

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 07-11-2018

Mødedato Onsdag d. 07. november 2018 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden 07-11-2018.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget 07-11-2018.....	4
A - Dispensation fra grundstørrelse Valby Søndergade 31 - PMU.....	5
A - Landzonetilladelse til bolig og jordpåfyldning, Bondehøjvej 6B - PMU.....	7
A - Information om Radon - PMU.....	10
I - Endelig vedtagelse af Ishøj-Solhøj indsatsplan for grundvandsbeskyttelse - PMU.....	12
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for et område ved Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard - Pl	14
I - Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Reerslev vest, nord for kirken - PMU.....	16
I - Forslag til lokalplan for erhvervsområde i Transportcenteret vest for Litauen Allé - PMU.....	17
I - Forslag til lokalplan for erhvervsbyggeri mellem Halland Boulevard og Berings Gade - PMU.....	18
I - Stillingtagen til område for ny grøn kile - PMU.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden 07-11-2018

17/411

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget 07-11-2018

17/411

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Brandsikkerhed i plejeboliger og institutioner

Pesticidfund i Høje-Taastrup Kommune

Klage til Statsforvaltningen over kommunens dispensation for tilgængelighedskrav, Hovedgaden 514-516

Punkt 3: A - Dispensation fra grundstørrelse Valby Søndergade 31 - PMU

18/15083

Baggrund

Kommunen har modtaget ansøgning om tilladelse til at udstykke ejendommen Valby Søndergade 31 til to parcelhusgrunde på hver godt 600 m².

Udstykning vil forudsætte dispensation fra Byplanvedtægten.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender at:

1. Valby Søndergade 31 udstykkes i to grunde på hver ca. 600 m².
2. Indkørsler til de to ejendomme fastlægges i princippet som vist i ansøgningen med samlet indkørsel fra øst.
3. Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver ejendom.
4. De nye parcelhusgrunde afskærmes med hæk i skel.
5. Der plantes 2 nye træer på hver grund i området mod Valby Søndergade.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Omer Ayub erklærede sig inhabil og deltog derfor ikke i behandling af punktet.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejendommen Valby Søndergade er på 1.278 m², heraf vejareal på 63 m².

Byplanvedtægten fastlægger en mindste grundstørrelse på 700 m² med en grundfacade på mindst 20 meter.

Vedtægten åbner dog mulighed for, at Byrådet kan tillade udstykning af grunde på ned til 600 m² med en grundfacade på 17 meter.

Byplanvedtægten fastlægger desuden, at større træer, trægrupper, hegn m.v. kun må fjernes med byrådets godkendelse. Ansøger har i forbindelse med nedrivning af det gamle hus fjernet en del beplantning. Han anfører, at der i forbindelse med den nye bebyggelse vil blive plantet hæk og nye træer.

En tilladelse skal teknisk sidestilles med en dispensation. Ansøgningen har derfor været sendt til naboorientering jf. Planlovens bestemmelser om dispensation.

Der indkom 3 kommentarer:

Valby Søndergade 23: Påpeger, at der skal tages højde for de trange trafikforhold i området, hvor renovationsbiler bl.a. ikke kan komme længere fra end til nr. 31. Det skal derfor sikres, at parkering sker på egen grund (min. 2 X 2 p-pladser), og at indkørslerne placeres hensigtsmæssigt. Huse bør højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Huse bør opføres som muret byggeri.

Valby Søndergade 37: Ønsker, at der kun opføres ét hus og kun i ét plan på Valby Søndergade 31.

Valby Søndergade 39: Påpeger, at vejen er meget smal og med blandet trafik, og at det vil belaste området med en ekstra husstand.

Ansøger anfører til de indkomne kommentarer, at der vil blive anlagt 2 parkeringspladser på hver grund, og at der er flere grunde i området på omkring 600 m². Hans plan er at opføre to murstenshuse i et plan evt. med udnyttet tagetage.

Grundene vil blive "lukket" med ny beplantning, herunder 4-5 træer og hæk.

Administrationens bemærkninger:

Det er administrationens vurdering, at Valby Søndergade 31 kan udstykkes hensigtsmæssigt med gode byggemuligheder, parkering og adgangsforhold.

Det vil ikke kunne begrundes planmæssigt at stille specielle krav til bebyggelsens udseende ud over det i byplanvedtægten fastlagte. Byplanvedtægten anfører, at huse skal opføres i en etage evt. med udnyttelig tagetage. Taghældningen skal være på min. 30 grader, og området skal bevares med sin nuværende karakter.

Administrationen anbefaler, at der ved dispensation stilles krav om parkering, adgangsforhold og i nogen grad genplantning.

Bilag

Ansøgning om udstykning af matr. nr. 22a TV, Valby Søndergade 31

Udstykningsplan

Høringssvar Valby Søndergade 23

Høringssvar Valby Søndergade 37

Høringssvar Valby Søndergade 39

Partshøring Udstykning af Valby Søndergade 31

Punkt 4: A - Landzonetilladelse til bolig og jordpåfyldning, Bondehøjvej 6B - PMU

18/15684

Baggrund

Der ansøges om landzonetilladelse til en ny muremestervilla på Bondehøjvej 6B. En selvstændig beboelsesejendom udstykket i 2007. Da ejendommen er kortlagt som jordforurenede grundet et tidligere væksthushusgartneri, søges ligeledes om at påfylde et lag af ren muldjord på hele ejendommen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender at:

1. der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte bolig
2. der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte jordpåfyldning
3. tilladelsen meddeles på vilkår om, at jordpåfyldningen:
 - a. ikke i væsentlig grad må overstige 0,5 m
 - b. udformes så den samlede terrænregulering fremstår som en naturlig del af det omgivende landskab

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til at opføre en bolig på ejendommen Bondehøjvej 6B. Bygningen som bliver ca. 250 m², opføres i 1½ etage, med filtsede facader og tagmateriale i tegl. Bygningens maksimale højde vil være ca. 8 m over terræn. Ansøgning, situationsplan, plantegning og billede af hustype er vedlagt som bilag.

Bondehøjvej 6B har tidligere hørt til landbrugsejendommen Bondehøjvej 8. Ejendommen har tidligere huset et væksthushusgartneri, men i dag er der kun en ældre erhvervsbygning på ejendommen. Ejeren har i perioden 2006 til 2008 nedrevet og bortfjernet den nedslidte væksthushusbebyggelse. Ejendommen er udstykket i 2007, efter det daværende byråd godkendte udstykning af en selvstændig boligejendom og opførelse af en ny bolig. Ejendommen blev efterfølgende udstykket, men tilladelsen (som dengang udløb efter 3 år) blev ikke udnyttet, hvad angår opførelse af boligen. Ansøger ønsker nu at realisere en bolig på ejendommen og søger derfor om landzonetilladelse på ny.

Ejendommen er kortlagt som jordforurenede, jf. jordforureningsloven. Da ejendommen ønskes anvendt til bolig og hestefolde, ansøges derfor om at påfylde ren muldjord i min. 50 cm højde på hele ejendommens jordtilliggende (ca. 2 ha). Det påførte jordlag, skal fungere som afskærmning mod den underliggende forurenede jordoverflade. Denne løsning er besluttet i samråd med kommunens miljøafdeling.

Ansøgningen har været i naboorientering ved nærmeste naboer. Der er ikke modtaget indsigelser.

Planmæssige forhold

Ejendommen ligger i landzone i et område udpeget med *kulturhistorisk værdi*, da man tydeligt kan erkende det historiske udstykningsprincip (stjerneudstyknings) som er benyttet ved udstykning af Sengeløse i forbindelse med landboreformerne i 1700 og 1800.

I områder med kulturhistorisk værdi må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og at det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at forringe:

- de kulturhistoriske værdier, som ligger til grund for udpegningen, eller
- muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes kulturhistoriske værdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. Derudover rummer området ingen særlige beskyttelseshensyn.

-

Administrationens vurdering:

Som udgangspunkt meddeles ikke tilladelse til helt ny boligejendom i landzonen, med mindre der foreligger en særlig begrundelse herfor. Tilladelsen fra 2007 er derfor også atypisk.

Det er administrationens vurdering, at Bondehøjvej 6B er et særligt tilfælde, og at de tidligere godkendelser giver ansøger en berettiget forventning om at få tilladelse igen, jf. almindelige forvaltningsretlige principper. Der er ikke sket ændringer i de planmæssige forhold siden 2007, herunder heller ikke vedrørende områdets udpegning med kulturhistorisk værdi.

Det er derfor administrationens vurdering, at man allerede i 2007 har taget stilling til, om det ansøgte er i overensstemmelse hermed. Det er også administrationens vurdering i dag, at det ansøgte ikke i sig selv vil forringe eller få væsentlig negativ betydning for de matrikelskel, som danner stjerneudstykningsen i området eller oplevelsen af stjerneudstykningsen i det hele taget.

Sædvanligvis meddeles ikke tilladelse til større terrænreguleringer på almindelige beboelsesejendomme, men på grund af jordforureningen, er det administrationens vurdering, at terrænreguleringen er påkrævet, hvis ejendommen skal anvendes til beboelse.

Administrationen har desuden noteret sig, at de nærmeste naboer ikke har haft indsigelser til projektet.

Hvad angår terrænreguleringen på minimum 0,5 m, er det dog administrationens vurdering, at der skal stilles vilkår om:

- 1) at terrænreguleringen ikke overstiger 0,5 m
- 2) at terrænreguleringen udformes så den fremstår som en naturlig del af det omgivende landskab.

Vilkårene begrundes dels i kommunens hidtidige praksis i lignende jordforureningsager, dels i hensynet til den kulturhistoriske værdi, som området rummer.

Bilag

Luftfoto, Bondehøjvej 6B, 2017.pdf

Ansøgning om Landzonetilladelse på ejendomme Bondehøjvej 6b,

Plantegning med mål. Maxhøjde ca 8m over terræn.pdf

Vedr. udstykning - Landmålergården

Eks på murer mestervilla 250m² fra HusCompagniet opført med pudset facade og blødstøgne tegl.JPG

Luftfoto skitse

Ny ansøg om landzonetilladelse HTK.pdf

Punkt 5: A - Information om Radon - PMU

18/19007

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har fået en henvendelse fra 'Radonfrithjem', som de seneste tre år har drevet en landsdækkende oplysningskampagne om radon som indeklimaproblem. Radonfrithjem drives af Bolius Boligejernes Videncenter, der er et datterselskab af Realdania.

'Radonfrithjem' ønsker at kommunen udsender en skrivelse til samtlige husejere med information om radon samt muligheden for at få foretaget en radonundersøgelse af boligen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at Kommunen tilbyder at udsende et brev til husejere om radon
2. at administration efterfølgende vurderer behovet for opfølgende tiltag med Bolius/Radonfrithjem.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Radon er en naturligt forekommende radioaktiv luftart, som dannes af radium, der findes overalt i jorden. På grund af utætheder i fundament og gulvkonstruktion kan radon trænge ind i vores boliger.

Det vurderes, at radon i indendørsluften forøger risikoen for lungekræft jf. Sundhedsstyrelsen. Ifølge Verdenssundhedsorganisationen (WHO) er radon den næst-vigtigste medvirkende årsag til lungekræft (efter aktiv rygning). Det er anslået, at radon i boliger er årsag til omkring 9 % af alle nye lungekræfttilfælde i Danmark, dvs. omkring 300 tilfælde pr. år.

I nye og nyere bygninger stilles der krav om, at indstrømning af radon til indeklimaet begrænses ved at gøre bygningskonstruktionen mod undergrunden lufttæt eller ved at benytte andre tilsvarende effektive foranstaltninger.

Bolius/Radonfrithjem har de seneste år samarbejdet med en række kommuner over hele landet om at få boligejerne til at måle. De oplyser, at et samarbejde mellem den enkelte kommune og Radonfrithjem ansporer markant flere borgere til at tage det første, vigtige skridt, nemlig at foretage en radonmåling.

De oplyser endvidere, at data fra de tre første målesæsoner i Høje-Taastrup Kommune viser, at 76 husstande har fået målt radonindholdet, og at 58 procent af disse husstande har radonforekomster højere end myndighedernes og WHOs referenceværdier.

Bolius/Radonfrithjem forespørger om et samarbejde, som primært vil bestå i, at kommunen udarbejder og distribuerer et eBoks-brev til boligejere om radon med en opfordring til at måle. Derudover kan også indgå en fælles PR-indsats overfor lokale medier samt annoncering i lokalviser. Endvidere er der mulighed for at gennemføre et fælles borgermøde mellem Bolius/Radonfrithjem og kommunen efter målesæsonen.

Såfremt det besluttet at udsende brev til boligejere i samarbejde med Bolius/Radonfrithjem skal det tydeligt fremgå, at kommunen i øvrigt ikke rådgiver på området eller har hjemmel til at skride ind overfor boliger med radonkoncentrationer over de anbefalede værdier.

Der vedlægges eksempel på brev som Middelfart kommune har udsendt i samarbejde med Bolius/Radonfrithjem.

Bilag

Radonsamarbejde med Bolius Boligejernes Videncenter.pdf

Radon kommunebrev - Middelfart

Punkt 6: I - Endelig vedtagelse af Ishøj-Solhøj indsatsplan for grundvandsbeskyttelse - PMU

17/18598

Baggrund

Kommunerne skal med udgangspunkt i ”Bekendtgørelse om indsatsplaner” udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse i områder, hvor det er nødvendigt med en særlig indsats for at beskytte grundvandet.

Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner er gået sammen om at udarbejde en fælles indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for hhv. Ishøj og Solhøj Kildeplads Indsatsplanområde. Der indvindes årligt 8,5 mio. m³ rent grundvand i indsatsplanens indvindingsområde.

Forslaget til indsatsplanen har været fremlagt i 12 ugers offentlig høring og fremlægges nu med henblik på endelig vedtagelse.

Høringssvarene har givet anledning til en mindre revision af forslaget til indsatsplanen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet endeligt vedtager Ishøj – Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse sikrer et overblik over hvilke initiativer, der skal iværksættes for at opnå beskyttelse af den nuværende og fremtidige drikkevands- og grundvandsressource.

Hensigten er, at man inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger sikrer en tilstrækkelig uforurenet og beskyttet vandressource til dækning af det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Indsatsplaner skal udarbejdes for indsatsområder udpeget af Miljøministeriet, og de kan udarbejdes for andre områder end udpegede indsatsområder, hvis Byrådet eller vandforsyningsselskabet finder det nødvendigt.

Et indsatsområde er et område, hvor der er konstateret et særligt behov for beskyttelse af vandressourcerne til sikring af drikkevandsinteresser på baggrund af arealanvendelse, forureningstrusler og den naturlige beskyttelse mod forurening.

Høje-Taastrup Kommune er opdelt i fire indsatsplanområder hhv. Taastrup Nord, Nybølle, Ishøj og Solhøj Kildeplads.

Indsatsplanen for Solhøj Kildeplads og Taastrup Nord blev vedtaget i hhv. 2004 og 2010, og Nybølle indsatsplan er under udarbejdelse.

Da indsatsplanen for Solhøj Kildeplads er forældet, og Ishøj indsatsplan endnu ikke er udarbejdet, er Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner gået sammen om at udarbejde en fælles indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Ishøj og Solhøj Kildeplads indsatsplanområde.

Ved vedtagelse af denne plan ophæves ”Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i oplandet til Solhøj Kildeplads” fra 2004.

Ishøj indsatsplanområde dækker den vestlige del af Ishøj Kommune og den sydøstlige del af Høje-Taastrup Kommune, og Solhøj Kildeplads indsatsplanområde dækker den sydvestlige del af Høje-Taastrup Kommune. Arealet omfatter i alt 45 km².

I indsatsplanområderne forsyner ti vandværker og kildepladser borgere med op mod 8,5 mio. m³ grundvand årligt. Grundvandet i området udgør en betydelig ressource for den nuværende og fremtidige forsyning af borgere i både Ishøj

og Høje-Taastrup Kommuner, men også for resten af kommunerne i Københavnsområdet, som HOFOR forsyner med drikkevand.

Grundvandet kræver beskyttelse og en aktiv grundvandsbeskyttelsesindsats fra bl.a. vandforsyningerne, Region Hovedstaden, virksomheder, kommunen og den enkelte borger. I indsatsplanen beskrives de indsatser, som er nødvendige og angiver, hvem der er ansvarlig for gennemførelsen samt hvornår.

Indsatserne, fastlagt i denne plan, er afvejet i forhold til grundvandsressourcens forsyningsmæssige betydning.

I samspil med eksisterende lovgivning skal indsatsplanen sikre, at nye forureninger forebygges. Dette sker bl.a. ved at kommunerne foretager målrettede tilsyn på virksomheder, og det sikres, at byudvikling og etablering af nye anlæg sker i henhold til de retningslinjer, som skal sikre, at grundvandsressourcen ikke forringes. Borgerne inddrages ved kampagner mod brug af grundvandstruende stoffer som f.eks. pesticider i haverne.

Vandforsyningerne tager et væsentligt ansvar med en screening af vandkemien i oplandet til de store kildepladser, så at de kan blive varslet om eventuelle forureningstrusler, der måtte være på vej mod kildepladserne og vandindvindingsboringerne. Varslingen skal bidrage til, at eventuelle trusler så vidt muligt kan afværges, inden de når indvindingsboringerne.

En anden problemstilling er at undersøge og afhjælpe jord- og grundvandsforurening fra de mange potentielle forureningskilder, der altid vil være at finde i byområder, f.eks. fra virksomheder, benzinstationer, olietanke, trafik mm. Her har Region Hovedstaden en central rolle i forhold til den offentlige undersøgelses- og oprydningssindsats.

Den overordnede indsats i denne indsatsplan er et omfattende overvågningsprogram. I overvågningsprogrammet inddrages 25 eksisterende borer til regelmæssige prøvetagning for et række udvalgte analyseparametre. Indsatsen fordeles mellem de to vandforsyninger HOFOR og Ishøj Forsyning samt Region Hovedstaden.

Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner rolle er at indkalde HOFOR, Ishøj Forsyning og Region Hovedstaden til evalueringsmøder for at drøfte overvågningsprogrammet. Evalueringsmøder skal holdes mindst hvert tredje år, medmindre analyser fra de 25 borer viser behov for hyppigere møder eller en ændring i overvågningsprogrammet.

HOFOR, Ishøj Forsyning og Region Hovedstaden sikrer, at alle målte analysedata, indrapporteres til den offentlige database (Jupiter), så at alle data er frit tilgængelige op til evalueringsmøderne.

Rent drikkevand er en væsentlig forudsætning for alles sundhed og trivsel. Med denne indsatsplan for grundvandsbeskyttelse sættes rammen for arbejdet med at sikre dette.

Indsatsplanen er blevet screenet for potentielle miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og programmer. Det er ud fra screeningen afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af indsatsplanen.

Forslaget til Ishøj – Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse samt miljøscreeningsrapport, har været i offentlig høring fra den 10-01-18 til den 04-04-2018. I høringsperioden er der indkommet seks hørings svar fordelt på Høje-Thorstrup Vandværk, Region Hovedstaden, I/S Hedehusene Østre Vandværk, Miljøstyrelsen samt Ishøj Kommunes Klima- og Miljøudvalg. Af vedlagte hvidbog fremgår hørings svarene og kommunernes bemærkninger til disse.

På baggrund af hørings svarene er der foretaget en mindre revision af indsatsplanen, som den 11-09-2018 blev forelagt Grundvands- og Koordinationsfora i Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner til orientering.

Bilag

Indsatsplan for Ishøj Solhøj-endelig.pdf

Kildepladsgennemgang - endelig version.pdf

Overvågningsprogram - endelig version.pdf

Hvidbog 2018 Indsatsplan.pdf

Punkt 7: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for et område ved Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard - PMU

17/21442

Baggrund

Byrådet vedtog 15-05-2018 at offentliggøre forslag til lokalplan 1.51.3 og tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2014 for et område afgrænset af Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard i den sydlige del af Taastrup.

Lokalplanen og tillægget har været offentliggjort fra 22-05-2018 til den 17-07-2018. Den fremlagte lokalplan til endelig vedtagelse er ændret, efter at forslaget har været i høring, da der er skabt større afstand mellem den kommende bebyggelse og boligerne for de sociale udsatte.

Efter kommentarer fra Erhvervsstyrelsen og Energinet er der tilføjet præciseringer i redegørelsen

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 1.51.3 og tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2014 endeligt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres en rækkehusbebyggelse med 38 boliger i henholdsvis ét og to plan øst og sydøst for bebyggelsen Thorsholm, som er bebyggelsen med 10 små fritliggende boliger for socialt udsatte borgere. På arealet syd for det kommunale regnvandsbassin kan der udstykkes 8 parceller til énfamiliehuse.

Der kan inden for lokalplanområdet højst etableres 46 nye boliger, da en hovedgastransmissionsledning i den sydlige del af området lægger begrænsninger på, hvor mange boliger der kan opføres, og hvor tæt på gasledningen disse kan opføres.

Der er kommet indsigelse til lokalplanen fra kommunens Social- og Handicapcenter, Socialpsykiatrien på vegne af beboerne og personalet på Thorsholm samt fra Erhvervsstyrelsen og Energinet. Endvidere er der kommet kommentarer fra en borger på Taastrup Hovedgade og fra Cykelistforbundet

1. Beboere og personale på Thorsholm og det udkørende team i Socialpsykiatrien under Social- og Handicapcenteret er kommet med en beskrivelse af, hvilke konsekvenser udbygningen af lokalplanområdet kan få for beboerne på Thorsholm, og hvilke gener og deraf følgende konflikter de kan påføre deres kommende naboer.

Thorsholm består af 10 mindre huse, der er opført som alternative boliger for hjemløse i 2007. Til boligerne hører et fælleshus, hvor der i dagtimerne er tilknyttet personale. Beboerne på Thorsholm er udfordret socialt og psykisk. Flere beboere er misbrugere af alkohol eller euforiserende stoffer, og har udfordringer med at bo ved siden af andre mennesker. Men fordi Thorsholm ligger isoleret fra andre boligområder, kan Thorsholm rumme disse mennesker, som kan bo i egen bolig og være bestemmende i eget liv på trods af deres udfordringer.

Socialpsykiatrien påpeger, at det er af stor betydning, at Thorsholm ligger isoleret fra anden bebyggelse, så beboerne ikke kommer i tæt berøring med det omgivende samfund, da beboerne har en levemåde og en adfærd, som gør, at de let og ofte kommer i konflikt med andre.

Socialpsykiatrien er som fagprofessionelle personer bekymrede for, at ny bebyggelse så tæt på Thorsholm vil udløse truende og aggressiv adfærd hos beboere, fordi de ikke kan rumme andre mennesker, legende børn og aktivitet så tæt på deres boliger. Socialpsykiatrien har påpeget, at der bør være en massiv afskærmning til de kommende bebyggelser for at forhindre, at Thorsholm beboerne bevæger sig ind i det nye boligområde. Der peges også på, at der bør være en større afstand til den kommende rækkehusbebyggelse f.eks. ved etablering af beplantning, så den nye bebyggelse ikke kan ses fra Thorsholm.

Ad. 1. For at afbøde nogle af de konflikter, som Socialpsykiatrien har beskrevet i høringssvaret, er rækkehusbebyggelsen omformet, så fire boliger fjernes mod Thorsholm for at få større afstand til denne bebyggelse. Boligerne genplaceres ved

at ejer af rækkehusområdet har indgået købsaftale med ejeren af parcelhusområdet om køb af to parceller. Her placeres de genplacerede rækkehuse. Herefter består rækkehusbebyggelsen af 38 boliger og parcelhusområdet af 8 boliger. På det nu ubebyggede areal mod Thorsholm placeres parkering til en del af rækkehusbebyggelsen. Parkeringsarealet skærmes af en 3 meter bred beplantning, så bilernes lyskegler ikke generer beboerne på Thorsholm.

Udover ovennævnte afbødning er der tilføjet bestemmelser i lokalplanen om hegning i skel mod Thorsholm og i skel til parkeringsarealet langs den nye adgangsvej fra Taastrup Hovedgade. Hegningen skal bestå af en 1,80- 2,00 meter højt fast hegn eller en 1,80-2,00 høj bøgehæk med et 1,80 meter højt trådhegn.

Kommuneplanen har siden midten af 2000-erne udlagt trekantsområdet ved Hveens Boulevard og Taastrup Hovedgade til boligformål, offentlige formål samt lettere erhverv. Kommunen er qua planloven forpligtet til aktivt at arbejde for kommuneplanens udlæg, hvorfor ejerne har haft en berettiget forventning om at udnytte deres ejendom til boliger. Kommuneplanens rammebestemmelser muliggør således ikke, at bebyggelsen Thorsholm kan ligge som en isoleret bebyggelse fra andre bymæssige områder.

2. Erhvervsstyrelsen bemærker, at det i lokalplanen skal fremgå, at kontor- og serviceenheder højst må udgøre 1.500 m², da området ligger uden for stationsnært område. Endvidere bemærker styrelsen, at den østvestgående transportkorridor går over områdets sydøstlige areal, og at transportkorridoren skal friholdes for bebyggelse og anlæg af parkeringspladser.

Ad. 2. Ovenstående er tilføjet lokalplans redegørelse og bestemmelser. Tilføjelserne er sendt til Erhvervsstyrelsen, som har svaret, at styrelsen herefter ikke vil fremsætte indsigelser til lokalplanen.

3. Energinet har bemærkninger til, at ordet eksplosionsfare i beskrivelsen af gastransmissionsledningen udgår i redegørelsen, da det ikke er farligt at opholde sig nær gasledningerne. Energinet foreslår ny formulering; at af hensyn til sikkerhedsbilledet omkring gastransmissionsledningen må der højst etableres 46 boliger inden for området.

Ad. 3. Energinets bemærkninger er tilføjet lokalplanens redegørelse.

4. En borger på Taastrup Hovedgade 191 undrer sig over, at der bliver bygget på alle naturskønne områder i Taastrup, også trekantsområdet. Området bliver brugt af mange især arealet omkring regnvandsbassinet.

Ad. 4. Arealet omkring regnvandsbassinet forbliver uberørt. Det øvrige areal i selve trekantsområdet er privat ejet og uden offentlig adgang. Med etablering af ny vej og cykelsti i området vil der være nem adgang til arealet omkring regnvandsbassinet.

5. Cyklistforbundets Vestegnsafdelingen gør opmærksom på, at cykelstien langs Hveen Boulevard, som slutter ved Husmandsvej, bør forlænges til den nye adgangsvej og cykelsti, som etableres inden for lokalplanområdet.

Ad. 5. Cykelstien vil blive forbundet med den eksisterende cykelsti langs Hveen Boulevard, og det sker i forbindelse med anlæggelse af den nye adgangsvej med cykelsti fra Taastrup Hovedgade.

Bilag

Endelig lokalplan 1.51.3.

Endelig tillæg 29

Høringssvar fra Socialpsykiatrien til Lokalplan 1.51.3.docx

Høringssvar fra Erhvervsstyrelsen til forslag til lokalplan nr. 1.51.3 og tillæg nr. 29.pdf

Høringssvar fra Energinet til lokalplan 1.51.3.pdf

Høringssvar fra Taastrup Hovedgade 191B til lokalplan 1.51.3.msg

Indsigelse fra Cyklistforbundet Vestegnsafd. til lokalplan 1.51.3.msg

Punkt 8: I - Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Reerslev vest, nord for kirken - PMU

18/17359

Baggrund

Byrådet traf den 30-08-2016 principbeslutning om, at der inden for hele Lokalplan 6.17 for Reerslev Vest, nord for kirken, skal tillades en anden tagudformning, taghældning og etageantal end det, lokalplanen foreskriver. Lokalplanen dækker et område til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanen tillader kun symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 45 – 50°, og at boliger kun må opføres i 1½ plan.

Da dispensationer fra en lokalplan ikke kan gives generelt, skal ansøgninger behandles konkret i hvert enkelt tilfælde. I praksis har det vist sig at være en administrativt tung procedure at behandle ansøgninger i hvert enkelt tilfælde.

Administrationen har derfor besluttet at udarbejde en lokalplan, der fremover vil lette sagsbehandlingen.

Indstilling

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

1. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 33 og Lokalplan 6.17.1 vedtages og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplan 6.17, som gælder for området, tillader kun symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 50°. Samtidig må boliger kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Efter en henvendelse fra et byggefirma blev der på Byrådsmødet i august 2016 behandlet en sag om dispensationer fra taghældning, tagudformning og etageantal i lokalplanområdet Reerslev Vest, nord for kirken. Byrådet besluttede, at der generelt kunne dispenseres for område A og B.

Da der, jf. planloven, kun kan gives dispensation i hvert enkelt konkret tilfælde, er senere indkomne sager om ansøgning om dispensation sendt i naboorientering, bl.a. hos Reerslev-Stærkende Landsbylaug. Landsbylauget har ved de lejligheder ikke haft indvendinger mod etplans boliger og påpeger, at der allerede i dag særligt i området bag Flintbjergvej er mange boliger i ét plan.

Administrationen oplever en stor efterspørgsel for boliger i ét plan, især fra ældre borgere.

På den baggrund vurderer administrationen, at der bør vedtages ny lokalplan for området.

Bilag

Forslag til lokalplan 6.17.1. .pdf

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 33.pdf

Miljøscreening lokalplan 6.17.1 Kommuneplantillæg nr. 33.pdf

Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for erhvervsområde i Transportcenteret vest for Litauen Allé - PMU

18/12439

Baggrund

Lokalplanområdet ligger i Høje Taastrup Transportcenter, men er i lokalplan 2.22 udlagt til regnvandsbassin. Regnvandsbassinet er imidlertid nu etableret i det åbne land vest for området, og det vil derfor være naturligt at inddrage området til erhverv på linje med de tilstødende ejendomme.

Det vil forudsætte ny lokalplan at ændre anvendelsen til erhvervsformål.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 2.22.1 vedtages og offentliggøres i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er på godt 19.000 kvadratmeter. Det afgrænses mod øst af Litauen Allé, mod syd af Stenrølds Allé og mod vest af det åbne land med transportkorridoren.

Området udlægges til virksomheder indenfor transport, logistik, distribution og oplag med større transportbehov. Der vil desuden kunne etableres anlæg og master til mobiltelefoni m.m.

Bebyggelsesprocenten bliver maks. 50, heraf maks. en bebyggelsesprocent på 10 til kontor og administration.

Der fastlægges en maksimal bygningshøjde på 12 meter, eksklusiv tekniske installationer på tag.

Der fastlægges byggelinjer og plantebælter mod de omgivende veje, naboejendomme og det åbne land.

Administrationen har foretaget en miljøscreening af lokalplanen. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil være krav om eller behov for en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til Miljøvurderingsloven.

Bilag

Forslag til lokalplan 2.22.1

Miljøscreening lokalplan 2.22.1

Punkt 10: I - Forslag til lokalplan for erhvervsbyggeri mellem Halland Boulevard og Berings Gade - PMU

18/11834

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.19.13 skal skabe mulighed for at opføre kontorbyggerier på et ubebygget areal mellem Halland Boulevard og Berings Gade, ved Orbicons domicil.

Området er ejet af MT Højgaard med undtagelse af den nordlige matrikel, som sælges af kommunen, da den er et tidligere vejudlæg til udvidelse af Blekinge Boulevard, som ikke længere er aktuelt. Det samlede lokalplanområde er på ca. 61.300 m².

Lokalplanen kan kun vedtages, hvis der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen, som øger den maksimale bygningshøjde fra 3 til 6 etager.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. Forslag til Lokalplan 2.19.13 og forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2014 til offentlig høring. Forslagene sendes herefter i høring i 8 uger.
2. At der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.19.13 eller Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2014.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales med bemærkning om, at der i byggefelt 3 ikke bygges mere end i 4 etager.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet ligger i det centrale Høje Taastrup, lige vest for Halland Boulevard og syd for Handicaporganisationernes hus.

Bebyggelsen skal anvendes til kontor, forskning, produktudvikling mm. og med mulighed for lager og lettere produktion i tilknytning til dette.

Lokalplanen definerer tre øst-vestgående byggefelter med hver sin ramme for maks. etagemeter – i alt kan der bygges op til ca. 66.300 m² (udover den eksisterende Orbicon-bygning og inkl. et eventuelt parkeringshus). Heri indgår en mulighed for, at Orbicon kan udvide med en tilbygning. Lokalplanen er forholdsvis fleksibel og definerer ikke bestemte bygningsformer eller -størrelser, da den ikke er skræddersyet til et bestemt projekt.

Byggehøjderne fastlægges til maks. 5 etager, som med mulighed for forhøjet stueetage svarer til ca. 22 m. I det midterste byggefelt gives dog mulighed for 6 etagers bebyggelse, mens der i det sydlige byggefelt er et maks. på 4 etager for den del af bebyggelsen, som ligger tættest på etageboligerne syd for området (bl.a. Essex Park). Højderne bliver således potentielt højest i den midterste del af lokalplanområdet, mens de trappes ned mod syd og til dels mod nord mod nabobebyggelser. Til sammenligning er meget af den eksisterende bebyggelse i nærområdet i 3 etager. Lokalplanens område er udpeget som såkaldt stationsnært kerneområde i kommuneplanen, hvilket stiller krav om en intensiv udnyttelse af området.

Der bliver mulighed for vejadgange både fra Halland Boulevard og Berings Gade og fra Blekinge Boulevard. Der skal laves 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, potentielt over 1.000 pladser, som kan placeres både på terræn og i parkeringshus. Det er vurderet, at vejnettet kan bære de ekstra biler til og fra området. Lokalplanen stiller desuden krav om cykelparkering, min. 1 plads pr. 250 m².

En af intentionerne med lokalplanen er at skabe et grønt udtryk med træer, beplantningsbede og grøfter, som kan opsamle regnvand i tilfælde af større regnhændelser. Som et gennemgående træk skal der laves grønne 'bælter' foran alle hovedindgange med adgangsbroer hen over grøfterne, i tråd med indgangen til Orbicon, for på den måde at skabe sammenhæng i området.

Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2014

Forslag til Tillæg nr. 34 er udarbejdet for at øge den maksimale bygningshøjde fra 3 til 6 etager.

Miljøvurdering

Der er gennemført en miljøscreening af forslag til Lokalplan 2.19.13 og forslag til Tillæg nr. 34. Det vurderes på baggrund af screeningen, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planerne.

Bilag

Forslag til Tillæg nr. 34

Forslag til lokalplan 2.19.13

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 2.19.13 og Tillæg nr. 34

Punkt 11: I - Stillingtagen til område for ny grøn kile - PMU

16/8563

Baggrund

Som indspil til revision af Fingerplan 2017 har Byrådet ønsket at skabe mulighed for plan-lægning for energiforsyningsanlæg, i alt 98,5 ha, i et område ved Kallerup grusgrav. Området er i dag udlagt til grøn kile jf. Fingerplan 2017, og den ønskede planlægning for ener-giforsyningsanlæg er ikke foreneligt med Fingerplanens bestemmelser for grøn kile.

Erhvervsstyrelsen beder nu kommunen pege på et konkret areal, der kan udlægges til grøn kile som erstatning for det areal, der ønskes udtaget af grøn kile.

Indstilling

At Plan- og miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Høje-Taastrup kommune anbefaler Erhvervsstyrelsen at udlægge et konkret areal nord for Vasby som ny grøn kile. Området bringes i spil som erstatning for udtagelse af areal fra grøn kile ved Kallerup grusgrav.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 07-11-2018

Anbefales.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på møde 19-09-2018 en række ønsker til ændring af Fingerplan 2017, herunder at et område ved Kallerup grusgrav blev udtaget fra udlæg til grøn kile. Byrådet godkendte på samme møde, at et landområde i den nordvestlige del af kommunen kunne bringes i spil som erstatningsareal dvs. udlæg til ny grøn kile.

I forbindelse med revision af Fingerplan 2017 beder Erhvervsstyrelsen nu kommunen om at indsende et konkret forslag til område, der kan udlægges til ny grøn kile – et 1:1 erstatningsareal for de 98,5 ha kommunen har ønsket udtaget for udlæg til grøn kile ved Kallerup grusgrav.

Hovedformålet med grønne kiler er sikre, at det åbne land også i fremtiden vil have plads til udviklingen af store sammenhængende rekreative områder samt den fortsatte landbrugsdrift. Der må ikke byudvikles i de grønne kiler, og kilernes rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi må ikke forringes af f.eks. dominerende tekniske anlæg.

Administrationen har vurderet, at et område nord for Vasby i forlængelse af eksisterende grøn kile i Høje-Taastrup Kommune er mest oplagt som areal for ny grøn kile. Det konkrete forslag til areal beror på en vurdering af, at området som grøn kile kan bidrage til styrkelse af den lokale grønne struktur og sigtet om et regionalt sammenhængende grønt friluftslandskab for borgere og besøgende - med fokus på natur og landskabelige oplevelser.

De der i dag lovligt bor eller driver virksomhed indenfor den nye grønne kile, kan fortsætte anvendelsen som hidtil.

Det anbefales, at kommunen anbefaler staten at indarbejde vedlagte forslag til areal for ny grøn kile i forslag til Fingerplan, idet området skal erstatte de 98,5 ha kommunen har ønsket udtaget fra grøn kile ved Kallerup grusgrav.

Til Byrådets orientering er det administrative forslag indsendt til Erhvervsstyrelsen 24-10-2018 med forbehold for politisk godkendelse i Høje-Taastrup Kommune senest december 2018.

Den kommunale planlægning

Hvis staten beslutter at indarbejde kommunens forslag til ny grøn kile i Fingerplanen, vil det fremgå af forslag til ny Fingerplan, som forventes sendt i høring primo 2019.

Når Fingerplan 2019 er endeligt godkendt, skal kommunens planlægning forholdsvis til de overordnede bestemmelser om hovedstadsområdet planlægning herunder udlæg af områder til grønne kiler. De relevante bestemmelser fra Fingerplanen indarbejdes i Høje-Taastrup kommunes planlægning i forbindelse med revision af Kommuneplan 2014.

Bilag

Notat vedr erstatningsareal for udtagelse af areal fra grøn kile ved Kallerup grusgrav