

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 15-01-2019

Mødedato Tirsdag d. 15. januar 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

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

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden 15-01-2019.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 15-01-2019.....	4
A - Dispensation fra bebyggelsesprocent Reerslevvej 2 i Hedehusene - PMU.....	5
A - Pavilloner Charlotteager, midlertidig dispensation - PMU.....	7
A - Principbeslutning om ny lokalplan for Kirkestien 4A og 4B - PMU.....	8
A - Tilladelse til at opsætte henvisningsskilte til tagparkering til Taastrup Torv - PMU.....	9
A- Ansøgning om dispensation til øget antal lejligheder, Skjeberg Allé - PMU.....	11
A - Stillingtagen til at etablere en bebyggelse til Taastrup Torv vest herfor - PMU.....	13
I - Endelig godkendelse af projektforslag for fjernvarmeforsyning af den sydlige del af Taastrup Hc	15
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for boliger og butik i Nærheden - PMU.....	16
I - Forenkling af procedure ifm. godkendelse af kollektive varmeforsyningsanlæg - PMU.....	18
I - Ophævelse af lokalplan for Skagensgade 3 - PMU.....	19

Godkendelse af dagsorden 15-01-2019

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt.

A - Dispensation fra bebyggelsesprocent Reerslevvej 2 i Hedehusene - PMU

Baggrund

Et arkitektfirma har for ejer af Reerslevvej 2 søgt om dispensation til opførelse af én bolig og ét erhvervslejemål. Der ansøges desuden om dispensation for en bebyggelsesprocent på 34,8% mod 25% i lokalplanen fra 1981. Endelig ansøges om dispensation fra vejbyggelinje mod Hovedgaden samt tilladelse til placering af bebyggelse nærmere vejskel end 2,50 meter.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der på Reerslevvej 2:

1. Kan opføres én bolig med erhvervslejemål
2. Gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 34,8%
3. Gives dispensation fra vejbyggelinje mod Hovedgaden
4. Gives tilladelse til placering af bebyggelsen nærmere vejskel end 2,50 meter

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt med bemærkning om at det samlede erhvervsareal udgør i alt 81 m².

Sagsfremstilling

Reerslevvej 2 er en tom grund, der siden starten af 1990'erne har ligget ubenyttet og ubebygget hen. Oprindeligt var der søgt om et noget større byggeri med én bolig og ét erhvervslejemål, men hvor alle forhold undtagen bebyggelsesprocenten blev overholdt. Projektet var desuden trukket tilbage fra både Hovedgaden og Reerslevvej.

Ejendommen ligger i det stationsnære område til Hedehusene Station. Ud fra et ønske om at intensivere og understøtte den eksisterende bymæssige karakter, der er i krydset Hovedgaden/Reerslevvej, har administrationen været i dialog med arkitektfirmaet om at tilrette projektet, så der bliver en mere bymæssig overgang fra Hovedgaden til det gamle villakvarter vest for baneviadukten og syd for Hovedgaden. Ideen er at lave en kantzonebebyggelse, der er trukket længere ud mod Hovedgaden og Reerslevvej. Samtidig kan ideen danne grundlag for en fremtidig byudvikling.

Denne ansøgning er behandlet under det nugældende plangrundlag, og der er derfor søgt om dispensation til opførelse af én bolig samt et erhvervslejemål med et etageareal på 199 m² på henholdsvis 181 m² bolig og 18 m² erhverv. Grundens areal er på 571 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 34,8%.

Bebyggelsen ønskes placeret ca. 1,5 meter fra vejskel mod Reerslevvej og ca. 1,70 meter fra vejskel mod Hovedgaden for at danne kantzonen.

Ejendommen ligger i lokalplanens delområde Bh 1 samt i et område, der er udpeget til "særlig udnyttelse". Efter lokalplanen må området kun anvendes til boligformål som åben/lav bebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres én bolig. Dog kan der i området med "særlig udnyttelse" gives dispensation til også at etablere bebyggelse til erhverv som: butikker, kontorer, klinikker, og mindre værksteder i tilknytning til butikker.

I lokalplanen må den maksimale bebyggelsesprocent ikke overstige 25%.

Efter Bygningsreglement 2018 må bebyggelse ikke opføres nærmere vejskel end 2,50 meter. Det kræver derfor en helhedsvurdering efter reglementets bestemmelser. Helhedsvurderingen sker ud fra følgende kriterier: bebyggelsens samlede omfang, bebyggelsens anvendelse, friarealer, adgangs- og tilkørselsforhold, parkeringsarealer m.m.

Der er den 18-09-1964 tinglyst en vejbyggelinje på 16 meter fra vejmidten, for Hovedgaden som er en gammel amtsvej. Det skal bemærkes, at det meste af bebyggelsen langs Hovedgaden, fra Brandhøjgårdsvej til jernbaneviadukten, er opført før tinglysning af byggelinjen. Det betyder, at stort set ingen bebyggelser overholder byggelinjen.

Ansøgningen har været sendt til orientering og partshøring til 31 berørte naboer og parter. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger eller indsigelser.

Tegningsbilaget viser en mulig fremtidig bebyggelse.

Administrationen er positiv overfor projektforslaget, da det bl.a. muliggør en eventuel fortætning med karréstruktur i den nordlige del af Reerslevvej.

A - Pavilloner Charlotteager, midlertidig dispensation - PMU

Baggrund

Som led i den boligsociale indsats for Charlottekvarteret indgår etablering af et værksted til beboerne.

Områdets tre afdelingsbestyrelser er blevet enige om at placere værkstedet i to midlertidige pavilloner i det grønne område syd for bebyggelsen overfor aktivitetshuset.

Området er i lokalplanen udlagt til grønt område, og opførelse af pavillonerne forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles en midlertidig dispensation på 3 år til etablering af to pavilloner som ansøgt, på betingelse af at pavillonerne bruges til beboeraktiviteter, og at arealet retableres til grønt område, når pavillonerne fjernes.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der er søgt om midlertidig dispensation, idet planloven kun giver mulighed for midlertidig dispensation på højst 3 år, når der er tale om en anvendelsesændring.

Værestedet skal bestå af to pavillonmoduler på i alt 33 kvadratmeter. Pavillonerne udstyres med arbejdsborde, reoler, the-køkken mv.

Udvendig vil pavillonerne få den samme beklædning med sorte forskallingsbrædder som det nærtliggende aktivitetshus.

Opførelse af pavillonerne vil forudsætte dispensation dels fra lokalplanens udlæg af grønt område, dels fra de fastlagte byggefeltet.

Ansøgningen har derfor været i naboorientering.

Der indkom en fælles indsigelse fra to beboere i den nærliggende boligblok, Charlotteager 94.

Indsigerne ønsker ikke en yderligere reduktion af det grønne område.

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte placering er velbeliggende i forhold til den samlede boligbebyggelse og eksisterende fællesfaciliteter, samt at pavillonerne ikke vil have væsentlig indflydelse på anvendelsen af det grønne område.

A - Principbeslutning om ny lokalplan for Kirkestien 4A og 4B - PMU

Baggrund

Forslag til Lokalplan 7.14.1 for boliger på Kirkestien 4A og 4B i Sengeløse har været i offentlig høring i 6 uger med høringsfrist 15-10-2018. Forslaget indeholdt mulighed for at bygge tre enfamiliehuse og fem dobbelthuse. Ejeren af Kirkestien 4A har efter høringen imidlertid ønsket at ændre de fem dobbelthuse til fem enfamiliehuse (se den vedlagte ansøgning).

Med ændringen er der tale om en ændret anvendelse, fra kombineret åben-lav og tæt-lav beboelse til kun åben-lav beboelse. Denne ændring er for væsentlig til, at det foreliggende lokalplanforslag kan vedtages endeligt, og der skal derfor udarbejdes et nyt lokalplanforslag med ny høringsperiode for at kunne imødekomme ønsket.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. der udarbejdes ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for en åben-lav boligbebyggelse i 1½ plan på Kirkestien 4A og 4B,
2. bebyggelsesprocenten må højst udgøre 30% for hver enkelt grund

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Det nye skitseprojekt følger i store træk det oprindelige forslag. Den største forskel er, at dobbelthusene ændres til enfamiliehuse med større boliger og grunde til følge samt med parkering på hver enkelt grund. Det giver fem grunde (i det oprindelige delområde 1) med grundstørrelser på ca. 665-720 m². Bebyggelsesprocenten for enfamiliehuse er normalt 30%, hvilket administrationen anbefaler bliver det gældende. De nærmere bebyggelsesregulerende bestemmelser vil blive fastlagt under arbejdet med lokalplanen. Dog lægges der op til, at boligerne fastholdes i 1½ plan, og at boligerne får et udtryk i stil med det oprindelige forslag.

Det oprindelige delområde B i lokalplanforslaget, som i forvejen var udlagt til enfamiliehuse, forventes videreført i det nye forslag uden væsentlige ændringer.

Administrationen vurderer, at det nye projekt på en god måde vil kunne indpasses i Sengeløseområdet. Samtidig vil det færre antal boliger alt andet lige give mindre trafik til og fra området, som har en smal adgangsvej, og som ligger tæt op ad stien til Sengeløse Skole.

Projektet forudsætter fortsat, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som gør det muligt at ændre anvendelsen til boligformål. Kirkestien 4A anvendes i dag til produktion af papiremballage.

Det forrige lokalplanforslag 7.14.1 blev behandlet og godkendt til offentlig høring på byrådsmødet 28-08-2018.

A - Tilladelse til at opsætte henvisningsskilte til tagparkering til Taastrup Torv - PMU

Baggrund

NREP Retail, udvikler og udlejer af Taastrup Torv, har ansøgt om at opsætte 5 henvisningsskilte til torvets tagparkering samt skilte om leje af p-pladser diverse steder på parkeringsarealet.

Henvisningsskiltene ønskes placeret på bygningen ved indkørslen til tagparkeringen fra Vesterparken og på rampens støttevæg til tagparkering. På rampens støttevæg ønskes desuden oplysning om 2 timers gratis parkering samt leje af P-pladser. Skiltene placering fremgår af bilag 1.

"Regulativ for Skilte, Taastrup Torv" er retningsgivende for skiltning til butikkerne på Taastrup Torv og fastlægger størrelse og placering af skiltene. Den ansøgte skiltning følger ikke regulativet, hvad angår placering og størrelse.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. der gives tilladelse/dispensation til opsætning af henvisningsskilte ved placering 2, 3, 4 og 5, jf. bilag, under forudsætning af, at skiltene tilpasses i størrelse, og at teksten er entydig og informativ samt uden logo.
2. der gives afslag på henvisningsskilte ved placering 1, jf. bilag.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen vurderer, at henvisningsskiltene bør være entydige og informative for at kunne opfylde deres formål at lede kunderne til Taastrup Torvs tagparkering. Henvisningsskilte bør placeres, så de gør trafikanterne opmærksomme på torvets tagparkering og lede dem frem til tagparkeringens rampe.

Det er administrationens vurdering, at henvisningsskiltet på butiksfacaden mod sydøst, placering 1, som vender ud mod Taastrup Hovedgade og Medborgerhuset, er overflødigt, og der bør derfor ikke gives tilladelse til dette skilt. Bilister, som er ved at dreje til venstre i lyskrydset, opdager ikke skiltet, da de har deres opmærksomhed henledt på trafikken

Skiltene størrelse bør justeres, placering 2 og 3, så de passer til bygningens facadeopdeling og den øvrige facadeskiltning som firmaskiltningen på gavlfacaden mod krydset Taastrup Hovedgade og Vesterparken.

Henvisningsskiltet på ovennævnte gavlfacade bør have en størrelse, som svarer til 4 firmaskilte. Teksten reduceres til ren informativ tekst "P" med retningspil og underteksten "2 timers gratis parkering".

Henvisningsskiltet over Kvicklys indgang, placering 3, bør tilpasses, så der er mindst 0,20 meters afstand fra underkant vindueshul og fra overkant facadeglasplade. Skiltets længde bør højst være to gange skiltets højde. Skiltets tekst er "P" med retningspil til tagparkering med underteksten "2 timers gratis parkering" og tilføjet teksten "300 P-pladser".

Henvisningsskiltet, placering 4, ved indkørslen til Taastrup Torv fra Vestervej bør højst have en højde på 1,50 meter, så selve skiltepladen bliver 1,20 meter høj, og bredden udgør ca. den halve højde. Skiltepladen bør

sættes på en galge af metalrør og hæves 0,30 meter over terræn. Skiltets tekst er "P" som piktogram for tagparkering samt retningspil.

De to reklameskilte, placering 5, ved opkørsel til tagparkeringen godkendes som ansøgt, dog undlades firmanavnet "Apcola".

Naboorientering og administrationens bemærkninger

Ansøgningen om opsætning af henvisningsskiltning har været sendt i naboorientering fra den 09-11-2018 til 26-11-2018. Der er kommet 3 bemærkninger:

1. Taastrup Bymidte vil gerne være fri for skiltning på østfacaden mod Medborgerhuset, den øvrige skiltning er i orden.
 2. Taastrup Hovedgade 50, 2 sal gør opmærksom på, at pilen bør "knækkes" på skiltet over Kvickly, så den ikke peger mod parkeringspladsen til Taastrup Hovedgade 50. Skiltet på østfacaden er overflødigt, da ingen aflæser skiltet, når man holder i opmarchbane og er koncentreret om at dreje.
 3. DSB – Kort og Godt kommenterer, at skiltene virker store i forhold til deres omgivelser og øvrig skiltning. DSB oplyser, at DSB ønsker et stationslogo på pladsen ud for hovedtunnelen til perronerne.
- Ad. 1 og 2. Administrationen anbefaler, at der ikke gives tilladelse til skiltning på østfacaden. Pilen udformes som en retningspil til tagparkeringen og skiltet på vejarealet udformes som piktogram for tagparkering, så der ikke sker forveksling med parkeringsarealet til ejendommen Taastrup Hovedgade 50 og parkering til Taastrup Torv.
- Ad 3. Skiltenes størrelse vil blive reduceret og tilpasset bygningens facader og størrelse på den eksisterende skiltning. Lokalplanen for Taastrup Torv muliggør, at DSB kan opsætte et stationsskilt.

A- Ansøgning om dispensation til øget antal lejligheder, Skjeberg Allé - PMU

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation fra det maksimale antal boliger fastlagt i delområde 4 i lokalplanen for området ved Skjeberg Allé.

Ansøger ønsker desuden dispensation fra det udlagte byggefelt samt antallet af cykelparkeringspladser.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget udvalget godkender, at der gives dispensation til at:

1. Opføre op til 176 boliger indenfor lokalplanens delområde 4.
2. Overskride lokalplanens byggefelt som ansøgt.
3. Reducere lokalplanens krav til cykelpladser til 2½ pladser pr. bolig, heraf halvdelen overdækkede.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Indstillingen er godkendt.

A kan ikke anbefale indstillingens punkt 1, da A ønsker at der etableres flere større familieboliger.

Sagsfremstilling

Lokalplan 2.17.11 fastlægger et maksimalt antal etageboliger på 135 indenfor delområde 4. Ansøger ønsker at kunne opføre 176 boliger i området samtidig med, at det samlede tilladte boligareal ikke overskrides. Det indebærer, at der opføres forholdsvis mange små boliger med 2 og 2½ rum. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse bliver således på ca. 76 m² mod oprindelig 100 m² i lokalplanen, hvis byggeretten udnyttes helt.

Ansøger opgiver nedenstående lejlighedsfordeling:

- 56 stk. 2-værelses boliger på ca. 66 m²
- 53 stk. 2,5-værelses boliger på ca. 72 m²
- 39 stk. 3-værelses boliger på ca. 81 m²
- 28 stk. 4-værelses boliger på ca. 95 m²

Lokalplanens krav om mindst en parkeringsplads pr. bolig under 120 m² vil blive overholdt ved 176 boliger.

Ansøger oplyser, at det er denne type boliger, der efterspørges i området, og anfører, at boligerne bl.a. vil være velegnede til seniorer, der fraflytter deres parcelhus.

De tilstødende nyere byggeprojekter ved Spotorno Allé og Eigtveds Allé har gennemsnitlige lejlighedsstørrelser på hhv. 82,7 m² og 90,6 m². KAB's byggeri mod Høje Taastrup boulevard har en gennemsnitlig boligstørrelse på 102 m².

Der foreligger ikke umiddelbart sammenlignelige boligområder, der muliggør en forudsigelse af hvilke beboere, der vil flytte ind i det planlagte byggeri, men ansøger oplyser, at det vil være en blanding af seniorer, singler og unge par med orden i økonomien, da udlejningsprisen formentlig vil ligge på 1.400-1.600 kr./m².

Der er pt. en større efterspørgsel efter lejelejligheder i hovedstadsområdet grundt stigende ejendomspriser samt strammere låneregler.

Bygningsstrukturen ønskes ændret noget i forhold til det projekt, der ligger til grund for udarbejdelse af lokalplanen, hvilket indebærer, at det i lokalplanen udlagte byggefelt overskrides. Lokalplanen opererer med en sammenhængende bebyggelse mod Skjeberg Allé, der bl.a. var forberedt på indrettelse af en butik eller lignende. Lokalplanen giver imidlertid ikke mulighed for butik på dette sted, og bygherre ønsker i stedet at opføre to mindre bygninger.

Lokalplanen giver mulighed for 6 etager, men det planlagte byggeri, der søges dispensation til, vil blive opført i 4 etager.

Administrationen vurderer, at den ansøgte bebyggelsesplan forsat markerer gadeforløbet mod Skjeberg Allé og således opfylder lokalplanens intentioner.

Lokalplanen fastlægger 4 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf 75% skal være overdækkede eller i cykelkæder.

Ansøger ønsker kravet til cykelparkeringspladser reduceret til 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, heraf 50% overdækkede. Det anføres, at der med de mindre boliger kun forventes 2 beboere pr. lejlighed, og at en cykelparkeringsplads pr. bolig vil kunne opfylde behovet.

Bebyggelsen ligger ca. 1 kilometer fra stationen, og det må antages, at mange beboere vil bruge kombinationen tog-cykel. Nærmeste dagligvarebutik ligger i en afstand af ca. 600 meter. Det må derfor påregnes, at mange beboere vil have en eller flere cykler.

For få cykelparkeringspladser vil medføre, at cykler stilles uhensigtsmæssigt rundt om i bebyggelsen. Det er derfor en fordel at sørge for, at der er tilstrækkelig med autoriserede henstillingspladser fra start.

Administrationen indstiller, at kravet til cykelpladser reduceres til 2½ cykelpladser pr. bolig ud fra den betragtning, at lejlighederne bliver mindre.

Den fremsendte ansøgning omfatter også et ønske om at kunne opføre de i bygningsreglementet krævede depotrum som selvstændige skure for 44 lejligheder. Dette punkt er imidlertid foreløbig frafaldet, da administrationen har tilkendegivet, at den ikke vil kunne anbefale en dispensation på det foreliggende grundlag.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der indkom tre indsigelser:

Ejerforeningen Hallands Enge protesterer mod, at der kun stilles krav om en parkeringsplads pr. lejlighed. Det anføres, at det er alt for få parkeringspladser, og at de kommende beboere og deres gæster derfor med stor sandsynlighed vil benytte parkeringspladserne i naboområderne. Foreningen frygter desuden, at de nye parkeringspladser vil blive forbeholdt den nye bebyggelse.

Skjeberg Allé 43, 6 ønsker, at der gives afslag på dispensation til flere boliger, idet det vil bidrage til at øge parkeringsproblemerne i området.

Skjeberg Allé 39, 2. tv. mener, at der bliver behov for mere end en parkeringsplads pr. bolig i det nye byggeri.

Han er desuden bekymret for, at KAB's små boliger vil blive beboet af unge med lav indkomst.

Administrationen finder det fremsendte forslag til bebyggelse interessant i forhold til kvalitet og variation og anbefaler på dette grundlag, at der meddeles dispensation.

A - Stillingtagen til at etablere en bebyggelse til Taastrup Torv vest herfor - PMU

Baggrund

NREP Retail, udvikler og udlejer af Taastrup Torv, ønsker at opføre en bebyggelse med et etageareal på ca. 6.700 til 7.500 m² vest for butiksdelen til Taastrup Torv, hvor der i dag er parkering, varegård og opkørsel til parkeringsdæk.

Bebyggelsen henvender sig ifølge udvikler til beboere (55+), hvor børnene er flyttet hjemme fra, og som ønsker et tættere fællesskab med naboer end sædvanlige bebyggelser kan rumme. Bebyggelsen vil ifølge udvikler indeholde liberalt erhverv på 600-800 m² som f.eks. sundhedsklinikker.

Boligbebyggelsen og sundhedsklinikkerne foreslås opført i en fragmenteret tårnstruktur placeret på en bastionlignende base. Basen er i 2 etager og rummer opkørsel til parkeringsdæk, varegård til torvets dagligvarebutik og 34 parkeringspladser. Tårnstrukturen spænder fra 3 til 12 etager. Den samlede bebyggelse vil dermed spænde fra 5 til 14 etager.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender at

1. der arbejdes videre med udarbejdelse af lokalplan med de beskrevne funktioner og en bebyggelse op til 14 etager
2. etablering af bebyggelse med denne placering forudsættes at bidrage med et tilstrækkeligt højt kvalitetsniveau for udformning, materialer og de oplevede bymæssige kvaliteter

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Godkendt med bemærkning om at udvalget ikke ønsker et byggeri over 10 etager.

Sagsfremstilling

Baggrund for byfortætning vest for Taastrup Torv

Udvikler, NREP, ønsker at skabe større intensitet og mere liv omkring Taastrup Torv og foreslår derfor, at der opføres 60-80 boliger og et sundhedshus på arealet vest for butikkerne på Taastrup Torv og overfor busterminalen.

Den gruppe af beboere, som NREP forestiller sig vil være tiltrukket af en etagehusbebyggelse tæt på en S-togstation og en bymidte med indkøbsmuligheder, er fortrinsvis seniorer. For denne målgruppe skal boligen ligge tæt på byliv med kultur-og indkøbsmuligheder, være tilgængelig med elevator og med et minimum af vedligehold. Bebyggelsen skal også kunne give mulighed for et tæt naboskab, som kan styrke den sociale samhørighed og være tryghedsskabende.

Analyse og vurdering af projekt

Placering af en boligbebyggelse mellem en jernbane og busterminal stiller krav om støjdæmpende foranstaltninger til bebyggelsens udformning og indretning, ligesom placering og afskærmning af boligernes udendørs opholdsarealer skal opfylde gældende vejledninger og regler.

En bebyggelse med denne placering forudsættes at bidrage med et tilstrækkeligt højt kvalitetsniveau for udformning, materialer og de oplevede bymæssige kvaliteter.

Det forudsættes, at projektet udvikles i denne retning gennem kommende lokalplanlægning.

I - Endelig godkendelse af projektforslag for fjernvarmeforsyning af den sydlige del af Taastrup Hovedgade (Trekanten) - PMU

Baggrund

Høje Taastrup Fjernvarme (HTF) sendte 22-06-2018 projektforslag for etablering af fjernvarmeforsyning af den sydlige del af Taastrup Hovedgade (Trekanten) til godkendelse.

Projektforslaget blev forelagt Byrådet 28-08-2018 med beslutning om at godkende projektforslaget og at sende det i 4 ugers høring til relevante parter.

Efter høringsperiodens afslutning, men inden Byrådets endelige godkendelse, har Energistyrelsen fremsendt opdatering af "Samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger for energipriser og emissioner". Høje Taastrup Fjernvarme har derfor fremsendt en opdatering af projektforslaget, som herefter har været sendt i ekstra høring hos relevante parter.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender det opdaterede projektforslag vedrørende etablering af fjernvarme til den sydlige del af Taastrup Hovedgade (Trekanten).

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Projektforslaget, som administrationen har gennemgået i forhold til varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen, blev forelagt Byrådet 28-08-2018 med indstilling om at godkende projektforslaget samt sende det i 4 ugers høring til relevante parter, herunder HMN GasNet og VEKS. Der blev i høringsperioden modtaget høringssvar fra HMN GasNet, men uden bemærkninger til projektforslaget.

Efter høringsperiodens afslutning, men inden Byrådets endelige godkendelse, har Energistyrelsen fremsendt opdatering af "Samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger for energipriser og emissioner".

Høje Taastrup Fjernvarme har derfor i overensstemmelse med varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen fremsendt en opdatering af projektforslaget baseret på de seneste samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger.

Administrationen har gennemgået det opdaterede projektforslag i forhold til varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen, og det er administrationens vurdering, at projektforslaget lever op til kravet om at være samfundsøkonomisk, virksomhedsøkonomisk og brugerøkonomisk fordelagtigt i forhold til referencen. Herefter er det opdaterede projektforslag sendt i 2 ugers ekstra høring hos relevante parter, herunder HMN GasNet og VEKS.

Der er modtaget høringssvar i høringsperioden fra HMN GasNet, men uden bemærkninger til selve projektforslaget.

I - Endelig vedtagelse af lokalplan for boliger og butik i Nærheden - PMU

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet 23-10-2018 at fremlægge forslag til 4.42.4 for boliger og butik i Nærheden i 4 ugers offentlig høring.

Planforslaget er udarbejdet for at gøre det muligt at opføre boligbebyggelse i form af rækkehuse i 2 etager og etagebebyggelse i 4 etager med en dagligvarebutik i stueetagen og boliger i de 3 øverste etager.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 25-10-2018 til 22-11-2018. Der er i perioden indkommet 2 høringssvar fra henholdsvis bygherre og sekretariatet i Nærheden. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringsforslag.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at lokalplan 4.42.4 for boligbebyggelse og butik i Nærheden vedtages endeligt med forslåede ændringer.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanens område ligger i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er placeret ved Sejlbjerg Allé og Kongelysvej.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af bygherres ønske om at opføre boligbebyggelse i form af 10 rækkehuse i 2 etager og etagebebyggelse i 4 etager med en dagligvarebutik på maks. 1.800 m² i stueetagen og

ca. 30 boliger i de øvrige etager. Der gives desuden mulighed for lægepraksis i mindre omfang i etagebebyggelsen.

Lokalplanen sikrer rammer for omfang, placering og fremtræden for bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, stier og parkeringspladser. Opholdsarealer er placeret i tilknytning til boligerne på terræn og på tagoverfladen over dagligvarebutikken.

Høringssvar og bemærkninger

I høringsperioden er der indkommet 2 høringssvar, som er vedlagt som bilag 2, fra henholdsvis bygherre og sekretariatet i Nærheden. De overordnede temaer i høringssvarene er refereret her med administrationens bemærkninger og eventuelle forslag til ændringer.

Affald

Sekretariatet i Nærheden ønsker en bestemmelse i lokalplanen, som fastsætter en præcis placering af en affaldsstation til henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Bemærkning: Byggeriet skal overholde kravene i Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Dette er præciseret i lokalplanen samt mulighed for at placere en affaldsstation.

Bredden på parkeringsbåse

Bygherre ønsker at parkeringsbåse til almindelige biler skal være 2,3 meter i stedet for 2,5 meter bredde. Der henvises til, at skråparkeringen ved Springcenteret er 2,3 meter bred. Bygherre mener ikke, at der er plads nok på grunden til alle parkeringspladser, hvis der stilles krav om parkeringsbåse med en bredde på 2,5 meter.

Bemærkning: Efter aftale med bygherre fastholdes kravet om parkeringsbåse med en bredde på 2,5 meter i overensstemmelse med de anbefalede dimensioner for parkeringsbåse i 'Håndbog, Anlæg for parkering og standsning i byer' fra januar 2018.

Altanstørrelser

Bygherre ønsker, at altaner maksimalt må gå 1,8 meter ud fra facaden i stedet for 1,3 meter.

Bemærkning: Krav til altanstørrelser bygger på en konkret helhedsvurdering af byggeriet. Vurderingen er baseret på en afvejning af hensynet til dagslys i boligerne, byrum og anvendelighed af altanen. Da altanerne ligger ud til tagterrassen og ikke har en modstående bygning, er lokalplanen ændret, så altaner maksimalt må gå 1,6 meter ud fra facaden, for at sikre større anvendelighed.

Skiltning til butik

Bygherre ønsker at opsætte et skilt til butikken, hvor bogstaverne lyser op.

Bemærkning: Da butikken er placeret ud mod en parkeringsplads, er lokalplanen ændret, så tekst og logo på butiksskiltet må være indvendigt belyst, eller må etableres med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Der er desuden foretaget ganske få redaktionelle ændringer. Alle ændringsforslag fremgår af bilag 1.

I - Forenkling af procedure ifm. godkendelse af kollektive varmemforsyningsanlæg - PMU

Baggrund

I henhold til varmemforsyningsloven og de hertil knyttede bekendtgørelser skal Byrådet godkende projekter for kollektive varmemforsyningsanlæg.

Det kan forventes, at der i de kommende år vil være behov for at behandle et stigende antal sager, da der fremadrettet vil blive gennemført en omstilling af energisystemet hen imod at være 100 % baseret på vedvarende energi.

En forenkling af den hidtidige godkendelsesprocedure vil medvirke til en mere effektiv arbejdsgang og dermed til at forbedre servicen overfor borgere og virksomheder.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at;

1. Kompetencen til at sende projektforslag i 4 ugers høring til relevante parter delegeres til administrationen.
2. Kompetencen til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektive varmemforsyningsanlæg til folkepensionister delegeres til administrationen.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

I henhold til varmemforsyningsloven og de hertil knyttede bekendtgørelser skal kommunalbestyrelsen godkende projekter for kollektive varmemforsyningsanlæg, dispensationer mv.

Proceduren har hidtil været, at projektforslag, efter administrationen har vurderet disse, er blevet forelagt udvalget og Byrådet med henblik på godkendelse. Herefter er projektforslaget sendt i 4 ugers høring hos relevante parter. Efter afsluttet høring er projektforslaget igen blevet forelagt udvalget og herefter Byrådet for endelig godkendelse.

Denne godkendelsesprocedure af projekter for kollektive varmemforsyningsanlæg kan forenkles og effektiviseres ved, at kompetencen til at sende projektforslag i 4 ugers høring hos relevante parter delegeres til administrationen. Udvalget og Byrådet vil efter høringsperioden behandle projektforslaget i forbindelse med endelig godkendelse. Derudover vil en delegering af kompetencen til administrationen for dispensation fra tilslutningspligt til folkepensionister medvirke til en hurtigere beslutningsproces overfor disse borgere. Jf. varmemforsyningsloven har pensionister ret til at blive fritaget for tilslutningspligt, hvis de ønsker dette

I - Ophævelse af lokalplan for Skagensgade 3 - PMU

Baggrund

Ejer af ejendommen Skagensgade 3 ønsker en bredere anvendelse af ejendommen end til offentlige formål; ungdoms- og voksenundervisning samt beslægtede aktiviteter. Denne anvendelse fastsættes i lokalplan 2.13.1.18, som kun dækker Skagensgade 3.

Ejendommen er desuden omfattet af bestemmelser i lokalplanerne 2.13 og 2.13.1, som dækker et større område.

For at en bredere anvendelse kan etableres, skal der enten udarbejdes en ny lokalplan for området, eller lokal 2.13.1.18 skal ophæves.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til ophævelse af lokalplan 2.13.1.18 offentliggøres efter planlovens procedurer herfor.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-01-2019

Anbefales.

Sagsfremstilling

Ejendommen Skagensgade 3, er omfattet af lokalplanerne 2.13, 2.13.1 og 2.13.1.18:

- Lokalplan 2.13 er en rammelokalplan, der umiddelbart ikke giver nogen bygge- eller anvendelsesret, før der er lavet en detaillokalplan.
- Lokalplan 2.13.1 er en mere detaljeret lokalplan. Ejendommen ligger i denne lokalplans delområde A1, og anvendelsen er i henhold til planens bolig- og erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til cityerhverv som følgende: Butikker, kontorer, hoteller, kongreslokaler, restauranter, biografer, teatre, klinikker, offentlige formål og lignende formål. Boliger må ikke indrettes i bebyggelsens stueetage. Planen indeholder også bestemmelser om andre forhold bl.a. parkering og omfang af etageareal til beboelse.
- Lokalplan 2.13.1.18 omfatter udelukkende ejendommen Skagensgade 3 og fastsætter en mere specifik anvendelse af ejendommen: Offentlige formål; ungdoms- og voksenundervisning samt beslægtede aktiviteter. Stueetagen mod Høje Taastrup Boulevard kan anvendes til butikker.

Ejendommen har tidligere huset uddannelsesinstitutionen NEXT, men har stået tom i nogle år. Den begrænsede mulige anvendelse til ungdoms- og voksenundervisning skønnes at være årsag til manglende interessenter.

NEXT ønsker som følge heraf en bredere anvendelse af ejendommen end til undervisning.

Ophævelse af lokalplaner kræver stort set den samme procedure som ved tilvejebringelse af en lokalplan med undtagelse af udarbejdelse af et lokalplanforslag. Det vil bl.a. sige offentliggørelse af beslutning om forslag til ophævelse og høring inden endelig ophævelse.

Det vurderes, at ved ophævelse af lokalplan 2.13.1.18 er ejendommen reguleret efter bestemmelser i lokalplan 2.13.1 og vil kunne anvendes til såvel beboelse som en bredere vifte af cityerhverv.