

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-12-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. december 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

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2019.....	4
A - Ansøgning om dispensation for bebyggelsesprocent, Mejerivej 1, Hedehusene - PMU.....	5
A - Ansøgning om dispensation fra antal boliger Skjeberg Allé - PMU.....	7
A - Ansøgning om udstykning af parcelhusgrund Smedevænget 29, Marbjerg - PMU.....	9
A - Principbeslutning. Lokalplanlægning for eksisterende beboelsesområde i landzonen, Enghavegård - PMU.....	11
A- Ansøgning om dispensation til garage, Kirkestien 16B - PMU.....	13
A- Omlægning af Store Vejleå - PMU.....	15
I - Forslag til lokalplan for en del af Taastrup Torv - PMU.....	17
I - Forslag til lokalplan for etageboliger Lynghaven i Nærheden, Hedehusene - PMU.....	19
I - Forslag til lokalplan for offentlig formål i Høje Taastrup C - Nyt Rådhus - PMU.....	21
I - Forslag om Visionsplan for Hedehusene bymidte - PMU.....	23
Lukket.....	25

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

19/6023

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2019**

19/6023

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Budgetbemærkninger 2020 - Plan og Miljøudvalget

Status i DanWEEE

Planklagenævnet giver kommunen medhold i klagesag vedr. miljøscreening af lokalplan 1.36.2 for Klovtofteområdet

Global Covenant of Mayors 2019

# **Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation for bebyggelsesprocent, Mejerivej 1, Hedehusene - PMU**

19/8119

## **Baggrund**

Ejer af Mejerivej 1 har henvendt sig til kommunen i forbindelse med oplysninger til ændring i BBR. Der er sket en udvidelse af tagetagen på 24 m<sup>2</sup> og opført småbygninger uden forudgående tilladelse. Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.16, som fastsætter en bebyggelsesprocent på 25. Med udvidelse af tagetagen og småbygningerne er bebyggelsesprocenten på 43.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget beslutter at:

1. give afslag på at beholde de fire skure på hhv. 25 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> og 14 m<sup>2</sup>.
2. tillade at bibeholde udvidelse af tagetagen på 24 m<sup>2</sup>, så bebyggelsesprocenten alene overskrides med 4%, set i forhold til lokalplanens bestemmelser vedr., bebyggelsesprocent på 25.
3. Tillade at overdækningen bibeholdes på betingelse af at denne bliver reduceret fra 32 m<sup>2</sup> til 16 m<sup>2</sup>

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

På Mejerivej 1 er der godkendt en bolig på 165 m<sup>2</sup> heraf udnyttet 1. sal på 45 m<sup>2</sup> og en carport på 32 m<sup>2</sup>. Der er foretaget en udvidelse af boligen, så tagetagen er fuldt udnyttet med i alt 65 m<sup>2</sup>, hvilket er sket uden byggetilladelse. Desuden er der opført en overdækning på 32 m<sup>2</sup> og fire skure på hhv. 25 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> og 14 m<sup>2</sup>. Alt i alt er der opført 81 m<sup>2</sup> småbygninger uden tilladelse, som ejeren ønsker at bibeholde.

Ejeren har planer om at rive to skure på 10 m<sup>2</sup> ned, hvorved bebyggelsesprocenten reduceres til 40%. Han har dog et ønske om at beholde dem på hhv. 25 m<sup>2</sup> og 14 m<sup>2</sup>. Ejeren begrundet sin ansøgning med, at pladsen bruges til maskiner og materialer i forbindelse med hans virksomhed.

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

Administrationens kommentarer:

Mejerivej 1 ligger i delområde bh2 i lokalplan 4.16, og her må ejendommen kun anvendes til boligformål. Ejer er blevet oplyst om, at der ikke kan være oplag i forbindelse med virksomheden på ejendommen. Administrationen indstiller, at der gives dispensation til udvidelsen af tagetagen, da udvidelsen er inden for eksisterende volumen, og grundplanen ikke er udvidet.

Lokalplan 4.16 blev vedtaget i 1981, så det er beregningsreglerne i bygningsreglement 1977 (BR77), som er grundlag for udregningen af bebyggelsesprocent. Til etagearealet medregnes udhuse drivhuse, skure og lign. småbygninger. Mindre overdækkede terrasser medregnes ikke. Derfor bør overdækningen reduceres til 16 m<sup>2</sup>, så den ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

## **Bilag**

Ansøgning med tegninger samt redegørelse for tagetage og småbygninger, Mejerivej 1(1).pdf

## **Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation fra antal boliger Skjeberg Allé - PMU**

19/17157

### **Baggrund**

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation til at kunne opføre 15 boliger ud over de 65 boliger, som den gældende lokalplan 2.17.11 giver mulighed for indenfor lokalplanens delområde 3.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation til opførelse af 36 boligenheder i det sydvestlige og sydøstlige felt af delområde 3.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanens delområde 3 er opdelt i 4 rektangulære og kvadratiske byggefelter.

Plan- og Miljøudvalget har tidligere bl.a. givet dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at der kan opføres ældreboliger i det nordøstlige felt i delområde 3.

Denne bebyggelse rummer 30 ældreboliger. I det nordvestlige felt er der givet byggetilladelse at opføre 14 rækkehuse.

I det sydvestlige og sydøstlige felt er der tilsammen en restrummelighed på 21 boliger.

Bygherre ønsker med et konkret projekt at opføre i alt 36 boliger på de sydvestlige samt sydøstlige felter. Dette er 15 boliger mere end lokalplanens boligrummelighed på 65 giver mulighed for.

Baggrunden for ansøgningen er, at ældreboligerne bryder med den oprindelige bebyggelsesplan, og at de med hensyn til etagekvadratmetre og boligantallet kun tæller halvt i forhold til den oprindelige plan. Det samlede antal etagekvadratmeter for området vil ikke blive forøget med det ansøgte.

Bygherre har fremsendt en bebyggelsesplan for de ubebyggede felter, som kan indgå i udvalgets vurdering. Med etablering af én parkeringsplads pr. bolig er lokalplanens parkeringsnorm opfyldt.

Etablering af parkeringsplads er i det foreliggende projekt indikeret til at finde sted uden for lokalplanens område gennem tilkøb af det tilliggende kommunalt ejede vejareal der forudsættes delvist nedlagt ved en planlagt indskrænkning af Skåne Boulevard.

Projektet kan i den skitserede form kun realiseres såfremt denne løsning tilvejebringes.

Der har været foretaget naboorientering, jf. planlovens bestemmelser, om forslaget for etablering af flere boliger i det sydvestlige samt sydøstlige felt. Der indkom 7 indsigelser, herunder indsigelse fra afdelingsbestyrelsen i Egeskovvænge, en underskriftliste med 39 underskrifter og en liste med 14 navne. Der er dog en del gengangere i indsigelser og lister.

Det er et gennemgående tema i indsigelserne, at byggeriet i området generelt opleves som tæt, og at der i stedet burde prioriteres grønne opholdsarealer til beboerne i området. Der er også bekymring for den ekstra parkering afledt af det

planlagte byggeri.

Administrationen vurderer, at det foreslåede byggeri opfylder lokalplanens intentioner og formål om en tæt og dermed arealintensiv rækkehusbebyggelse i de to pågældende felter. Lokalplanen lægger op til, at der i hvert felt etableres bebyggelser med forskellige bebyggelsesformer, og hvor hver enkelt bebyggelse danner sit eget kvartér.

Det er ikke lokalplanens intention, at enkelte felter skal friholdes for bebyggelse og fungere som et rekreativt område for de øvrige omgivende bebyggede felter. En sådan anvendelse svarer i udgangspunktet til en anvendelse om offentlige formål.

Indsigelserne, der tager udgangspunkt i, at de pågældende felter ikke bør og kan bebygges i et videre omfang, er dermed ikke forenelige med planens grundlæggende principper og formål.

Det konkrete forslag lægger op til rækkehuslignende klyngebebyggelser med ejerboliger, hvor enkelte boligtyper desuden har vandrette lejlighedsskel. Denne bebyggelsesform vurderes til at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og bestemmelser om rækkehusbebyggelse i de pågældende felter. Ved en videre udvikling af et realiserbart byggeprojekt vil bebyggelsesprincipperne, udformningen af bygningskroppe, materialevalg og indretning af fri- og opholdsarealer være genstand for en nærmere detaljering i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og bestemmelser.

## **Bilag**

Visualisering del 3.3 og 3.4.pdf - Visualisering del 3.3 og 3.4.pdf

Indsigelser fra naboorientering

## **Punkt 5: A - Ansøgning om udstykning af parcelhusgrund Smedevænget 29, Marbjerg - PMU**

19/17102

### **Baggrund**

Kommunen har modtaget ansøgning om udstykning af ejendommen Smedevænget 29, der ligger indenfor landsbyforten i Marbjerg. I henhold til lokalplanen kan der ikke udstykkes nye grunde i Marbjerg. Udstykning af en ny grund vil i givet fald efterfølgende forudsætte en dispensation til at opføre en ny selvstændig bolig på den udstykkede parcel.

### **Indstilling**

At der meddeles afslag på ansøgning om udstykning af ejendommen Smedevænget 29.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Godkendt.

Udvalget anmoder om et forslag til lokalplan, der vurderer mulighederne for øget udstykning inden for landsbyens nuværende struktur.

### **Sagsfremstilling**

Marbjerg er en såkaldt "fortelandsby". Fortelandsbyer er karakteristiske ved den åbne forte i landsbyens midte. I Marbjerg er fortens i tidens løb blevet udstykket i private matrikler og er relativt tæt bebygget. Der er dog fortsat nogen åbenhed i form af større grunde, specielt i den sydlige og nordlige del af fortens.

Smedevænget 29 er med ca. 2.600 m<sup>2</sup> den største enkeltgrund indenfor fortens, men i givet fald vil der være yderligere 5-6 større grunde indenfor fortens, der kunne komme i spil til udstykning.

Det er administrationens vurdering, at udstykningsforbuddet må betragtes som et princip i lokalplanen, og at der derfor i henhold til Planloven ikke kan dispenseres fra lokalplanen. Udstykningsbegrænsningen er desuden fastlagt i Kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis der skal gives mulighed for udstykninger i Marbjerg, må det derfor ske efter en samlet vurdering af mulighederne og i form af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Lokalplanen for Marbjerg tager udgangspunkt i en individuel vurdering af landsbyen og dens udviklingsmuligheder. Marbjerg har en størrelse, der ikke giver grundlag for f.eks. egen købmand eller skole, heller ikke selv om der blev tilført et mindre antal nye boliger. I stedet er der i lokalplanen lagt vægt på at bevare landsbyens autensitet og historie som den primære kvalitet.

Administrationen kan derfor ikke anbefale, at der ændres væsentligt i landsbyens struktur.

Der har været foretaget naboorientering. Der indkom 6 kommentarer; To mener, at der bør gives mulighed for mere udstykning i Marbjerg; fire tager afstand fra udstykningen, herunder naboerne i Smedevænget 27, der anfører, at de har købt deres hus i tiltro til, at der ikke kunne udstykkes yderligere.

Desuden oplyser Marbjerg Bys Vandværk, at der er tilstrækkelig vandværkskapacitet til en ekstra bolig.

### **Bilag**

Ansøgning om udstykning af grund Smedevænget 29

Plannotat udstykning i Marbjerg

Høringssvar udstykning Smedevænget 29

## **Punkt 6: A - Principbeslutning. Lokalplanlægning for eksisterende beboelsesområde i landzonen, Enghavegårdsvej - PMU**

19/19785

### **Baggrund**

De fremadrettede udviklingstendenser af et mindre beboelsesområde langs Enghavegårdsvej rummer risiko for erosion af områdets attraktive karakter som et landskabeligt boligområde.

Området er beliggende i landzone og er reguleret af planlovens landzonebestemmelser.

På baggrund af aktuelle landzone- og lovliggørelsessager i området langs Enghavegårdsvej er administrationen blevet opmærksom på, at de almindelige landzonebestemmelser bør understøttes af en videre lokalplanlægning for at sikre en udvikling af området, der bygger videre på de eksisterende boligmæssige og landskabelige kvaliteter.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at administrationen udarbejder et lokalplansforslag til regulering bebyggelsens omfang samt anvendelsen af beboelsesejendomme og øvrige eksisterende ejendomme langs Enghavegårdsvej.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Planlovens landzonebestemmelser blev ændret i 2017, hvor kommunerne fik færre muligheder for at regulere visse forhold gennem de almindelige landzonebestemmelser. Lovændringen betød blandt andet nye muligheder for at udnytte overflødiggjorte bygninger til erhvervsformål og gav desuden mulighed for at udvide en almindelig bolig op til 500m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse.

Hensigten med lovændringen var at skabe bedre muligheder for vækst og udvikling i landdistrikterne - især i udkantskommunerne.

Landzonen i Høje-Taastrup Kommune og de sammenlignelige kommuner i den ydre del af hovedstadsbæltet adskiller sig væsentligt fra udkantkommunerne. Inden for landzonen i Høje-Taastrup Kommune er der i lighed med nabokommunerne et tiltagende urbant pres på bygninger og ejendomme for omdannelse til mere intensive anvendelser, der ofte ikke understøttes af en tilstrækkelig vej- og forsyningsinfrastruktur.

Kommunen kan vælge at udarbejde en lokalplan for et givent område i landzone, hvis der ud fra en planmæssig betragtning er behov for at sikre en eksisterende bebyggelsesform og anvendelse, der svarer til et område i byzone. Reguleringen af sådanne område bør derfor tage udgangspunkt i en regulering af bebyggelse i byzone.

Administrationen er blevet opmærksom på et naturskønt, men afsides beliggende område ved Enghavegårdsvej gennem bl.a. en lovliggørelsessag på Enghavegårdsvej 13. Her var en ny beboelsesbygning på i alt 551 m<sup>2</sup> påbegyndt uden tilladelse.

Med undtagelse af én ejendom i området må ejendommene udelukkende anvendes til boligformål.

Grundstykkerne er relativt smalle ud mod vej og er langstrakte bagud fra vejen. Boligejendommene ligger derfor tæt langs Enghavegårdsvej. Boligbebyggelsen i området har en række karakteristiske fællestræk, hvad angår byggestil, placering og størrelse. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 160 m<sup>2</sup>.

Administrationen vurderer, at de tætliggende og smalle ejendomme ikke er egnede til boligbygninger med et boligareal op til 500 m<sup>2</sup>. Dels kan det medføre nabogener i form af indblik- og skyggegener og i det hele taget ændre områdets karakter markant. Det er desuden administrationens erfaring, at boliger af denne størrelse ikke er attraktive for almindelige familier, men oftest har interesse i erhvervsøjemed, som fx medarbejderboliger, værelsesudlejning eller lignende.

Samlet vurderer administrationen, at der er behov for at tydeliggøre anvendelsesmulighederne og at definere mulighederne for bebyggelse og virksomhedsaktiviteter omfattende i alt 10 tætliggende beboelsesejendomme langs Enghavegårdsvej.

Administrationen foreslår derfor at udarbejde en lokalplan, som skal sikre, at området videreudvikler sig som et attraktivt og naturskønt boligområde.

## **Bilag**

Kortbilag - Beboelsesområde ved Enghavegårdsvej.pdf

## **Punkt 7: A- Ansøgning om dispensation til garage, Kirkestien 16B - PMU**

18/21265

### **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget fik 05-11-2019 forelagt en ansøgning om dispensation til opførelse af en garage på 28 m<sup>2</sup> placeret 2,5 meter fra vejskel mod Kirkestien. Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på at få yderligere belysning til sagen, herunder hvor mange lignende dispensationer, der henholdsvis er givet eller givet afslag på i sammenlignelige områder i Høje-Taastrup Kommune.

Nu forelægges sagen med tilhørende bilag påny.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget fastholder afslag på ansøgning om opførelse af garage placeret 2,5 meter fra vejskel på Kirkestien 16 B.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Udvalget besluttede at give den ønskede dispensation.

A undlod at stemme.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen gav 02-05-2019 afslag på ansøgning om tilladelse til at opføre en 28 m<sup>2</sup> garage på ejendommen Kirkestien 16 B.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 7.06.1, der fastlægger, at alle bygninger holdes mindst 5 meter fra vejskel. Der er ikke tidligere meddelt dispensation fra lokalplanens afstandskrav.

Begrundelse for afgørelsen er, at administrationen på det foreliggende grundlag vurderer, at det er en væsentlig overskridelse af lokalplanbestemmelserne om afstand til vejskel.

Administrationen vurderer, at det vil skabe en u hensigtsmæssig fortætning af bebyggelsen langs Kirkestien. En placering af garagen 2,5 meter fra vejskel mod Kirkestien vil kunne danne præcedens for de øvrige ejendomme, der ligger placeret op til Kirkestien. Administrationens vurdering tager udgangspunkt i området som helhed og et ønske om at friholde vejskel mod Kirkestien, hvorfor bestemmelserne i lokalplanen ønskes fastholdt.

Det bemærkes, at dybden på garagen vil være godt 3 meter, hvorfor der ikke vil kunne holde en bil i den. Ansøger oplyser, at garagen ønskes anvendt til gokart og motorcykel. Der er 02-08-2018 givet tilladelse til at opføre et nyt hus på ejendommen. Der burde i den forbindelse være indtænkt en garage eller udhus, så det kunne være medtænkt i den samlede disponering af ejendommen.

Det er administrationens vurdering, at der vil kunne etableres et udhus med tilsvarende funktion et andet sted på grunden, eventuelt med mulighed for dispensation til byggelinjen op til stikvejen vest for grunden. Ansøger er forelagt denne vurdering, men ønsker at garagen/udhuset er sammenhængende med hovedhuset.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejeren, og der er fortaget en nabohøring.

Der er kommet indsigelser fra Kirkestien 20 på vegne af Kirkestien 12, kirkestien 15, Kirkestien 16 A, Kirkestien 17, Kirkestien 19 A. I indsigelsen er anført, at den påtænkt garage vil forringe trafikikkerheden, at gavlen på garagen kommer tæt på kørebanen, især når der ikke er fortov, samt at garagen vil have negativ indvirkning på områdets karakter af åbenhed.

Der er også kommet positive bemærkninger fra Kirkestien 14 og Kirkestien 36 (Kirkestien 36 er ikke en del af naboorientering, og bemærkninger er ikke modtaget rettidigt). Her bemærkes, at udsynet omkring udkørsler blevet forbedret, og at det vil fremstå som en åben plads, der forbinder naboens 3 indkørsler

Administrationen har sendt indsigelserne til ejeren af Kirkestien 16 B, og administration har modtaget dennes bemærkninger retur.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejeren, som har haft mulighed for at komme med sit bidrag som part i sagen. Dette har dog ikke bidraget med noget nyt i sagen i form af ændret projekt eller anden placering af garagen.

Sammenlignelige dispensationsansøgninger, som henholdsvis har fået tilsagn og afslag i sammenlignelige områder i kommunen belyses via bilag ”Yderligere spørgsmål til sagen Kirkestien 16B.

## **Bilag**

Oversigtskort Kirkestien 16 B .pdf

Kommentar fra kirkestien 16 B.pdf

luftfoto Kirkestien 16 B.pdf

luftfoto Kirkestien 16 B 1.pdf

\_Snit-, opstalt- eller facadetegning.pdf

\_Situationsplan.pdf

Yderligere spørgsmål til sagen , kirkestien 16 B

Notat - historiske dispensationer for vejbyggelinjer

## **Punkt 8: A- Omlægning af Store Vejleå - PMU**

09/15017

### **Baggrund**

Albertslund Kommune har i samarbejde med en række frivillige organisationer spurgt oplandskommunerne til Store Vejleå, om de ønsker at bidrage til en omlægning åen, så den ikke længere løber igennem Tueholm Sø og Vallensbæk Sø. Omlægningen vil få en positiv effekt på åens vandkvalitet og dermed dyre- og planteliv. Det vil tillige give mulighed for, at f.eks. havørred vil kunne gyde opstrøms søerne.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender at bidrage med 500.000 kr., såfremt der kan rejses et samlet beløb på min 4.000.000 kr.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Sagen blev udsat med henblik på en drøftelse i bestyrelsen for Vallensbæk Mose.

### **Sagsfremstilling**

Store Vejle å udspringer vest for Risinge og løber ud i Køge bugt efter et forløb på 11 km. Vandløbet løber i dag igennem Tueholm Sø og Vallensbæk Sø. Gennemløbet af søerne har en væsentlig negativ effekt på åens kvalitet og dermed åens dyreliv. Udover selve søerne negative påvirkning, så udgør udløbet fra Vallensbæk sø i dag en spærring, der hindrer havørreder i at passere og derved nå op i de øverste 6 km vandløb.

Hvis åen føres udenom de 2 søer, vil havørred samt andre fisk og dyr få fri adgang til alle 11 km vandløb. Dette vil ikke alene betyde et væsentlig løft i forhold til naturindhold. Vandkvaliteten vil også blive væsentlig forbedret på den nederste strækning, hvor søerne i dag afleder opvarmet og iltfattigt vand, der i sommerperioden har et højt indhold af organisk materiale.

Et tidligere udarbejdet projekt for omlægning, som blev foretaget i forbindelse med den første Vandplan viste, at en omlægning ville koste ca. 20 mio. kr.

Efter etablering af rensesøer ved Mølleholmen og Røglegrøften har Mølleåen i dag en væsentligt forbedret vandkvalitet. Den bedre vandkvalitet betyder, at man nu vil kunne lede åen vest om Tueholmssøen via Mølleåen og vest om Vallensbæk sø ud i det eksisterende nedre åløb. Før var det nødvendigt at holde de 2 åløb adskilt og dermed etablere 2 tunneler under motorvejen og Ringstedbanen.

Ved en omlægning vil vandløbet kunne være det vandløb med gydende havørred i kongeriget, som ligger tættest på Rådhuspladsen. Dette giver en unik mulighed for branding. Det forventes, at der kan etableres ca. 500 m<sup>2</sup> gydestrækninger, som vil producere ca. 200 1 års havørred om året.

Udover havørred, vil en omlægning af åen også betyde et bedre dyre- og planteliv i hele åløbet. Dette vil bl.a. betyde bedre muligheder for naturformidling og rekreative oplevelser f.eks. vil åen blive mere interessant for Isfugl, som lever af småfisk.

I forhold til den nuværende Vandplan 2015 – 2021 er der krav om, at Store Vejleå skal have god økologisk tilstand. Dette er en tilstand som den ikke har i dag. Det vurderes, at en omlægning af vandløbet vil betyde en forsat forbedring og

formentlig vil kunne betyde, at åen på sigt vil kunne opnå god økologisk tilstand.

## **Økonomi**

Prisen for en omlægning af åen er vurderet til ca. 10.000.000 kr. Albertslund forslår, at de 4 primære oplandskommuner samt Kloaksammenslutningen Vallensbæk Mose (administreres af HOFOR) bidrager med i størrelsesorden 4-6 mio. kr. til sammen.

Det tilbagestående beløb, skal findes via fonde. Dette arbejde forventes primært at ske via de involverede foreninger.

Kloaksammenslutningen må forventes at have interesse i projektet, da en omlægning af åen vil kunne frigøre bassinkapacitet, som ellers skal etableres andet sted.

Med baggrund i en samlet økonomi fra Kloaksammenslutningen samt kommuner, skal en gruppe af frivillige organisationer søge fonde om støtte til den resterende økonomi. Det vurderes fra lignende projekter, at dette er en realistisk mulighed.

Kommunerne Albertslund og Ishøj har givet tilsagn om et bidrag på 500.000 kr.

Administrationen indstiller, at der gives tilsagn om et tilsvarende beløb, som kan dækkes af driftsbudgettet, såfremt beløbet skal betales over 3 år. Vallensbæk har pt. ikke meldt tilbage.

# Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for en del af Taastrup Torv - PMU

19/16840

## Baggrund

Plan- og Miljøudvalget fik i januar 2019 forelagt et skitseforslag til bebyggelse udarbejdet af NREP Retail, som ejer Taastrup Torv. Udvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med at udarbejde lokalplan med boligformål og sundhedsklinik samt en bebyggelse op til 14 etager medregnet basens 2 etager. Udvalget lagde vægt på, at etablering af bebyggelse med denne placering ville forudsætte en bebyggelse, der skulle kunne bidrage med et højt kvalitetsniveau, hvad angår udformning, materialer og bymæssige kvaliteter.

Forslag til lokalplan 1.81 muliggør en bebyggelse på 9.700 m<sup>2</sup> med 82 boliger og en sundhedsklinik på lidt under 600 m<sup>2</sup> på den vestlige del af Taastrup Torv. Bebyggelsen placeres over eksisterende parkering, varegård og opkørsel til parkeringsdæk på en base, og på denne placeres en fragmenteret bebyggelse fra 1 etage mod øst over 3 til 5 etager for at slutte med et punkthus på 11 etager mod nord.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. at forslag til lokalplan 1.81 vedtages. Forslaget offentliggøres og sendes i høring i 4 uger efter planlovens bestemmelser.
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 1.81

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019

Sagen blev udsat med henblik på en nærmere drøftelse med bygherre.

## Sagsfremstilling

Bebyggelsen på basen er opdelt i bygningskroppe omkring et karrégårdtrum med forskellige etagehøjder afsluttende med punkthuset på 11 etager mod nord. Basen tegner sig fra gadesiden som en fortsættelse af det eksisterende byggeris butiksfacader. Hovedadgangen til boligerne og sundhedsklinikkerne er fra basen til karrégårdtrummet, hvorfra man fordeler sig til boligernes trappeopgange, så gårdtrummet fungerer som bebyggelsens torv, mødestedet, hvor alle passerer forbi på vej til deres boliger.

Bebyggelsen må højst udgøre 9.700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, heraf udgør boligerne 5.700 m<sup>2</sup> nettoetageareal og i antal 82. Sundhedsklinikkerne udgør ca. 600 m<sup>2</sup>. Det resterende areal er adgangsarealer som trapperum, parkering i konstruktion, teknik- og depotrum.

### Parkering

Parkeringskravet til den kommende bebyggelse er 94 parkeringspladser, 1 p-plads pr bolig og 2 p-pladser pr 100 m<sup>2</sup> serviceerhverv. Parkeringskravet kan alene dækkes ved, at der parkeres på p-dækkene over dagligvarebutikken, og at der indgås aftale med ejeren, som også er NREP Retail.

Siden præsentationen af de første skitser til ny bebyggelse til Taastrup Torv har det fra ejers side været forudsat, at parkingskravet kunne dækkes inden for det nuværende parkeringsareal.

## Projektets udvikling

Der har siden NREPs første præsentation af projektet været en løbende dialog mellem NREPs rådgiver og administrationen. Administrationen har vægtet, at der skal være større forskel på de enkelte bygningers højde, så bebyggelsen ikke fremstår så massiv og ensartet, som oprindeligt fremlagt. Som resultat heraf er det sydvestlige hjørne markeret med en 5 etagers bebyggelse, en 3 etagers bebyggelse mod syd mod parcelhuskvarteret og et punkthus mod nord og jernbanearealet, hvor det både står som markør for bebyggelsen og distancerer sig set fra bymidten.

Oprindeligt ønskede NREP altangange for at minimere antal trappeopgange/elevatorer. Altangange giver efter administrationens vurdering et ringere byggeri. Boligerne bliver påvirket af forbipasserende, som går tæt forbi opholdsrum, og altangange mindsker lysindtaget for de underliggende boliger. Endvidere betyder altangange på bygninger op til 5 og 6 etager at bygningen får et monotont udtryk og et unødvendigt højt støjniveau i et lukket karrégårdrum. I det fremlagte projekt er byggeriet disponeret uden altangange, og lokalplanen muliggør heller ikke dette.

Projektet indeholdt tidligere mange små boliger, hvor flere af disse kun havde lysindtag fra én facade. Administrationen har problematiseret de mange små boliger, herunder rummenes form og størrelse. Antallet af små lejligheder er derfor reduceret, ligesom de ensidige belyste boliger er reduceret i antal og nu har lysindtag fra syd og vest. Lokalplanen fastlægger minimumsstørrelse på boliger på 53 m<sup>2</sup> nettoareal, som er areal uden trappeandel og gennemsnitsstørrelse på 66 m<sup>2</sup> nettoareal.

## Bilag

Forslag lokalplan 1.81

Notat til forslag til lokalplan 1.81 for en del af Taastrup Torv

Miljøscreening af lokalplan 1.81 for en bebyggelse vest for Taastrup Torv

# **Punkt 10: I - Forslag til lokalplan for etageboliger Lynghaven i Nærheden, Hedehusene - PMU**

19/7391

## **Baggrund**

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført boligbebyggelse med etagehuse i 3 - 6 etager sydøst for Hedehusene Station op til jernbanen.

Med forslag til lokalplan 4.42.11 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse og opholdsarealer m.m.

Forslag til lokalplan 4.42.11 forelægges til politisk behandling med henblik på offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

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

1. forslag til lokalplan 4.42.11 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.11.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanens område på ca. 9.800 m<sup>2</sup> ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for

Hedehusene Station, umiddelbart syd for banen, vest for den nye bro og i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 benævnes Stationskvarteret.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af etageboligbebyggelse og de tilhørende opholdsarealer m.m.

Etagebebyggelsen skal opføres i fire blokke placeret i områdets kanter, og som hver opdeles i tre forskudte enheder. Disse enheder har forskellige etageantal fra 3 etager til 6 etager, med 6 etager i den nordøstlige del af området ud til broen ved jernbanen overfor en anden bygning på 6 etager. Dette danner ”en port” ind til Nærheden fra broen.

Der må maksimalt opføres 184 boliger – heraf maksimalt 60 boliger á minimum 58 m<sup>2</sup> -, som alle skal have enten en altan eller en terrasse. Midt i bebyggelsen skal etableres et fælles opholdsareal med mulighed for nyttehaver, små drivhuse og en pavillon, og der skal plantes græs, stauder, buske og træer.

Facaderne skal beklædes med teglsten og omkring indgangspartier være let tilbagetrukket i kontrastfarve i tegl eller i andet materiale.

Dele af facaden skal bestå af større partier med et mellemliggende felt i anden farve eller andet materiale.

Med lokalplanen sikres det, at en del parkering, både til biler og cykler, placeres i områdets nordlige del langs jernbanen. Cykelparkering skal også etableres ved nogle indgange og langs veje i kanten af området.

### Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget miljøscreening af planen.

På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Administrationen vurderer, at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelses-område, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål, og at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke væsentlig vil påvirke omgivelserne, hvad angår støj, luft, jord og vand.

### **Økonomi**

### **Bilag**

Miljøscreening af lokalplan 4.42.11

Forslag lokalplan 4.42.11

# **Punkt 11: I - Forslag til lokalplan for offentlig formål i Høje Taastrup C - Nyt Rådhus - PMU**

19/6755

## **Baggrund**

Byrådet besluttede 30-08-2016, at administrationen skulle igangsætte arbejdet med planlægning og projektering af et nyt rådhus i byudviklingsområdet Høje Taastrup C. På baggrund af en arkitektkonkurrence kårede den nedsatte bedømmelseskomité i slutningen af 2018 et vinderforslag, som bliver muliggjort med lokalplanforslaget. Området fungerer i dag som et asfalteret parkeringsareal for City 2 i det nordvestlige hjørne ud mod Carl Gustavs Gade.

Forslag til lokalplan 2.30.1 forelægges til beslutning, inden det sendes i offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

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

1. Forslag til lokalplan 2.30.1 for offentlige formål godkendes til offentliggørelse i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 2.30.1.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Anbefales.

Sagen sendes i offentlig høring i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

Forslag til lokalplan 2.30.1

Lokalplanforslaget muliggør nybyggeri med et etageareal på 8.600 m<sup>2</sup> i højst 9 etager plus en tagterrasse til offentlige formål såsom administrative funktioner. Nybyggeriet bliver maksimalt 45 meter og består af en base med fire karakteristiske ben med mulighed for ophold, som griber ud mod den kommende park.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der skal sikre en udformning af byggeriet med udgangspunkt i det vindende forslag af arkitektkonkurrencen, og at der etableres offentlig tilgængelige byrum. Byrummet skal fremstå grønt med beplantede arealer mellem gang- og cykelarealer. Derudover muliggør forslag til lokalplanen et vejareal med en vendeplads i områdets sydlige del.

Området er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, som er gældende for hele byudviklingsområdet, og som fortsat vil være gældende. I henhold til rammelokalplanen kan der bygges i 4-9 etager inden for storparcellen.

Derudover er området også omfattet af lokalplan 2.10.4, som har til formål at sikre områdets anvendelse til storcenter med detailhandel med tilhørende parkeringsarealer. Lokalplan 2.10.4 bliver ophævet for den del, der er omfattet af lokalplan 2.30.1.

## **Parkering**

I rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C er parkeringsnormen for offentlige formål på minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> svarende til minimum 86 parkeringspladser. På rådhuset er der i dag 324 parkeringspladser til personale og 48

parkeringspladser til borgere. Administrationen vurderer derfor, at parkeringsnormen er fastsat for lavt i forhold til den kommende anvendelse.

I lokalplanforslaget er parkeringsnormen fastsat til minimum 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> svarende til minimum 344 parkeringspladser ud fra en konkret vurdering af parkeringsbehovet for et nyt rådhus. Vurderingen sker på baggrund af de eksisterende erfaringstal, antal ansatte og besøgende, adgang til kollektiv trafik m.v. Parkeringspladser placeres syd for lokalplanområdet på terræn, dog er der muliggjort i alt 4 handicapparkeringspladser og 1 parkeringsplads til en handicapbus inden for lokalplanområdet.

### Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

I forbindelse med rammelokalplan for Høje Taastrup C blev der udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport med en vurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved at udføre hele byudviklingsprojektet.

### Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de modtagne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af planforslaget. Denne forventes forelagt Byrådet i marts 2020.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 2.30.1 for offentlige formål i HTC - Nyt rådhus

Miljøscreening af forslag til lokalplan 2.30.1

## **Punkt 12: I - Forslag om Visionsplan for Hedehusene bymidte - PMU**

19/19863

### **Baggrund**

Med den igangværende udvikling i NærHeden, er der stigende interesse for investeringer i Hedehusene Bymidte. Også den ny bro over jernbanen sætter fokus på bymidten og de nye muligheder, der er for udvikling af området. Aktuelt er administrationen i dialog med interesserede developere i forhold til flere lokaliteter med større projekter i bymidten.

Bosætningen i NærHeden er for alvor ved at få volumen, og det er strategisk vigtigt for kommunen, at de nye borgere vælger området positivt til. Her er det af stor betydning hvordan Hedehusene Bymidte opleves, herunder at tilflytterne oplever, at kommunen har visioner om at videreudvikle bymidten, så den lever op til kravene til fremtidens bymidte – og kan matche den ny bydel i NærHeden.

Der er behov for at fastlægge visioner og en samlende helhedsorienteret plan, som kan understøtte branding og bosætning i området og som kan være grundlag for dialog med investorer og bygherrer. Det foreslås derfor, at der udarbejdes en visionsplan for Hedehusene Bymidte.

Visionsplanen skal ikke lægge op til konkrete kommunale anlægsprojekter, men skal være en vision for hvordan fremtidens bymidte skal være, herunder være en helhedsorienteret ramme for fremtidig planlægning og projektudvikling.

Inden udgangen af indeværende byrådsperiode skal Kommuneplan 2014 revideres. Visionsplan for Hedehusene Bymidte kan bidrage til at revidere kommuneplanens bystrategier, rammebestemmelser og øvrige bestemmelser for bymidten, ud fra en samlet vision for området. Visionsplanen vil dermed være et forarbejde som kan kvalificere arbejdet med at revidere kommuneplanen.

Der skal derfor tages stilling til om der skal udarbejdes en visionsplan for Hedehusene Bymidte.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkender, at der udarbejdes en visionsplan Hedehusene Bymidte.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2019**

Anbefales.

Udvalget anbefaler at processen starter med et borgermøde.

### **Sagsfremstilling**

Udviklingen af NærHeden skaber øget investeringsinteresse og øget tilflytning til området. Udviklingen skaber også behov for at styrke sammenhængen til den eksisterende by, eksempelvis hvor den ny bro møder bymidten, hvordan loopet i NærHeden bindes sammen med byen, hvordan de nye skoleveje skal gå gennem Bymidten til og fra den ny skole i Nærheden, og hvordan stationens nærområde kan udvikle sig positivt i fremtiden.

Opgaven er kompleks, og det foreslås at en visionsplan skal adressere disse punkter:

- En vision for fremtidens bymidte i Hedehusene, således, at bosætning i hele byen og detailhandel og byliv i området understøttes
- Scenarier for fremtidige funktioner i bymidten.
- Trafikal struktur for veje, stier og tunneller, parkeringsstrategi
- Overordnet grøn struktur og sammenhæng med øvrig grøn struktur i Hedehusene.
- Torvedannelser til byliv- ud over den eksisterende stationsforplads, som forudsættes bibeholdt.
- Muligheder og principper for byfortætning i bymidten (som stationsnært kerneområde har kommunen pligt til at arbejde for mere bebyggelse i området).
- Planen skal definere konkrete projekter/udviklingsområder, som der efterfølgende kan arbejdes videre med.

Når forslag til visionsplan er udarbejdet, kan den danne grundlag for borgerinddragelsen i forbindelse med udarbejdelsen af den ny kommuneplan.

En visionsplan kan samtidig danne grundlaget for Byrådets stillingtagen til fremtidige lokalplaner i området, samt være grundlag for at revidere bestemmelserne om Bymidten i den kommende kommuneplan.

Det vurderes at der undervejs i processen kan ske en tidlig dialog med konkrete interessenter, eksempelvis om de igangværende projekter i området, således at disse projekter understøttes af arbejdet med visionsplanen, og at der er lejlighed til at koordinere og udveksle synspunkter. Lokalplanprocessen for sådanne projekter kan således løbe sideløbende med arbejdet med visionsplanen.

Der er ikke lagt op til en egentlig borgerinddragelse i arbejdet med at udarbejde forslag til visionsplan. Forslaget til ny kommuneplan skal til sin tid i offentlig høring, og administrationen anbefaler, at borgerinddragelse kan ske i forbindelse med den offentlige høring om forslag til ny kommuneplan, og at visionsplanen -efter offentlig høring - kan vedtages endeligt af Byrådet når den ny kommuneplan behandles endeligt efter den offentlige høring.

## **Økonomi**

Arbejdet afholdes over det eksisterende budget til byudvikling og planlægning.

## **Bilag**

KORT. Område for Visionsplan for Hedehusene Bymidte

## **Punkt 13: Lukket**

19/6023