

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 02-02-2021

Mødedato Tirsdag d. 02. februar 2021 kl. 16:00

Mødested Teams-møde

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen
Mølgaard Jensen, Omer Ayub, Hugo Hammel, Kurt Scheelsbeck

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget februar 2021.....	4
A - Status for Rådhusgrund - PMU.....	5
A - Helhedsplan for Taastrup Torv - PMU.....	7
A- Prioritering af igangværende planprojekter- PMU.....	10
Lukket.....	12
Underskriftsblad.....	12

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 02-02-2021

Godkendt.

Meddelelser Plan- og Miljøudvalget februar 2021

A - Status for Rådhusgrund - PMU

Baggrund

Det oprindelige skitseprojekt (af 11-12-2019) for Rådhusgrunden, som Plan- og Miljøudvalget tog stilling til på mødet i marts 2020, og som blev udsendt i forbindelse med foroffentlighedsfasen, er nu blevet bearbejdet i forhold til de kommentarer og ønsker, der er indkommet politisk, fra borgerne og fra administrationen.

Projektet fremlægges til Plan- og Miljøudvalget før den endelige udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag, som i henhold til projektudviklingsaftalen med udvikler, skal fremlægges og vedtages senest til maj.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for Rådhusgrunden med udgangspunkt i vedlagte projekt af 18-12-2020 fra ADEPT.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 02-02-2021

Godkendt med bemærkning om at parkeringsnormen for lejlighederne bør øges, og mulighederne for at udlægge reservearealer til parkering bør undersøges.

Sagsfremstilling

Resume af projekt af 18-12-2020 fra ADEPT:

Det nye boligområde planlægges at rumme knap 300 boliger og et supermarked. Der skal desuden opføres et "nærværshus" til brug for beboeraktiviteter og anlægges to mindre naturparker.

Bebyggelsesprocenten bliver på ca. 30 for området som helhed.

Projektet tager udgangspunkt i det tilstødende landsbymiljø, hvad angår bebyggelsens karakter, materialer og dimensioner.

Boligerne opføres i små klynger omkring grønne fællesrum for at give nærhed og fællesskab.

Alle boligerne udføres med saddeltag for at sikre gode lysforhold i gårdrummene og skabe relation til Høje Taastrup Landsby. Der benyttes en bred vifte af forskellige facadebeklædninger, fortrinsvist tegl. Der vil desuden blive varierede boligtyper. Boligerne er generelt i en eller to etager med små private haver. Men mod Roskildevej opføres nogle boligstokke i op til fire etager, bl.a. for at nedsætte vejstøjen i området.

Gadeforløbene snor sig igennem bebyggelsen og skifter karakter fra adgangsvej til sivegader og rene lege- og opholdsområder. En vejprofil med fortove, grønne arealer, parkering for biler og cykler ud over kørearealet er med til at nedbringe kørehastigheden på de interne veje.

Der mangler dog stadig en endelig afklaring af placeringen af cykelstien langs Halland Boulevard.

Parkering skal foregå dels på de interne veje, dels samlet langs Roskildevej, Halland Boulevard og på taget af supermarkedet. Der beregnes 1,3 parkeringspladser for rækkehuse og villaer og 0,75 parkeringspladser til lejligheder. Derudover etableres der samparkering for lejlighederne med dagligvarebutikken.

I det nye projekt er der gjort meget ud af at fastholde den grønne struktur og sikre biologisk mangfoldighed. Træerne langs Præstegårdsvej bevares i vid udstrækning, og skråningen op mod præstegården omdannes til park. Regnvandsbassinet omskabes til et naturområde, der strækker sig helt ud til Halland Boulevard og opdeler bebyggelsen i en nordlig og en sydlig del. Det nye vådområde er dimensioneret til at håndtere overfladevand fra både Rådhusgrunden og tilstødende byområder, og bliver derfor noget større end det eksisterende bassin på området i dag.

Mod Halland Boulevard er vist en række aflange bakker, som kunne være en flot afslutning mod øst. Området ligger imidlertid i vejarealet og vil som udgangspunkt ikke blive omfattet af lokalplanen. Hvis der på sigt skal etableres en BRT linje (Bus Rapid Transit) mellem Lyngby og Ishøj som der pt. er drøftelser om mellem Transportministeriet, MOVIA og de involverede kommuner på strækningen, herunder Høje-Taastrup, vil den særlige busbane skulle anlægges på eller op til dette areal. Der er ca. 19 meter fra de østlige p-pladser i projektet til Hallands Boulevard.

I områdets nordøstlige hjørne anlægges et supermarked. Placeringen er valgt, dels fordi denne funktion ikke er så støjfølsom, dels for at gøre supermarkedet synligt for trafikken på Roskildevej. Endvidere muliggør det dobbeltudnyttelse af p-pladserne til både dagligvarebutikken og lejlighederne.

Kommentarer fra administrationen:

Overordnet set vurderer administrationen at det er et rigtig spændende projekt med mange kvaliteter og muligheder. Et sted som tilbyder noget andet end de øvrige byudviklingsprojekter i kommunen, herunder Nærheden og Høje-Taastrup C.

Klyngestrukturen giver et tæt og trygt bomiljø. Prisen er, at nogen af boligerne må orienteres, så der komme meget lidt sol i de små private haver.

Bebyggelsesprocenten på 30 for området som helhed er ikke høj i betragtning af den centrale beliggenhed i forhold til Høje Taastrup Station og by. Men prioriteringen af bydelsparkerne og klyngestrukturen indebærer, at der bliver mindre plads til parkeringspladser.

Projektet vil medføre at der skal foretages trafikinfrastrukturtiltag på Hallands Boulevard. Der vil formentlig skulle etableres et nyt lysreguleret kryds ved den nye overkørsel og det eksisterende lyskryds ved Øtoftegårdsvej vil formentlig kunne sløjfes, da der kun bliver mulighed for indkørsel til området herfra.

A - Helhedsplan for Taastrup Torv - PMU

Baggrund

Ejeren af Taastrup Torv, NREP, som overtog torvet for nogle år siden, vurderer, at der skal ske et væsentligt løft af torvet for at gøre det mere attraktivt for Taastrup borgerne og modvirke en nedadgående spiral i forhold til butikslukninger og omsætning.

NREP har således udfærdiget et oplæg til helhedsplan, der indeholder både en ændring af torvet og butiksområdet og en boligbebyggelse over rampen til parkeringsdæk og ud mod busholdepladsen.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at helhedsplanen for Taastrup Torv danner grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for ny bebyggelse langs Vesterparken og den eksisterende bebyggelse på Taastrup Torv.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 02-02-2021

Godkendt med bemærkning om at mulighederne for at reducere antallet af etager drøftes med udvikler. Udvalget ønsker endvidere at der arbejdes videre med størrelsen af udearealer og cykelparkeringen.

Sagsfremstilling

NREP ønsker at vitalisere torvet ved at nedrive den nuværende cafébygning og erstatte den med en mindre pavillon for at gøre torvet mere åbent og understøtte torvets pladsdannelse. Taastrup Torv skal være et samlingssted for byen og dermed blive en aktiv del af bymidten. Kommer man fra nord, Selsmosekvarteret eller fra stationen, er Taastrup Torv indgangen til Taastrup Bymidte.

For at understøtte vitaliseringen af torvet ønsker NREP at opføre en boligbebyggelse over rampen til parkeringsdæk samt varegård og lade boligbebyggelsen strække sig langs Vesterparken over butikkerne og parkeringsdækket. Der ønskes opført 128 boliger, som skal være med til at skabe liv omkring Taastrup Torv.

Bebyggelsens sammenhæng med den øvrige by og dens påvirkning af byprofilen

Bebyggelsen over butikkerne langs Vesterparken forstærker sammenhængen med Taastrup Torv og opløser den i dag monotone butiksfacade langs Vesterparken og skærmfacaden, der skjuler de parkerede biler på p-dækkene. Den samlede bebyggelse bliver Taastrup Bys centrum med Taastrup Station og indgangen til byens strøggade, og sammenhængen med den øvrige by styrkes.

Set fra Taastrup Hovedgade vil Taastrup Torv markere sig som et åbent byrum, møbleret med en pavillon og et par mindre boder med mulighed for forskellige aktiviteter og caféliv. Fra

torvet vil man kunne iagttage set mod vest, at der over butiksfacaden er placeret 2 bygninger i 3 og 4 etager. I forlængelse af disse kommer den u-formede bebyggelse over rampe og varegård, som går fra 5 til 10 etager. Den højeste bygning ligger mod nord og jernbanearealet. Det vil sige, at langs Vesterparken tegner der sig nu 4 bygningskroppe i 3, 4 og 5 etager på basen over rampe og varegård samt over butikkerne.

Byfortætningen i Taastrup sker, hvor der er et sammenhængende åbent areal, og hvor den forholdsvis høje bebyggelse ikke kaster skygge på eksisterende bebyggelser, men over jernbanearealet. Der er få områder i Taastrup, som kan rumme en så omfangsrig bebyggelse som Taastrup Torv med mindre park- og idrætsarealer skal inddrages.

Taastrups byprofil vil ændre sig med bebyggelser på 8 og 10 etager. Især én-familiehusene på Ahornvej, Fredensvej og Vestervej vil opleve en ændret byprofil, men da disse boligområder ligger syd herfor, vil disse ikke få nogen skyggepåvirkning.

Der er andre høje bebyggelser på 6 og 7 etager i stationsområdet, fx bebyggelsen på hjørnet af Kirkevej og Taastrup Hovedgade er på 7 etager, og Stationscenteret kan ligeledes udbygges til 7 etager.

Torvet som rum og samlingspunkt

Den nuværende størrelse på cafébygning på Taastrup Torv umuliggør den funktion, som torvet oprindeligt var tiltænkt, nemlig en åben pladssdannelse, der kunne fungere som mødested med ophold og underdørs servering. I stedet virker bygningen som en prop, der fratager udsyn til butikkerne mod nord og vest. Store synlige ventilationsrør på facaderne mod nordvest er med til at skæmme bebyggelsen og understøtter ikke en harmonisk plads. Med ombygningen af pladsen vil facaderne blive renoveret og det monotone udtryk brudt op med større glaspartier og træpaneler.

Bebyggelsens form og udseende

Bebyggelsen over rampe og varegård er opdelt i bygningskroppe omkring et u-formet gårdrum med varierende etager fra 5 til 8 etager, afsluttende med et punkthus på 10 etager mod nord. Over butikkerne og nedre p-dæk langs Vesterparken fortsætter bebyggelsen og knytter sig til den eksisterende bebyggelse på Taastrup Torv.

Basen tegner sig fra gadesiden som en fortsættelse af det eksisterende byggeris butiksfacader. Hovedadgangen til boligerne og servicearealer er fra basens gadeplan, altså fra Vesterparken til det u-formede gårdrum, hvorfra man fordeler sig til boligernes trappeopgange, så gårdrummet fungerer som bebyggelsens torv, mødestedet, hvor alle passerer forbi på vej til deres boliger.

Bebyggelsen er på lidt over 11.500 m² bruttoetageareal, heraf udgør boligarealet 7.400 m², i antal 128 lejligheder med 2 og 3 værelseslejligheder til enlige, delte familier og seniorer. Servicearealet udgør lidt under 700 m². Det resterende areal er adgangsarealer som trapperum, rampe til parkering i konstruktion, teknik- og depotrum.

Bebyggelsen vil fremstå med facadebeklædning af teglskaller i forskellige farvenuancer. Alle

lejligheder har altan med rækværk i metal og glas.

Udeopholdsarealer

Udeopholdsarealerne udgør 16 % af boligernes nettoareal for den u-formede bebyggelse og 28 % for bebyggelsen over butikkerne langs Vesterparken. Udeopholdsarealerne udgøres af tagterrasser ud mod Vesterparken og det fælles gårdrum, som er ankomstareal til boligernes trappeopgange.

Parkeringsforhold

Parkeringskravet til den kommende bebyggelse er 1 p-plads pr bolig og 2 p-pladser pr 100 m² serviceerhverv, i alt 140-142 parkeringspladser. Parkeringskravet kan dækkes ved, at der parkeres på p-dækkene over dagligvarebutikken under forudsætning af, at parkeringskravet til de eksisterende butikker på Taastrup Torv reduceres fra 4 til 2 parkeringspladser pr 100 m², så der frigives parkeringspladser til boligerne.

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

Samlet vurdering af vitaliseringen af Taastrup Torv

Administrationen vurderer, at hvis butikkerne og især dagligvarebutikken på torvet skal overleve, skal dette understøttes af et åbent og rumdannende torv, der er rart og trygt at færdes på. Den nuværende cafébygning forhindrer dette, og derfor er løsningen, at den fjernes og erstattes af en pavillon, der er halvt så stor. En anden forudsætning for et velfungerende og harmonisk torv er, at de blinde og utrygge vinkler elimineres, og at der sker en bearbejdning af facaderne, der kan højne det arkitektoniske udtryk.

En boligbebyggelse over rampe, varegård og butikker kan medvirke til, at den del af bebyggelsen tilføres liv og aktivitet. En bebyggelse med 128 lejligheder giver 150-200 beboere, der vil tilføre Vesterparken og torvet aktivitet døgnet rundt, og som vil understøtte bylivet i Taastrup Bymidte.

Set ud fra bymæssige sammenhænge giver bebyggelsen en tyngde til Taastrup Bymidte og stationsområdet, som er gavnligt for begge områder. Bebyggelsens tæthed og højde står i kontrast til det åbne parcelhusområde syd herfor, men det vurderes, at et stationsområde kan bære tæthed og stor bygningshøjde. For de mange togrejsende, som dagligt passerer Taastrup, vil bebyggelsen være en markør, der viser en by i udvikling.

A- Prioritering af igangværende planprojekter- PMU

Baggrund

Der er historisk stor aktivitet i byggebranchen pt. Dette gælder i særdeleshed også i Høje-Taastrup Kommune, da kommunen er under kraftig udvikling med etablering af ca. 4000 nye boliger inden for en 10 års periode. Derudover er der planlagt for en omfattende omdannelse af de 4 største almene boligområder med nedrivning, omdannelse, og opførelse af nye boliger samt etablering af en række nye institutioner i områderne.

Denne meget markante stigning i antallet af byudviklings- og byggeprojekter medfører lokalplanprojekter, byggetilladelser samt tilhørende rådgivningsforløb, hvorfor administrationen finder det hensigtsmæssigt at orientere Plan- og Miljøvalget om, hvordan de aktuelle projektportefølger prioriteres og håndteres, samt de konsekvenser det kan have for sagsbehandlingen.

INDSTILLING

at Plan- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 02-02-2021

Taget til efterretning. Udvalget ønsker at sagen videreføres til økonomiudvalget, med henblik på at drøfte ressourcesituationen og eventuelle budgetmæssige konsekvenser.

Sagsfremstilling

Med igangværende realisering af byudviklingsprojekterne for boligområdet "Nærheden" samt bydelen "Høje Taastrup C" er der et markant behov for udarbejdelse af projektlokalplaner samt tilhørende byggesagsbehandling, herunder intensive vejledningsforløb med udviklere, rådgivende ingeniører og arkitekter.

Sideløbende afføder det nuværende urbane udviklingspres i hovedstadsområdet et generelt incitament til omdannelse af ældre blandede erhvervs- og boligområder til primært tæt-lav boligprojekter typisk omfattende 10- 20 boligheder.

Gennem 2020 har Høje-Taastrup Kommune udarbejdet i alt 15 lokalplaner til vedtagelse, hvilket er et historisk højt antal. Sideløbende hermed er kommunen i gang med en omfattende revision af kommuneplanen, som trækker på de samme kompetencer, og som skal være færdig og vedtages i indeværende år.

Aktuelt arbejdes der efter aftalte, eller nært forestående afleveringsfrister med i alt 11 aktive lokalplaner på forskellige projektrin, hvoraf 4 i "Høje Taastrup C", 4 i "Nærheden" samt 3 andre lokalplaner, herunder for omdannelse af butikscenteret på Taastrup Torv samt omdannelse af den nuværende rådhusgrund til boligområde.

Fire igangværende lokalplaner er udskudt efter aftale med udviklerne/rekvirenterne, eftersom

der p.t. ikke er kapacitet til at arbejde på disse lokalplaner – men hvor disse lokalplaner skal igangsættes eller afsluttes senere i 2021. Lokalplanerne i denne kategori omfatter:

- Udvidelse i fase 2 af virksomheden Wicotec (Roskildevej 338), som har modtaget byggetilladelse ultimo i 2020 for etablering af udvidelse med fase 1.
- Videreudvikling af logistik- og administrationscenter (DSV);
- Regulering af boligbebyggelsen Søndertoften, og
- Boligbebyggelse for Skolevej 34-36 / Valby Søndergade 35.

Udarbejdelse af mindre lokalplaner for omdannelse af blandede erhvervs- og boligområder samt bevarende lokalplaner kan vanskeligt indpasses i det nuværende arbejdsprogram for 2021 med den aktuelle kapacitet, og er sat i venteposition.

For igangværende, samt ventende lokalplanprojekter er der i dialog med rekvirenterne af disse lokalplaner foretaget en fornyet samlet prioritering som tager udgangspunkt i:

- At færdiggørelsen af enkelte lokalplaner i "Nærheden" samt "Høje Taastrup C" udsættes, hvilket er betinget af bl.a. sygdom (Covid 19) og korte intensive projektfaser, som er sårbare for ændrede omstændigheder;
- At lokalplaner for "Nærheden" samt "Høje Taastrup C" samt øvrige særlige udviklingsprojekter prioriteres frem for andre lokalplanprojekter; og
- At udvikler/rekvirent bidrager til lokalplanens udarbejdelse med planfaglig kompetent konsulent, hvor dette skønnes hensigtsmæssigt i medfør af planlovens §13, stk. 3 til aflastning af det medgående ressourceforbrug fra Høje-Taastrup Kommune.

For så vidt angår byggetilladelser, som også er under pres grundet byggeaktiviteten i kommunen, arbejdes der efter en politisk vedtaget maksimal sagsbehandlingstid på 2 uger for simpelt byggeri ved fuldt oplyste sager samt 4 uger for erhverv, industri og etageejendomme – ligeledes ved fuldt oplyste sager.

Det tilstræbes og forventes, at disse sagsbehandlingstider vil kunne overholdes – dog vil der kunne være længere procestid i dialogen mellem ansøger og kommunen. Det vil sige den periode, hvor ansøgningsmateriale redigeres og kvalificeres på baggrund af dialogen mellem ansøger og byggesagsbehandler. Det betyder således også, at der *kan* være længere samlet sagsbehandlingstid, som også vil afspejle sig i de statslige opgørelser af sagsbehandlingstid, da disse baserer sig på hele sagsforløbet.

Underskriftsblad