

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 14-01-2025

Mødedato Tirsdag d. 14. januar 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget januar 2025.....	4
I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMI	5
I - Forslag til Lokalplan 2.39 for den gamle rådhusgrund - PMU.....	9
Lukket.....	12
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget januar 2025.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-01-2025

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget januar 2025

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio december 2024

Punkt 3: I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

22/20086

Baggrund

Sagen har været forelagt Plan- og Miljøudvalget 14-05-2024, hvor udvalget besluttede at returnere sagen til administrationen til yderligere uddybning af sagen ift. parkering uden for området og den gennemgående stiforbindelse. Sagen har derefter være forelagt Plan- og Miljøudvalget 04-06-2024, hvor udvalget besluttede at returnere sagen til administrationen med henblik på at drøfte parkeringsløsning med udvikler. Ændringer i forhold til tidligere behandling fremgår til slut i sagsfremstillingen.

Byrådet godkendte 13-12-2023 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen med tilhørende kommuneplantillæg på baggrund af et skitseprojekt.

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 1.87 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7, der muliggør opførelsen af 36 boliger i en etagebebyggelse i 3 etager med opholdsarealer mod Selsmosen.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 1.87 med tilhørende kommuneplantillæg 7 godkendes og sendes i offentlig høring i 5 uger.
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.87 og tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Sagen udsat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Sagen udsat med henblik på at drøfte parkeringsløsningen med udvikler, idet udvalget ikke ønsker at placere 20 pladser ved det nordlige byggeri.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-01-2025

Anbefales.

C (4) stemmer for.

F (1) undlader at stemme.

A (2) stemmer imod.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 1.87 omfatter et område syd for Selsmosen, hvor et grundstykke muliggøres som følge af omlægningen af Taastrup Have og Depotvej ifm. etableringen af Kulturstrøget. Arealet indgår i købsaftalen for Selsmosekvarteret og var oprindeligt tiltænkt at være med i lokalplan 1.84 for Selsmosekvarteret. Området blev dog taget ud, da vejforløbet for kulturstrøget skulle fastsættes. Ved at åbne området op og etablere boliger, skabes der er et bedre byrum og en bedre forbindelse til Taastrup bymidte.

Udviklingen af området er beskrevet i den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder (28-08-2018) og helhedsplanen for Selsmosekvarteret (18-06-2019). Begge planer er udarbejdet som led i drøftelserne og planlægningen for omdannelsen af Taastrupgård. Formålet er at tilføre området nye boligtyper og ejerformer, åbne området op og styrke kvarterets kvaliteter samt skabe en naturlig sammenhæng mellem kvarteret og den omkringliggende by.

Bebyggelsen og opholdsarealer

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en etagebebyggelse placeret mod henholdsvis Selsmosevej og Kulturstrøget. Der muliggøres maksimalt 36 boliger fordelt som henholdsvis toværelses lejligheder og treværelses lejligheder. Der kan maksimalt etableres 50 % toværelses lejligheder, hvilket betyder at der som minimum skal etableres 50 % treværelses lejligheder. Mindstestørrelsen er på henholdsvis 65 og 82 m² bruttoetageareal. I bruttoetageareal medregnes depot og andel af fælles adgangsareal.

Bebyggelsen opføres med lyse teglsten og fladt tag, og der stilles krav om variation og detaljering i facaden. Der skal være forskydninger i bebyggelsen, mønsteret murværk, der sammenbinder vinduespartier i vandrette bånd samt særlig markering af indgangspartierne.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for fælles opholdsarealer på mindst 20 % af det samlede bruttoetageareal. Opholdsarealerne etableres ud mod Selsmosen med en variation i beplantningen. I kantzonerne mod kulturstrøget indrettes der ligeledes med en kombination af beplantning og belægninger under hensyntagen til brandredningsarealer.

Veje, parkering og stier

Der etableres en mindre vejforbindelse fra Kulturstrøget og ind til bebyggelsens parkeringsplads. Fra parkeringspladsen og ud til Kulturstrøget skal der yderligere etableres en ensrettet vej, som kun kan benyttes af renovationskøretøjer, så disse køretøjer ikke skal vende på området eller bakke ud på Kulturstrøget.

Igennem området skal der etableres en stiforbindelse, så offentligheden har mulighed for at passere igennem området langs Selsmosen. Dette indebærer ikke en cykelsti, men en sti forbeholdt gående, da cykler skal køre ad Kulturstrøget.

Der skal sikres 1 parkeringsplads pr. bolig. Som minimum skal 16 pladser etableres inden for lokalplanens område, hvor de resterende 20 skal sikres ved tinglyst deklARATION i umiddelbar nærhed.

Selsmosen - regnvandsbassin

Der er en drænledning ved den nordlige lokalplanafgrænsning, som beskytter en spuns ved søbrinken. For denne skal der tinglyses et 2 meter bredt deklARATIONsbælte mod syd, hvor der ikke må bebygges eller beplantes med dybdegående rødder, hvorved forsyningens adgang til drænledningen fastholdes. Langs stien og mod søbrinken skal der etableres et træværn, der fungerer som ekstra sikkerhed mod Selsmosen, som er et spildevandsteknisk regnvandsbassin.

Omlægning af forsyning og vejadgang til Taastrup Have

Der ligger en offentligretlig rådighedsservitut, der omhandler nedklassificering af Taastrup Have fra offentlig vej til privat fællesvej beliggende på matr.nr. 147. Lokalplanens realisering forudsætter, at der foreligger en beslutning om nedlæggelse og omlægning af den del af den private fællesvej, der ligger inden for lokalplanområdet. Lokalplanen kan først realiseres

når der er sikret en anden vejadgang til Taastrup Have bebyggelsen. Denne vejadgang sikres ved Kulturstrøget, som føres syd for Lokalplanområdet.

Under nuværende Taastruphave ligger en større vandledning, som omlægges sammen med vejen, hvilket er en del af vejprojektet for Kulturstrøget.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.2 – Depotvej, Taastrup. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse og rammebestemmelserne vedr. krav til opholdsarealer. Derudover er lokalplanen heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgeplan. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

I rammen tilføjes, at området kan anvendes til etageboliger. Der ændres i den forbindelse ikke på den overordnede anvendelse, som fortsat er centerområde. Det er normalt, at boliger placeres indenfor centerområde.

I rammen tilføjes yderligere, at ved etageboligbebyggelse, kan der ud fra en konkret vurdering fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet. Det er administrationens vurdering, at der sikres tilstrækkeligt med opholdsarealer, da projektet ligger i den tætte by, og der er en god indretning og anvendelighed af opholdsarealerne, samt at bebyggelsen er beliggende i umiddelbar nærhed til andre større rekreative arealer, som giver mulighed for ophold og rekreativ udfoldelse.

Udover ovenstående ændringer, ændres rækkefølgeplanen i kommuneplantillægget, så rammeområde 1.C.2, Depotvej rykkes fra 2. halvdel af planperioden (2028-2033) til 1. halvdel af planperioden (2021-2027). Det vurderes, at ændringen i rækkefølgeplanen efterlever retningslinjerne i kommuneplanen, idet rammeområde 1.C.2 depotvej skal ses i sammenhæng med rammeområde 1.B.60 Selsmosekvarteret, som er lagt i 1. halvdel af planperioden (2021-2027).

Miljøscreening

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

Sagen genoptages den 04-06-2024

Administrationen har tilføjet et bilag til sagen, der viser, hvor den parkering, der ikke kan være inden for grunden (lokalplanens afgrænsning), skal være. I bilag 4 fremgår det af 2 forskellige kort, at de 20 parkeringspladser sikres tilgængelige ved sydligste parkeringszone i lokalplan 1.84 (Selsmosekvarteret). Pladserne skal sikres ved en tinglyst servitut. Som det ses på side 1 i bilag 4, vil der fra den nye bebyggelse og til disse parkeringspladser være ca. 200 meters gågang, hvilket vurderes at være en hensigtsmæssig afstand. Side 2 i bilag 4 viser situationsplanen for Selsmosekvarteret (lokalplan 1.84), hvor parkeringszonen er markeret.

For at tydeliggøre forbindelsen og muligheden for at passere gennem lokalplanområdet via en stiforbindelse er der i lokalplansforslaget tilføjet krav til, at stien skal udføres med samme belægning som gangzonerne ved Kulturstrøget. Således skabes en tydelig sammenhæng, og stien kan ses som en naturlig forbindelse med fortovet. Belægningen udføres med betonfliser (Gellerupflisen) i to forskellige størrelser i farven Siena, som beskrevet i designkataloget for Kulturstrøget. Kravet til stiens belægning er stillet i lokalplanens § 5.2 omkring stier, og der er redegjort for dette i lokalplanens redegørelse på side 10.

Sagen genoptaget den 14-01-2025

Administrationen har haft dialog med udvikler med henblik på at lave en parkeringsløsning, hvor al parkering håndteres inden for lokalplanens område. Dialogen har ført til nye løsninger og ændringer i projektet - og hermed ændringer i lokalplanen.

Parkeringen håndteres delvist på terræn i lokalplanområdet og delvist i en parkeringskælder under den ene bygning, så al parkering håndteres inden for lokalplanens område. Parkeringskælderen breder sig lidt længere mod nord end bygningen og danner et grønt plateau, der skal være en del af det fælles opholdsareal. Der etableres en separat ind- og udkørsel til parkeringskælderen.

Renovationsvejen gennem området er sløjfet, og der etableres i stedet en urban forplads syd for bebyggelsen, hvor renovation og storskrald kan håndteres. Her har renovationskøretøjer mulighed for at køre ind og ud uden at skulle bakke. For at gøre plads til den urbane forplads er den ene bygning rykket lidt længere mod nord og vest. Dog bliver det fælles opholdsareal nord for bebyggelsen forbedret, da renovationsvejen gennem det fælles opholdsareal fra den tidligere løsning sløjfes. Renovation skal skærmes ud mod Kulturstrøget, og afskærmningen kan for eksempel kombineres med opholdsmuligheder ud mod Kulturstrøget, som eksemplificeret på situationsplanen.

Samlet set giver den nye parkeringsløsning et godt projekt, hvor der samtidigt skabes et bedre fælles grønt opholdsareal og en bedre renovationsløsning. Selve boligbebyggelsens omfang, antal lejligheder, fordeling samt bebyggelsens arkitektur er uændret. På bilag 4 kan man se situationsplanen for henholdsvis det tidligere lokalplanforslag og den nye opdaterede plan.

Bilag

Forslag til lokalplan 1.87 for etageboliger Syd for selsmosen

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 1.87 og kommuneplantillæg nr. 7

Gammel og ny situationsplan

Punkt 4: I - Forslag til Lokalplan 2.39 for den gamle rådhusgrund - PMU

24/7954

Baggrund

Byrådet igangsatte med en principbeslutning 19-06-2024 arbejdet med en ny lokalplan for den gamle rådhusgrund.

Den nye lokalplan skulle muliggøre en ombygning af det gamle rådhus til boliger og derudover give mulighed for rækkehuse og en dagligvarebutik på grunden.

Forslag til Lokalplan 2.39 forelægges nu til godkendelse, inden det sendes i offentlig høring i 8 uger. Der er tillige udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021, som sendes i høring sammen med lokalplanforslaget.

Indstilling

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

1. forslag til Lokalplan 2.39 for Rådhusgrunden og Kommuneplantillæg 11 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.39 for rådhusgrunden og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-01-2025

Anbefales med bemærkning om at der skal udfærdiges illustrationer til rækkehusenes udseende og materialer. Herunder antal og placering af rækkehus-typerne ift. udseende og tagkonstruktion.

Sagsfremstilling

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter hele den gamle rådhusgrund, som på godt 10 ha.

Der muliggøres en bebyggelse på samlet 31.400 m² svarende til 30% for hele området.

Lokalplanen giver mulighed for op til 330 boliger, fordelt på 200 etageboliger i rådhusbygningen og 130 rækkehusboliger. Hertil kommer en dagligvarebutik på op til 1.500 m² og et bydelshus, som kun kan indrettes i den gamle varmecentralbygning. Området får således en blanding af funktioner med både boliger og erhverv – udover dagligvarebutikken vil bydelshuset også fungere som en café også for udefrakommende. Derudover åbner lokalplanen op for, at kælderens under rådhuset kan anvendes til forskellige formål som f.eks. udlejning af opbevaringsplads eller kulturelle aktiviteter. I rådhusets stueetage udlægges mulighed for mindre erhvervslejemål (300 m² i alt) centralt placeret, eksempelvis til butikker eller kreative erhverv.

Det gamle Rådhus er i dag på 17.127 m² – med transformationen rives taget på byrådssalen og atriet i midten ned, mens der til gengæld tilføres en række 'tagboliger' på det resterende tag, hvormed bygningen ender på samme størrelse, 17.127 m². Lokalplanen stiller krav om, at hovedtrækkene ved bygningen skal bevares udadtil, med de røde mursten og de gennemgående horisontale linjer ved de nuværende vinduesbånd. Vinduespartierne får nogle steder fjernet brystninger for på den måde at skabe bedre dagslysforhold i boligerne, ligesom der nogle steder etableres udvendige trapper til boliger på 1. sal – andre af boligerne får adgang via elevator. Tagboligerne får hver deres eget saddeltag med inspiration fra gamle landsbyhuse, som dermed 'flyttes' op på taget.

Rækkehusene placeres nord for rådhuset, hvor der i dag er parkeringsområde. Disse får en anden og mere traditionel karakter, selvom der dog er krav i lokalplanen om forskellighed i facadematerialer- og farver bl.a. med henblik på at skabe en mere levende bebyggelse, som kan spille sammen med rådhusets nye og mere kreative udtryk. Bygherre påtænker i det hele taget at gøre stor brug af genbrugsmaterialer i projektet, hvorfor lokalplanen giver mulighed for en relativ stor diversitet i materialevalg. Endelig kan der etableres en dagligvarebutik i områdets nordøstlige hjørne ud til Roskildevej. Der bliver dog indkørsel via Halland Boulevard og ind igennem området. Dagligvarebutikken skal opføres med fladt tag i en højde på maks. 7 meter, som skal sikre et roligt udtryk, der ikke 'larmer' for meget i forhold til kirken og landsbyen i baggrunden.

De eksisterende grønne arealer bliver i vid udstrækning bevaret og får funktion som fælles opholdsarealer. Størstedelen af de store træer sikres mod fældning ligesom regnvandsbassinet bevarer dets nuværende placering. Alle boliger sikres desuden en privat terrasse/have eller altan.

Vejstrukturen fastholder de overordnede principper fra den forrige lokalplan om, at der bliver adgang til området fra både Halland Boulevard og Bygaden, men uden gennemkørsel i området. Der bliver fortsat behov for at etablere et nyt lyskryds på Halland Boulevard, og det eksisterende kryds ved Halland Boulevard/Øtoftegårdsvej ændres til kun at rumme indkørsel til rådhusgrunden. Cykelstiadgangen, som løber gennem området i dag, bevares, idet dog en del af stiforløbet langs Halland Boulevard omlægges, så det i stedet kommer til at løbe ude på selve vejarealet. Se det vedlagte trafiknotat.

Parkeringsnormerne fra den nuværende lokalplan for området videreføres, dvs. 1,3 p-plads pr. rækkehus og 1 p-plads pr. etagebolig samt 1 p-plads pr. 25 m² butikserhverv.

Kirkebyggelinje

Rådhusbygningen ligger indenfor en radius af 300 meter fra Høje Taastrup Kirke og dermed indenfor kirkebyggelinjen, indenfor hvilken der kun må bygges i en højde på maks. 8,5 meter, jf. naturbeskyttelsesloven. Med tagboligerne, som lokalplanen giver mulighed for, kommer bygningshøjden op på i alt 15 meter visse steder. Projektet forudsætter derfor en dispensation fra kirkebyggelinjen. Kommunen har bemyndigelse til at give dispensationen, og som noget nyt i planloven kan denne gives direkte via en lokalplan. Lokalplanforslaget indeholder derfor både bestemmelse om og redegørelse for en sådan dispensation (som dog først gives formelt med vedtagelse af lokalplanen).

Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget har administrationen været i dialog med Helsingør Stift, provsti og menighedsrådet for Høje Taastrup Kirke med henblik på en tidlig inddragelse af disse parter. Stiftsøvrigheden har indsigelsesret overfor lokalplanforslag, jf. planloven, og kan dermed nedlægge veto mod forslaget. Et af opmærksomhedspunkterne fra denne dialog var vigtigheden af, at der sikres nogle sigtelinjer hen over rådhuset, som giver indkig til kirketårnet. Et andet var, at den høje beplantning langs Halland Boulevard med fordel kan fjernes og erstattes af en lavere buskbeplantning for at skabe bedre synlighed til kirken.

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til både Roskildevej og Halland Boulevard, som medfører en del trafikstøj. Det betyder, at Miljøstyrelsens normale, vejledende støjgrænser for boligområder ikke uden videre kan overholdes. Det er dog administrationens vurdering, at der i dette tilfælde er tale om et område til blandede byfunktioner og ikke et rent boligområde. Det betyder, at der dermed gælder lempede støjkrav – en mulighed i planloven, som har til formål at fremme moderniseringen af eksisterende støjramte boligområder eller byområder med blandede byfunktioner. Med de lempede støjgrænser viser støjregninger (se bilag), at det er muligt at overholde støjkravene for alle boliger, men for visse af dem, som ligger tættest ved vejene, kan de indendørs støjkrav kun overholdes med særlige, lydisolerede vinduer e. lign. Det hele er samtidig under forudsætning af, at der opsættes støjhegn på dele af strækningerne langs Roskildevej og Halland Boulevard, hvilket lokalplanen stiller krav om.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2.B.13 i Kommuneplan 2021, som udlægger det til boligområde. For at kunne udlægge området til blandede byfunktioner jf. ovenfor kræver det en ændring i kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 11 til kommuneplanen, som tilføjer en række erhvervs- og fritidsanvendelser til de eksisterende anvendelsesmuligheder.

Desuden foretages der med Tillæg 11 en mindre justering af både rammebestemmelserne og retningslinjer for også at give mulighed for udvalgsvarebutikker på op til 300 m2 og med en maksimumsstørrelse på 150 m2 pr. butik.

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.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring i 8 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af planforslaget. Denne forventes forelagt Byrådet i juni 2025.

Bilag

Forslag til Lokalplan 2.39 til politisk behandling.pdf

Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.pdf

Miljøscreening af Lokalplan 2.39.pdf

Beregning af trafikstøj - Rådhusgrunden.pdf

Trafikanalyse.pdf

Referat fra møde 01-11-2024 om rådhus og kirke i Høje Taastrup

Punkt 5: Lukket

21/25600

Punkt 6: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget januar 2025

21/25600