



# Høje-Taastrup Kommune

## Plan- og Miljøudvalget

### Dagsorden

Dato: Tirsdag den 2. oktober 2012

Mødetidspunkt: 18:30

Mødelokale: Mødelokale B105

Medlemmer: Annette Johansen (A), Daniel Donoso (F), John A. Bilenberg (C), Kemal Bektas (A), Kurt Scheelsbeck (C), Lars Prier (O), Laurids Christensen (C), Michael Blem Clausen (B), Svend-Erik Hermansen (A)

Fraværende:



## **Indholdsfortegnelse**

Punkter til dagsorden	Side
1. M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget oktober 2012	2
2. A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelse med dagligvarebutik og to boligtårne på 5-8 etager Haslevvej 2-8 i Høje Taastrup by - PMU	3
3. A - Principbeslutning om indretning af dagligvarebutik og lægecenter i det gamle posthus i Hedehusene, Hotelvej 11 - PMU	5
4. I - Forlængelse af Affaldsplan 2009-2020 for Høje-Taastrup Kommune - PMU	8



## **1. M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget oktober 2012**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget M

Sagsnr.: 12/467

### **Sagsfremstilling**

Bladet "Miljø og Energi", september 2012

Bladet "Grønt Boligforum", september 2012

### **Bilag:**

1	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afslag på dispensation til lovliggørelse af kolonihavehus, Solager 2	214584/12
2	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens afgørelse vedr. lovliggørelse af kolonihave på Solager 8	231846/12
3	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelsen vedr. lovliggørelse af kolonihave på Solager 18	230620/12
4	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelsen vedr. lovliggørelse af kolonihave på Solager 10	229079/12
5	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. lovliggørelse af kolonihave på Solager 7	228173/12
6	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. lovliggørelse af kolonihavehus på Solager 9	224097/12
7	Åben	Spildevandscenter - Referat af bestyrelsesmøde den 7. september 2012	248097/12
8	Åben	Vestforbrænding - Referat af bestyrelsesmøde den 5. september 2012	243719/12



## **2. A - Præcisioner om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelse med dagligvarebutik og to boligårne på 5-8 etager Haslevvej 2-8 i Høje Taastrup by - PMU**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/18364

### **Sagsfremstilling**

Kommunen har modtaget et projekt for bebyggelse af BK3, der er den sidste ubebyggede grund i Høje Taastrup by nord for Høje Taastrup Station.

Området er i dag omfattet af lokalplan 2.13.1.22. Men den gældende lokalplan er udarbejdet med udgangspunkt i et meget anderledes projekt, der bl.a. omfatter to stok-bebyggelser i 3 etager. Det er derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, hvis det aktuelle projekt skal gennemføres.

Det er desuden nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, idet det fremsendte projekt vil komme i konflikt med kommuneplanens rammebestemmelser. Området er omfattet af rammeområde 223, der bl.a. begrænser byggeriet til 3 etager.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til om, der skal udarbejdes en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen, der muliggør det fremsendte projekt.

Projektet omfatter et boligareal på 3.210 m<sup>2</sup> og en dagligvarebutik på 1.100 m<sup>2</sup>. Grunden er på 4133 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocent bliver derved på 104.

Boligerne placeres i to årne på 5-8 etager. Der planlægges en blanding af familieboliger og ungdomsboliger.

Byggeriet kommer til at bestå af en muret underetage, der skal markere gadeforløbet og spille sammen med det murede byggeri på naboejendommene. De to boligårne får et let og åbent arkitektonisk udtryk.

Ansøger anfører, at der til projektet vil blive etableret gode, velproportionerede friarealer i gårdrummet bag boligårnene og på taget af underetagen.

Det anføres desuden i rammebestemmelserne, at den ledige ramme til detailhandelen skal udnyttes til at skabe bymæssig sammenhæng i et strøg mellem Høje Taastrup Bymidte og City 2.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010.

### **Information**

Ingen bemærkninger.



### **Høring**

Høring i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

### **Vurdering**

Projektet har nogle fine elementer, det markerer gadeforløbet langs Høje Taastrup Boulevard, og respekterer den eksisterende bebyggelse med en basis af muret byggeri. Samtidig udfordres områdets stramme klassiske stil på en spændende måde af de to lette boligårne.

Der bør dog nok stilles krav om, at den murede base bliver i mindst 2 etager, og udføres i gule teglsten på linje med nabobygningerne.

Det kan ikke anbefales, at der gives mulighed for detailhandel i bebyggelsen, da hele kommunens detailhandels kvote for Høje Taastrupbyen skal bruges i det planlagte nye bystrøg mellem Høje Taastrup Station og City 2. (Down-Town)

Bebyggelsesprocenten på 104 svarer til byggemuligheden i den gældende lokalplan 2.13.1.22.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning med projekt (193416/12)

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der udarbejdes lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2010, der muliggør det fremsendte projekt på følgende betingelser:

1. De to nederste etager skal opføres i skel mod Høje Taastrup Boulevard i hele ejendommens længde.
2. De to nederste etager skal opføres i gule teglmursten svarende til områdets øvrige bebyggelse.
3. Der gives ikke mulighed for detailhandel i området.



### **3. A - Principbeslutning om indretning af dagligvarebutik og lægecenter i det gamle posthus i Hedehusene, Hotelvej 11 - PMU**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/9438

#### **Sagsfremstilling**

Kommunen har modtaget principiel ansøgning om tilladelse til at indrette dagligvarebutik i det tidligere posthus på Hotelvej 11 ved Hedehusene station.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.18.6, der udlægger den til posthus med tilhørende funktioner. Det vil derfor være en forudsætning for ændring af anvendelsen til detailhandel, at der udarbejdes en ny lokalplan omfattende ejendommen.

Ejendommen er på 2.987 m<sup>2</sup> med et bebygget areal i en etage på 990 m<sup>2</sup>.

Ansøgningen er vedlagt en dispositionsplan, der bl.a. viser parkering og tilkørselsforhold. Der er vist 55 nye parkeringspladser. Adgang til området skal ske via to overkørsler til den 5 meter brede stikvej, Gammelsøhøj (på den fremsendte plan kaldet "Hotelvej").

Kommunen har desuden tidligere modtaget en forespørgsel om at indrette læge- og sundhedshus i de eksisterende bygninger, med forslag til indretningsplan.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

#### **Retsgrundlag**

Planloven.

#### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010, rammeområde 359.

Lokalplan 4.18.6.

#### **Information**

Ingen bemærkninger.

#### **Høring**

Ingen bemærkninger.

#### **Vurdering**

Det vil ikke være hensigtsmæssigt at indrette et discount-supermarked i det eksisterende posthus. Dels vil det trække kunder væk fra Hovedgaden, der i dag er livsnerven i Hedehusenes handelsliv. Dels er tilkørselsforholdene meget problematiske. På grund af placeringen af de eksisterende bygninger og gravhøjen må tilkørsel til arealet ske fra Gammelsøhøj, der er en mindre blind privat fællesvej for de omkringliggende villaer. Der må påregnes ca. 300 bil-ture i timen i spidsbelastningsperioderne. Vejen er kun 5 meter bred og har ikke noget fortovej eller cykelsti. En udvidelse af vejen og evt. ekspropriation af tilstødende ejendomme kan derfor blive nødvendig.



Anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan 4.18.6 til "posthus" er meget snæver. Det ville derfor være en mulighed at fortolke denne anvendelse som "offentligt formål" med kunde-adgang. Det ville give mulighed for at indrette f.eks. lægehus/sundhedsklinik.

Administrationen anbefaler derfor, at det godkendes, at der indrettes Lægehus/sundhedsklinik i de eksisterende bygninger

Hele området omkring Hotelvej mellem jernbanen og Hedehuscenteret trænger til en samlet bearbejdning. Hedehuscenteret "vender ryggen" til området, der mest består af parkeringsarealer og busholdeplads. Det er desuden belastet af støj fra jernbanen. Men det kunne omdannes til en attraktiv plads og et aktiv for bylivet i Hedehusene. F.eks. ville det være oplagt at placere et velassorteret varehus her, som kunne bidrage til at styrke den lokale handel. Varehuset kunne placeres i en 3-4 etagers bygning langs jernbanen, så der blev skærmet for støjen. Bygningen kunne desuden på de øverste etager indeholde andre funktioner som f.eks. et lægehus. Arealet omkring Hotelvej skulle bearbejdes, så der opstod en naturlig plads med adgang til butikkerne og en indbydende busterminal i forbindelse med stationen. En del af området er ejet af kommunen og af DSB. Området øst for Hotelvej, bl.a. ejendommene langs Gammelsøhøj kunne også indgå i det samlede projekt. Det vil være relevant at tillade en relativt høj bebyggelsesprocent i området på grund af den nære beliggenhed til stationen.

Planlovens § 13, stk. 3 giver kommunen mulighed for at forlange, at en bygherre yder kommunen bistand til at udarbejde lokalplaner, når der er ansøgt om et byggearbejde. Såfremt Post Danmark ønsker en bredere udnyttelsesmulighed for ejendommen, kunne kommunen derfor opfordre dem til at udarbejde et projekt som oplæg til en ny lokalplan, der bl.a. muliggør opførelse af en ny bygning i 3-4 etager bygning med varehus i de underste etager. Projektet vil i givet fald skulle tage stilling til hele arealet omkring Hotelvej. Processen vil bl.a. skulle omfatte et kommuneplantillæg med "ide-fase", hvor naboerne har mulighed for at deltage.

#### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning om supermarked (100961/12)

Dispositionsplan supermarked (100962/12)

Mødenotat lægehus (125514/12)

Indretningsplan lægehus (126515/12)

Luftfoto Hotelvej (240891/12)



### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

Lokalplan 4.18.6 fortolkes, så der kan indrettes lægehus i det tidligere posthus beliggende Hotelvej 11 i Hedehusene.

Der ikke udarbejdes en lokalplan, der alene udlægger posthusgrunden til dagligvarebutik.

Ansøger opfordres derimod til at udarbejde et skitseprojekt som oplæg til en lokalplan for hele området omkring Hotelvej.

En kommende lokalplan skal:

1. Omfatte en bebyggelse i 3-4 etager langs jernbanen. Bygningen skal tjene som støjskærm mod jernbanen.
2. Muliggøre at der kan opføres varehus med dagligvarebutik og andre city-erhverv.
3. Integrere bebyggelsen i en pladسدannelse omkring Hotelvej.
4. Tage stilling til parkeringsforhold og adgangsforhold for hele området.
5. Tage hensyn til stationsforpladsen og busterminalen i udformningen af området.
6. Der ses positivt på en bebyggelsesprocent, der er højere for den enkelte ejendom, end de nu tilladte 60 procent.





## **4. I - Forlængelse af Affaldsplan 2009-2020 for Høje-Taastrup Kommune - PMU**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 12/1317

### **Sagsfremstilling**

I henhold til affaldsbekendtgørelsen skal Byrådet udarbejde og vedtage en 12-årig kommunal plan for håndtering af affald. Affaldshåndteringsplanen skal revideres minimum hvert 6. år. Dette er en ændring i forhold til tidligere, idet de tidligere affaldsplaner skulle revideres mindst hvert 4. år.

I henhold til affaldsbekendtgørelsen skal den første affaldshåndteringsplan efter de nye regler udarbejdes senest 01-01-2014. Planen skal gælde i perioden 2014-2018 og skal dække perioden 2014-2024, begge år inklusive.

Høje-Taastrup Kommunes nugældende affaldsplan er gældende for perioden 2009-2012 og dækker perioden 2009-2020.

De nye kommunale affaldshåndteringsplaner skal udarbejdes med udgangspunkt i en national affaldshåndteringsplan. Den nationale affaldshåndteringsplan er endnu ikke udarbejdet, og indholdet af planen er derfor ukendt. Administrationen forventer, at den nationale affaldshåndteringsplan er klar senest 01-01-2013.

Da kommunens nugældende affaldsplan kun er gældende for perioden til og med 2012, og da den kommende affaldshåndteringsplan skal gælde perioden 2014-2018 vil 2013 umiddelbart være "affaldsplan-løst". Affaldsbekendtgørelsen fastsætter herom, at den enkelte kommune skal gøre en af to ting.

Enten skal kommunen inden 01-01-2013 vedtage en affaldshåndteringsplan, der gælder perioden 2013-2018, og som skal dække perioden 2013-2024. Alternativt skal kommunens nugældende affaldsplan forlænges, så den dækker perioden frem til, at Byrådet vedtager en ny affaldshåndteringsplan.

Administrationen påtænker i løbet af 2013 at fremlægge et forslag til ny affaldshåndteringsplan til politisk vedtagelse. Forinden affaldshåndteringsplanen kan endeligt vedtages skal den i offentlig høring i minimum 8 uger.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse nr. 1415 af 12. december 2011 om affald.

### **Politik/Plan**

De kommunale affaldshåndteringsplaner skal udarbejdes med udgangspunkt i den nationale affaldshåndteringsplan, som forventes udarbejdet senest 01-01-2013.

### **Information**

Ingen bemærkninger.



### **Høring**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering**

Indholdet af den kommende nationale affaldshåndteringsplan er endnu ukendt. De kommunale affaldshåndteringsplaner skal udarbejdes med udgangspunkt heri, og administrationen finder det derfor hensigtsmæssigt at afvente den nationale affaldshåndteringsplan inden der udarbejdes et forslag til affaldshåndteringsplan for Høje-Taastrup Kommune. Herved kan det sikres, at Høje-Taastrup Kommunes affaldshåndteringsplan vil ligge indenfor rammerne af den nationale planlægning.

I forlængelse heraf vurderer administrationen, at kommunens nugældende affaldsplan med fordel kan forlænges, så den omfatter perioden frem til, at Byrådet vedtager en ny affaldshåndteringsplan.

### **Andre relevante dokumenter**

Affaldsplan 2009-2020 for Høje-Taastrup Kommune, 1802794/11

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at Affaldsplan 2009-2020 for Høje-Taastrup Kommune forlænges indtil Byrådet vedtager en ny affaldshåndteringsplan.