

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-05-2020

Mødedato Tirsdag d. 05. maj 2020 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen
Mølgaard Jensen, Omer Ayub, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2020.....	4
A - Ansøgning om opdeling af ejendommene Høje Taastrup Vej 22 og 24 i tre grunde - PMU.....	5
A- Stillingtagen til ny bebyggelse på Taastrup Hovedgade 123 - PMU.....	7
A- Principbeslutning og midlertidig opstilling af beboelsesvogne for fødevarevirksomhed - PMU...	9
I - 1. budgetopfølgning 2020 for Plan- og Miljøudvalget.....	11
I - Forslag til lokalplan for delområde A10 og A17 i Høje Taastrup C - PMU.....	12
I- Lokalplan 1.80, Rolighedsvej/Nyhøjsvej endelig vedtagelse - PMU.....	14
Lukket.....	16
Underskriftsblad.....	17

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

19/6023

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2020

19/6023

Bilag

Orientering om det videre arbejde med Visionsplan for Hedehusene bymidte

Planklagenævnet giver kommunen medhold i klagesag vedr. landzonetilladelse, Kohøjvej 10

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Punkt 3: A - Ansøgning om opdeling af ejendommene Høje Taastrup Vej 22 og 24 i tre grunde - PMU

19/23077

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om opdeling af ejendommene Høje Taastrup Vej 22 og 24 i tre grunde. En opdeling vil forudsætte dispensation fra byplanvedtægt 1.22.

Der har været foretaget naboorientering

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på ansøgning om udstykning af ejendommene Høje Taastrup Vej 22 og 24.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

A gjorde brug af standsningsretten, idet sagen ønskes indbragt til Byrådets afgørelse.

A anbefaler indstillingen.

C og L kan ikke anbefale indstillingen, men anbefaler at ansøgningen imødekommes.

Sagsfremstilling

Høje Taastrup Vej 22 er på 894 m², og Høje Taastrup Vej 24 er på 898 m². Ejendommene tænkes opdelt således, at de to eksisterende grunde bliver på henholdsvis 545 m² og 554 m², og der kommer en ny grund på 691 m² med en bredde på 16,5 meter.

Det indebærer, at der for alle tre grunde skal dispenseres for vedtægtens bestemmelse om minimum grundstørrelse på 700 m², samt for den nye grund for vedtægtens bestemmelse om en mindstebredde på 20 meter. Der vil desuden opstå en mindre overskridelse af byggeretten på Høje Taastrup Vej 22 med små 4 %, idet det eksisterende hus er på 141 m².

Det er administrationens vurdering, at der bør meddeles afslag med henvisning til, at de to eksisterende grunde ikke er ekstraordinært store, og at den nye grund bliver meget smal, hvilket kan give gener for naboerne. Endvidere vil små udstykninger alt andet lige medføre, at der sker en større befæstelsesgrad (indkørsel og huse, skure, terrasser m.m.). Det betyder, at der er mindre areal, hvor der sker nedsivning, og en større del af regnvandet bliver ledt til kloak. Da området er fælleskloakeret (regnvand og spildevand i samme ledning), medfører dette større pres på systemet ved større regnhændelser og dermed risiko for kælderoversvømmelser.

Det skal bemærkes, at grunden nord for, Espens Vænge 3, som er udstykket før vedtagelsen af byplanvedtægten i 1970, har en grundbredde på 17 meter.

Der har været foretaget naboorientering jævnfør Planlovens bestemmelser. Der indkom 11 høringssvar.

- Syv beboere i området mener, at det er fint med en ny udstykning. To af dem ønsker dog, at der stilles betingelser om udformningen af byggeriet på den nye grund, så det kommer til at passe ind i området.
- Fire beboere er imod en ny udstykning. Der henvises til problemer med skygge, trafik og områdets karakter af åben haveboligbebyggelse.

Afsnit uden overskrift

Bilag

Høje Taastrup Vej 20-22 ansøgning om udstykning.docx

Høje-Taastrupvej-22-24 udstyknings forslag 7-Model.pdf

Indkomne høringssvar vedr. Høje Taastrup Vej 22-24

Punkt 4: A- Stillingtagen til ny bebyggelse på Taastrup Hovedgade 123 - PMU

19/22941

Baggrund

Ejeren af Taastrup Hovedgade 123 ønsker at nedrive eksisterende villa og opføre ny bebyggelse på ejendommen.

Skitse til ny bebyggelse viser en 4 etager bygning med en tilbagetrukken 5. etage. Nabobebyggelsen er trukket tilbage fra gadelinjen, så bygningen på nr. 123 fremstår som et hjørnehus.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der arbejdes videre med skitseforslag til bebyggelse på Taastrup Hovedgade 123 med 4 etager og tilbagetrukken 5. etage efter forudgående naboorientering

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Udvalget ønsker at højden begrænses og at projektet derfor revideres og forelægges PMU inden der foretages nabohøring.

Sagsfremstilling

Den skitserede bebyggelse på Taastrup Hovedgade 123 har et bygningsudtryk og et bygningsvolumen, som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse langs Taastrup Hovedgade. Bebyggelsen er i 4 etager med en tilbagetrukken 5. etage. Lokalplan 1.56.9 fastlægger bebyggelse i 3 etager med udnyttelig tagetage og en ligesidet tagkonstruktion med en hældning på mellem 40 til 50 grader.

Bygningen har en facadehøjde på 12,70 meter og lokalplanen fastlægger 10 meter. Totalhøjden er 15 meter med den tilbagetrukne 5. etage, og lokalplanen fastlægger 15,50 meter til tagkip. Endvidere er dele af bygningens dybde 13 meter, hvor lokalplanen fastlægger 10 meter. Bygningsvolumen ligger altså ikke inden for det volumen, som er fastlagt i lokalplanen.

Det giver et markant andet bygningsudtryk og et andet gadebillede. Naboejendommen syd for nr. 123 er rykket tilbage fra gadelinjen og er den sidste bygning i husrækken inden krydset Skolevej og Høje Taastrup Vej. Den nye bygning vil derfor markere sig som en hjørnejendom, nærmest som et tårn, set fra syd, hvilket er et nyt element i gadebilledet. Skulle den nye bygning have fulgt lokalplanens bestemmelser, ville den have markeret sig som et gavlhus set fra syd.

Bebyggelsen rummer syv 2-værelses lejligheder fra 81 til 89 kvm og en penthouse lejlighed på 133 kvm, alle med vel disponerede og vel belyste rum. I stueetagen er der butiksareal på 157 kvm. Bebyggelsen er på 803 kvm og grundarealet er på 394 kvm. Dette er langt mindre end, hvad grundarealer er til énfamiliehuse. Den eksisterende bebyggelse er en oprindelig villa fra den periode, hvor hovedgaden også bestod af villaer med butikker eller værksteder ud mod gaden og beboelse bagtil samt i tagetagen.

Krav til parkering er opfyldt, 1 p-plads pr bolig og 2 p-pladser til butiksarealet. Med så lille et grundareal kan kravet til udeopholdsareal selvsagt ikke opfyldes. Men i umiddelbar nærhed ligger der grønne opholdsarealer som Magdas Have på Skolevej og Vandtårnsparken på Vestervej.

Administrationen vurderer, at stedet kræver en særlig løsning med en bebyggelse, som stikker ud fra normen. Bebyggelser, som markerer sig som hjørnebygninger og som har tårnagtig karakter, er set tidligere i købstæders gadebilleder. Det skaber variation og spil i gadebilleder, også i Taastrup Hovedgade, og den tårnagtige karakter er med at markere porten til bymidten. Bebyggelsens facader fremstår i teglrøde mursten og falder dermed ind i det gadebillede, som ønskes for Taastrup Hovedgade.

Administrationen vurderer, at den større facadehøjde og større bygningsdybde ikke vil give skyggegener for de omkringliggende ejendomme. Det skyldes, at hovedgaden har en bredde, så der ikke skygges for den modstående bebyggelse, og at naboejendommen er trukket tilbage fra gadelinjen og ligger syd herfor, så den større bygningsdybde ingen skyggevirkning har for denne. Den nye bebyggelse er trukket tilbage til 10 meter ved naboejendommen nord herfor for at mindske skyggegenen.

Bilag

Skitseprojekt Taastrup Hovedgade 123 - pdf

Punkt 5: A- Principbeslutning og midlertidig opstilling af beboelsesvogne for fødevarevirksomhed - PMU

20/7074

Baggrund

Nordic Harvest, som er producent af grønt, anmoder om tilladelse til midlertidig opsætning af beboelsesvogne i forbindelse med etablering af indendørs specialiseret dyrkningssystem i Copenhagen Markets, Litauen Allé 13, 2630 Taastrup.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der i forhold til gældende lokalplan gives tidsbegrænset dispensation for opstilling af beboelsesvogne i op til 12 uger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Der søges om dispensation til at opsætte 15 beboelsesvogne og en køkkenvogn på østsiden af bygning 30 ved Copenhagen Markets.

Ansøgningen er begrundet i, at opsætning af indendørs dyrkningssystem (Vartical farming), forudsætter montage af specialister i tilknytning til produktionen. De pågældende specialister hentes ind fra Taiwan.

Vertical farming er produktion af afgrøder i et klimaforseglet miljø, hvor afgrøderne står i etager, og LED-lys danner fotosyntese. Planterne vokser i vand uden brug af jord og skal derfor ikke søge efter næringsstoffer i jorden, da næringsstofferne er direkte tilgængelige for planterne på alle tidspunkter. Når vandet genanvendes, bruges kun 5% vand i forhold til at dyrke i jord. Og ved at have en konstant vandcirkulation kan spildevand undgås.

I ansøgningen anføres det, at det vil være forbundet med betydelige ulemper for arbejdet ved en alternativ indkvartering uden for montageområdet. Montagen er forudsat at kunne finde sted gennem en komprimeret arbejdsproces, hvor ulemperne for alternativ indkvartering uden for montageområdet af virksomheden anføres som:

- Lang transport og besværlig arbejdsplanlægning p.g.a. lettere forskudte arbejdsopgaver (og tider)
- Dårligere forhold for bispisning (der findes nyistandsat kantine i bygningen allerede)
- Dårligere toilet og badeforhold (der findes nyistandsatte bade faciliteter i bygningen allerede)
- Færre effektive arbejdstimer
- Dårligere muligheder for at besigtige og planlægge næste skridt af byggeriet, mens specialisterne holder fri og evaluerer dagens arbejde
- Større risiko for evt. Covid 19 -smitte, såfremt Danmark ikke er fuldstændig fri for smitterisiko til den tid. Taiwan er på trods af en befolkning på 24 mio. meget effektive til at holde Coronasmitten nede. De har ind til 3. april haft 350 smittede med COVID-19 (300 smittede, der er kommet fra udlandet og 50 smittede på Taiwans landområde)
- En betydelig ekstra, ikke budgetteret, økonomisk omkostning for en nystartet virksomhed.

Byrådet har tidligere tilkendegivet, at der sædvanligvis ikke gives tilladelse til etablering af midlertidige beboelsesfaciliteter i forbindelse med byggepladser. I den konkrete sag bør det indgå i vurderingen, at arbejdet udføres af en specialiseret arbejdsstyrke, der skal arbejde under særlige renlighedskrav.

I den nuværende situation med Covid 19 vurderes det, at særlig indkvartering er relevant under forudsætning af, at indrejse til Danmark er mulig i den pågældende periode, der er planlagt til at finde sted fra og med august måned 2020.

Opsætning af midlertidige beboelsesvogne forudsætter dispensation fra gældende lokalplan 2.22 samt fremsendelse af konkret byggeansøgning.

Bilag

Nordic Harvest - Anmodning om beboelsesvogne på Litauen Alle 13, ved bygning 30 - Kommunikationsstrategi.pdf

Nordic Harvest - Anmodning om beboelsesvogne på Litauen Alle 13, ved bygning 30 - Beboelsesvogne - placering.pdf

Nordic Harvest - Anmodning om beboelsesvogne på Litauen Alle 13, ved bygning 30 - Anmodning om beboelsesvogne på Litauen Alle 13.docx

Punkt 6: I - 1. budgetopfølgning 2020 for Plan- og Miljøudvalget

20/996

Baggrund

Hermed fremsendes 1. budgetopfølgning til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal i 2020 behandle to budgetopfølgninger i hhv. maj og november. Budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender 1. budgetopfølgning 2020, herunder tekniske budgetjusteringer, som fremgår af bilag 1 (budgeteffekt for kommunen = 0 kr.)

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Anbefales.

Sagsfremstilling

Budgettet for udvalget forventes overholdt, jf. tabel 1.

Tabel 1: Budgetopfølgning for Plan- og Miljøudvalget 2020

Politikområde (Netto mio. kr.)	Korrigeret budget (a)	Forventet regnskab pr. 31.03.20 (b)	Afvigelse (b-a)	Ansøgt tillægsbevilling 2020
Miljøforanstaltninger	7,4	7,4	0,0	0,0
Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,4	0,4	0,0	0,0
I alt	7,7	7,7	0,0	0,0

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

Afrundingsdifferencer kan forekomme

Bilag

PMU - Tekniske budgetjusteringer 1. budgetopfølgning 2020

Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for delområde A10 og A17 i Høje Taastrup C - PMU

19/19649

Baggrund

I den nye bydel Høje Taastrup C ønskes opført etagebebyggelse i 4 til 6 etager til boligformål samt mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv samt detailhandel i stueetagen.

Forslag til lokalplan 2.30.5 sætter rammerne for den ydre fremtræden, omfang og placering af bebyggelse og opholdsarealer m.m. for to delområder i Høje Taastrup C.

Forslag til lokalplan 2.30.5 forelægges til beslutning, inden den sendes i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 2.30.5 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 2.30.5

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Anbefales, idet det forudsættes at der inden endelig vedtagelse er et tilfredsstillende forslag til parkering, herunder at cykelparkering som udgangspunkt foregår på egen matrikel.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 2.30.5 er beliggende i den nye bydel Høje Taastrup C og omfatter delområde A10 og A17.

Lokalplanforslaget fastlægger området til boligformål med publikumsorienteret serviceerhverv og detailhandel i en del af stueetagen. Lokalplanen giver mulighed for op til 231 etageboliger. Lokalplanen sikrer et varieret boligområde med bymæssig karakter.

Delområde A10 giver mulighed for maksimalt 107 boliger i 4 til 6 etager med varierende højder fra 4 etager i det sydvestlige hjørne og op til 6 etager i det nordøstlige hjørne. Etagespringene sker med én etage ad gangen. Der må maksimalt opføres 9.350 etagemeter. Delområde A17 giver mulighed for maksimalt 124 boliger i 5 til 6 etager. Der må maksimalt opføres 10.200 etagemeter.

Til hver bolig er der tilknyttet et depotrum på 3 m² i fuld rumhøjde, der enten er beliggende i lejligheden eller i kælder. En del af de 2-værelses lejligheder er mellem 50 til 55 m² foruden depotrum. På baggrund af en samlet vurdering vurderer administrationen, at projektet sikrer boliger med en god kvalitet, da alle lejligheder f.eks. er gennemlyste og hjørnelejligheder er belyst fra to sider. Begge delområder skal opføres som karrébebyggelse i blank mur. Det ene delområde skal opføres i teglsten i røde nuancer, og det andet delområde skal opføres i tegl i gule nuancer.

Der skal sikres fælles opholdsarealer i gårdrum og kantzoner samt evt. mulighed for etablering af fælles tagterrasse. Herudover er der krav om, at der til hver bolig skal være direkte adgang til en privat altan eller terrasse.

Inden for lokalplanområdet udlægges der ikke areal til bilparkering, da bilparkering sker uden for lokalplanområdet i et fælles parkeringshus i for det nye byområde. Lokalplanen fastsætter derfor ikke bestemmelser for bilparkering, men der vil etableres parkeringspladser i henhold til de aftaler, der er indgået mellem Høje-Taastrup Kommune og arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C.

Rammelokalplan 2.30 fastsætter en parkeringsnorm for cykelparkering på 2 pr. 100 m² boligareal. Byrådet besluttede den 17-03-2020 i forbindelse med behandling af forslag til lokalplan 2.30.2 for delområde A05 og A07 i Høje Taastrup C, at der skal indarbejdes bedre muligheder for cykelparkering (på niveau med byudviklingsprojektet Nærheden). Lokalplan 2.30.5 fastsætter derfor krav om, at der skal etableres minimum 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligareal og 1 pr. 100 m² detailhandel. Cykelparkering skal placeres i gårdrum, kantzoner eller kælder. Herudover kan en andel af cykelparkeringspladserne placeres uden for lokalplanområdet i bydelen.

Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser ift. håndtering af regnvand, skiltning mv.

Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af planen i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at lokalplan 2.30.5 ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Vurdering skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslaget.

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 lokalplan 2.30.5.

Bilag

Forslag til LP 2.30.5 for delområde A10 og A17 i HTC

Miljøscreening af lokalplan 2.30.5

Punkt 8: I- Lokalplan 1.80, Rolighedsvej/Nyhøjsvej endelig vedtagelse - PMU

19/10855

Baggrund

Byrådet vedtog 25-02-2020 forslag til lokalplan 1.80 for et område omkring Rolighedsvej og Nyhøjsvej.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort, jævnfør planlovens bestemmelser, og kan nu vedtages endeligt.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet beslutter, at lokalplan 1.80 vedtages endeligt med foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-05-2020

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.80 udlægger området til åben lav boligbebyggelse, parcelhuse.

Der er i høringsperioden modtaget to indsigelser:

Ejeren af Rolighedsvej 3 har på vegne af ejerne af Rolighedsvej 1, 3, 5, 7 og 9 indsendt ønske om, at lokalplanen får bestemmelse om, at der kun må hegnes med levende hegn mod vej. Ønsket begrundes med, at Rolighedsvej er en meget smal vej.

Det er i lokalplanen anført, at ”Hegning mod vej, sti og fællesarealer skal bestå af levende hegn eller lavt stakit i højst 1.2 meter.”

Langt de fleste ejendomme i området har levende hegn. For at imødekomme indsigelserne er muligheden for fast hegn i retteeksemplaret til lokalplan 1.80 indskrænket til stakitter i højst 1 meter bestående af vandrette lægter påmonteret lodrette stave i træ. De få ejendomme, der i dag har større faste hegn, kan beholde disse, idet der ikke er handlepligt i lokalplanen. Dette præciseres i lokalplanens redegørelsesdel.

Rådgiver for Nyhøjsvej 5 ønsker, at der gives mulighed for at etablere overkørsel fra de enkelte grunde direkte til Taastrup Hovedgade. Han ønsker desuden, at byggelinjen mod Taastrup Hovedgade indskrænkes. Ejeren af Nyhøjsvej 5 har planer om at udstykke den ret store grund, hvilket på grund af de eksisterende bygninger ikke umiddelbart er muligt, hvis der ikke gives direkte adgang til Taastrup Hovedgade.

Det er administrationens vurdering, at det af trafikale grunde vil være uhensigtsmæssigt generelt at give mulighed for flere overkørsler til Taastrup Hovedgade. Hvis der i helt specielle tilfælde ikke er andre muligheder, vil der kunne søges om dispensation fra lokalplanen på baggrund af et konkret projekt.

Den 25 meter byggelinje mod vejmidte af Taastrup hovedgade er en vejudvidelseslinje. Kommunen har ikke behov for at fastholde så stor en udvidelsesmulighed for Hovedgaden. Det foreslås derfor at byggelinjen reduceres til 5 meter fra vejskel, svarende til facadelinjen for flere af de eksisterende huse.

Bilag

Høringssvar vedr. lokalplan 1.80 for boligområde ved Rolighedsvej

Indsigelse mod lokalplan 1.80 beboere Rolighedsvej

Indsigelse mod forslaget til lokalplan 1.80 for boligområdet ved Rolighedsvej og Nyhøjvej

Indsigelse mod lokalplan 1.80.doc

Lokalplan 1.80 med foreslåede ændringer

Punkt 9: Lukket

19/6023

Punkt 10: Underskriftsblad

19/6023

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget 05-05-2020