

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 09-04-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 09. april 2024 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale 1.14

**Mødedeltagere**    Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter  
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget april 2024.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2024.....	4
A - Dispensation for lovliggørelse af tilbygning, Høje Taastrup Vej 30B - PMU.....	5
A - Prioritering af lokalplaner - PMU.....	8
Lukket.....	10
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2024.....	11

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget april 2024**

21/25600

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 09-04-2024**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2024**

21/25600

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio marts 2024

Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Høring af forslag til Mobilitetsplan 2024 - Movia

Afgørelse Planklagenævnet lokalplan 1.85 Blåkildegaard

Lokalplan for Søndertoften - den videre proces

## **Punkt 3: A - Dispensation for lovliggørelse af tilbygning, Høje Taastrup Vej 30B - PMU**

23/7625

### **Baggrund**

Ejer har ansøgt om dispensation til at bibeholde tilbygningen mod Høje Taastrup Vej. Der er ansøgt om dispensation fra lokalplan 1.03.3 til en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 2,7 svarende til 33 m<sup>2</sup>.

Sagen har været forelagt Plan- og Miljøudvalget den 09-01-2024 og sagen blev udsat med henblik på drøftelse med ejer om projektets endelige udformning.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der gives afslag til dispensationen fra lokalplan 1.03.3 til overskridelse af bebyggelsesprocenten for bibeholdelse af tilbygningen.
2. At administrationen igangsætter en påbudsprocedure for en fysisk lovliggørelse af tilbygningen, der betyder at ejeren skal have fjernet den inden 4 måneder.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 09-01-2024**

Sagen udsat, med henblik på drøftelse med ejer om projektets endelige udformning.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 09-04-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Der er ansøgt om at bibeholde tilbygningen mod Høje Taastrup Vej, som Taastrup Bazaar anvender til udstilling og salg af frugt og grønt. I forhold til ejendommen har der været en sag omkring anvendelsen af ejendommen til dagligvarebutik, som ikke strider imod lokalplanen. Herudover har der være en lovliggørelse af overdækninger, hvor tilbygningen nu er opført. I denne sag blev overdækningen reduceret til en pergola med markise, da dette ikke anses som en bebyggelse, der skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Der er vedlagt et notat, hvor disse 2 sager er nærmere beskrevet.

Den nuværende bebyggelse har en bebyggelsesprocent på 33,9. Tilbygningen vil forøge arealet med 48 m<sup>2</sup>, hvilket giver en samlet bebyggelsesprocent på 37,7 %. Dette svarer til en overskridelse på 2,7 %, bebyggelsesprocenten jf. lokalplanen ikke må overstige 35.

Herudover afviger tilbygningen også lokalplanen for tagets vinkel med det vandrette plan, som ikke må være mindre end 20 grader, dog undtaget carporte, garager, mindre skure og lignende, samt enkelte tage indenfor område A. Den ansøgte tilbygning har en taghældning på 3 grader. Eftersom hovedbygningen har fladt tag, vurderer administrationen, at der godt kunne meddeles dispensation til den ansøgt taghældning, da det ikke vil afvige fra resten af ejendommens fremtræden.

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering til ejere og beboere indenfor lokalplanområdet. Der er modtaget 2 indsigelser fra henholdsvis Høje Taastrup vej 26 og 28, der er vedlagt som bilag. I det ene er der angive oprensning omkring historikken for anvendelsen af ejendommen. Der nævnes også et lagerskur langs med grunden, som

skulle bevirke endnu en overskridelse af bebyggelsesprocenten. Endelig er der angivet de trafikale forhold og parkeringspladserne. Den anden indsigelse omhandler primært de trafikale forhold omkring ejendommen og parkeringsforholdene.

Administrationen tilkendegiver, at der er problemer med ulovlig parkering. Det vurderes, at det skyldes en kombination af tre forhold. Der mangler parkeringspladser i perioder med mange kunder, parkeringspladsen er dårlig indrettet og derfor uattraktiv at benytte, og problemerne med den dårlig indretning af parkeringspladsen forstærkes af opmagasinering af varer på udearealet, som reducerer manøvrerummet for bilisterne.

Administrationen vurderer, at det er en mindre overskridelse af bebyggelsesprocenten, men på grund af bygningens og parkeringsarealernes placering er der ikke nok friarealer til henstilling af varer, affald m.m. Derfor er der væsentligt at der bliver udlagt plads til den daglige håndtering af vare og affald, så det ikke optager plads på parkeringen.

Bygningen er opført med et væsentligt omfang og fremstår som en del af butikken. Ansøger har angivet, at baggrunden for opførelsen af tilbygningen skyldes, at der ikke er plads i butikken til frugt/grønt, og at det ikke kan stå i det fri. Tilbygningen anses dermed som en udvidelse af butiksarealet. Administrationen vurderer derfor, at det er nødvendigt, at der er sikret plads til det daglige affald og nye varer, der kommer til butikken, eftersom det sidste reelle oplagsområde forsvinder.

Der er fremsendt et forslag for placeringen af nyt vareområde, men det er placeret, så det vil være vanskeligt at anvende i forhold til parkeringspladsen. Herudover kan det konstateres, at det heller ikke anvendes på nuværende tidspunkt.

Lokalplanen fastsætter, at der skal anlægges et velindrettet friareal på mindst 10 % af etagearealet svarende til 55 m<sup>2</sup>. Ved en godkendelse af tilbygningen vil de resterende friareal være placeret langs matrikelskellet, hvilket må anses som værende ikke velindrettet. På denne baggrund vurderes det, at tilbygningen skal fjernes, således der bliver mere friareal til ejendommen.

Administrationen har orienteret ejeren om udfordringen med vareområdet, som ikke er hensigtsmæssigt placeret. Tilbage meldingen fra ejeren er, at han får indrettet området og derfor mener, det er en realistisk, og han vil endvidere sikre et funktionelt parkeringsområde med 10 kundeparkeringspladser.

Administrationens indstilling er, at tilbygningen fjernes ud fra en vurdering i forhold til indretningen af hele ejendommen samt proportionalitetsprincippet. Ejeren har opført tilbygningen, selvom han tidligere har fået oplyst, at det ikke var muligt uden en dispensation fra lokalplanen. I forhold til det økonomiske tab for ejeren ved nedrivningen er det vurderet, at tilbygningen er opført som en let trækonstruktion på simple fundamenter og derfor ikke udgør et større økonomisk tab.

I henhold til Bygningsreglementets bestemmelser, skal administrationen foretage en helhedsvurdering for de forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen. Eftersom bebyggelsesprocenten, afstanden til vejskel og højden er reguleret i lokalplanen er det kun afstanden til naboskellet, der skal vurderes særskilt. I forbindelse med sagen, har administrationen derfor udarbejdet en helhedsvurdering med en positiv konklusion, da bygningen er placeret 3 m fra naboskellet.

Sagen genoptages den 09-04-2024

Administrationen har efter mødet i Plan- og Miljøudvalget 09-01-2024 foretaget tilsyn på ejendommen samt haft en drøftelse med ejer om sagen og de udfordringer, den opførte tilbygning skaber. Der er vedlagt billeder fra tilsynet, der viser parkeringsområdet på tilsynsdagen. Pladsen var ryddet for oplag.

Der blev efterfølgende fremsendt mail til ejeren omkring det videre forløb, hvor der skulle fremsendes en ny målsat og realistisk plan, hvor parkerings- og friarealsnormen blev overholdt, og retningslinjerne for indretning af parkeringsområdet blev iagttaget. Ejeren fremsendte redegørelsen med en tegning over parkeringsområdet. Denne redegørelse viser dog intet nyt i forhold til den tidligere fremsendte plan, der blev forelagt ved Plan- og Miljøudvalget den 09-01-2024.

Efterfølgende er der modtaget mail, hvor ejer redegør for, at tilbygningen ikke vil øge kundetilgangen. Om tilbygningen erstattes med en markise eller som en ny tilbygning vil ikke ændre på antallet af parkeringspladser.

Herudover redegør ejer også for, at der altid har været 10 parkeringspladser. Der er vedlagt luftfoto, der viser udviklingen af ejendommens parkeringsområde fra 2005 og 2023. Luftfoto viser, at der oprindeligt har været 8 parkeringspladser, med skrå parkering og parkering, hvor tilbygningen nu er opført. Luftfotoet fra 2021 viser parkeringsarealet med 10 biler, og tydeliggør problematikken med det manglende manøvreareal, der er for området.

Administrationen vurderer ikke, at der er grundlag for at ændre indstillingen, da der ikke kan etableres et parkeringsområde og et friareal, der er tilstrækkelig for den ansøgte tilbygning i henhold til lokalplanen bestemmelser og de overordnede retningslinjer fra vejdirektorat for indretning af parkeringsområde.

## **Bilag**

Tegninger, Høje Taastrup Vej 30.pdf

Indsigelser efter naboorientering, Høje Taastrup Vej 30.pdf

Notat om tidligere sager, Høje Taastrup Vej 30.PDF

Billeder fra tilsyn 24-01-2024, Høje Taastrup Vej 30A

Luftfoto parkeringsareal. Høje Taastrup Vej 30A

## **Punkt 4: A - Prioritering af lokalplaner - PMU**

21/18836

### **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget fik listen over igangværende og kommende lokalplaner til orientering og drøftelse den 09-05-2023. Det blev aftalt, at listen fremlægges for udvalget 1-2 gange årligt med henblik på drøftelse og politisk prioritering.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget tager prioriteringen til efterretning.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 09-04-2024**

Godkendt med bemærkning om at administrationen udarbejder en budgetblok til budget 2025.

### **Sagsfremstilling**

Der er stigende efterspørgsel på at få udarbejdet lokalplaner, og dermed også en stigende mængde lokalplaner, der afventer udarbejdelse. Der er derfor behov for en prioritering af hvilke lokalplaner, administrationen skal prioritere i 2024 og fremadrettet.

Af bilaget fremgår hvilke lokalplaner, der er i gang, på venteliste og forventede. Ca. 50 fremtidige lokalplaner fremgår af listen, hvoraf dog ikke alle er lige aktive.

Der er i øjeblikket 11 igangværende lokalplaner, som enten er under udarbejdelse, i offentlig høring eller i politisk behandling. Derudover afventer 8 lokalplaner udarbejdelse, enten fordi administrationen pt. ikke har ressourcer til at igangsætte dem, eller fordi de afventer udspil fra bygherre. Administrationen er i dialog om yderligere 6 sager, som forventes fremlagt som principbeslutninger inden sommerferien 2024.

På ventelisten er der 14 lokalplananmodninger, der ønskes udarbejdet enten af en udvikler, eller fordi udvalget, byrådet eller administrationen har vurderet, at der er behov for et nyt plangrundlag. Der har allerede været en indledende dialog om flere af projekterne.

Rækkefølgen er administrationens prioritering på grundlag af bl.a. ressourcer, afklaring af projektet og vurdering af helheden.

Administrationen vurderer løbende hvilke lokalplaner, der er klar til igangsættelse og hvilke lokalplaner, der skal prioriteres, bl.a. på baggrund af politiske ønsker og beslutninger. Hertil skal det bemærkes, at hvis en ansøgning om lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke i forvejen findes en lokalplan for området, skal der ifølge Planloven snarest udarbejdes et forslag til lokalplan.

På oversigten fremgår også en række forventede projekter, som skal tilføjes prioriteringslisten, når der er modtaget et mere konkret projekt med en anmodning om opstart af lokalplanarbejdet. Dette kan give anledning til omprioritering af listen.

## Lokalplanprocessen

Lokalplanerne varierer meget i omfang og kompleksitet, og administrationen oplever et stort behov fra udviklere og rådgivere for dialog og vejledning. Der er dermed forskel på, hvor ressourcekrævende lokalplanerne er, og hvor lang tid de tager at udarbejde. Af samme årsag er der ikke sat et forventet sluttidspunkt ud for de forskellige igangværende lokalplaner i bilaget.

Generelt stilles der flere krav om miljøvurderinger og redegørelse for naturbeskyttelse og andre miljøforhold, som er med til at komplicere og forlænge lokalplanprocessen.

Som eksempel er administrationen blevet opmærksom på, at klagenævnspraksis vedrørende beskyttede dyrearter, de såkaldte bilag IV-arter, er blevet skærpet gennem de seneste år. I Høje-Taastrup Kommune findes bilag IV-arterne Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander samt en række flagermus, og der kan være bestande af Markfirben. Høje-Taastrup Kommune har en god viden om padderne i kommunen. Til gengæld er der kun begrænset viden om flagermus.

Det betyder bl.a., at der er stor sandsynlighed for, at en lokalplan vil blive tilbagevist af Planklagenævnet, hvis der ikke er undersøgt for flagermus i et område, hvilket indebærer behov for flere flagermusundersøgelser i forbindelse med lokalplanprocessen. Flagermusundersøgelser kan kun foretages på specifikke tidspunkter af året, hvilket kan forsinke lokalplanprocessen.

## Øvrige planopgaver

Planafdelingen arbejder desuden med andre større opgaver som revision af kommuneplanen, dialog om kommende transformerstation og udarbejdelse af en landskabsanalyse.

Hertil kommer alle de øvrige planopgaver såsom landzonetilladelser, matrikulære sager, miljøvurderinger, skiltning, facaderådet, dispensationer, lovliggørelsessager, kolonihavesager, håndtering af servitutbestemmelser og diverse forespørgsler fra borgere.

## **Bilag**

Status og prioritering af lokalplaner\_Marts 2024

## **Punkt 5: Lukket**

21/25600

## **Punkt 6: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2024**

21/25600