

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-10-2016

**Mødedato** Onsdag d. 05. oktober 2016 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale B105

**Mødedeltagere** John A. Bilenberg, Svend-Erik Hermansen, Ekrem Günbulut, Omer Ayub, Conny T. Krogh, Flemming Andersen, Laurids Christensen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 05-10-2016.....	3
M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - oktober 2016.....	4
A - Landzonetilladelse, bygninger til hestehold, Snubbekorsvej 5A - PMU.....	5
A - Dispensation til at inddrage eksisterende garage til erhverv. Taastrup Hovedgade 140A - PMU..	6
A - Principbeslutning om lokalplan for rækkehusbebyggelse ved Gl. Møllehøj - Kallerupvej - PMU	8
I - Forslag til Natura 2000 Handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mose - PMU.....	10
I - Godkendelse af projektforslag for etablering af lavtemperaturfjernvarme i Nærheden - PMU.....	11

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 05-10-2016**

16/430

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - oktober 2016**

16/430

### **Baggrund**

Herunder nyt fra Råd, Nævn og Udvalg.

### **Bilag**

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i sag vedr. lokalplan 5.15 for Møllehøj

Invitation til ejerdag i HOFOR den 3.11.2016

Orientering om samarbejdsaftale om grundvandsbeskyttelse i Nybølle Grundvandsområde

Notat. Fredensvej 14, sagens forløb

Orientering til PMU. Forslag til Lov om ændring af Lov om planlægning

## **Punkt 3: A - Landzonetilladelse, bygninger til hestehold, Snubbekorsvej 5A - PMU**

16/17697

### **Baggrund**

Der søges om landzonetilladelse til henholdsvis et læskur og et opbevaringsskur i forbindelse med hestehold på ejendommen Snubbekorsvej 5A.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til de ansøgte bygninger.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Der søges om tilladelse til et læskur til heste på 50 m<sup>2</sup> og et udhus på 35 m<sup>2</sup> til opmagasinering af sadler og lignende (se bilag 1). Bygningerne skal anvendes til et mindre hestehold. Begge bygninger er opført i træ (se bilag 1). Bygningerne er allerede opført, hvorfor sagen behandles som retlig lovliggørelse.

Bygningerne kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, fordi de ikke etableres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse. Hovedformålet med landzonebestemmelserne er netop at modvirke spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det er Natur- og Miljøklagenævnets hidtidige praksis, at bygninger og anlæg som opføres mere end 20 m fra den eksisterende bebyggelse på en ejendom, *ikke* har tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Man tillader normalt mindre bygninger som læskure til dyrehold, men tilladelsen kan blive givet på vilkår for at sikre landskabelige hensyn.

Der er ikke foretaget naboorientering, da administrationen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne.

Ejendommen er noteret som en mindre (5,2 ha) landbrugsejendom i landzone, som benyttes til beboelse og diverse *ikke* landbrugsrelaterede erhverv. Ejendommen er omgivet af tæt beplantning, hvorfor der hverken er ind- eller udsyn til de ansøgte bygninger. Ejendommen ligger i et område, som i Kommuneplan 2014 er udlagt som landskabeligt værdifuldt. Der er tale om en mindre landbrugsejendom med god plads til et mindre hestehold. Administrationen vurderer, at ansøger har et reelt behov for bygningerne i forbindelse med hesteholdet og at størrelsen på bygningerne responderer med antallet af heste. Bygningerne er desuden placeret, så de ikke er synlige fra naboejendommene eller omgivende arealer i øvrigt på grund af den tætte beplantning. Det vurderes derfor, at de ikke påvirker landskabsværdierne negativt.

Administrationen anbefaler at Plan- og Miljøudvalget meddeler landzonetilladelse til det ansøgte.

### **Bilag**

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af 2 bygninger til hestehold, Snubbekorsvej 5A

Luftfoto, Snubbekorsvej 5A.pdf

## **Punkt 4: A - Dispensation til at inddrage eksisterende garage til erhverv. Taastrup Hovedgade 140A - PMU**

16/6215

### **Baggrund**

Ejer af ejendommen Taastrup Hovedgade 140A søger om overskridelse af byggeretten til at inddrage eksisterende garagebygning til erhverv (klinik), som er placeret i naboskel.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget ikke godkender inddragelse af garagebygning til erhverv (klinik) og dermed overskridelse af byggeretten (bygningsreglement 2010, kap. 2..2).

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

På ejendommen drives en fysioterapeutvirksomhed i bygningens stueplan, hvor der ikke er niveaufri adgang, da klinikken er placeret i en høj stueetage med udvendig trappe.

Ejer oplyses, at en fysioterapeutklinik har pligt til at kunne behandle patienter med behov for niveaufri adgang for at bevare statusnummer i Region Hovedstaden. Endvidere oplyses, at det er vanskeligt at ombygge stueplan med niveaufri adgang. Garagebygningen ligger i terrænniveau, hvorfor der kan skabes niveaufri adgang for patienter der kommer i kørestol, og bygningen skal kun periodevis bruges til disse patienter.

Det er administrationens opfattelse, at der er mulighed for at skabe niveaufri adgang til klinikken i stueetagen, eventuel ved en trappelift.

Garagebygningen har et areal på 65 m<sup>2</sup>, og vil indeholde et behandlingsrum, handicaptoliet og venterum. Der ændres ikke på det bebyggede areal, men der isættes nye facadepartier i facaden mod nord og taget hæves udvendig indenfor den eksisterende brandmur. I kommunens byggearkiv er der kun registeret og godkendt et areal på 30 m<sup>2</sup>, hvilket er ensbetydende med, at de resterende 35 m<sup>2</sup> skal lovliggøres enten som garage eller erhvervsbygning. En anvendelsesændring fra garage til erhvervsbygning (klinik) vil medføre, at der skal foretages væsentlige bygningsmæssige tiltag, da der i bygningsreglementet stilles andre krav for indretning af erhvervslokaler.

Ifølge situationsplanen påtænkes der anlagt 7 parkeringspladser og 2 handicapparkerings-pladser. Ifølge tinglyst deklaration har ejendommen fælles vejadgang med ejendommene beliggende Taastrup Hovedgade 140B og 140C. Taastrup Hovedgade 140A er omfattet af lokalplan 1.02.2 og i § 3 fremgår, at området er udlagt til kontor, serviceerhverv og boligformål.

I 2012 blev lokalplanen vedtaget, som giver mulighed for at anvende eksisterende hovedbygning til bl.a.

fysioterapeutklinik. Forudsætningen og intentionen i lokalplanen er, at erhvervsdelen kun omfatter hovedbygningen og garagebygning fortsat skal anvendes som garage.

Byggeretten jf. bygningsreglement 2010 fastsætter generelt, at bygninger ikke må opføres nærmere naboskel end 2,50 meter. Garager og lignende mindre bygninger kan dog opføres i naboskel eller nærmere end 2,50 meter til naboskel med visse begrænsninger. Ændres anvendelse fra garage til klinik (erhverv) skal afstanden være mindst 2,50 meter.

Der er foretaget partshøring til berørte naboer. Der er modtaget indsigelser fra Taastrup Hovedgade 140B og Taastrup Hovedgade 142.

Indsigelser går dels på klinikkens placering i naboskel og dels på de trafikale forhold i området. Det fremgår af indsigelserne, at der i perioder spærres for adgang til de berørte ejendommen med parkering på Taastrup Hovedgade og den fælles adgangsvej.

Det er administrationens vurdering, at en udvidelse af erhvervsdelen til også at omfatte garagebygningen vil øge aktiviteten og dermed sandsynligvis også øge kørsel til ejendommen til gene for naboerne. Endvidere kan det forventes, at den nye patientgruppe kommer med handicapbiler (kassevogn) som vil have meget vanskelig ved at manøvrere indenfor området.

Det er endvidere administrationens opfattelse, at der kan skabes niveaufri adgang til stueetagen uden de store bygningsmæssige ændringer bl.a. ved at installere en trappelift.

### **Bilag**

Ansøgning om inddragelse af garage til erhverv, Taastrup Hovedgade 140A

Ansøgning om dispensation til inddragelse af garage til erhverv, Taastrup Hovedgade 140A

Situationsplan vedr. inddragelse af garage i erhverv, Taastrup Hovedgade 140A

Plan- og facadetegninger vedr. inddragelse af garage i erhverv, Taastrup Hovedgade 140A

Indsigelse mod inddragelse af eksisterende garagebygning til erhverv på Taastrup Hovedgade 140A

Indsigelse fra Taastrup Hovedgade 142

# Punkt 5: A - Principbeslutning om lokalplan for rækkehusbebyggelse ved Gl. Møllehøj - Kallerupvej - PMU

15/6325

## Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for opførelse af 58 rækkehuse på området nord for Gammel Møllehøj Gård, mellem Kallerupvej og Kalleruprenden.

Området er i Kommuneplan 2014 udlagt til helårsbeboelse: Fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse i en etage med udnyttelig tagetage. I kommuneplanens rækkefølgeplan er der regnet med ca. 33 boliger i området.

Det fremsendte projekt er i 2 etager med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Projektet vil derfor forudsætte tillæg til Kommuneplanen.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte projekt.

Ansøger ønsker desuden, at den bevaringsværdige 1600-talsgård, Gammel Møllehøj Gård, forbliver i landzone.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der udarbejdes ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen på baggrund af et revideret projekt.
2. at der kan bygges med op til 10 meters bygningshøjde.
3. at et maksimalt antal nye boliger på 33 fastholdes
4. at haver skal placeres, så Miljøstyrelsens vejledende støjnormer overholdes.
5. at Gammel Møllehøj Gård med eksisterende haveanlæg forbliver i landzone og pålægges bevaringsbestemmelser.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Området er meget støjbelastet fra Holbækmotorvejen, både fra syd og fra vest. Det ville forudsætte en støjskærm eller vold i 10 meters højde at bringe støjniveauet ned på Miljøstyrelsens anbefalede værdier.

Ansøger vil i stedet benytte bebyggelsen som støjskærm og foreslår to rækkehusstokke med en bygningshøjde på 10 meter.

*Fordele ved projektet:*

1. Man slipper for en meget pladskrævende og måske ikke så attraktiv støjvold.
2. Der er indregnet god afstand fra den nye bebyggelse til de bevaringsværdige bygninger, 50 meter.

*Udfordringer:*

1. Der bliver betydelig flere boliger end kalkuleret i Kommunens rækkefølgeplan for byudvikling. I rækkefølgeplanen er kalkuleret med en rummelighed på 3.300 m<sup>2</sup>, svarende til en prognose på 33 boliger. Det indsendte projekt viser 8.070 m<sup>2</sup> opdelt på 58 boliger. Det vil bl.a. medføre et tilsvarende øget pres på kommunens institutioner.
2. Området er ikke stationsnært. Det er derfor ikke oplagt at opføre en meget tæt bebyggelse her. Forventningen har været en bebyggelse overvejende bestående af parcelhuse, jævnfør hvad Plan- og Miljøudvalget tidligere har godkendt. Den viste hustype vil kunne forsinke udviklingen af andre mere stationsnære områder med tæt/lav boligbebyggelse.
3. Bebyggelsesprocenten for det samlede område på 26 % forekommer ikke voldsom, men en del områder, der ikke vil kunne benyttes til boliger er indregnet. Bl.a. hele området mellem Kallerupstien og Kalleruprenden. Det vil derfor ikke være realistisk at overholde en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom, som forudsat i kommuneplanens rammebestemmelser.
4. Af støjhensyn kan de private haver ikke placeres mod syd og øst, som vist på planen. Der bør i stedet etableres større haver/gårde på den anden side af bebyggelsen.

Grundejerforeningen Bækhus har fremsendt kommentarer til bebyggelsesplanen.

## Bilag

Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan

Støjrapport Kallerupgade 4, Fløng

Oversigtskort Gl. Møllehøj.pdf

Perspektiv bebyggelsesforslag Gl. Møllehøj området

Tilbage melding vedr. ny bebyggelsesplan, Øst Fløng ved Kallerup Gårde

# **Punkt 6: I - Forslag til Natura 2000 Handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mose - PMU**

14/2677

## **Baggrund**

18-04-2016 blev 2. generation af de statslige Natura 2000 planer offentliggjort. Planerne fastlægger de langsigtede mål samt indsatsprogram for 2. planperiode, der gælder for perioden 2016 til 2021. Herefter har kommunerne 6 måneder til at udarbejde og offentliggøre forslag til handleplaner til gennemførelse af Natura 2000-planerne.

## **Indstilling**

At Plan og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at "Forslag til Natura 2000 handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mose" sendes i 8 ugers høring fra 27-10-2016.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune skal udarbejde en handleplan for Natura 2000 området, som omfatter de fredede moseområder Vasby Mose og Sengeløse Mose. Den kommunale handleplan skal sikre de statslige mål for Natura 2000 området.

Kommunen er ansvarlig for, at handleplanen gennemføres inden udgangen af 2021.

Handleplanens indhold skal være så konkret, at dens gennemførelse kan vurderes. Dog må handleplanen ikke foregribe det præcise indhold af de aftaler eller afgørelser, der træffes i forhold til den enkelte lodsejer i forbindelse med gennemførelse af handleplanen. Planen indeholder en arealopgørelse for de forskellige tiltag for habitatnatur, samt udpegning af potentielle arealer til ny natur (der henvises til tabel og kort i handleplanen).

### **Prioritering af den forventede indsats i 2. planperiode**

De statslige Natura 2000-planer 2016-2021 har fokus på sikring af naturpleje, færdiggørelse og sikring af indsatser fra 1. planperiode, samt sammenhæng i naturen og bekæmpelse af invasive arter.

Det er kommunens hensigt at planlægge og udføre projekterne som fastholder og udvikler arealer med eksisterende værdifuld lysåben natur gennem rydning, hegning og afgræsning. Gennem sammenbinding af disse spredtliggende arealer med potentielle arealer, kan der udvikle sig større og mere robuste naturarealer. I forbindelse med processen vil kommunen tage en række initiativer for at inddrage berørte lodsejere og andre interessenter i projekterne.

### **Redegørelse for gennemførelse af seneste handleplan**

De kommunale handleplaner for første planperiode har været gældende siden udgangen af 2012. Kommunen har i den mellemliggende periode arbejdet for at gennemføre den indsats, der blev beskrevet i Natura 2000-handleplanen for 1. planperiode. Der er etableret hegning og afgræsning. Der er gennemført undersøgelser af vandforholdene i moserne og afledning af overfladevand. Der er endvidere blevet udarbejdet og vedtaget plejeplan for den fredede Vasby Mose, samt udarbejdet forslag til plejeplan for den fredede Sengeløse Mose. For at opnå finansiering til gennemførelse af en række naturplejeindsatser har kommunen i samarbejde med en række andre kommuner søgt og opnået støtte fra EU.

## **Økonomi**

Finansiering vil ske via EU LIFE midler samt Teknik og Miljøcenterets driftsbudgetter.

## **Bilag**

Natura 2000 handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mose - 2016-2021

# **Punkt 7: I - Godkendelse af projektforslag for etablering af lavtemperaturfjernvarme i Nærheden - PMU**

16/19843

## **Baggrund**

Høje Taastrup Fjernvarme fremsendte 09-09-2016 projektforslag for etablering af lavtemperatur fjernvarme i Nærheden – etape 1.

Administrationen har gennemgået projektforslaget i forhold til varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen. Projektforslaget lever op til kravet om at være samfundsøkonomisk, virksomhedsøkonomisk og brugerøkonomisk fordelagtigt i forhold til referencen og kan dermed godkendes og sendes i 4 ugers høring ved berørte parter.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. At projektforslag for etablering af lavtemperaturfjernvarme i Nærheden (etape 1) godkendes
2. At projektforslaget efter godkendelse sendes i 4 ugers høring ved Nærheden P/S, HMN Naturgas og Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-10-2016**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune har bedt Høje Taastrup Fjernvarme om at udarbejde et varmeprojektforslag med henblik på at forsyne de nye byggerier i Nærheden med lavtemperatur-fjernvarme. Høje Taastrup Fjernvarme har på den baggrund udarbejdet og fremsendt et projektforslag der omfatter områderne/etaperne 1.1 - 5.1.

I projektforslaget forudsættes områderne (som dækker udbygningen af de første etaper i Nærheden) fuldt udbygget i 2020 og 100 % tilsluttet lavtemperatur-fjernvarme. Det er jf. bygningsreglementet, planloven eller varmforsyningsloven ikke muligt at kræve tilslutning til fjernvarme. Kravet om tilslutning til fjernvarme kan derimod indarbejdes i aftalegrundlaget for køb af grunde/byggeområderne i Nærheden.

Under forudsætning af 100 % tilslutning til fjernvarme er der beregnet en samfundsøkonomisk fordel for fjernvarme på knap 22 mio. kr. i forhold til varmepumper.

Tilsvarende er der beregnet en selskabsøkonomisk fordel på 15 mio. kr. over den 20-årige beregningsperiode. Høje Taastrup Fjernvarme må ikke generere et overskud. Den selskabsøkonomiske gevinst vil derfor komme forbrugerne til gode i form af lavere varmepriser.

De brugerøkonomiske beregninger viser, at forbrugere i gennemsnit vil opleve en fordel svarende til 1.575 kr./år i forhold til luft-vandvarmepumper.

Tidligere var naturgas et naturligt alternativ til fjernvarme, men med beslutningen om at det samlede danske energisystem skal omstilles til fossilfri energiforsyning, er det administrationens vurdering, at det er mest relevant at anvende luft-vand varmepumper som reference.

## **Bilag**

Projektforslag - Nærheden - 02.08.2016.pdf

Bilag 1 - Oversigtskort.pdf