

**Teknik- og Miljøcenterets kommentarer til indsigelser til forslag til lokalplan 2.25.2 og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2010**Indsigelser indkomne i høringsperioden:

Beboergruppen Torstorp ved Jan Christensen, Kornelhegnet 8 og Lars Bak Hansen, Blommehegnet 7. Indsigelse mailet 17. april 2011.
DONG ved Torben Nissen. Bemærkninger mailet 28. februar 2011.

Indsigelser indkomne efter udløb af høringsperioden

Bredbjerg Grundejerforening ved John Halborg. Indsigelse mailet 21. april 2011.

Teknik- og Miljøcenterets kommentarer:Beboergruppen Torstorp:

Indsigelserne fra beboergruppen kommenteres i samme rækkefølge som i beboergruppens opstilling. Beboergruppens indsigelser refererer hovedsagelig til konkrete tekststykker i lokalplanforslaget. Der forekommer derfor en række gentagelser.

Indsigelse: (s. 4, afs. 2) Der er uoverensstemmelse mellem lokalplanens anvendelsesbestemmelser og kommuneplanens oversigtskort.

Kommentar: Der henvises til et "kort 3.2.2". I Kommuneplan 2006 er kort 3.2.2 et oversigtskort over den generelle arealanvendelse. Det tilsvarende kort i Kommuneplan 2010 findes på side 100 i del II og har betegnelsen 12.2. Området er her vist som erhvervsområde. Det er desuden i den tilhørende tekst anført, at det er rammebestemmelserne for enkeltområderne, der fastlægger den endelige anvendelse.

Samtidig med lokalplan 2.25.2 har været fremlagt tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2010. Tillægget præciserer de anvendelsesmuligheder, der fastlægges i lokalplanen.

Vurdering: Der kom samme indsigelse til den forkastede lokalplan 2.25.1.

Anvendelsesbestemmelser i lokalplan 2.25.2 er ikke i strid med kommuneplanen, hverken gældende Kommuneplan 2010 eller den afløste Kommuneplan 2006.
Der ændres derfor ikke i planteksten.

Indsigelse: (s. 4, afs. 3) Virksomheder i lokalplanområdet skal begrænses til højst klasse 2 og ikke klasse 5, som angivet i lokalplanen.

Kommentar: Området udlægges i den gældende planlægning til fremstillings- og lagervirksomheder samt transportrelaterede virksomheder. De nye planer indebærer ikke en udvidelse af anvendelsesmulighederne. Tvært imod åbner kommuneplantillægget for en zonerings af området. Det vil således være muligt at udforme kommende lokalplaner, så erhvervsaktiviteterne nedtrappes over mod Torstorp, hvis det findes hensigtsmæssigt. Hvis kravet til virksomhedstyper strammes til klasse 2, vil det betyde en væsentlig indskrænkning af områdets anvendelsesmuligheder i forhold til kommuneplanens anvendelsesbestemmelser. Klasse 2 virksomheder defineres i Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning ved et afstandskrav på 20 meter til boliger. Som eksempler på fremstillings- og transporterhverv m.v., der kan kategoriseres som klasse 2 nævnes: Mindre elektronikvirksomheder, mindre fotografiske virksomheder, bogbindere og mindre trykkerier, kunsthåndværk og taxivognmænd.

Vurdering: Det vil være forsvarligt og hensigtsmæssigt at tillade op til klasse 5 virksomheder indenfor lokalplanområdet. Klasse 5 virksomheder må forventes ikke at have problemer med at overholde miljøbestemmelserne i forhold til Torstorp. Miljølovgivningen giver mulighed for

Sagsbehandler
UlrichBo

Doknr.
2487185/11

Sagsnr.
10/30117

at stille krav til eksisterende virksomheder, mens man med lokalplanbestemmelserne kan udelukke de mest belastende virksomheder. Krav om maks. klasse 2 vil i praksis udelukke langt de fleste fremstillingsvirksomheder, hvilket må vurderes at være i strid med kommuneplanens intentioner.
Der ændres derfor ikke i planteksten.

Indsigelse: (s. 4, afs. 7 og 8) Det er politisk tilkendegivet, at bygningshøjden for området er 8,5 meter. (Borgmesterbrev af 7/1 2010 til Jan Christensen dok.nr. 3053747).

Kommentar: Byrådet besluttede på sit møde den 15/12 2009 (doknr. 2592653) ikke at vedtage et forslag til kommuneplantillæg, der muliggjorde en bebyggelseshøjde på 10 meter i hele området mellem Bredebjergstien og Halland Boulevard. Det blev i beslutningen præciseret, at den gældende begrænsning på 8,5 meter skulle fastholdes. Dette blev meddelt Jan Christensen i brevet underskrevet af borgmester og direktør.

I det nu foreliggende forslag til kommuneplantillæg nr. 5 opereres med en aftrapning af bygningshøjden for lager- og produktionsbygninger, således at der i den vestlige del kan bygges i 10 meters højde, mens der i den østlige del mod Torstorp fortsat kun kan bygges i 8,5 meters højde. Det har i øvrigt hele tiden været muligt at opføre kontorbygninger, der var højere end 8,5 meter.

Det konkrete projekt, der har udløst udarbejdelse af lokalplan, vil givet vis ikke kunne realiseres med en begrænsning i bygningshøjden på 8,5 meter.

Vurdering: Bygningshøjden på 10 meter er fortsat en aftrapning af bebyggelsens højde i forhold til området vest for, hvor der må bygges i 12 meter. Aftrapningen 12-10-8,5 meter over 350 meter vurderes at være acceptabel for boligområdet.

Der ændres derfor ikke i planteksten.

Indsigelse: (s. 5, afs. 3) Miljøgodkendelse af virksomheder indenfor området skal ikke være afhængig af støjskærme eller -volde.

Kommentar: Der er ikke i planerne krav om etablering af støjafskærmning. Men hvis det ikke er nævnt i lokalplanen, vil der ikke siden hen umiddelbart kunne opføres f.eks. en støjvold, hvis behovet opstår.

Vurdering: Planerne lægger op til, at miljøkravene skal tilgodeses ved zonerings af området. I praksis kan der dog opstå en situation, hvor det vil være en fordel for alle parter, at der bliver etableret en støjvold. En afgrænsning af erhvervsområdet med en beplantet vold ud mod Halland Boulevard kunne også være hensigtsmæssig af æstetiske årsager, selv om støjkravene i øvrigt er opfyldte.

Der ændres derfor ikke i planteksten.

Indsigelse: (s. 7, afs. 13) Området kan ikke uden videre føres fra landzone til byzone.

Kommentar: Området udlægges i kommuneplanen til byformål. Området skal derfor føres i byzone med vedtagelse af en lokalplan. Jævnfør Planloven (§ 15, stk. 2, pkt. 1) kan der i lokalplaner optages bestemmelse om overførsel til byzone.

Vurdering: Det ville være i strid med den overordnede planlægning ikke at overføre erhvervsområdet til byzone. Der ændres derfor ikke i planteksten.

Indsigelse: (s. 8, afs. 3+4) Der bør foretages miljøvurdering af planen, bl.a. med henblik på nærmere vurdering af støjforholdene.

Kommentar: Kommunens beslutning om ikke at foretage en egentlig miljøvurdering med udarbejdelse af miljørapport er truffet på baggrund af en miljøscreening af planerne. Konklusionen på miljøscreeningen er, at de fremlagte planforslag ikke vil ændre væsentlig på de forventede støj- og trafikforhold i området. Kommunen er desuden ved at undersøge, hvordan støjen fra trafik på Sydvej og Halland Boulevard kan reduceres i Torstorp. Jævnfør Miljøvurderingslovens § 4, stk. 1, er det kommunen, der afgør, om planerne er omfattet af loven. Kommunens afgørelse er ikke blevet påklaget indenfor den udmeldte frist.

Vurdering: Kommunens afgørelse af, at planerne ikke skal miljøvurderes, fastholdes.

Indsigelse: (s. 8, afs. 9) En virksomhed i et naboområde er ulovligt etableret.

Kommentar: Dette forhold har tidligere været kommenteret af administrationen.

Vurdering: Det har ikke betydning for de fremlagte planforslag.

Indsigelse: (s. 9, afs. 4) Beboerne skal informeres om tiltag, der går ud over bestemmelserne i lokalplanen.

Kommentar: Der kan ikke uden dispensation gives tilladelse til afvigelser fra lokalplanen. I så tilfælde vil naboer m.fl. blive orienteret i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Vurdering: Problematikken er fyldestgørende beskrevet i lokalplanens afsnit om retsvirkninger.

Indsigelse: (Screeningsskemaets s. 3) Langsigtet plan for foranstaltninger mod støj fra trafik og virksomheder i området efterlyses.

Kommentar: Kommunen har igangværende undersøgelser af, hvordan støjbidraget fra de omgivende veje kan nedsættes i Torstorp.

Kommuneplantillægget fastlægger, at der skal ske en zonerings af området i forhold til virksomhedsklasser. Det giver mulighed for at styre hvilken type virksomheder, der kan placere sig i området, og dermed forebygge problemer i forhold til boligområdet. Under alle omstændigheder vil virksomhederne skulle leve op til kravene i miljølovgivningen, hvilket bl.a. omfatter grænseværdier for støj i boligområder.

Vurdering: Der er i de fremlagte planer taget højde for erhvervsområdets beliggenhed op til Torstorp-boligområdet.

Indsigelse: (Opsummering)

1: Virksomhedsklassificering skal strammes fra klasse 5 til klasse 2.

2: Kommunen skal udarbejde miljøvurdering. Der henvises til rapport fra COWI fra 2010.

3: Virksomheder skal overholde miljølovgivningen uden at der skal etableres støjbegrænsende foranstaltninger.

4: Forbud mod tung trafik på del af Sydvej, hastighedsbegrænsning, støjdæmpende asfalt, støjværn langs vejene.

Vurdering:

Ad. 1: Begrænsning til klasse 2 virksomheder ville stride mod den overordnede planlægning.

Ad. 2: Byrådets beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering er taget på et kvalificeret grundlag og er i overensstemmelse med Miljøvurderingsloven. Fristen for at påklage Byrådets afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering er overskredet.

Ad. 3: Lokalplanen og miljølovgivningen supplerer hinanden. Lokalplanen regulerer hvilke virksomheder, der kan lokalisere sig i området. Miljølovgivningen regulerer efterfølgende de eksisterende virksomheders drift. Som udgangspunkt vil en virksomhed i klasse 5 indenfor lokalplanområdet ikke give anledning til forurening i Torstorp. Hvis udviklingen af virksomheden eller ny lovgivning skulle gøre det nødvendigt med støjskærmende foranstaltninger, vil disse ikke umiddelbart kunne etableres, hvis der ikke i lokalplanen er givet mulighed her for.

Ad. 4: Beboergruppens forslag til generelle trafikale foranstaltninger er videresendt til kommunens vejafdeling. De anførte forhold kan ikke reguleres i de fremlagte planforslag.

DONG:

Indsigelse: DONG energy oplyser, at der langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet er placeret et kabelanlæg.

Kommentar: Oplysning om elkablet medtages i lokalplanens redegørelsesdel.

Bredebjerg Grundejerforening:

Indsigelse: Grundejerforeningen peger på, at den øst-vest gående sti, der er anført i kommuneplantillægget, vil kunne benyttes til flugtvej for tyve o.l.

Kommentar: Stien er udlagt i Kommuneplan 2010, hvor den er vist på kort 8.3. Den er en del af kommunens overordnede stisystem, der skal sørge for gode adgangsforhold for cyklister og gående. Stien har direkte forbindelse fra det sydlige Taastrup med stibro over Hveen Boulevard. Den bør fastholdes af hensyn til cyklisters og gåendes adgang til erhvervsområdet. Stien er kun en af flere adgangsveje til erhvervsområdet. Bl.a. er der sti til området fra både Sydvej og Erik Husfeldtsvej.

Den endelige placering af stien vil kunne tilpasses fremtidig lokalplanlægning for området. Hvis stien skal udformes på særlig vis af kriminalpræventive hensyn, må det fastlægges i forbindelse med en kommende lokalplan, der omfatter stien.

Vurdering: Der ændres ikke i planteksten.

Indsigelse: Grundejerforeningen anfører, at retningslinjer for beplantning bør ændres, ligeledes af kriminalpræventive årsager. Tyve må ikke kunne skjule sig i tæt beplantning. Der henvises til beplantning langs Bohus Boulevard som et godt eksempel.

Kommentar: Det anføres specifikt i lokalplanens § 11, pkt. 7 for beplantning langs skel til erhvervsjendommene, at "beplantningen kan udformes, så den har præventiv effekt mod kriminalitet". Der er således mulighed for, at den enkelte virksomhed og grundejerforeningen

nærmere kan aftale, hvordan beplantningen skal udformes mest hensigtsmæssigt i det konkrete tilfælde. Beplantningen langs Bohus Boulevard er meget forskellige for de enkelte virksomheder. Det fremgår ikke umiddelbart af kommunens arkiver, at der er givet særlige tilladelser til udformningen af beplantningen langs Bohus Boulevard.

Indsigelse: Grundejerforeningen ønsker afklaret, hvem der skal stå for vedligeholdelse af det grønne område, der er udlagt i lokalplan 2.25.2.

Kommentar: Som udgangspunkt er det grundejeren, der skal sørge for vedligeholdelse af sin ejendom. Planloven giver mulighed for at kræve oprettelse af en grundejerforening med pligt til at etablere og vedligeholde fællesarealer (Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 13). Men der er ikke i lokalplan 2.25.2 stillet krav om, at grundejerforeningen skal pålægges vedligeholdelsen af det grønne område, der er udlagt i planen. Det grønne område er heller ikke betegnet som "fællesareal". Begrundelsen er, at der er tale om et ret specielt område, der primært skal opfylde Naturbeskyttelseslovens krav om hensynet til eksisterende natur. Desuden er matriklen, hvorfra det grønne areal udstykkes, så stor, at ejeren bør have indflydelse på, om det skal være et fællesareal eller om det måske skal være en del af friarealet for en kommende virksomhed. Grundejeren har ikke gjort indsigelse mod denne konstruktion.

Vurdering: Der ændres ikke i planteksten.