

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 12-01-2021

Mødedato Tirsdag d. 12. januar 2021 kl. 15:30

Mødested Teams-møde

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

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Lukket.....	4
Godkendelse af dagsorden.....	5
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2021.....	6
A - Dispensation til nedrivning af bevaringsværdig bygning Thorsbrovej 1 i Reerslev - PMU.....	7
A - Stillingtagen til dagligvarebutik på Høje Taastrup Vej 30A - PMU.....	9
A- Dispensation til overskridelse af højdegrænse - PMU.....	11
I - Principgodkendelse af renovering og omdannelse af Blåkildegård - PMU, SU.....	13
I - Forslag til lokalplan for boligbebyggelse og p-hus i Nærheden - PMU.....	15
Lukket.....	17
Underskriftsblad.....	18

Punkt 1: Lukket

19/19863

Punkt 2: Lukket

19/5108

Punkt 3: Godkendelse af dagsorden

19/6023

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Sag 6 tages af dagsordenen, da der er kommet nye oplysninger.

Punkt 4: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2021

19/6023

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Hedeland: Ansøgning om Horizon2020 projekt

Status vedr. Opgaveudvalg og Ungeklimaråd i forhold til Klimaplan 2030

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde den 9. december 2020

Punkt 5: A - Dispensation til nedrivning af bevaringsværdig bygning Thorsbrovej 1 i Reerslev - PMU

20/18846

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om nedrivning af beboelsesbygningen på Thorsbrovej 1 i Reerslev. Da bygningen er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanen, skal sagen behandles som en dispensationsansøgning.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler tilladelse til nedrivning af bebyggelsen på Thorsbrovej 1.

Det er en betingelse, at et nyt beboelseshus opføres med:

1. Facader i teglmursten, evt. pudsede, med en facadehøjde på højst 3 meter, afsluttet med gesims.
2. Symmetrisk saddeltag med en hældning på mindst 40° uden valm og med tagdækning af tegl- eller betontagsten.
3. Fagdelte vinduer i stil med dannebrogsvinduer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Huset, der er registreret opført i 1920, har et boligareal på 75 m². Det er et traditionelt længehus i en etage med saddeltag. Huset har pudsede facader og et nyere eternittag.

Det er administrationens vurdering, at huset ikke i sig selv har nogen bevaringsværdi, men at det med sin fremtrædende placering på hjørnet af Tingstedvej og Thorsbrovej er vigtigt for det samlede indtryk af området. Nedrivning bør derfor betinges af specifikke krav til ny bebyggelse på ejendommen.

Lokalplan 6.13 har en række bestemmelser om udformning af ny bebyggelse, der skal sikre, at et nyt hus opføres med "landsbykarakter", og byrådet skal godkende, at nybyggeri er tilpasset områdets øvrige bebyggelse.

Det er karakteristisk for området med længehuse opført i teglsten (måske enkelte i bindingsværk) med saddeltag og hel gavle. Ansøger har indsendt et skitseprojekt, der fint lever op til dette, dog uden at angive materialer.

Administration indstiller derfor, at nedrivningstilladelse betinges af, at nyt byggeri opføres i denne stil suppleret med krav om murede facader enten i blank teglmur eller pudsede. Derved kan et fremtidigt byggeprojekt forhåbentlig umiddelbart godkendes.

Der har været foretaget naboorientering.

Der er modtaget en kommentar fra nabo, der tilkendegiver, at han ikke har indvending imod, at huset nedrives, hvis der opføres et tilsvarende nyt hus i samme stil.

Bilag

Ansøgning om nedrivning.PDF

Nabo kommentar

Skitseprojekt Thorsbrovej 1.pdf

Thorsbrovej 1, fotos.pdf

Punkt 6: A - Stillingtagen til dagligvarebutik på Høje Taastrup Vej 30A - PMU

20/11408

Baggrund

Der er udstedt påbud til henholdsvis ejeren og bruger af ejendommen Høje Taastrup Vej 30, da planforholdene ikke tillader handel med dagligvarer. Ejeren mener dog at have ret til også at udleje butiksløkkale til en dagligvarebutik og ikke alene til udvalgsvarebutik, som der efter planloven er mulighed for.

Over en periode på mere end 3 år har der ikke været drevet dagligvarehandel på adressen, og ejer oplyser, at den nuværende dagligvarehandel blev etableret i foråret 2019.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget fastholder påbuddet til ejer af Høje Taastrup Vej 30 og bruger af dagligvarebutikken på Høje Taastrup Vej 30A, at dagligvarebutikken skal ophøre senest 01-04-2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Sagen taget af dagsordenen.

Sagsfremstilling

Administrationen er efter klage fra nabo blevet klar over, at der drives dagligvarehandel på Høje Taastrup Vej 30A, hvilket blandt andet medfører meget uhensigtsmæssig trafik og parkering på Høje Taastrup Vej.

Handel med grøntsager og blomster optager et stort areal foran butikken, har karakter af markedsplads og vanskeliggør kundeparkering på ejendommen, så kunderne parkerer på Høje Taastrup Vej og ind over græsribatten til cykelstien. Desuden er der opsat store skilte af midlertidig karakter til dagligvarebutikken, foruden skiltene til den tidligere butik Home2Home på nr 30A og ét til antikbutikken på 30B.

Administrationen har derfor 16-11-2020 udstedt påbud til ejer og bruger, at handel med dagligvarer skal ophøre inden 01-03-2021.

Administrationen har tidligere (2012) meddelt påbud om ophør af detailhandel i form af Taastrup Værktøjsmagasin, da anvendelsen var i strid med lokalplan 1.03.3 vedtaget i 1994, som udlægger området til haveboliger og liberalt erhverv. Administrationen havde kun oplysninger via byggesagsarkivet, hvor det fremgik, at ejendommen inden lokalplanens vedtagelse blev anvendt af et rådgivende ingeniørfirma, som gik konkurs i 1998. Efterfølgende viste det sig, at der kontinuerligt havde været drevet detailhandel som værktøjsmagasin, køkkencenter, Modeland m.m. på ejendommen, hvorfor administrationen trak påbuddet tilbage, idet der nu var tale om fortsættelse af en hidtil lovlig anvendelse.

Ejer har i oktober 2020 oplyst som høringssvar på varsling af påbud, at der fra oktober 2011 til 31-01-16 er drevet asiatisk butik, Toptan Bazar, med specialvarer, efterfulgt af en vinhandel frem til 30-06-2017, herefter genbrugsbutik frem til 31-03-2019, hvorefter den nuværende butik, Taastrup Bazar etablerede sig med samme varesortiment som Toptan Bazar.

Ud fra ovenstående oplysninger har der været drevet dagligvarebutik frem til 31-01-16 og igen fra 31-03-2019, hvor den nuværende dagligvarebutik Taastrup Bazar åbner. Det vil sige, at der har været et ophør på mere end 3 år, hvor der ikke

har været drevet dagligvarebutik på Høje Taastrup Vej 30A.

Indehaver af butikken Taastrup Bazar oplyser i sit høringssvar, at butikken ikke er en dagligvarebutik og vedlægger fotos af butikkens varer, som efter administrationens opfattelse ses at være madvarer og drikkevarer, altså en dagligvarebutik.

En lokalplan fastlægger en fremtidig anvendelse af et område og kan fastlægge en anden anvendelse end, hvad der er gældende på lokalplanens vedtagelsestidspunkt. Derfor kan en hidtidig lovlig anvendelse af et område eller en ejendom fortsætte med mindre, der er et ophør af anvendelsen i mere end 3 år. Derfor er det kun anvendelsen til butik for udvalgsvarer på Høje Taastrup Vej 30, der kan betragtes som en hidtidig lovlig anvendelse, og derfor kan der ikke skiftes mellem dagligvarebutik og udvalgsvarebutik.

Ejer anerkender ikke skelnen mellem dagligvarebutik og udvalgsvarebutik.

I planlovens kapitel 2d, planlægning til butiksformål skelnes der mellem dagligvare- og udvalgsvarebutikker, idet de to butikstyper påvirker bymiljøet forskelligt. Kommunen skal i sin detailhandelsplanlægning skelne mellem dagligvarehandel, udvalgsvarehandel og handel med særlig pladskrævende varer.

Administrationen støtter sig endvidere til Naturstyrelsens arbejdsnotat, som indgår i Vejledningen for detailhandelsplanlægning. Heri står der, at i planlægningen sondres der mellem detail- og engrosforretninger og mellem dagligvare- og udvalgsvareforretninger, idet de forskellige forretningstyper påvirker bymiljøet forskelligt med hensyn til virkning for andre byfunktioner og m.h.t. udseende, trafikale forhold m.v.

Hvis der skulle åbnes mulighed for en dagligvarebutik og lokalplanlægning for dette, skal bymidteafgrænsningen for Taastrup ændres. Dette er en ændring af kommuneplanens hovedstruktur, som kun kan gøres ved anvendelse af den statistiske metode med forudgående foroffentlighed og kommuneplantillæg. Bymidten skal være et sammenhængende område. En enklave som ejendommen Høje Taastrup Vej 30 accepteres ikke som værende en del af bymidten.

Ud fra ovenstående vurderer administrationen, at handel med dagligvarer skal ophøre på Høje Taastrup Vej 30A og ej heller kan drives fra 30B.

Bilag

Ejer: Partshøring varsling af påbud - ulovlig etablering af dagligvarebutik Høje Taastrup Vej 30B

Høringssvar fra ejer til varsling af påbud, dagligvarebutik på Høje Taastrup Vej 30A 22-10-2020

Ejer. Påbud - dagligvarebutik skal ophøre på Høje Taastrup Vej 30A (Gendannet automatisk).docx

Kommentar fra ejer til påbud af 16-11-2020, dagvarebutik på af Høje Taastrup Vej 30A til påbud modtaget 26-11-2020

Høringssvar fra Taastrup bazar.pdf

Punkt 7: A- Dispensation til overskridelse af højdegrænse - PMU

20/20769

Baggrund

Ansøger til etablering af datacenter anmoder om dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om maksimal bygningshøjde på 15 meter for datacentre, idet der ansøges om, at resterende 4 datacentre (blokkene B, C, D og E) mod vest kan opføres med en bygningshøjde på 20 meter.

Der er gennemført naboorientering med en varighed på to uger, hvor der er indkommet to høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles dispensation til en bygningshøjde på 20 meter for etablering af datacentre (blokkene B, C, D og E) omfattet af lokalplan 2.35.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Udvalget besluttede at gøre sagen til en indstillingssag. Frem mod økonomiudvalgets behandling anmodes ansøger om at fremstille en visualisering af projektet.

Sagsfremstilling

Dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser forudsætter forudgående naboorientering af adkomsthavere til omkringliggende ejendomme, der kan forudsættes berørt af forslaget. Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde 01-12-2020 at igangsætte naboorientering, der varede 2 uger, og hvor der er fremkommet to høringssvar.

Det ene høringssvar fremfører en række spørgsmål, mens det andet er en indsigelse fra grundejerforeningen omfattende boligområdet nord for lokalplanområdet.

I medfør af lokalplan 2.35 "Datacentre i Høje-Taastrup" er der 17-11-2020 givet byggetilladelse til, at der kan opføres administrationsbygning samt ét datacenter (blok A), som er beliggende i den østlige del af lokalplanens område. Begge bygninger overholder lokalplanens maksimalt tilladte bygningshøjder, som giver mulighed for en maksimal højde på 14 meter for administrationsbygningen samt en maksimal højde for datacentre på 15 meter.

Lokalplanen giver således kun mulighed for opførelse af de resterende datacentre (blokkene B, C, D og E) med en maksimal bygningshøjde på 15 meter. Ansøger gør gældende, at denne bygningshøjde er teknisk uhensigtsmæssig og giver en lav arealudnyttelse for de resterende datacentre mod vest, der afventer realisering.

Lokalplanen er beliggende inden for det stationsnære område samt delvist inden for det stationsnære kerneområde, der udgår fra Høje-Taastrup Station, hvor det ifølge Fingerplanens principper bl.a. tilstræbes en arealintensiv udnyttelse.

En mere arealintensiv og hensigtsmæssig teknisk indretning af de kommende datacentre kan begrunde en højere bygningshøjde i lokalplanområdets vestlige del, hvor skyggepåvirkningerne mod det tilliggende erhvervsområde mod øst ikke synes at være eksisterende ifølge ansøgers fremsendte visualiseringer og skyggediagrammer.

Med gennemførelse af naboorientering og gennemgang af høringssvarene (jf. notat, Gennemgang af høringssvar ved naboorientering, datacenter) vurderes det, at der er grundlag for at meddele dispensation til det ansøgte efter planlovens §19 samt §20.

Bilag

Eva Stokholm og Per Clausen med spørgsmål til naboorientering, datacenter.

GF Frøhavens indsigelse og spørgsmål til naboorientering, datacenter.

Gennemgang af høringssvar ved naboorientering, datacenter.

Skyggediagrammer - Soldiagram over 1 år. Blekinge Boulevard 10, Datacenter.

Punkt 8: I - Principgodkendelse af renovering og omdannelse af Blåkildegård - PMU, SU

19/5108

Baggrund

I denne sag skal der tages stilling til rammerne for en renovering og omdannelse af den almene boligafdeling Blåkildegård. AKB Taastrup/KAB har fremlagt en helhedsplan for en omfattende renovering af den almene boligafdeling, der indeholder nedbygning af almene boliger, renovering, frasalg af arealer og fortætning med private boliger. Forudsætningerne for renoveringen og omdannelsen kræver, at der kan opnås godkendelse i Landsbygefonden og boligministeriet

Indstilling

At Socialudvalget og Økonomiudvalget og Byrådet principgodkender

- Rammerne for en helhedsplan og omdannelse af boligafdelingen Blåkildegård.
- Afsættelse af grundkapital til opførelse af 50 almene familieboliger

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet principgodkender

- Udarbejdelse af lokalplansforslag og ændret kommuneplanramme for boligafdelingen Blåkildegård.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Anbefales.

Beslutning Socialudvalget den 13-01-2021

Anbefales.

Sagsfremstilling

Boligafdelingen Blåkildegård har været mange år undervejs med planer for en omfattende omdannelse af bebyggelsen. De indledende undersøgelser og beslutninger blev truffet tilbage i 2010. Efterfølgende har der været gennemført et pilotprojekt med efterfølgende revideringer af renoveringsplanerne grundet bygningernes tilstand. Og AKB Taastrup ansøgte i 2017 med godkendelse af Byrådet (29-08-2017) om nedrivning af boligafdelingen Blåkildegård mhp. på en genopbygning med nye tidssvarende almene familieboliger. Ansøgningerne blev ikke anbefalet af Landsbygefonden og dermed afvist af Trafik-, Bygge- og boligstyrelsen. Efterfølgende har der været gennemført en dialog om en revideret renoveringsplan.

Rammerne for renoveringen er bundet op på en finansiering, der kræver frasalg af byggeretter til privat aktør. Der har på baggrund af forslaget været afholdt temadrøftelser i Økonomiudvalget, Plan og Miljøudvalget og Socialudvalget. På temamøderne blev der udtrykt bekymring for renoveringssagens forudsætninger, der betød en markant forøgelse af bebyggelsesprocenten i området og højder i de forelagte skitser til et privat etagebyggeri samt en forøgelse af almene familieboliger i området.

Der er efterfølgende gennemført en dialog med KAB og afdelingsbestyrelsesrepræsentanter fra Blåkildegård og Høje-Taastrup kommune med henblik på at fastsætte rammer for renoveringen og omdannelse i kvarteret, hvor finansieringen fortsat sikrer, at der kan ske den nødvendige renovering af de almene boliger, tilføres privat boligbyggeri med færre etager og at de 50 almene familieboliger, der er indgået aftale om, udtages af renoveringen og flyttes til en anden placering i Høje-Taastrup kommune. Den fremtidige placering af de 50 almene familieboliger afklares i dialog med KAB.

Aftale om hovedprincipperne

- Nedbygning af boliger til sokkel og genopførsel af nye boliger på den eksisterende sokkel, hvor de eksisterende almene kvadratmeter nedjusteres fra 40.559 etagemeter til 37.676 m². Og hvor samme antal boliger videreføres og ingen boliger nedlægges. Det betyder at den gennemsnitlige almene boligstørrelse går fra 102 m² til 93 m².
- AKB Taastrup frasælger arealer til opførsel af maksimum 15.000 etagemeter private boliger.
- At den samlede bebyggelsesprocent efter renovering og fortætning med private boliger lander på ca. 45 %. Den nuværende kommuneplanramme giver mulighed for 40 %.

Ovenstående forudsætninger vil kræve godkendelse fra Landsbyggefonden og boligministeriet til nedlæggelse af almene m² og accept hos realkreditinstitutionerne.

Videre proces

Der vil på baggrund af denne principbeslutning blive igangsat dialog med de nødvendige myndigheder om godkendelse. Så snart der foreligger en godkendelse vil udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplanrammer kunne igangsættes og boligselskabet vil kunne fremsende skema A til behandling i Socialudvalget.

I forlængelse af renovering og omdannelse af boligafdelingen Blåkildegård igangsættes et arbejde med henblik på at afdække mulighederne for at skabe et bedre samspil mellem de forskellige initiativer og planer i kvarteret, og sikre en et samlet løft af Blåkildekvarteret.

Økonomi

Der skal i forbindelse med flytningen af de 50 almene familieboliger fra Blåkildegård afsættes grundkapitalindsat til boligerne svarende til 12,5 mio. Afsættelse af grundkapital til opførsel af 50 almene familieboliger på 12,5 mio. kr. indarbejdes i budget 2022-25

Budgettet til grundkapitalindsat er beregnet ud fra det nye maksimumbeløb og med den gældende sats på 10 % for almene familieboliger i størrelsen 95-105 m².

Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for boligbebyggelse og p-hus i Nærheden - PMU

20/13984

Baggrund

I den nye bydel Nærheden i Hedehusene ønskes opført en boligbebyggelse samt et parkeringshus.

Med forslag til lokalplan 4.42.14 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse og opholdsarealer m.m.

Forslag til lokalplan 4.42.14 forelægges til politisk behandling med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 4.42.14 sendes i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.14.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 12-01-2021

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanens område på ca. 15.700 m² ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for

Hedehusene Station, sydvest for den nye bro og indenfor det delområde, som i rammelokalplan 4.42 benævnes Stationskvarteret. Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt for en boligbebyggelse med etagehuse i 3 - 5 etager og rækkehuse i 2 etager samt et parkeringshus.

Lokalplanen sætter rammer for områdets anvendelse, omfang og fremtræden af parkeringshus i delområde 1 samt etage- og rækkehusboligbebyggelser i delområde 2 og de tilhørende opholdsarealer, stier, intern vej samt parkering.

Skitseprojektet angiver opførelse af 166 lejligheder med en gennemsnitlig størrelse på ca. 80 m² og 26 rækkehuse med en gennemsnitlig størrelse på ca. 115 m². Ingen boliger etableres med et areal under 55 m², og af 166 lejligheder vil maksimalt 60 lejligheder være mellem 55 m² og 60 m². De resterende boliger etableres med et større areal.

For at sikre en varieret bebyggelse skal både etageboligerne og rækkehusene sammensættes i adskilte længer og placeres i forhold til hinanden således, at der dannes et afvekslende forløb af stier og gårdrum af forskellige størrelser. Desuden skal rækkehusene og etageboligerne forskydes i forhold til hinanden indenfor hver længe, hvorved der opstår nicher, som giver variation i oplevelsen af bebyggelsen.

Etageboligernes og rækkehusenes primære facademateriale er tegl / mursten, der sikrer et sammenhængende udtryk. Teglstenene varierer i 3 farvenuancer. Facaden detaljeres med murdetaljer som vertikale og horisontale bånd hen over facaderne. Hertil tilføjes alu-felter og alu-rammer ved vinduer og omkring indgangspartier.

Facaderne på parkeringshuset udføres med aluminiumslameller og facadepartier omkring trappeopgange beklædes med mursten. Der tages højde for eventuelle gener fra bilernes lyskegler.

Til etageboligerne sikres der anlæg af 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoareal.

Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal til det enkelte rækkehus. Øvrige pladser etableres primært på terræn og sekundært i kælder.

Der skal anlægges 1 bilparkeringsplads pr. bolig, hvoraf de fleste etableres i parkeringshuset.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget miljøscreening af planen.

På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Administrationen vurderer, at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelses-område, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål, og at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke væsentlig vil påvirke omgivelserne, hvad angår støj, luft, jord og vand.

Bilag

Forslag til lokalplan 4.42.14

Miljøscreening, lokalplanforslag 4.42.14

Bilag - lpforslag 4.42.14

Punkt 10: Lukket

19/6023

Punkt 11: Underskriftsblad

19/6023