

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-10-2022

Mødedato Tirsdag d. 04. oktober 2022 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Hugo Hammel, Maj-Britt
Hartvig, Henrik Torning, Kurt Scheelsbeck, Øzdes Durukan

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget oktober 2022.....	4
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Lillemosevej 1, 2640 Hedehus	5
I - Placering af Højspændingsstation - PMU.....	8
Lukket.....	11
Underskriftsblad - Plan - og Miljøudvalget oktober 2022.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-10-2022

Det bemærkes at dagsordenens punkt 3 er en afgørelsessag. Af indstillingen fremgår det fejlagtig at sagen skal behandles i økonomiudvalg og byråd. Herefter blev den øvrige dagsorden godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget oktober 2022

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. september 2022

Klage vedr. landzonetilladelse til opstilling af telemast i Vridsløsemagle. Påklaget Planklagenævnet

Telemast i Vridsløsemagle Planklagenævnets afgørelse.pdf

Punkt 3: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Lillemosevej 1, 2640 Hedehusene - PMU

22/9812

Baggrund

En entreprenørvirksomhed har 20-05-2022 ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af 1 uopvarmet hal på 990 m2 til opbevaring af maskiner og materiel. Der er tale om oplag af nedtagne byggematerialer. Der vil herved blive i alt 3 haller af samme størrelse på ejendommen.

Det lægges til grund, at muliggørelse af det ansøgte forudsætter, at der skal udarbejdes forslag til lokalplan for den fortsatte erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen med den foreslåede udvidelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet træffer principbeslutning om, at

1. der udarbejdes en lokalplan for ejendommen, der muliggør en fortsat erhvervsmæssig anvendelse samt opførelse af yderligere to lagerhaller på hver 990 m2.
2. Den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen i landzone forudsætter begrænsning af en senere udvidelse med yderligere byggeri.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-10-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejendommen ligger i landzonen og er omfattet af landbrugspligt. Der har tidligere ligget en betonvarefabrik på denne ejendom. Virksomheden overtog ejendommen i 2013 og fik tilsagn fra kommunen om at kunne fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen til oplag. Derfor har der ikke været givet en landzonetilladelse til etablering af virksomheden.

Høje-Taastrup Kommune meddelte i 2014 en landzonetilladelse til 3 nye lagerhaller på hver 990 m2 til oplag af maskiner og materiel, hvoraf kun den ene efterfølgende er realiseret. Denne landzonetilladelse udløb i 2017, hvilket betyder at der skal søges landzonetilladelse igen for opførelse af de to resterende haller.

Kommunen meddelte 21-05-2021 en fornyet landzonetilladelse til én uopvarmet lagerhal på 990 m2 til oplagring af maskiner og materiel for entreprenørvirksomhed, altså dermed tilladelse til nr. 2 ud af de 3 oprindeligt ansøgte haller. Denne landzonetilladelse er endnu ikke udnyttet.

I 2007 indgik Naturstyrelsen, HOFOR, Ishøj Kommune og Høje-Taastrup Kommune en aftale om skovrejsning i et projektområde på 300 ha med det formål at beskytte grundvandet i indvindings- oplandet til Solhøj Kildeplads. Projektområdet blev i 2012 udvidet til 445 ha.

Skovrejsningen i området kom først for alvor i gang i 2015. Fra 2015 til nu er der plantet ca. 75 ha skov primært i området omkring Lillemosevej 1. Endvidere er der udlagt 35 ha til græsningsfællede, lysåbne arealer samt en hundeskov. Området vil fortsat udvikles til skov- og græsningsområde i takt med, at Naturstyrelsen erhverver jord i området. Den nye skov afkaster en skovbyggelinje på 300 meter, og hele ejendommen Lillemosevej 1 er i dag omfattet af skovbyggelinjen.

På grund af Naturstyrelsens skovrejsning og deraf nye beskyttelseslinje vurderede kommunen i landzonetilladelsen fra 2021, at der skal udarbejdes en lokalplan for ejendommen jf. planlovens § 13, stk. 2, hvis der i fremtiden bliver behov for yderligere udvikling.

Ifølge BBR er der i dag registreret 4 større bygninger på ejendommen:

1. Bygning til kontor, opført 1877, 103 m².
2. Værksted (auto-/klargøringsværksted og komponentlager), opført 1877/ombygget 2017, 520 m².
3. Værksted (smedeværksted, lager, folkerum, kontor), opført 1971/ombygget 2017, 850 m²
4. Bygning til lager, opført 2017, 970 m²

Lovgivning

Planlovens bestemmelser for landzonen skal som udgangspunkt modvirke større erhvervsvirksomheder i landzonen samt udvidelser af eksisterende erhvervsejendomme i landzonen. I henhold til Erhvervsstyrelsens Vejledning om landzoneadministration og efter hidtidig domspraksis lægges der stor vægt på lovens bestemmelser om formål i landzonen, uanset at den enkelte sags betydning måtte være begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning). Tilladelse til udvidelse af erhvervsvirksomheder, som ikke er relateret til jordbrugserhvervet, som f.eks. entreprenør og stilladsvirksomheder, administreres derfor restriktivt. Som altovervejende udgangspunkt skal sådanne virksomheder placeres i udlagte erhvervsområder. I landzone kan der dog godkendes større udvidelser af eksisterende store erhvervsvirksomheder, hvis virksomheden af historiske årsager ligger i landzonen. Kommunen skal i sagsbehandlingen vurdere, om udvidelsen er lokalplanpligtig eller så omfattende, at den bør henvises til et eksisterende erhvervsområde.

Formålet med planlovens bestemmelser for landzonen er at modvirke, at virksomheder der af historiske årsager er placeret i landzonen, men som ikke har tilknytning til landbruget, vokser sig for store på bekostning af landbrugsjord, naturområder og det åbne land. Tilladelse til opførelse af nye haller kan derudover få den afledte effekt, at når hallerne først er opført, vil de senere kunne overgå til en anden anvendelse end den ansøgte og dermed skabe en uønsket øget aktivitet.

Det kan være væsentligt i denne sammenhæng at afsøge muligheden for, om der findes allerede udlagte erhvervsarealer i kommunen, som er mere velegnede til denne type virksomhed.

Skovbyggelinjen er en af de bygge- og beskyttelseslinjer, som er vedtaget i naturbeskyttelsesloven og har til formål at fastholde skovens værdi som landskabelement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. De hensyn, der ligger bag naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinjen skal varetages i forbindelse med kommunens landzoneadministration. Kommunen skal i sin forvaltning også varetage hensynet til de rekreative interesser, som er knyttet til det nyetablerede skov og fælledområde samt påse, at der ikke meddeles tilladelser, der er i strid med disse hensyn.

Hensynet til den omkringliggende fredskov og det dertilhørende rekreative område bør tillægges stor vægt og taler for, at ejendommens anvendelse begrænses, idet der er sket væsentlige ændringer af det omkringliggende rekreative område, siden den første tilladelse til 3 nye haller blev givet i 2014.

Samlet vurdering

Administrationen vurderer, at den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen er så omfattende, at der skal udarbejdes en lokalplan. Udarbejdelse af en lokalplan fremfor en henvisning af virksomheden til et eksisterende erhvervsområde begrundes med, at kommunen i 2014 har godkendt de nuværende aktiviteter på ejendommen, og at virksomheden tidligere har fået tilladelse til tilsvarende lagerhaller med tilsvarende placering. Det kan derfor antages, at der er en berettiget forventning om at kunne fortsætte de hidtidige aktiviteter på ejendommen. Der lægges vægt på, at det ikke er

ansøgers hensigt, at hallerne skal medføre øget aktivitet. Hallerne skal udelukkende benyttes til, at det nuværende udendørs oplag kan opbevares under tag. De ansøgte haller bliver opført med samme dimensioner og samme facade beklædning, som den eksisterende hal.

Som udgangspunkt er placeringen af denne type virksomhed uhensigtsmæssig i forhold til offentlig vej infrastruktur i området. Der kører flere tunge transportere til og fra ejendommen på alle hverdage. Køretøjerne kører gennem Stærkende og krydset mellem Brandhøjgårdsvej og Maglegårdsvej og ad Stærkendevej ud mod Gjeddesdal. Der vil derfor i lokalplanprocessen blive stillet krav om en trafikredegørelse.

Fordelen ved at udarbejde en lokalplan for ejendommen vil være, at det i denne vil være muligt at sætte en ramme for begrænsning af anvendelsen af ejendommen - for omfang og placering af bebyggelse og udendørs oplag, for etablering og fastholdelse af afskærmende beplantning samt forudsætninger for mængden af trafik til og fra ejendommen.

Ulemperne ved at udarbejde en lokalplan for ejendommen vil være, at beliggenheden af virksomheden og den fortsatte erhvervsmæssige anvendelse stadfæstes og fastholdes. Der kan være et element af konkurrenceforvriddning i forhold til tilsvarende virksomheder, som ikke får tilladelse til at etablere sig på tilsvarende vis i landzonen. Sidst men ikke mindst vil der være mindre sandsynlighed for, at ejendommen på sigt kan inddrages i det omkringliggende skovområde.

Der udarbejdes efter sædvanlig praksis en miljøscreening sideløbende med udarbejdelse af lokalplanforslag.

Udarbejdelse af en lokalplan for erhvervsmæssig anvendelse af denne ejendom vil medføre, at der skal laves en ny kommuneplanramme som tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal efter sædvanlig praksis sendes ud til indkaldelse af ideer og forslag.

Kopi af ansøgningen samt kort over fredskovområder er vedlagt som bilag.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse, Lillemosevej 1.pdf

Kort over fredskovsareal.pdf

Punkt 4: I - Placering af Højspændingsstation - PMU

22/16433

Baggrund

Folketinget besluttede i 2020 at igangsætte forberedelserne til etablering af to energiøer i Danmark, én i Nordsøen og én i Østersøen. Energiøen i Østersøen er koblet til Bornholm, som vil blive et knudepunkt for transmission og opsamling af vindenergi fra Østersøen, op til 3,2 GW.

I den forbindelse skal der etableres en ny højspændingsstation på Sjælland, som Energinet A/S efter nærmere undersøgelser har vurderet skal ligge ved Solhøj i Ishøj Kommune og/eller Høje-Taastrup Kommune.

Energinet forventer, at det samlede anlæg vil have et arealbehov på i alt 50-60 ha.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet:

1. Tager orienteringen til efterretning.
2. godkender at der indledes en dialog med Energinet om yderligere undersøgelser og vurderinger før den endelige udpegning af området
3. godkender at Byrådet holdes løbende orienteret om processen og skal tage endelig stilling, før der kan indledes en egentlig planproces.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-10-2022

Anbefales.

Udvalget anbefaler at anlægget som udgangspunkt placeres i område B1 & B2.

Sagsfremstilling

Energinet redegør i vedlagte bilag for processen og begrundelserne, der ligger til grund for, at Energinet har valgt at pege på en placering ved Solhøj som den bedste løsning for tilslutning af Energiø Bornholm.

Foruden områder ved Solhøj har Hove og Avedøre været i spil som lokaliseringsmulighed, men disse er fravalgt efter nærmere undersøgelser baseret på arealbehov, natur- og miljøforhold, tekniske løsninger og økonomi. Især arealbehovet kombineret med de medfølgende omkostninger ved anden placering end Solhøj har været tungtvejende og afgrænsende for, at energinet anser Hove og Avedøre som et reelt alternativ.

Energinet tilkendegiver, at de har brug for et samlet areal på 50-60 ha. Heraf kræver det indendørs anlæg ca 18 ha., som vil blive omfanget af selve bygningen. Resten af arealet vil være køreveje, søer til overfladevand og køling, beplantningsbælter og stisystemer.

Miljøstyrelsen har efter anmodning fra Energinet igangsat en Miljøkonsekvensvurdering (svarer til tidligere VVM) af hele transmissionsprojektet med en tilkobling til en højspændingsstation ved Solhøj. Se evt. under 'meddelelser til og fra administrationen' i referatet af Plan- og Miljøudvalgets møde den 16-08-2022 for yderligere om denne vurdering.

Energinet peger på tre mulige områder ved Solhøj, benævnt område A, B og C i vedlagte notat. B er endvidere omdelt i tre underområder; B1, B2 og B3. Årsagen hertil er, at der ligger et beskyttet dige mellem område B2 og B3 og en vej fra Reerslev til Kohuse mellem B1 og B2.

Område A ligger op til jernbanen vest for Sydvej og er således delvis omfattet af transportkorridoren og rækker ind i det område, der i både Kommune- og Fingerplanen er udlagt som perspektivområde for fremtidig byudvikling.

Område C gennemskæres af gas-transmissionsledningen og en 220kV højspændingsledning, som pålægger betydelig arealrestriktion. Gasledningen og højspændingskablet kan ifølge notatet fra Energinet flyttes, såfremt område C samlet set vurderes som bedst egnet, men dette vil dog være forbundet med en betydelig økonomisk udgift.

Område B er opdelt i 3 underområder (B1: 102 ha, B2: 39 ha og B3: 53 ha) og ligger mellem Reerslev og Solhøj. B1 og B2 er alene i Høje-Taastrup kommune, hvor område B3 er delt mellem Høje-Taastrup og Ishøj kommune. Der er ingen beboelser i området.

På grund af gasledningen i område C og nærliggende landskabsfredning vurderer Energinet, at dette område er mindre egnet til den nye station. Således er der områderne A og B tilbage, som begge ud fra en plan- og miljømæssig vinkel af Energinet vurderes egnet til etablering af et stationsområde. Vurderingen fra Energinet lyder: Disse områder bør derfor fortsat indgå i planprocessen og den sideløbende VVM-proces. Det skal imidlertid fremhæves, at der i hele område B ikke forekommer bebyggelse, ligesom det vurderes, at de nærliggende ejendomme ligger i en afstand som gør, at det er muligt at overholde de vejledende støjgrænseværdier uden brug af særlige afværgeforanstaltninger, hvis anlægget etableres her. Område B vurderes derfor rummeligt og robust i forhold til etablering af stationsanlæg, ligesom der er arealer i tilknytning til området, som vil kunne inddrages til en eventuel udvidelse af stationen. En placering i område B vil dog kunne opfattes som et nyt løsevet byggeri i det åbne land, hvilket afviger fra princippet om at bygge ud fra allerede eksisterende bebyggelse.

Et samlet arealbehov på 50-60 ha til en ny station betyder dog, at område B2 og B3 isoleret set er for små til at kunne rumme en station med alle de nødvendige anlæg. Hvis det er muligt at opnå dispensation til at nedlægge en del af diget som adskiller B2 og B3, vil området have en tilstrækkelig størrelse, når det lægges sammen.

Alle tre områder er udlagt til område med særlige drikkevandsinteresser, hele område C, halvdelen af område A samt det meste af område B2 og B3 er dækket af transportkorridoren. Område B1 er for hele området omfattet af ønsket skovrejsning foruden at indeholde et fredskovs-område. Derudover er området berørt af transportkorridoren, men kun i mindre grad i den østlige del, som er beliggende i Ishøj kommune.

Administrationen har været i dialog med Energinet omkring processen for kommunens vurdering. Energinet tilbyder i den forbindelse at arrangere en udflugt til en station af tilsvarende størrelse i Herslev ved Kalundborg. Dette er dog en udendørs station – der findes endnu ikke en tilsvarende station, som ønskes opført i Danmark. Endvidere vil Energinet gerne deltage i borgermøde og lignende, såfremt byrådet ønsker det.

Administrationens umiddelbare vurdering er, at med mindre stationen kan placeres overvejende inden for den eksisterende transportkorridor vil område A være uacceptabelt, da det i modsat fald griber ind i kommunens planlagte byudvikling. Derudover bør der foretages en række yderligere vurderinger og undersøgelser omkring anlægges påvirkning af omgivelserne, fx ifht. støj, grundvand og anden forurening, før der kan tilkendegives en holdning omkring anlægget og dets eventuelle placering.

Det skal bemærkes, at såfremt Energinet på baggrund af VVM-vurderingen beslutter sig for et bestemt område uden kommunens medvirken, vil staten kunne påtage sig det forberedende planarbejde med dispensationer, kommuneplantillæg og udarbejdelse af lokalplan.

Det er planen, at anlægget skal stå færdigt inden udgangen af år 2030.

Bilag

Placering af station på Sjælland - ved Solhøj.pdf

Energiø Bornholm - Valg af stationsplacering på Sjælland.pdf

Punkt 5: Lukket

21/25600

Punkt 6: Underskriftsblad - Plan - og Miljøudvalget oktober 2022

21/25600