Endelig vedtagelse af lokalplanen for Kløvtofteområdet - PMU.....	23
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Bredebjerg (Dansk Retursystem) - PMU	26
I - Afgørelse at projektforslag for dampvarmelager ikke kræver godkendelse i medfør af varmemeforsy	28

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 06-12-2017

17/411

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 06-12-2017

17/411

Bilag

Budgetbemærkninger 2018 - Plan og Miljøudvalget

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Planklagenævnet giver kommunen medhold i afslag på landzonetilladelse på Hyldevangen 10A

Punkt 3: A - Dispensation til overskridelse af afstand til vejskel på Bygaden 36 - PMU

17/13949

Baggrund

Ejeren af Bygaden 36 ønsker at opføre et udhus med indbygget carport.

Udhus/carport ønskes placeret 2,5 m fra vejskel mod Bygaden, hvilket kræver dispensation fra byplanvedtægt 2-04, som fastlægger en vejbyggelinje for garager og carporte på mindst 5,5 m fra vejskel.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender dispensation til at placere carporten 2,5 m fra vejskel til Bygaden.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Godkendt.

A kan ikke godkende indstillingen.

Sagsfremstilling

Boligen på Bygaden 36 er udpeget som bevaringsværdig i byplanvedtægten.

Udhus/carport har et areal på i alt 50 m², heraf er 17 m² carport, som skal anvendes til parkering til én bil. Udhus/carport udføres i klinkbeklædning (malet i en grøn jordfarve), med saddeltag i tagpap og 30 graders taghældning. Facadehøjden er henholdsvis 1,4 mod syd, 2,2 m mod nord, og totalhøjden på bygningen er 3,5 m.

Der er ansøgt om dispensation fra vejbyggelinjen til en placering 2,5 m fra vejskel. Med en placering 2,5 m fra vejskel, vil vejbyggelinjen blive overskredet med 3 m. Kun garager og carporte skal holdes 5,5 m afstand fra vejskel, beboelse og udhuse kan opføres 2,5 m fra vejskel. Byplanvedtægtens bestemmelse om, at garager og carporte skal holdes 5,5 m fra vejskel, er for at der kan parkeres to biler efter hinanden, så gæster ikke skal holde på gaden.

Ejendommen er en hjørnegrund med indkørsel fra Præstegårdsvej. Den valgte placering sikrer, at der fortsat er parkeringsmulighed på grunden for gæster. Der kan ikke etableres ny overkørsel fra Bygaden på grund af en højdeforskel på ca. 1 m mellem vej og grund.

Plan- og Miljøudvalget har 17-08-2016, givet tilladelse til en garage på Vænget 2, som er beliggende 2,5 m fra vejskel, foruden en dispensation til ændret taghældning 14-01-2016 på Vænget 2.

Naboorientering:

Ansøgning om dispensation fra byplanvedtægt har været i naboorientering (fra 17-10-2017 til 01-11-2017). Der er modtaget 6 indsigelser.

1. Ejendomsejere på Præstegårdsvej 4,6,8 og Grundejerforeningen Provsten har følgende bemærkning:
· at udhus/carport vil forringe udsigt, udsyn, dagslysforhold og sollys i haverne, i det bygningen vil fremstå højt i forhold til boligerne på Præstegårdsvej. Boligerne på Præstegårdsvej ligger 1 m lavere på terræn, i forhold til det ansøgte.
2. Høje Taastrup Kirkes Menighedsråd har følgende bemærkning:

- at indkørslen til kirken ligger bagved Bygaden 36. Indkørslen til kirken bliver svær at se for udhus/carport
3. Høje Taastrup Landsby Laug og en ejendomsejer på Præstegårdsvej har følgende bemærkning:
- at bestemmelserne i Byplanvedtægten skal overholdes.
4. Generelt har indsigerne følgende bemærkning:
- at udhus/carport er meget høj, man mister derfor udsigt til landsby og kirke, ved indkørsel til landsbyen.

Ovenstående er et udvalg fra de indkommende indsigelser, der har relevans for den planmæssige afgørelse.

Administrationens vurdering:

- Udhus/carport er placeret 11,5 m fra nærmeste grund. Det vurderes at udhus/carport ikke vil have betydning for naboernes lys og udsyns forhold.
- Det vurderes at udhus/carport ikke vil forringe udsigten til kirken. Kirken er placeret på en bakketop, terrænet falder med 4 m fra kirke til udhus/carports placering, kirken vil kunne ses over byggeriets tag. Udhus/carport er ikke højere end den eksisterende beboelse på ejendommen.
- Høje Taastrup Landsby Laug har tidligere undladt, at gøre indsigelser til sag vedrørende carportens afstand til vejskel og ændret taghældning.

Der er tidligere udarbejdet lokalplan for Præstegårdsvej for, at opnå tilladelse til byggeri, der ikke var i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

- Ifølge byplanvedtægten skal bygninger opføres med en taghældning på 30 til 60 grader, bygningen opføres med et asymmetrisk tag der begrænser højden på bygningen. Det er muligt at opføre et udhus med en totalhøjde på 7,7 m samtidig med, at både byplanvedtægt og højdegrænseplanet overholdes.

Bilag

Naboorientering, Bygaden 36

Indsigelser 1_6, Bygaden 36

Partshøring efter naboorientering, Bygaden 36

Ansøgerens bemærkninger til partshøring vedr. carport, Bygaden 36

Ansøgningens tegningsmateriale, Bygade 36

Oversigtskort, Bygaden 36

Maksimal udnyttelse af byggeret, Bygaden 36

Punkt 4: A - Dispensation til udstykning og udlæggelse af privat fællesvej på Høje Taastrup Vej 12 - PMU

17/12771

Baggrund

Ejeren af Taastrup Vej 12 ønsker at nedrive det eksisterende hus og udstykke ejendommen i to mindre grunde, hvorpå han vil opføre to enfamiliehuse. Han er interesseret i at tilkøbe stiarealet vest for ejendommen, sådan at dets areal kan tillægges grundarealet. Projektet kræver dog stadig, at der gives dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser om mindste grundstørrelse.

Umiddelbart overstiger det skitserede projekt byplanvedtægtens udnyttelsesgrad på 0,2, men dette kan der først tages endeligt stilling til, når der foreligger et konkret projekt.

Det er en forudsætning, at Teknisk Udvalg godkender, at vejudlægget nedlægges som vejareal og sælges.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der kan gives dispensation til at udstykke ejendommen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejendommen er i byplanvedtægten udlagt til åben og lav boligbebyggelse. Matriklen må jf. byplanvedtægten ikke udstykkes i mindre størrelse end 700 m² og udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

Ansøger ønsker at udstykke ejendommen Høje Taastrup Vej 12 i to lige store grunde, og på hver grund opføre et enfamiliehus. Ejendommen er i dag på 1044 m², men ejeren søger om at købe stiarealet vest for ejendommen, der er udlagt men ikke anlagt til offentlig sti. Stiarealet skal tilskødes de to nye ejendomme, og derved kan arealet af stien tillægges grundens størrelse, så arealet bliver på 1170 m², og de udstykkede grunde kan herefter blive 585 m².

Stiarealet får status som privat fællesvej, og skal danne vejadgang til de to nye ejendomme via Høje Taastrup Vej. Der skal gives vejret til ejeren af ejendommen Høje Taastrup Vej 14 til den nye private fællesvej. Kommunen stiller krav om, at den nye private fællesvej afspærres mod nord, så der i praksis ikke etableres en vej mellem Pile Alle og Høje Taastrup Vej. Afspærringen skal dog gennemføres på en sådan måde at cyklister og fodgængere kan passere.

Sagen har været sendt i naboorientering på baggrund af det foreløbige projekt, hvor udnyttelsesgraden og bebyggelsesprocenten umiddelbart overskrides. Administrationen kan dog først tage endeligt stilling, når der foreligger et konkret projekt.

Der er i høringsperioden indkommet kommentarer fra to naboer.

Den ene finder at det skitserede projekt, hvor stiarealet får status som privat fællesvej, og hvor den nye private fællesvej afspærres mod nord, er en god løsning. Der ses dog gerne at det tinglyses, at der er udkørsel fra de to grunde mod syd til Høje Taastrup Vej og ikke mod nord til Pile Alle.

Den anden nabo ønsker:

1. at forslaget om at udlægge stiarealet til privat fællesvej kun indbefatter adgang og ikke parkering
2. at der etableres kørefast underlag på stien både under og efter byggeriet af hensyn til cyklende og gående
3. at udgifterne til kørefast underlag alene afholdes af nr. 12
4. at adgangsretten til nr. 14 bliver en tinglyst ret.

Bilag

Luftfoto af Høje Taastrup Vej 12

Situationsplan til ansøgning om dispensation - Høje Taastrup Vej 12

Punkt 5: A - Miljøgodkendelse af Hovedstadens Miljø- og Ressourcecenter - PMU

17/7617

Baggrund

Administrationen har gennem længere tid arbejdet med myndighedsforholdene omkring etablering af virksomheden Hovedstadens Miljø- og Ressourcecenter på Beredskabsvej 2 i Hedehusene. Virksomhedens hovedaktivitet er at øge mængden af bygge- og anlægsaffald, der oparbejdes til nye materialer, der direkte kan indgå i nye bygge- og anlægsprojekter. Virksomheden er derfor en vigtig brik i bestræbelserne på at understøtte cirkulær økonomi på bygge- og anlægsområdet.

Udkast til miljøgodkendelse blev forelagt Plan- og Miljøudvalget 08-11-2017, hvor sagen blev sendt tilbage til administrationen til fornyet behandling, da udvalget ønskede yderligere oplysninger om virksomhedens støjforhold. Virksomheden har efterfølgende besluttet, at flytte nedknusning af beton indendørs, og der er på den baggrund udført nye støjberegninger, som viser at virksomheden vil kunne overholde de vejledende grænseværdier.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender miljøgodkendelse af virksomheden samt at miljøgodkendelse og VVM screening sendes i lovpligtig høring.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Godkendt.

Sagsfremstilling

Virksomheden, som oparbejder bygge- og anlægsaffald til nye materialer, skal ligge i et område, der er omfattet af lokalplan 4.32. Lokalplanen fastlægger, at områdets anvendelse skal differentieres til forskellige virksomhedstyper, så miljøkonflikter mellem virksomhederne og de nærliggende boligområder og det regionale fritidsområde Hedeland undgås.

Området ligger i dag lige op til Statoil og IBF, som er virksomheder med særlige beliggenhedskrav, der forventes at påvirke de nære omgivelser i særlig grad med støj og tung trafik. Det har derfor været svært at finde virksomheder, der ville ligge som bufferzone mod Hedeland tæt op ad disse virksomheder.

Delområdet, hvor virksomheden ønskes etableret, er udlagt til lettere industri samt håndværks-, service- og lagervirksomhed. Administrationen har vurderet, at virksomheden kan etableres inden for lokalplanens rammer idet de fremstiller bygge- og anlægsmaterialer ud fra ressourcer fra bygge- og anlægsarbejder.

Flere affaldsvirksomheder har gennem tiden spurgt til mulighederne for at etablere sig da området rent transportlogistisk er velbeliggende. De fleste har dog haft vanskeligheder med at kunne leve op til støjkravene til Hedeland og har derfor opgivet. Dansk Miljøforbedring har arbejdet med at indkapsle de støjende aktiviteter, særligt nedknusningsaktiviteterne, så de kan overholde støjkravene til de omliggende områder. Derudover vil der mellem området ud mod Hedeland blive etableret en støjvæg. Støjvæggen vil blive dækket af planter så den fremstår grøn. Bufferområdet mod Hedeland, som er udlagt til støjvold, er i dag bevokset med træer og buske og på en del af området er der støjvold. Det er ikke muligt som forudsat i lokalplanen at etablere støjvold på resten af området, da der ikke længere må tilføres jord. Området vil derfor forblive som det er i dag med kratbevoksning. Det område af Hedeland, der grænser op til området, er skovbevokset (fredsskov) i et bælte på omkring 90 meter. Visuelt vil der derfor være en effektiv afskærmning fra Hedeland og ind mod virksomheden.

Udover miljøgodkendelse skal virksomheden VVM screenes. Administrationen har modtaget en anmeldelse og har foretaget screening. Administrationen har vurderet at virksomheden ikke skal udarbejde en VVM redegørelse. VVM screeningsafgørelsen bliver offentliggjort sammen med miljøgodkendelsen og begge kan påklages.

Bilag

Notat om støj og støv til PMU

Miljøgodkendelse Hovedstadens Miljø og Ressourcecenter

Støjrapport

Punkt 6: I - 3. budgetopfølgning 2017 - Plan- og Miljøudvalget

17/201

Baggrund

Hermed fremsendes 3. budgetopfølgning 2017 til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal i 2017 behandle tre budgetopfølgninger i hhv. april, juni og december. Budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender 3. budgetopfølgning 2017, herunder (jf. bilag 1):

1. at der gives en tillægsbevilling på 0,3 mio. kr. (merforbrug) i 2017 til politikområde Miljøforanstaltninger vedr. lov og cirkulæreprogrammet (DUT)
2. at der gives en tillægsbevilling på 0,176 mio. kr. (merforbrug) i 2017 og 0,176 mio. kr. årligt i 2018 og 2019 til politikområde Miljøforanstaltninger vedr. udgifter til EU-projektet Cleantech TIPP, der finansieres af lønmidler under Økonomiudvalget

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

I tabel 1 fremgår Plan- og Miljøudvalgets forventede regnskab, budget, afvigelse og ansøgt tillægsbevilling for 2017.

Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget 2017

Politikområde	Forventet regnskab pr. 31.10.17	Oprindeligt budget 2017	Korrigeret budget pr. 31.10.17	Afv. i fht. korrigeret budget	Ansøgte tillægs - bevillinger
(Netto mio. kr.)	(a)	(b)	(c)	(a-c)	(d)
Miljøforanstaltninger	2,1	2,8	2,4	-0,3	0,5
Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,6	0,6	0,6	0,0	0,0
I alt	2,7	3,5	3,0	-0,3	0,5
<i>Heraf:</i>					
- Serviceudgifter	2,7	3,5	3,0	-0,3	0,5

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

Budgetændringer fra 01-01-2017 til korrigeret budget 31-10-2017

Plan- og Miljøudvalgets budget er reduceret med -0,5 mio. kr. fra 01-01-2017 til 31-10-2017, hvilket primært skyldes tillægsbevillinger på 1,1 mio. kr. til EU-projektet Smart Cities Accelerator (SCA) og BSR-projektpartnerskab i EU-projekt om bæredygtig transport samt overførsler fra 2016 til 2017 på netto -1,6 mio. kr., der primært vedrører periodeforskydning i indtægter fra EU-projekter.

Endvidere indgik i 2. budgetopfølgning en nedjustering af budgettet, som følge af en reduktion i pris- og lønudviklingen fra februar 2017.

Det forventede regnskab for Plan- og Miljøudvalget

Det forventede regnskab udgør 2,7 mio. kr. på Plan- og Miljøudvalget i 2017. Dermed forventes et mindreforbrug i forhold til det korrigerede budget pr. 31-10-2017 på -0,3 mio. kr. Afvigelsen i forhold til det korrigerede budget svarer til -10 pct.

Afvigelserne skyldes nogle større modsatrettede bevægelser, der gennemgås enkeltvis i bilag 1. Nedenfor beskrives udvalgets primære afvigelser i forhold til det korrigerede budget inden for de enkelte politikområder.

Af det samlede mer-/mindreforbrug indstilles, at merforbrug på 0,5 mio. kr. tillægsbevilges. Herefter forventes mindreforbrug på -0,8 mio. kr. i 2017.

Politikområde Miljøforanstaltninger

- EU-projekter, mindreforbrug på -0,8 mio. kr., periodeforskydning i både indtægter og udgifter, søges overført til 2018 i forbindelse med regnskab 2017.
- Lov- og cirkulæreprogrammet (DUT), merforbrug på 0,3 mio. kr. Der søges om en tillægsbevilling på 0,3 mio. kr. til politikområde Miljøforanstaltninger vedr. Lov- og cirkulæreprogrammet (DUT). Det vedrører konkret kommunernes fortsættelse af arbejdet med Natura 2000-planerne og vandrådssamarbejdet.
- Cleantech TIPP, merforbrug på 0,176 mio. kr., andel af udgifter i projektet, der skal finansieres af kommunen. Medfinansieringen består af medarbejdertimer. Der søges om en tillægsbevilling på 0,176 mio. kr. i 2017 og 0,176 mio.kr. årligt i 2018 og 2019, der finansieres af budgetterede lønmidler under Økonomiudvalget (udgiftsneutral).

Økonomi

Plan- og Miljøudvalget forventes at få et mindreforbrug på -0,3 mio. kr. Mindreforbruget fordeler sig med:

- -0,3 mio. kr. (mindreforbrug) på drift, heraf -0,3 mio. kr. vedr. serviceudgifter.

Bilag

PMU - Detaljeret beskrivelse til 3. budgetopfølgning 2017

Punkt 7: I - Forslag til Kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for Høje Taastrup C - PMU

17/13884

Baggrund

Byrådet har 15-11-2016 vedtaget at påbegynde den fysiske planlægning for byudviklingsprojektet Høje Taastrup C. Dette med udgangspunkt i en helhedsplan for området udarbejdet af COBE arkitekter august 2016. Visionen for Høje Taastrup C er at skabe en sammenhængende, mangfoldig, aktiv og tryk by.

Der skal her tages stilling til vedtagelse af forslag til Lokalplan 2.30 Høje Taastrup C, samt Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2014, som er en forudsætning for vedtagelse af lokalplan 2.30.

I to sideløbende sager forelægges forslag til Lokalplan 2.33 Vejstruktur Høje Taastrup samt en samlet miljørapport (Miljøvurdering og VVM) for planforslagene og projektet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. Forslag til Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2014.
2. Forslag til Lokalplan 2.30 Høje Taastrup C.
3. At planforslagene sendes i en 8 ugers offentlig høring sammen med den samlede miljørapport og udkast til VVM-tilladelse.
4. At der afholdes et borgermøde som led i høringen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Der er gennemført en offentlig høring i foråret 2017 om ideer og forslag til kommuneplantillæg. Plan- og Miljøudvalget samt Teknisk udvalg er juni 2017 orienteret om resultatet af høringen – se vedlagte bilag. Høringssvarene har således dannet baggrund for arbejdet med miljømæssige undersøgelser og færdiggørelse af planerne.

På baggrund af bemærkninger fra høringen, samt en række analyser og vurderinger har COBE arkitekter arbejdet videre med helhedsplanen, og har udarbejdet vedlagte Arealdisponeringsplan for Høje Taastrup C. Det er denne Arealdisponeringsplan, der danner grundlaget for planforslag og miljørapport. Planforslagene og den samlede miljørapport er således udtryk for en samlet afvejning af visioner og mål for byudviklingen og de miljømæssige forhold ved byudviklingen.

Forslag til Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2014

Kommuneplan 2014 er på en række områder allerede forberedt i forhold til planlægning af Høje Taastrup C, og de foreslåede ændringer har hovedsageligt karakter af justeringer og konsekvensrettelser. På få områder ændres udpegninger og rammebestemmelser væsentligt: Udvidelse af det stationsnære kerneområde, nedjustering i rammerne for detailhandel i Høje Taastrup C, samt implementering af Byrådets tidligere beslutning om at øge antallet af boliger i Høje Taastrup C fra 600 til 1200. Områdets samlede rummelighed til udbygning fastholdes, idet det er fordelingen mellem de enkelte anvendelses-typer, der ændres.

Tillægget rummer ny rammebestemmelse for byudviklingsområdet, som muliggør lokalplanlægning i området i overensstemmelse med Arealdisponeringsplanen. Derudover rummer tillægget justerede rammebestemmelser for omgivende rammeområder. Justeringerne består dels i tilretning af afgrænsninger, samt enkelte tekstmæssige konsekvensrettelser.

Byrådet har i januar 2017 på principielt niveau besluttet at der skal åbnes mulighed for udviklingsmulighed med detailhandel i den sydlige del af City2. Der er derfor indarbejdet mulighed for udbygning i dette område med 11.200 m² detailhandel. Heri indgår muligheden for at etablere store udvalgswarebutikker.

Forslag til Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C med detailbestemmelser for delområde 1

Lokalplanen forholder sig til forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2014, samt øvrige bestemmelser i Kommuneplan 2014. Bestemmelserne i lokalplanen er overvejende fastsat på baggrund af indhold i vedlagte Arealdisponeringsplan for Høje Taastrup C, med henblik på at realisere byudviklingsprojektet.

Lokalplanen har med undtagelse af bestemmelser for delområde 1, 2 og 3 karakter af en rammelokalplan. Rammelokalplanen fastlægger den ny bydels overordnede struktur, arealanvendelser og byggemuligheder, placeringen af byggefelter, fordelingsveje, lokalgader samt det nye parkstrøg og stiforbindelser i bydelen, herunder nedlæggelse af Carl Gustavs Gade i det område som lokalplanen dækker. Den indeholder bl.a. bestemmelser for principper for bebyggelsesernes udseende, højde samt parkeringskrav.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for delområde 1 med henblik på opførelse af boligbebyggelse, delområde 2 for et parkstrøg og delområde 3 for en anvendelse til offentlige funktioner, herunder et rådhus. Bestemmelser for delområde 4 fastsættes i efterfølgende lokalplanlægning.

Detailbestemmelser for delområde 1

Delområde 1 skal anvendes til helårsboliger som rækkehus- og etagebebyggelse og opdeles i 4 storparceller (se vedlagt bilag). I hver storparcel placeres et punkthus og hhv. 24 eller 19 rækkehuse – der udlægges i alt 16.798 etagemeter. Den samlede bebyggelsesprocent for delområdetets storparceller må ikke overstige 105 %. Rækkehuse skal opføres i 2 – 3 etager og punkthuse i 4 – 6 etager, og således at der indenfor samme storparcel opføres bebyggelse i forskellige etager og højder og med flade tage. Mellem de enkelte storparceller skal såvel rækkehusenes som punkthusenes ydervægge fremstå differentierede i forskellige farvenuancer. Fælles opholdsarealer omkring punkthuse og internt i storparcellerne skal fremstå græsklædte og med arealer til leg. Der skal plantes træer, som skal være forskellige fra storparcel til storparcel.

I lokalplan 2.30 sikres principiel beliggenhed og udformning af de veje, som ikke indgår i lokalplan nr. 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup.

Administrationen anbefaler, at der i høringsperioden holdes et borgermøde.

Bilag

Forslag til Tillæg 20 til kommuneplan 2014. Høje Taastrup C

Forslag til Lokalplan 2.30 Høje Taastrup C

Arealdisponering Høje Taastrup C

REKA Bebyggelsesplan_&_Bolitypologier.pdf

Orientering om ideer og forslag til Høje Taastrup C, Kommuneplantillæg.pdf

Høje Taastrup C_Miljørapport og miljøkonsekvensrapport.

UDKAST. VVM-tilladelse Høje Taastrup C

Punkt 8: I - Høje Taastrup C. Forslag til Lokalplan for vejstruktur i Høje Taastrup - TU/PMU

17/3905

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup skal skabe det planmæssige grundlag for at justere, omlægge eller nyanlægge en række veje i og omkring Høje Taastrup C.

Med lokalplan 2.33 aflyses en række eksisterende lokalplanbestemmelser for det område, som lokalplanen dækker. Lokalplanen omfatter alene vejene – og ikke det, der ligger imellem. Planen er udarbejdet som en særskilt lokalplan, fordi de omfattede veje rækker ud over det nye byområde. Lokalveje og bydelsveje indenfor byudviklingsområdet fastlægges med lokalplan 2.30, som forelægges i en sideløbende sag på Plan- og Miljøudvalget. Derudover forelægges en sideløbende separat sag med en samlet miljørapport for planer og byudviklingsprojekt.

Der lægges derfor op til en samlet høringsproces for både denne lokalplan og de øvrige planforslag, samt den tilhørende miljørapport og udkast til VVM-tilladelse.

Indstilling

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. Forslag til Lokalplan 2.33 Vejstruktur i Høje Taastrup.
2. At planforslaget sendes i en 8 ugers offentlig høring sammen med de øvrige planforslag for Høje Taastrup C og den samlede miljørapport (miljøvurdering og VVM) med udkast til VVM tilladelse.
3. At der afholdes et borgermøde som led i høringen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Det bemærkes, at der i forbindelse med åbningen af Høje Taastrup Boulevard for almindelig trafik vil blive anlagt fortov og cykelsti i begge retninger.

Beslutning Teknisk Udvalg den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 2.33 omfatter hovedsageligt de større, overordnede fordelingsveje, mens bydelsveje og lokalveje i Høje Taastrup C er omhandlet i forslag til Lokalplan 2.30.

Lokalplanen rummer udlæg, tværsnit og andre bestemmelser for en række veje:

- Høje Taastrup Boulevard, på strækningen fra Skåne Boulevard til Gadehavegårdsvej
- Skåne Boulevard
- ”Ny Blekinge Boulevard” fra Hveen Boulevard/Høje Taastrup Vej til Halland Boulevard
- ”Ny Gøngevej”, ny vej fra Høje Taastrup Boulevard til Carl Gustavs Gade
- Ny vej fra ”Ny Blekinge Boulevard” til Dalbergstrøget
- Ny indkørsel til City2 fra Hveen Boulevard nord for City2.

Planen omfatter blandt andet et justeret forløb for Blekinge Boulevard, som er fordelingsvej ind i det nye byområde. ”Ny Blekinge Boulevard” løber fra Hveen Boulevard ved Høje Taastrup Vej, hvor der dannes et firebenet kryds, og til Halland Boulevard. Underføringen under Høje Taastrup Boulevard opfyldes, så de to veje mødes i et signalreguleret kryds. Som en sidevej til ”Ny Blekinge Boulevard” etableres også en fordelingsvej op til Dalbergstrøget i den gule by, som blandt andet giver adgang til et p-hus, der kan opføres ved Dalbergstrøget.

Planen omfatter en sammenlægning af vejbaner på Skåne Boulevard. De to vejbaner, der i dag er adskilt sammenlægges mod syd til en dobbeltrettet vej. Den eksisterende underføring under Høje Taastrup Boulevard hæves, så de to veje mødes

i et kryds. Samtidig bliver Høje Taastrup Boulevard åbnet for almindelig biltrafik fra Gadehavegårdsvej til Skåne Boulevard (strækningen i Torstorp vil stadig være forbeholdt busser).

En strækning af Gøngestien mellem Høje Taastrup Boulevard og Carl Gustavs Gade er indeholdt i planen og skal blandt andet fungere som bydelsvej til det nye rådhus og lokalvej til boligbyggefelter syd for Blekinge Boulevard.

Endelig indeholder lokalplanen en ny indkørsel til City 2 fra Hveen Boulevard, ca. 175 m syd for krydset ved Høje Taastrup Vej.

Kommuneplan 2014

Forslag til Lokalplan 2.33 er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2014, og der er således ikke udarbejdet kommuneplantillæg, hvad denne lokalplan angår.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en samlet miljørapport som rummer miljøvurdering og VVM for både denne lokalplan, Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, samt Kommuneplantillæg nr. 20 og byudviklingsprojekt.

Miljørapporten forelægges i en sideløbende sag. Miljørapporten er, sammen med tilhørende udkast til VVM-tilladelse en forudsætning for, at forslag til Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup kan offentliggøres.

Bilag

Forslag til Lokalplan 2.33 til mødesag.pdf

Arealdesponering Høje Taastrup C

Høje Taastrup C_Miljørapport og miljøkonsekvensrapport.

UDKAST. VVM-tilladelse Høje Taastrup C

Punkt 9: I - Høje Taastrup C. Samlet miljørapport - Miljøvurdering og VVM for planer og projekt - TU/PMU

17/11635

Baggrund

Byrådet har 15-11-2016 vedtaget at påbegynde den fysiske planlægning for byudviklingsprojektet Høje Taastrup C. Dette med udgangspunkt i en helhedsplan for området udarbejdet af COBE arkitekter august 2016. Visionen for Høje Taastrup C er at skabe en sammenhængende, mangfoldig, aktiv og tryk by.

Der skal her tages stilling til godkendelse af den samlede miljørapport, som består af en miljøvurdering af planforslagene (Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2014, Lokalplan 2.30 og Lokalplan 2.33 Vejstruktur Høje Taastrup) og en miljøkonsekvensvurdering/VVM af byudviklingsprojektet. Planforslagene forelægges i sideløbende sager, men offentliggøres samtidig med den samlede miljørapport og udkast til tilhørende VVM tilladelse.

Den samlede miljørapport er en forudsætning for offentliggørelse af kommuneplantillæg, samt lokalplan 2.30 og 2.33.

Indstilling

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. Samlet Miljørapport med Miljøvurdering og VVM for både planer og projekt samt tilhørende udkast til VVM-tilladelse.
2. At den samlede miljørapport og udkast til VVM-tilladelse sendes i en 8 ugers offentlig høring sammen med de øvrige planforslag for Høje Taastrup C og forslag til lokalplan 2.33 Vejstruktur i Høje Taastrup.
3. At der afholdes et borgermøde som led i høringen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Beslutning Teknisk Udvalg den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Der er gennemført en offentlig høring i foråret 2017 om ideer og forslag til kommuneplantillæg. Plan- og Miljøudvalget samt Teknisk udvalg er i juni 2017 orienteret om resultatet af høringen – se vedlagte bilag. Høringssvarene har således dannet baggrund for arbejdet med miljømæssige undersøgelser og færdiggørelse af planerne.

På baggrund af en række analyser og vurderinger har COBE arkitekter arbejdet videre med at revidere helhedsplanen til vedlagte Arealdisponeringsplan for Høje Taastrup C. Det er denne Arealdisponeringsplan, der danner grundlaget for planforslag og miljørapport. Planforslagene og den samlede miljørapport er således udtryk for en samlet afvejning af visioner og mål for byudviklingen og de miljømæssige forhold ved byudviklingen.

Analyserne belyser blandt andet opmærksomhedspunkter fra forårets borgerinddragelse i form af visualiseringer af lys/skygge, sol, vind, støj, jordbund, grundvand mv. Endelig er der foretaget analyser af de trafikale forhold, dels i projektområdet, men også i forhold til hele byens trafik, som påvirkes af flere samtidige projekter. I det ikke-tekniske resumé af miljørapporten (se vedlagte) er beskrevet hvad der er gjort for at miljøoptimere projektet.

På grund af byudviklingsprojektets omfang er der pligt til at foretage en miljøvurdering af planforslagene. Det vurderes imidlertid, at en realisering af byudviklingsprojektet på et senere tidspunkt i realiseringsfasen vil kræve en egentlig miljøkonsekvensvurdering (tidligere benævnt VVM). Det skyldes at byudviklingsprojektet og de efterfølgende anlægsprojekter samlet set er så store projekter, at de på et tidspunkt vil udløse krav om VVM, uanset at dette ikke er en pligt fra projektets start. Hensigten er således, at der allerede ved projektets planlægning kan foretages en samlet vurdering af planerne og de miljømæssige forhold i projektet. Den samlede miljørapport er vedlagt.

Samlet miljørapport om planforslag og byudviklingsprojekt

Vurderingen af virkningerne på miljøet foretages for både planlægning og anlæg. Miljøvurdering af planlægningen dækker således: Kommuneplantillæg nr. 20, Lokalplan nr. 2.30 med tilhørende detaillokalplan, samt Vejlokalplan nr. 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup. Dette suppleres med VVM som dækker det konkrete byudviklingsprojekt.

Med baggrund i en afgrænsningsrapport, er der i august-september 2017 gennemført en høring om, hvilke miljømæssige emner, der behandles i den samlede miljørapport. Høringen medførte 8 høringssvar (se vedlagte bilag) og gav anledning til, at forhold om råstoffer inddrages i miljørapporten. På den baggrund har administrationen vurderet, at der i VVM og miljøvurdering lægges særligt vægt på at vurdere følgende potentielt væsentlige miljøpåvirkninger:

- Biologisk mangfoldighed og fauna og flora, § 3-område
- Befolkningen, rekreative forhold, veje, adgangsforhold og støj
- Menneskers sundhed
- Vand, grundvand og overfladevand
- Landskab
- Kumulative virkninger, trafik og støj
- Forbruget af primære råstoffer og en vurdering af mulighederne for afværgeforanstaltninger i forhold til udnyttelse af den primære råstofressource.
- Anvendelse af overskudsjord genereret i forbindelse med projektet.

Den samlede miljørapport og tilhørende udkast til VVM-tilladelse skal sendes i høring hos offentligheden og en række myndigheder samtidig med høring om planforslagene. Med udgangspunkt i indkomne høringssvar skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse og et eventuelt overvågningsprogram, og planforslagene kan blive justeret som følge af dette.

Administrationen anbefaler, at der i høringsperioden holdes et borgermøde.

Bilag

Høje Taastrup C. Ansøgning om miljøvurdering og VVM

Høje Taastrup C. Afgrænsning af emner for Miljøvurdering og VVM.pdf

Høje Taastrup C_Miljørapport og miljøkonsekvensrapport.

UDKAST. VVM-tilladelse Høje Taastrup C

Forslag til Tillæg 20 til kommuneplan 2014. Høje Taastrup C

Forslag til Lokalplan 2.30 Høje Taastrup C

Arealdisponering Høje Taastrup C

Trafikplan Høje Taastrup, Rambøll Trafik, september 2017

Rækkefølgeplan Kommunale infrastrukturinvesteringer Høje Taastrup C

Miljø screening Høje Taastrup C, Rambøll juni 2017

Høje Taastrup City. Geoteknisk og hydrogeologisk forundersøgelse, Rambøll november 2017

Trafikstøj i forbindelse med omlægning af veje, Høje Taastrup C. Rambøll september 2017

Forslag til Lokalplan 2.33 til mødesag.pdf

Punkt 10: I - Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for rækkehusbebyggelse Vestervænget - PMU

17/19238

Baggrund

Forslag til lokalplan 1.22.3 er et revideret lokalplanforslag til en bebyggelse på 60 boliger i 2 etager på det tidligere plejehjem Vestervængets areal.

Det reviderede forslag muliggør en bebyggelse på lidt over 6.000 m² med 30 rækkehuse og 30 lejligheder i et plan. Bebyggelsen er i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40. Det oprindelige forslag muliggjorde en boligbebyggelse op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på 55.

Den gældende byplanvedtægt 1-22 muliggør ikke boligformål, men alene plejehjem, og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet for at muliggøre anvendelsen boligformål, da de gældende rammer alene muliggør plejecenter.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. det reviderede forslag til lokalplan 1.22.3 samt tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014.
2. at forslagene offentliggøres og sendes i høring i 8 uger efter planlovens bestemmelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Det oprindelige lokalplanforslag, som blev vedtaget 08-05-2017 af Byrådet og med høringsfrist til 01-08-2017, affødte mange indsigelser fra beboere i området. Borgmesteren og formanden for Plan og Miljøudvalget besluttede derfor, at indkalde repræsentanter for beboerne og for den almennyttige boligbebyggelse Rådhushaven til dialogmøde om lokalplanen.

Beboerne i området ønskede ikke en bebyggelse op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på 55, og at der kunne opføres op til 85 boliger. De foreslog en rækkehusbebyggelse i lighed med nabobebyggelsen Rådhushaven på Espens Vænge og Vestervej. Beboerne mente endvidere, at boligvejene i området ikke ville kunne tage den forøgede trafik, som 85 boliger ville medføre. De pegede på, at tilkørsel til området burde fordeles mellem Vestervej og Gasværksvej, og ikke alene ske fra Vestervej for at undgå omkørsel, da dele af Vestervej og Espens Vænge er ensrettede.

Beboernes ønske om en lavere bebyggelse med en mindre bebyggelsesprocent er taget til efterretning, og der er efterfølgende blevet udarbejdet et revideret lokalplanforslag for en bebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på højst 40. Mange af indsigelserne fra beboerne handlede om trafikale forhold i området, som ikke vedrører lokalplanen, så det er aftalt med administrationen og beboerne, at disse tages op på det kommende vejsyn i foråret 2018.

Lokalplanforslaget muliggør en bebyggelse, som består af 8 boligrækker, som ligger langs to gennemgående bolig-gader, der går fra Vestervej til Gasværksvej. Bebyggelsen er inspireret af de klassiske byggeforeningshuse, hvor to boligrækker deler en fælles bolig-gade, og at boligernes forhaver og indgange er placeret ud til denne interne bolig-gade. Dette princip er også gældende for bebyggelsen på Vestervænget. Bag boligerne er de private haver placeret. En østvestvendt grønning opdeler boligrækkerne og fanger den lille eksisterende sø og æblelunden mod øst. Grønningen er det fælles mødested for bebyggelsen, her er der plads til leg og fælles ophold.

Lokalplanen fastlægger, at der opføres en bebyggelse i højst 2 etager med en bebyggelsesprocent på højst 40, hvilket svarer til et bruttoetageareal på ca. 6.050 m². Der skal opføres fra 58-62 boliger, heraf 30 boliger i 2 planer og 30 lejligheder i et plan, hvor lejlighederne er placeret i begge ender af boligrækkerne. Lejlighederne i stueplanet er egnede for ældre og gangbesværede. De resterende 15 lejligheder på 1. sal har adgang via en udvendig trappe, som placeres på boligrækkernes gavle. Der skal etableres 1,5 parkeringsplads for hver bolig i 2 planer og 1 parkeringsplads for hver lejlighed.

Bebyggelsen fremstår med facader af tegl, skærmtegl i grå, gråblå eller brunlige nuancer kombineret med metal i grå toner ved vinduer og værn. Husrækken skal have en fortanding, så der opstår fremspring og tilbagetrækning af facadelinjen. Tagfladen er sammenhængende flade for den enkelte husrække og har en svag hældning ned mod boligvejene.

Administrationen vurderer, at bebyggelsesplanen for de 60 boliger har stor kvalitet med den tværgående grønning, der opdeler boligrækker samt de let slynge boliggader, som giver en fornemmelse af rumlighed og nærhed. Denne rumlighed understøttes af boligrækkernes indbyrdes forskydning, som bryder facadernes længdevirkning, et træk, som også skaber nærhed og variation.

Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2014

Tillæg nr. 17 er udarbejdet for at muliggøre anvendelsen boligformål. Den nuværende rammebestemmelse fastlægger anvendelsen offentlige formål, sociale institutioner som plejehjem.

Miljøvurdering

Der er gennemført 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 både være Vestervej og Gasværksvej, da indkørsel til området sker både fra Vestervej og Gasværksvej. Adressen til området er i dag Gasværksvej 12.

Bilag

Forslag til Lokalplan 1.22.3 for Vestervænget

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 for Vestervænget

Skematisk oversigt over indsigelser til lokalplan 1.22.3 for Vestervænget

Punkt 11: I - Forslag til Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse - PMU

17/18598

Baggrund

Kommunerne skal med udgangspunkt i "Bekendtgørelse om indsatsplaner" udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse i områder, hvor det er nødvendigt med en særlig indsats for at beskytte grundvandet.

Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner er gået sammen om at udarbejde en fælles indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for hhv. Ishøj og Solhøj Kildeplads Indsatsplanområde. Der indvindes årligt 8,5 mio. m³ rent grundvand i indsatsplanens indvindingsområde.

Forslag til Indsatsplan skal sammen med miljøscreeningen udsendes i 12 ugers høring før endelig vedtagelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til Ishøj – Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse samt miljøscreeningsskema godkendes og udsendes i 12 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse sikrer et overblik over hvilke initiativer, der skal iværksættes for at opnå beskyttelse af den nuværende og fremtidige drikkevands- og grundvandsressource.

Hensigten er, at man inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, sikrer tilstrækkelig uforurennet og beskyttet vandressource til dækning af det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Indsatsplaner skal udarbejdes for indsatsområder udpeget af Miljøministeriet, og de kan udarbejdes for andre områder end udpegede indsatsområder, hvis Byrådet eller vandforsyningsselskabet finder det nødvendigt.

Et indsatsområde er et område, hvor der er konstateret et særligt behov for beskyttelse af vandressourcerne til sikring af drikkevandsinteresser på baggrund af arealanvendelse, forureningstrusler og den naturlige beskyttelse mod forurening.

Høje-Taastrup Kommune er opdelt i fire indsatsplanområder hhv. Taastrup Nord, Nybølle, Ishøj og Solhøj kildeplads.

Indsatsplanen for Solhøj Kildeplads og Taastrup Nord blev vedtaget i hhv. 2004 og 2010 og Nybølle indsatsplan er under udarbejdelse.

Da indsatsplanen for Solhøj Kildeplads er forældet, og Ishøj indsatsplan endnu ikke er udarbejdet, er Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner gået sammen om at udarbejde en fælles indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Ishøj og Solhøj Kildeplads indsatsplanområde.

Ved vedtagelse af denne plan ophæves "Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i oplandet til Solhøj Kildeplads" fra 2004.

Ishøj indsatsplanområde dækker den vestlige del af Ishøj Kommune og den sydøstlige del af Høje-Taastrup Kommune, og Solhøj Kildeplads indsatsplanområde dækker den sydvestlige del af Høje-Taastrup Kommune. Arealet omfatter i alt 45 km².

I indsatsplanområderne forsyner ti vandværker og kildepladser borgere med op mod 8,5 mio. m³ grundvand årligt. Grundvandet i området udgør en betydelig ressource for den nuværende og fremtidige forsyning af borgere i både Ishøj og Høje-Taastrup Kommune, men også for resten af kommunerne i Københavnsområdet, som HOFOR forsyner med drikkevand.

Grundvandet kræver beskyttelse og en aktiv grundvandsbeskyttelsesindsats fra bl.a. vandforsyningerne, Region Hovedstaden, virksomheder, kommunen og den enkelte borger. I indsatsplanen beskrives de indsatser, som er nødvendige og angiver, hvem der er ansvarlig for gennemførelsen og hvornår.

Indsatserne, fastlagt i denne plan, er afvejet i forhold til grundvandsressourcens forsyningsmæssige betydning.

I samspil med eksisterende lovgivning skal indsatsplanen sikre, at nye forureninger forebygges. Dette sker bl.a. ved at kommunerne foretager målrettede tilsyn på virksomheder, og det sikres, at byudvikling og etablering af nye anlæg sker i henhold til de retningslinjer, som skal sikre at grundvandsressourcen ikke forringes. Borgerne inddrages ved kampanjer mod brug af grundvandstruende stoffer som f.eks. pesticider i haverne.

Vandforsyningerne tager et væsentligt ansvar med en screening af vandkemien i oplandet til de store kildepladser, således at de kan blive varslet om eventuelle forureningstrusler, der måtte være på vej mod kildepladserne og vandindvindingsboringerne. Varslingen skal bidrage til at eventuelle trusler, så vidt muligt, kan afværges inden de når indvindingsboringerne.

En anden problemstilling er at undersøge og afhjælpe jord- og grundvandsforurening fra de mange potentielle forureningskilder, der altid vil være at finde i byområder, f.eks. fra virksomheder, benzinstationer, olietanke, trafik mm. Her har Region Hovedstaden en central rolle i forhold til den offentlige undersøgelses- og oprydningssindsats.

Den overordnede indsats i denne indsatsplan er et omfattende Overvågningsprogram. I overvågningsprogrammet inddrages 25 eksisterende boringer til regelmæssige prøvetagning for et række udvalgte analyseparametre. Indsatsen fordeles mellem de to vandforsyninger HOFOR og Ishøj Forsyning samt Region Hovedstaden.

Ishøj og Høje-Taastrup kommuners rolle er at indkalde HOFOR, Ishøj Forsyning og Region Hovedstadens til evalueringsmøder for at drøfte overvågningsprogrammet. Evalueringsmøder skal holdes mindst hvert tredje år, medmindre analyser, fra de 25 boringer, viser behov for hyppigere møder eller en ændring i overvågningsprogrammet.

HOFOR, Ishøj Forsyning og Region Hovedstaden sikrer, at alle målte analysedata indrapporteres til den offentlige database (Jupiter), således at alle data er frit tilgængelige op til evalueringsmøderne.

Rent drikkevand er en væsentlig forudsætning for alles sundhed og trivsel. Med denne Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse sættes rammen for arbejdet med at sikre dette.

Indsatsplanen er blevet screenet for potentielle miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og programmer. Det er ud fra screeningen afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af indsatsplanen.

Forslag til Ishøj – Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse samt miljøscreeningsrapport, fremlægges hermed med henblik på udsendelse i 12 ugers offentlig høring.

Økonomi

Der vil ikke være nogen omkostninger for kommunen udover et mindre ressourceforbrug i forbindelse med en opfølgning og evaluering af, om de nødvendige indsatser gennemføres af Region Hovedstaden, HOFOR og Ishøj Forsyning, som det fremgår af i indsatsplanen.

Bilag

Forslag til Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

Bilag 1. Kildepladsgennemgang tilrettet høringsversion

Bilag 2_ Overvågningsprogram tilrettet høringsversion. ENDELIG

Vurdering af miljøpåvirkning af Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

Punkt 12: I - Endelig vedtagelse af lokalplanen for Klovtofteområdet - PMU

17/62

Baggrund

Byrådet vedtog 20-06-2017 at offentliggøre forslag til lokalplan 1.36.2 for et område afgrænset af Roskildevej, Holbækmotorvejen og Klovtoftegade samt tillæg nr. 12 til kommuneplanen. Lokalplanen muliggør en erhvervsbebyggelse på 22.500 m²

Lokalplanen og tillæg nr. 12 har været offentliggjort fra 27-06 til 29-08-2017. Den fremlagte lokalplan til endelig vedtagelse er ændret for en række forhold for at imødekomme naboernes bemærkninger i høringsperioden.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 1.36.2 og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2014 endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres 22.500 m² til kontor- og serviceerhverv, hotel- og konferencevirksomhed samt langs Roskildevej detailhandel for særlig pladskrævende varer. Grundarealet er på 23.600 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 95.

Bebyggelsens højde gradueres fra højst 2 etager mod eksisterende boligområde på Klovtoftegade til 5 etager mod Roskildevej og Holbækmotorvejen. Der gives mulighed for at opføre et punktthus på op til 10 etager med en tilbagetrukken penthouseetage. I punktthuset kan der i øverste etage indrettes enkelte penthouselejligheder.

Endvidere fastlægger lokalplanen, at der højst kan placeres 100 parkeringspladser på terræn i bebyggelsen og 100 parkeringspladser inden for byggelinjen til Holbækmotorvejen. Det samlede parkeringskrav til 22.500 m² erhvervsareal er 450 parkeringspladser. Det vil sige, at mindst 250 parkeringspladser skal placeres i konstruktion.

Der er kommet følgende indsigelser til lokalplanen i høringsperioden:

1. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at lokalplanforslaget ikke i tilstrækkelig omfang redegør for den vejbyggelinje, som er tinglyst på området langs Holbækmotorvejen, da der udover den 25 meter brede byggelinje skal tillægges højdeforskellen mellem bebyggelse og motorvejen. Endvidere gør Vejdirektoratet opmærksom på, at etablering af parkeringspladser inden for den tinglyste vejbyggelinje er i strid med deklARATIONEN, med mindre Vejdirektoratet meddeler de fornødne tilladelser til dette.

Ad. 1. Ovenstående punkter er tilføjet lokalplanens redegørelse og bestemmelser. Efterfølgende har Vejdirektoratet taget tilføjelser og rettelser til efterretning og trukket indsigelsen tilbage.

2. Beboerne på Klovtoftegade og Hørskæften mener, at miljøscreeningen ikke forholder sig til de konsekvenser, som bebyggelsen vil få for nærområdet. De ønsker ikke, at planforslaget vedtages i dets nuværende form. Beboerne har herudover følgende indsigelser til forslaget:

2.1. Det er dybt bekymrende med så højt et byggeri og høj bebyggelsesprocent. Det planlagte punktthus på 10 etager vil udseendemæssigt skille sig voldsomt ud fra eksisterende bebyggelse i kommunen.

2.2. De gældende lokalplaner for Klovtofteområdet har et 10 meter bredt afskærmningsbælte mod Klovtoftegade 20-26 og langs Bakkegårdens skel mod Klovtoftegade. Dette afskærmningsbælte bør bevares, så det ikke er muligt at opføre bebyggelse 5 meter fra naboskel.

2.3. Område D skal i lokalplanforslaget anvendes til grønt område og parkering, dermed kan den eksisterende lærkelund benyttes til parkering. Lærkelunden bør bevares, da den er hjemsted for et rigt dyreliv.

2.4. Det er utilstedeligt at forbinde lokalplanområdets interne vej med Klovtoftegade, som er så smal, at to biler ikke kan passere. Hvis vejforbindelsen etableres, vil Klovtofteområdets veje blive anvendt til parkering, da beboerne forudser, at 450 parkeringspladser ikke kan dække den kommende bebyggelses parkeringsbehov.

2.5. En så intens udnyttelse af lokalplanområdet vil påføre boligområdet på Klovtoftegade og Hørskæppen øget trafikstøj fra 650 arbejdspladser samt hotel- og konferencgæster. Beboerne er ikke voldsomt generet af støj fra motorvejen efter støjafskærmning af denne, derimod generes de af støj fra Roskildevej og tung trafik på Hørskæppen. Støj fra motorvejen registreres som en ensartet susen, men konstante nedbremsninger og acceleration på Roskildevej og Hørskæppen er generende.

Borgmesteren og formanden for Plan- og Miljøudvalget indkaldte efterfølgende repræsentanter for beboerne til et dialogmøde. Beboerne blev imødekommet på følgende punkter (pkt. 2.2, 2.3 og 2.4):

- At bebyggelsen placeres 10 meter fra naboskel mod vest, og at der hegnes med levende hegn i skel samt plantes rækker af mindre træer for at afskærme erhvervsbebyggelsen for naboerne. For at skærme naboerne for indbliksgener er der tilføjet, at der ikke kan etableres karnapper eller altaner på vestfacaden mod eksisterende boliger.
- At adgangsvejen ikke forbindes med Klovtoftegade.
- At der laves nye områdeinddelinger, som tydeligt viser, at det tidligere område D skal udlægges til grønt offentlig område. Området omfatter lærkelunden og en afskærmende beplantning langs motorvej. Arealet ejes af kommunen.
- for at imødekomme beboernes bekymring for gener fra detailhandel oplister lokalplanen, hvilke butikker for særlig pladskrævende varer, der kan etableres, såsom møbelbutik, bilsalg uden klargøringsværksted og hvilke der ikke kan, såsom planter, havebrugsmarked, tømmer, byggematerialer. De sidstnævnte butikker giver megen trafik af kunder og mange vareleverancer over en dag.

Ad. 2. Området er intensivt udnyttet med en markant bebyggelsesstruktur, udtryk med en 5-etagers bebyggelse og et 10-etagers punkthus langs Roskildevej som markering af indgangen til Høje-Taastrup Kommune. Et punkthus på 10 etager kan være med til at accentuere en bebyggelse og være et landmark for et område. Virkningen er holdbar så længe, der er et enkelt højhus, men forfladiges og forsimples, når der bygges flere i et område. Langs Holbækmotorvejen kan der opføres en bebyggelse i 5 etager, som vil danne skærm mod motorvejen og dermed udnytte en ikke særlig attraktiv placering. Bebyggelsen gradueres ned til 2 etager mod boligerne på Klovtoftegade, men fravælges det at bygge denne, kan disse kvadratmeter tillægges bebyggelsen langs motorvejen.

Beboerne er bekymrede for, at så stort et byggeri med mange arbejdspladser vil afføde megen biltrafik og trafikstøj inden for området. Tilkørsel til området sker via det østlige område, fjernt fra boligerne på Klovtoftegade. Hovedparten af parkeringspladserne er i konstruktion under bebyggelserne langs Roskildevej og motorvejen samt på terræn langs motorvejen, altså fjernt fra boligerne på Klovtoftegade. Fra 100 til 175 parkeringspladser ligger opdelt mellem de enkelte bygninger, og disse vil ikke med støj- og lyspåvirkning belaste boligerne på Klovtoftegade nævneværdigt. Støjpåvirkningen fra et område udlagt til kontor- og serviceerhverv er minimal set i forhold til nuværende anvendelse af området til håndværks- og fremstillingsvirksomhed.

3. Kroppedal Museum mener, at Bakkegården bør bevare sin status som bevaringsværdig, da den er bindeled til den tid, hvor samfundet var baseret på dyrkning af jorden på denne egn, og at det er i sådanne bygninger, vi fornemmer den historiske tidsdybde. En enkelt tilbagebleven gård kan opfattes "ude af sammenhæng", men den besidder en fortælleverdi om en svunden tid, der er værd at bevare, forbi den er markør for Klovtoftes historie og et vidnesbyrd om landsbyen, Klovtoftes eksistens.

Ad. 3. Administrationen har vurderet, at Bakkegårdens bevaringsværdi bør ophæves, da Bakkegården opleves som en enklave, der er løsrevet fra dens sammenhæng og ikke er understøttet af et eksisterende bymiljø. Landsbymiljøet Klovtofte omkring Bakkegård er ikke eksisterende, og derfor har Bakkegård ikke den samme bevaringsværdi som tilsvarende gårde, der ligger i et landsbymiljø.

Naboerne til lokalplanområdet har klaget til Planklagenævnet over, at der ikke er foretaget en miljøvurdering af lokalplanen, men alene en miljøscreening. Administrationen har spurgt naboerne om de vil trække deres klage tilbage, da lokalplanen i vid udstrækning har efterkommet deres indsigelser med undtagelse af højden på punkthuset og bebyggelsen op mod motorvejen. Det vides endnu ikke om beboerne fastholder deres klage.

Administrationen vurderer, at chancen for at klagerne får medhold, er meget begrænset. Da klagen endvidere ikke har opsættende virkning, kan lokalplanforslaget forelægges til endelig vedtagelse. Får beboerne medhold i deres klage, skal der udarbejdes en miljøvurdering og ny lokalplan, som skal sendes i fornyet høring. Sagsbehandlingstiden i Planklagenævnet er ca. 1 år.

Bilag

Indsigelse til lokalplan 1.36.2, beboerne i Klovtofteområdet

Beboernes kommentar til revideret lokalplan 1.36.2..

Vejdirektoratet. Indsigelse til lokalplanforslag 1.36.2.

Indsigelse Kroppedal sendt 29.06.2017

Endelig lokalplan 1.36.2 for Klovtofteområde

Endelig til kommuneplantillæg nr. 12 for Klovtofteområde

Punkt 13: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for erhvervsområde ved Bredebjerg (Dansk Retursystem) - PMU

17/5713

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.25.3 for et område til erhvervsformål ved Bredebjerg med tilhørende kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra 06-09-2017 til 01-11-2017. Byrådet vedtog at offentliggøre planforslagene 29-08-2017.

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

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager Lokalplan 2.25.3 og Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2014 med de foreslåede ændringer endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Anbefales.

Sagsfremstilling

Ifølge lokalplanforslaget kan der opføres i alt 37.000 m² byggeri i op til 15 meters højde til erhvervsformål i form af fremstillings-, værksteds-, lager- eller transportrelaterede virksomheder samt virksomhed til sortering af flasker, dåser mv.

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

- Øget trafik: der udtrykkes bekymring for, at lokalplanen vil medføre stigende trafik af både lastbiler og personbiler på vejene omkring området, især Sydvej og Halland Boulevard, med øget støj og trafikering til følge. *Administrationen anbefaler ikke, at dette giver anledning til ændringer i lokalplanen, da omfanget af trafik fortsat vurderes at ligge indenfor 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 var på tale i projektets opstart. Stien fremgik fejlagtigt af en præsentation på et dialogmøde hos Dansk Retursystem, som blev holdt forud for selve høringen. Beboerne mener, at sikkerheden til og fra Bøgegården, som bruges af FDF, nu bliver forringet. *Administrationen anbefaler, at stien tværs over området ikke oprettes, da den ville 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 Bredebjergstien ind til det nye erhvervsområde. Det anbefales derimod, at der i lokalplanen udlægges plads til en lille stiftforbindelse rundt om regnvandsbassinet med tilslutning til Erik Husfeldts Vej. Brugere af Bøgegården kan således komme den vej rundt, som hidtil.*
- Bygningshøjder: der gives i lokalplanen mulighed for at bygge i en højde på op til 15 meter i delområde A, hvor selve produktionsbygningen skal ligge, hvilket vækker utilfredshed. Den generelle maksimale højde i det omgivende erhvervsområde og i den eksisterende rammelokalplan er 12 meter. *Administrationen anbefaler, at bygningshøjden sænkes fra 15 til 12,5 meter, dog med mulighed for at placere tekniske installationer i op til 15 meters højde i alt, på maks. 20% af tagfladen. Det anbefales ligeledes at justere kommuneplantillægget med samme makshøjde.*
- Type af virksomhed og dens placering i området: der udtrykkes generel utilfredshed med, at en industrivirksomhed placeres forholdsvis tæt på et boligområde. Flere henviser til kommuneplanen, hvoraf det fremgår, at virksomhederne i det samlede erhvervsområde skal zonerer i forhold til virksomhedsklasser af hensyn til Torstorp. Andre påpeger, at kommunens balance mellem at være attraktiv bosætningskommune og erhvervskommune er blevet skæv, på boligernes bekostning. *Administrationen anbefaler, at dette ikke 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. Samtidig er området ikke stationsnært, hvilket taler for at placere virksomheder her, som ikke har kontor/administration som primær funktion, da kontorerhverv ofte vil have flere ansatte.*
- Jordvolde: der ønskes højere jordvolde og jordvolde omkring hele byggeriet for at skærme for bygningen både rent visuelt og støjmessigt. Lokalplanen giver kun mulighed for jordvolde langs skel i den vestlige halvdel af grunden.

Administrationen anbefaler, at dette ikke giver anledning til ændringer, da jordvolde mellem bygningen og Halland Boulevard dels ikke vurderes at have en støjreducerende effekt og dels vil kunne besværliggøre tilgængeligheden omkring regnvandsbassinet for områdets beboere. Det anbefales heller ikke at give mulighed for jordvolde over to meters højde, da det rent visuelt ikke vurderes hensigtsmæssigt i området.

- *Beplantning: Dansk Retursystem foreslår at ændre lokalplanen, så der i stedet for træer på parkeringspladsen til personbiler plantes et lille plantebælte mellem parkeringspladsen og regnvandsbassinet. Administrationen anbefaler at ændre lokalplanen i overensstemmelse hermed, da det stadig vurderes at give en visuel afskærmning af facademuren, som træerne på parkeringspladsen også havde til hensigt.*

De foreslåede ændringer kan ses på den vedlagte reviderede illustrationsplan til lokalplanen.

For en nærmere beskrivelse af de enkelte høringssvar henvises til de vedlagte bilag.

Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2014

Det anbefales at ændre kommuneplantillægget, således at den maksimale byggehøjde justeres som ovenfor beskrevet.

Bilag

Notat om høringssvar med administrationens kommentarer vedr. lokalplan for erhvervsområde (Dansk Retursystem)

Samlede høringssvar vedr. lokalplan for erhvervsområde (Dansk Retursystem)

Revideret illustrationsplan vedr. lokalplan for erhvervsområde (Dansk Retursystem)

Punkt 14: I - Afgørelse at projektforslag for dampvarmelager ikke kræver godkendelse i medfør af varmforsyningsloven med tilhørende projektbekendtgørelse - PMU

13/20138

Baggrund

Høje-Taastrup Fjernvarme a.m.b.a. (HTF) har fremsendt forslag til et projekt for et dampvarmelager beliggende i Høje-Taastrup Kommune og anmoder Høje-Taastrup Kommune som varmeplanmyndighed om at tage stilling til projektforslaget i forhold til Varmeforsyningsloven.

HTF vurderer, at projektet ikke er omfattet af Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektiv varmforsyning og derfor ikke skal udfærdige et egentligt projektforslag i henhold til bekendtgørelsen

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at projektforslaget ikke kræver godkendelse i medfør af varmforsyningsloven med tilhørende projektbekendtgørelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 06-12-2017

Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Sagsfremstilling

Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS) og Høje Taastrup Fjernvarme a.m.b.a. (HTF) har besluttet at etablere et stort underjordisk varmelager i Høje Taastrup Kommune med henblik på at øge fleksibiliteten og optimere driften og udnyttelsen af de eksisterende varmeproduktions-enheder i det Storkøbenhavnske fjernvarmesystem.

HTF anmoder med dette projektforslag hermed Høje-Taastrup Kommune om, som varmeplanmyndighed, at tage stilling til projektforslaget i forhold til Varmeforsyningsloven.

HTF og VEKS anbefaler, at Høje-Taastrup Kommunes administration indstiller, at projektforslaget ikke er omfattet af Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg (Projektbekendtgørelsen) og, at Høje-Taastrup Kommune sender denne indstilling i skriftlig høring hos de berørte parter.

Baggrunden for denne anbefaling er, at HTF og VEKS vurderer at projektforslaget ikke er omfattet af bilag 1 til Projektbekendtgørelsen, med begrundelse at;

- Projektforslaget ændrer ikke områdeafgrænsningen, og er derfor ikke omfattet af bilagets pkt. 3.
- Projektforslaget er ikke et varmeproducerende anlæg, men kan alene lagre varme, som allerede er produceret, hvorfor det ikke er omfattet af bilagets pkt. 1.
- Projektforslaget omfatter ikke en transmissionsledning mellem to fjernvarmeområder, men omfatter alene en stikledning og tilslutningsanlæg, som forbinder lageret med VEKS transmissionsnet, hvorfor det ikke er omfattet af bilagets pkt. 2.

Administrationen har herefter bedt Advokatfirmaet Energi og Miljø om at foretage en vurdering af, hvorvidt projektforslaget skal projektgodkendes i henhold til varmforsyningsloven.

Advokatfirmaet anbefaler at Høje-Taastrup Kommune træffer en såkaldt ikke-afgørelse. En ikke-afgørelse er i forvaltningsretlig forstand en juridisk afgørelse fra en kommune om, at et givet anlæg ikke kræver godkendelse.

Administrationen har i forlængelse af advokatfirmaets anbefalinger, fremsendt høring til relevante forsyningsselskaber inden kommunen træffer afgørelse om at projektet ikke kræver godkendelse i medfør af varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen.

Administrationen har sendt intentionen om ikke-afgørelsen i høring hos VEKS I/S og HMN. Evt. høringssvar vil blive fremlagt på mødet som følger af, at høringsfristen udløber 04-12-2017.

Projektet forventes endvidere at blive forelagt Byrådet i starten af 2018 i forbindelse med ansøgning om landszonetilladelse til dampvarmelageret.

Bilag

Beskrivelse af dampvarmelager ved Klevehøjvej ved Høje Taastrup

Projektforslag til Damvarmelageri Høje Taastrup

Notat vedr. projektkendelse af damvarmelager