

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 29-03-2022

Mødedato Tirsdag d. 29. marts 2022 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

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

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2022.....	5
A- Ansøgning om forlængelse af tidsbegrænset landzonetilladelse til opmagasinering - PMU.....	6
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Gadehavegård samt tillæg nr. 47 - PMU.....	8
I- Endelig vedtagelse af lokalplan for Taastrup Torv - PMU.....	11
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Skolevej 34-36 og kommuneplantillæg 48 - PMU.....	15
I - Forslag til valg af BRT station med mulighed for stationsnært kerneområde - PMU.....	17
Lukket.....	19
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2022.....	20

Punkt 1: Lukket

22/586

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Godkendt.

Punkt 3: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2022

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

1/3 2022 Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Materiale om nyt rådhus som demonstrationsprojekt i CityLoops

Punkt 4: A- Ansøgning om forlængelse af tidsbegrænset landzonetilladelse til opmagasinering - PMU

22/4316

Baggrund

Der søges om forlængelse af tidligere meddelt tidsbegrænset landzonetilladelse til ændret anvendelse af to bygning til mindre erhverv, lager, kontor m.m. og af et areal til opmagasinering af mindre både og mindre campingvogne samt 4 containere på ejendommen Maglemosevej 14, 2640 Hedehusene, matr.nr.: 7al Marbjerg By, Fløng.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget forlænger den af 04-06-2019 meddelte tidsbegrænsede landzonetilladelse med yderligere 3 år.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Maglemosevej 14, 2640 Hedehusene ligger i landzone umiddelbart nordøst for Marbjerg, er omfattet af landbrugspligt og er med undtagelse af det mindre ansøgte areal til campingvogne/både bebygget med drivhuse og tilplantet med træer.

Ejendommen omfatter også Smedevænget 14, som ligger indenfor afgrænsningen ad Marbjerg.

Plan- og Miljøudvalget besluttede i april 2016 at give tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til ændret anvendelse af et mindre ubebygget areal til opmagasinering af campingvogne og mindre både, til ændret anvendelse af 2 bygninger samt til opstilling af 4 containere på ejendommen.

Efterfølgende besluttede Plan- og Miljøudvalget 04-06-2019 at forlænge landzonetilladelsen med yderligere 3 år. Udvalget bemærkede, at der i løbet af de næste 3 år burde optages forhandlinger med ejeren om en permanent anvendelse af ejendommen.

Siden september 2021 har der været dialog om af gartneriet Maglemosevej 14. Forskellige anvendelser af såvel Maglemosevej 14 som Smedevænget 14 har på møde med administrationen været drøftet overordnet. Ejeren er stadig i overvejelser og ønsker yderligere dialog herom samt mulighed for eventuel opsigelse af lejemål.

På baggrund heraf søges der om forlængelse af den tidsbegrænsede landzonetilladelse med yderligere 3 år.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering, og der er ikke modtaget hørings svar.

Vurdering

Det vurderes, at der er behov for yderligere dialog mellem ejer og administrationen om den fremtidige anvendelse af hele eller dele af Maglemosevej 14 og muligvis også af Smedevænget 14. I forbindelse hermed skal de regulerende forhold i landbrugsloven, planloven og kommende Kommuneplan 2021 indgå.

Det vurderes derfor hensigtsmæssigt at forlænge den midlertidige landzonetilladelse med yderligere 3 år.

Punkt 5: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Gadehavegård samt tillæg nr. 47 - PMU

21/17995

Baggrund

Byrådet vedtog den 25-01-2022 forslag til lokalplan 2.37 for Gadehavegård.

Forslaget har været i høring fra den 27-01 til den 24-02-2022. Der er indkommet enkelte høringssvar fra naboer og fra Bolig- og Planstyrelsen. Sidste høringssvar har afstedkommet tilføjelser i lokalplanen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til lokalplan 2.37 vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen muliggør en transformation af Gadehavegård, hvor bebyggelsens struktur opblødes, og andre boligtyper end etagehusbebyggelser og andre anvendelser end boligformål indgår i området. Der gives mulighed for at etablere kultur-, lærings- og uddannelsesinstitutioner, som bliver en del af områdets sociale og kulturelle liv. Funktioner, som kan tiltrække borgere ude fra og være med til at gøre Gadehavegård til en del af den omkringliggende by.

Ud over at nedbringe andelen af de almene familieboliger til højst 40 % af områdets familieboliger er der to greb, som ændrer områdets fysiske struktur. Den ene ændring er vejadgangen, den anden er områdets grønne struktur.

Hovedadgangsvejen til Gadehavegård er Øtoftegårdsvej, som omlægges og føres ned igennem bebyggelsen som områdets ”bygade”. Denne gade bliver Gadehavegård-bebyggelsens nye rygrad, der binder den nuværende stokbebyggelse og de nye rækkehusbebyggelser sammen og skaber fælles byrum med pladser for et kommende byliv.

Det andet strukturerende element er det store grønne fællesareal i den nordlige del af området langs Roskildevej på det nedlagte vejareal for Øtoftegårdsvej. Dette grønne areal skal sikre bynatur for områdets beboere, og på grund af dets landskabelige form med bakker og lavninger giver det rekreative areal mulighed for større biodiversitet med urter, buske og træer end, hvad der er sædvane for rekreative arealer.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres et kvarterhus på op til 2.000 m², der skal rumme forsamlingshus, undervisning for kommunens 10. klassetrin samt støttepunkt som ejendomskontor for de almene boliger. Kvarterhuset skal række ud til hele bydelen, også bebyggelserne syd for Gadehavestien.

Ligeledes muliggør lokalplanen, at der kan opføres uddannelsesinstitutioner en såkaldt campus på op til 4.000 m².

Lokalplanen muliggør også, at der kan opføres op til 100 boliger som rækkehusbebyggelser, der hvor en del af den eksisterende stokbebyggelse i dag ligger. Rækkehusboligbebyggelserne opføres i op til 2½ etage langs bygaden og

omkring det store rekreative areal. Bebyggelsen forskyder sig for hinanden for at bryde den monotoni, som er kendetegnende for den eksisterende etagehusbebyggelse.

Dernæst kan der opføres 54 almene ældreboliger ud mod Fack Stationen på et areal, hvor der i dag er vejareal og parkering.

I lokalplanens høringsperiode er der indkommet 3 høringsvar.

1.

Ejerforeningen Olufsborg ved Advokatfirmaet Nicolai Giødesen undrer sig over, at ejerforeningen ikke tidligere er blevet inddraget i en samtale om de ændringer, der planlægges i Gadehavegård. Det kunne måske have medført visse ændringer. Eksempelvis havde ejerforeningen gerne set, at den nærmeste stokbebyggelse Murskeen 8-10 og 11-15 var blevet revet ned, da disse ligger tæt på skel.

Ejerforeningen Olufsborg har ingen indvendinger mod bebyggelsesprocent og etagehøjder, når dette ikke fratager ejerforeningen i at udvide sin bebyggelsesprocent tilsvarende.

Ejerforeningen påpeger, at gennembrud af støjvolden ved vejgennemføringen til Roskildevej bør undersøges nærmere for at vurdere, om det får konsekvenser for bebyggelserne syd herfor som Olufsborg og Gadehavegård.

2.

Indsigelsen fra beboeren i Murskeen 5 er enslydende med overstående indsigelse fra Ejerforeningen Olufsborg. Beboeren havde forventet, at de overfor liggende blokke i Gadehavegård-bebyggelsen ville blive nedrevet på grund af afstand til skel.

3.

Bolig- og Planstyrelsen har i høringsperioden spurgt ind til hvilke undervisningsinstitutioner, der tænkes indplaceret, og hvilken karakter disse har set ud fra, at disse ikke ligger inden for det stationsnære kerneområde. Ifølge Fingerplan 2019 skal arbejdskraftintensive virksomheder over 1.500 m² fortrinsvis lokaliseres i de stationsnære kerneområder omkring stationerne.

Ad. 1 og 2.

Det er meget lidt sandsynligt, at en dialog mellem Ejerforeningen Olufsborg og boligselskabet ville have medført, at de 2 blokke nærmest Olufsborg ville blive nedrevet på grund af afstand til naboskel. Både Olufsborg og Gadehavegård er opført efter en samlet bebyggelsesplan, og der sker ingen ændringer af de matrikulære forhold i forbindelse med helhedsplanen for Gadehavegård.

Begge bebyggelser har en fastlagt udnyttelsesgrad på 0,50 i byplanvedtægt 2-06, og i Kommuneplan 2021 fastlægges for rammeområde 2.B.8 en bebyggelsesprocent på 80 for området som helhed.

Ved gennembrydning af volden langs Roskildevej for at etablere vejtilslutning fra Gadehavegård til Roskildevej, vil volden sandsynligvis blive ført et stykke ned ad den nye vej for at mindske støjgenerne fra Roskildevej.

Ad. 3

Anvendelsesbestemmelsen ”uddannelsesinstitutioner” er efterfølgende nærmere beskrevet som uddannelse af unge inden for udskoling, ungdomsuddannelser, erhvervsuddannelser, lærer/pædagoguddannelser til undervisning på grund- og erhvervsskoler. Ovenstående er tilføjet anvendelsesbestemmelsen for område B i lokalplanen.

I lokalplanens redegørelse er tilføjet en nærmere beskrivelse af, hvad undervisningsinstitutionen inden for område B indeholder, herunder at der arbejdes inden for syv pædagogiske udviklingsspor. Ligeledes er tilføjet i redegørelsen, hvor mange lærer/underviserårsværk samt øvrige medarbejderårsværk, der forventes, hvilket er 20-25. Der forventes 200 elevårsværk på undervisningsinstitutionen. Tilføjelserne er markeret med rød skrift i lokalplanen.

Bolig- og Planstyrelsen har efterfølgende svaret, at styrelsen ud fra disse oplysninger ikke finder anledning til at indstille til ministeren at fremsætte indsigelse efter planloven mod forslag til lokalplanen under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages de ændringer, som er anført i afsnit 1 og 2 oven for.

Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2014

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan 2.37 og Kommuneplan 2014 er der udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr. 47 erstatter rammeområde 2180, Øtoftegårdsbebyggelsen og rammeområde 2220, Gadehaveskolen i Kommuneplan 2014. Bestemmelserne i tillæg 47 har samme indhold som rammeområde 2.B.8 for Gadehavegård og rammeområde 2.O.3, Ole Rømer-Skolen i Kommuneplan 2021. Tillægget giver mulighed for kvarterhus, uddannelsesinstitutioner og en ændret vejstruktur.

Da Kommuneplan 2021 endnu ikke er vedtaget, er det stadig Kommuneplan 2014, som er gældende og dermed rammesættende for lokalplan 2.37.

Bilag

Endelig lokalplan 2.37 for Gadehavegård.pdf

Tillæg 47 til Kommuneplan 2014 til endelig vedtagelse

Indsigelse Ejersforeningen Olufsborg til lokalplan 2.37 og tillæg 47.

Indsigelse fra nabo til lokalplan 2.37 til mødesagen.

Høringssvar fra Bolig- og Planstyrelsen, lokalplan 2.37

Punkt 6: I- Endelig vedtagelse af lokalplan for Taastrup Torv - PMU

21/379

Baggrund

Byrådet vedtog 31-08-2021 forslag til lokalplan for Taastrup Torv.

Forslaget har været i høring fra 08-09-2021 til 20-10-2021. Der er indkommet 6 høringssvar, hvoraf nogle giver anledning til præcisering af bestemmelser i lokalplanforslaget.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at forslag til lokalplan 1.83 vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres 108 boliger langs med og vest for Taastrup Torv, og at der kan indrettes arealer for serviceerhverv eller butikker i stueplan langs med Taastrup Torv. Lokalplanen muliggør også, at arealet for detailhandel omkring torvet kan justeres, så det åbne areal ved den vestlige opgang til togperronerne kan inddrages til butiksareal og dermed understøtte den nye torvedannelse.

Den nye bebyggelse udgør 12.500 m², heraf udgør boligerne lidt over 7.000 m² nettoetageareal uden andel af fælles arealer. Det resterende areal anvendes til indgangsareal til boligernes trappeopgange, fællesfaciliteter til boligerne, serviceerhverv, kørerampe, varegård, teknikrum samt depotrum og cykelparkering til boligerne.

Den eksisterende bebyggelse fra 2013 omkring torvet udgør i dag lidt over 12.000 m², heraf udgør detailhandelsdelen ca. 6.500 m² og kontor- og servicedelen ca. 3.400 m². Det resterende areal er til boligformål.

NREP, som er ejer af Taastrup Torv, ønsker, at den maksimale dagligvarebutiksstørrelse ændres tilbage til 3.500 m², som er fastlagt i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2014, og ikke de 5.000 m², som der oprindeligt var lagt op til i lokalplanforslaget.

Lokalplanen har været i offentlig høring, og der er indkommet 6 høringssvar:

1. Beboerne på Ahornvej 11 er bekymrede over endnu et byggeprojekt på Taastrup Torv. Da det nuværende Taastrup Torv blev opført i 2013, blev der arbejdet i 11 timer om dagen på byggepladsen, og derfor opfordres kommunen til et mere velovervejet valg af bygherre, der bedre kan tilrettelægge det kommende byggeri. Beboerne gør også opmærksom på, at der foregår kriminelle handlinger som handel med stoffer på parkeringsdækkene og langs banearialet.
2. Grundejerforeningen Fredensvænge gør indsigelse mod lokalplanens foreslåede byggeri på 8 etager, som foreslås reduceret til 5 etager. Byggeriet bør have samme højde som det omgivende bymiljø, ellers vil det bryde med

Taastrups byprofil. Flere beboere på Ahornvej, Lille Digevej og Fredensvej kan ikke se sig selv som naboer til højhusbyggeri. Grundejerforeningen gør opmærksom på, at fornyelse skal gøres med omtanke og respekt for det eksisterende område, og højhuse harmonerer hverken med de omkringliggende bygninger eller de ønsker, der er for Taastrups udvikling. Trafikbelastningen på Vesterparken bekymrer Grundejerforeningen Fredensvænge med boligbebyggelse på Taastrup Torv, og om der vil blive tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne. I dag er antallet af parkeringspladser for pendlere ved stationen formindsket, og flere parkeringspladser bliver tidsbegrænsede, hvilket medfører, at langtidsparkering sker på villaveje som Fredensvej. Grundejerforeningen savner en plan for ejerformer for det kommende boligbyggeri, om det er ejerboliger eller lejeboliger og bemærker, at det ikke er ønskeligt med yderligere almennyttigt boligbyggeri i Taastrup så tæt på Taastrupgård.

3. Fredensvej 44 mener, at den nye bebyggelse ikke må være højere end den nuværende bebyggelse på Taastrup Torv, og at der ikke skal være en pavillon på pladsen, men at pladsen skal være åben, så forretningerne bliver synlige. Beboeren foreslår, at Børge Jansbergs skulptur ved Taastrup Kulturcenter flyttes til Taastrup Torv, og at pladsen får navnet "Kunstplads Taastrup Torv".
4. Fredensvej 7 synes, det er en god ide med yderligere byggeri ved Taastrup Station, men er bekymret for øget lastbiltrafik på Vesterparken i forbindelse med det kommende byggeri. Vedkommende mener, at lastbiltrafikken til byggepladsen bør køre ad Taastrup Hovedgade.
5. Beboeren på Fredensvej 14B er imod det kommende byggeri, da det får stor indvirkning på hendes bolig på nr. 14B ved, at byggeriet tager udsigten og vil virke som en mur at se på. Beboeren mener, at byggeriet indeholder alt for mange boliger og påpeger, at der fra de nye boliger vil være indkig til hendes have. Et så dominerende byggeri harmonerer ikke med Taastrup Bymidte.
6. DSB mener, at en reduktion af pavillonen på pladsen kan være med til at forskønne Taastrup Torv og øge trygheden. Samtidig gør DSB opmærksom på, at den vestlige tunnel ikke må lukkes for adgang til perronerne, som der på et tidligere tidspunkt var ønske om fra NREP. DSB pointerer, at indgangen til den vestlige passage bør være glasfacader og have gode belysningsforhold for at fremme tryghedsfølelsen.

Ad. 1.

Kommunen har i 2020 udarbejdet forskrift for midlertidige støj-, støv- og vibrationsfremmende bygge- og anlægsarbejder, som er regler, der gælder for alle bygherrer og entreprenører, der udfører arbejde i kommunen. Her fastlægges også, at aktiviteter skal udføres indenfor normal arbejdstid hverdage mellem kl. 7.00 til 18.00. Det er ejer af Taastrup Torv, NREP, som er bygherre, og som vil stå for byggeriet og ikke kommunen, som derfor heller ikke har indflydelse på valg af entreprenør. Hvad angår de kriminelle handlinger, der peges på foregår på parkeringsdækkene og langs jernbanearealet, vil etablering af boliger medføre mere liv og aktivitet omkring bebyggelsen og på parkeringsdækkene, hvilket kan afhjælpe de mere lyssky aktiviteter i området.

Ad. 2.

Ved vurdering af projektet, som ligger til grund for lokalplanforslaget, er det vurderingen, at stationsområdet er det område i Taastrup, som er bedst egnet til byfortætning og en højere bygningshøjde end den øvrige del af Taastrup. Nord for bebyggelsen ligger jernbanearealet, som ikke generes af bygningshøjde og skygge fra den kommende bebyggelse udover de mange daglige togpassagerer, der vil bemærke en bebyggelsesklynge af en markant højde.

Énfamiliehusene syd for Ahornvej, Fredensvej og Vestervej påvirkes ikke af skyggegener fra den kommende bebyggelse, og deres syd- og vestvendte havearealer vender også væk fra den kommende bebyggelse og påvirkes ikke af udsyn til denne.

Ud over stationsområdet er der ikke områder i Taastrup, som kan rumme en stor og høj bebyggelse. Gadestrukturen og grundstørrelserne i Taastrup Bymidte muliggør ikke højhusbyggeri, som vil sprænge skalaen størrelsesforholdene i bymidten.

Vejnettets kapacitet på Taastrup Hovedgade, Vesterparken og omkring Taastrup Torv har så megen volumen, at det kan rumme yderligere trafik til 108 nye boliger.

Der etableres 290 parkeringspladser til Taastrup Torv, heraf reserveres 1p-plads pr bolig til nuværende og kommende boliger, i alt 137 p-pladser. Det vil sige, at der etableres 153 parkeringspladser til detailhandel og serviceerhverv. Jf. parkeringsnorm i oplæg til Kommuneplan 2021 burde der i alt anlægges 310 parkeringspladser, men set ud fra, at Taastrup Torv har så god tilgængelighed til S-togstationen samt busterminalen og er stationsnært kerneområde, vurderes det, at 290 pladser kan dække parkeringsbehovet. Dette er udover stationsnærheden også baseret på, at der vil være en forskydning af spidsbelastning for parkering i løbet af dagen, da mange brugere af serviceerhvervene vil komme uden for tidspunkterne for den store kundetilstrømning til dagligvarebutikken (bl.a. restauration og fitnesscentre).

Ejer af Taastrup Torv råder over 27 p-pladser på den offentlige parkeringsplads på terræn til de eksisterende boliger med betalingsparkering, men de står for det meste ubenyttet hen. Disse 27 pladser vil blive placeret på parkeringsdæk tættere på de boliger, som de er knyttet til. De 27 p-pladser på terræn vil blive reserveret kunder til dagligvarebutikken, og dette vil øge parkeringskapaciteten på terræn. Der er observeret, at flere kunder til dagligvarebutikken fravælger at parkere på p-dækkene, som står næsten ubenyttet hen. Kunderne vælger i stedet at parkere på den offentlig parkeringsplads vest for Taastrup Torv.

Der er ikke mulighed for i en lokalplan at fastlægge ejerforhold, om det skal være ejer- eller lejeboliger. Kommuner har mulighed for at fastlægge, at et vist antal boliger inden for en lokalplan skal være almennyttige. Kommunen har fravalgt mulighed for almene boliger på Taastrup Torv.

Ad. 3.

Taastrup Torv foreslås uden pavillon, men med en skulptur af Børge Jansberg. Torvet er fra start tænkt som pladsdannelsen, der kan give mulighed for det uformelle mødested for borgerne, og som byder sig til med caféliv, ophold og aktiviteter. Derfor er en mindre pavillon som et støttepunkt for disse aktiviteter med til at definere pladsen og gøre den rummelig. Placering af Jansberg-skulpturen ligger uden for lokalplanens rammer, men hører under Kulturelt Samråd, som blandt andet har til opgave at understøtte kunsttiltag og køb af kunst til kommunen.

Ad. 4.

En borger foreslår, at tung trafik til den kommende byggeplads, skal ske ad Taastrup Hovedgade for at aflaste Vesterparken. Der er forbud mod kørsel af køretøjer over 3500 kg på Taastrup Hovedgade, som ikke er dimensioneret til tung trafik.

Ad. 5.

Et byggeri af en vis volumen vil altid ændre en vant udsigt, men der er gjort tiltag til at modvirke, at byggeriet opfattes monotont og som en bastant mur ved, at bebyggelsen er opdelt i enheder med varieret højde og facadeudtryk samt med forskellige facadefarver. Beboeren på Fredensvej 14B bor i en afstand af 80 meter i luftlinje fra det kommende byggeri, så indkig i haven fra de kommende boliger er på grund af afstanden minimal. Indkig må accepteres som en del af at bo i en by. Var bebyggelsen alene på 5 etager, ville der også være indkig til den pågældende have på nr. 14B.

Ad. 6.

DSB er imødekommet, da der på kortbilagene også er markeret den vestlige passage til perronerne og præciseret i bestemmelserne, at også den vestlige passage til perronerne skal bevares. Bygherre er indstillet på, at bebyggelsen omkring indgangen til den vestlige passage skal bestå af glasfacader og være velbelyst for at undgå mørke og kantede områder på Taastrup Torv, som ikke kan overskues.

Bilag

Endelig lokalplan 1.83 Taastrup Torv. pdf

Indsigelse fra Ahornvej 11 tilforslag til lokalplan 1.83

Indsigelse fra Grundejerforeningen Fredensvænge til lokalplan 1.83 .

Indsigelse til lokalplan 1.81, på vegne af nærmeste grundejerkreds og Grundejerforeningen Fredensvænge.

Indsigelse fra Fredensvej 44 til lokalplan 1.83 og til fremtidens Taastrup Torv. og høring omkring Taastrup Torv.docx

Indsigelse fra Fredensvej 44, forslag til kunst til Taastrup Torv. Billede af Jansberg skulptur.

Indsigelse fra Fredensvej 7 til lokalplan 1.83..msg

Indsigelse fra Fredensvej 14B til lokalplan 1.83.msg

Høringssvar fra DSB til Lokalplan 1.83 Taastrup Torv..msg

Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for Skolevej 34-36 og kommuneplantillæg 48 - PMU

21/18101

Baggrund

Byrådet godkendte 30-11-2021 at sende forslag til lokalplan 1.32.1 for boliger ved Skolevej 34-36 og forslag til Kommuneplantillæg 48 til Kommuneplan 2014 i høring i 6 uger. I høringsperioden er der modtaget tre høringssvar.

Indstilling

At Plan-og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 1.321 og Kommuneplantillæg 48 til Kommuneplan 2014 endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af 11 rækkehuse i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 45. Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen fra åben-lav boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse, og bebyggelsesprocenten hæves til 45 beregnet for området som helhed.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet tre høringssvar til planforslagene. Høringssvarene kan læses i deres fulde længde i bilaget.

Høringssvar 1: Der udtrykkes bekymring for, at der er for få parkeringspladser, og at Skolevej, hvor der er dårlige oversigtsforhold, vil blive benyttet til parkering. Ønsker desuden, at det tydeliggøres, at standsning og parkering på det stykke af Skolevej er forbudt.

Administrationen vurderer, at der er fastsat tilstrækkeligt med bilparkeringspladser i lokalplanen. Parkeringsnormen er fastsat til 1,5 per bolig i overensstemmelse med andre områder til rækkehuse. Forbud mod standsning og parkering på Skolevej kan ikke reguleres i lokalplanen.

Høringssvar 2: Ønsker et fast lukket hegn med en højde på 1,8 meter ind mod deres grund, som er nabo til lokalplanområdet op mod Skolevej.

Administrationen vurderer, at bestemmelsen i lokalplanforslaget om, at hegn i skel skal opføres som levende hegn skal fastholdes. Formålet med bestemmelsen er at sikre et åbent grønt udtryk i området og er i tråd med bestemmelsen i den eksisterende byplanvedtægt 1-32, der fastsætter, at hegn fortrinsvist skal være levende hegn. Mellem lokalplanområdet og nabogrunden løber en sti, der forbinder Skolevej og Valby Søndergade. Administrationen vurderer, at et fast hegn langs stien med en højde på 1,8 meter vil virke lukket.

Høringssvar 3: Oplyser, at der er observeret flagermus og vandsalamander omkring planområdet.

Administrationen foreslår, at lokalplanen og kommuneplantillæg tilføjes oplysningen om, at der er observeret vandsalamander og flagermus omkring området. Den foreslåede ændring fremgår af bilagene markeret med rød.

Den videre proces

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen og kommuneplantillægget, bekendtgør administrationen planerne i henhold til reglerne i Planloven.

Ændringen i kommuneplanen indgik ikke i forslag til Kommuneplan 2021 og tillæg 48 til Kommuneplan 2014 vil blive indarbejdet, når Kommuneplan 2021 vedtages endeligt. Administrationen forventer at lægge en sag op om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 maj 2022.

Bilag

Lokalplan 1.32.1 til endelig vedtagelse

Tillæg 48 til Kommuneplan 2014 til endelig vedtagelse

Høringssvar modtaget i høringsperioden

Punkt 8: I - Forslag til valg af BRT station med mulighed for stationsnært kerneområde - PMU

19/12932

Baggrund

Byrådet har 22-06-2021 besluttet at ansøge staten om mulighed for at udvikle stationsnære kerneområder rundt om to kommende BRT-stationer, som er under planlægning.

BRT betyder Bus Rapid Transit, og er en regional buslinje i egen vejbane – som en letbane, blot på gummihjul. BRT-forbindelser har hyppige afgange, er af høj standard og kan betjene et regionalt opland med hurtige forbindelser på tværs af Hovedstadsområdet. Formålet med udvikling af BRT-linjer er at tilbyde pendlere og besøgende på linjen et godt alternativ til privatbilismen, og dermed modvirke trængslen på vejnettet. Der arbejdes for en BRT linje Ring 4 korridoren/ linjen for bus 400S, gennem Høje Taastrup.

Omkring stationer på BRT linjer åbner statens Fingerplan for en forsøgsordning, som betyder at der kan arbejdes med udvikling og omdannelse med tættere og højere bebyggelse, samt med arbejdspladser med en stor intensitet af ansatte eller besøgende. Byrådet har søgt om denne mulighed ved to fremtidige stationer i det nordlige Taastrup og Høje Taastrup.

Staten har 15-10-2021 svaret, at kommunen kan arbejde videre med een af de to ansøgte BRT-stationer, og Byrådet skal derfor nu beslutte hvilket stationsnært kerneområde, der skal arbejdes videre med.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at der arbejdes videre med en udviklingsplan for området omkring BRT-stationen ”Højvanggård”.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 29-03-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

De to kommende BRT stationer, som Byrådet tidligere har besluttet at søge om til forsøgsordningen, er stationen ”Højvanggård”, samt ”Husby Alle”. Se vedlagte kortskitse.

Omkring hver station er det skitseret hvilket område, der i givet fald kunne planlægges som stationsnært kerneområde.

Da staten nu har tildelt kommunen mulighed for at arbejde med planlægningen for stationsnært kerneområde ved 1 station, i stedet for de 2 ansøgte, skal Byrådet vælge, hvilket område kommunen skal arbejde videre med og udarbejde en udviklingsplan for. Udviklingsplanen kan finansieres inden for den eksisterende budgetramme til byudvikling.

Valget påvirker ikke områdernes mulighed for at blive betjent med BRT-linjen, men udelukkende de udviklingsmuligheder, der kan gives til området, jf. reglerne i statens Fingerplan for udvikling af de stationsnære kerneområder.

BRT-stationen Husby Alle, ligger i Klovtofte erhvervsområde, hvor de fleste ejendomme allerede er udnyttet fuldt ud, og hvor der findes en række eksisterende produktionsvirksomheder. Dette kan være en forsinkende faktor i forhold til en

omdannelsesproces, da eksisterende produktionsvirksomheder ikke må pålægges øgede miljøkrav som følge af en omdannelse til mere miljøfølsom anvendelse.

BRT-stationen Højvanggård, ligger i et område, hvor der dels er et udnyttet potentiale for yderligere bebyggelse, og hvor der samtidig er et potentiale i at omdanne parkeringsarealer, til bebyggelse med parkering i konstruktion. Området rummer store arbejdspladser med mange ansatte og besøgende og der er dermed allerede et stort kundegrundlag for en BRT-linje. Dette kundegrundlag kan øges yderligere gennem en udvikling af området. En udvikling af det fremtidige stationsnære kerneområde kan samtidig understøtte kommunens erhvervs politik.

I området omkring Højvanggård er der desuden markant færre grundejere og parter i forhold til en proces for afklaring og udvikling. Området rummer ikke i samme grad som det andet ansøgte område en potentiel miljøkonflikt mellem eksisterende virksomheder og evt. ny anvendelse. Området omkring BRT-stationen Højvanggård vurderes derfor umiddelbart at kunne give bedst mulighed for en udvikling indenfor en overskuelig årrække, som forsøgsordningen kræver.

Det indstilles derfor, at der arbejdes videre med en udviklingsplan for området omkring BRT-stationen ”Højvanggård”. Områdets parter inviteres til at deltage i arbejdet med udviklingsplanen, således, at den kan tage hensyn til parternes ønsker og behov.

Staten har allerede taget skridt til at påbegynde en VVM-proces for BRT'en. Udviklingsplan for det fremtidige stationsnære kerneområde omkring den valgte BRT-station skal bl.a. give input til denne VVM-proces.

Økonomi

Bilag

Betinget tilsagn vedr. stationsnærhed ved fremtidigt BRT stop ved linje 400S

Kortbilag. BRT stationer med foreslåede stationsnære kerneområder

Punkt 9: Lukket

21/25600

Punkt 10: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2022

21/25600