

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 11-01-2016**

**Mødedato** Mandag d. 11. januar 2016 kl. 18:00

**Mødested** Mødelokale B105

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 11-01-2016.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget - januar 2016.....	5
A - DDS Sankt paul ansøger om at få stillet kommunalt areal til rådighed til etablering af spejderhy	7
A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten for ejendommen Kirkevej 6 - PMU.....	10
A - Ansøgning om dispensation til et 1-planshus og en lavere taghældning end 30 grader på Vænge	12
A - Dispensation til fast hegn, Birkevang 57 - PMU.....	14
A - Høholmvej 2 - landzonetilladelse til hestepension i eksisterende bygninger og ny ridebane - PM	16

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 11-01-2016**

16/430

# Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 11-01-2016

## **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016**

---

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget - januar 2016**

15/4235

### **Bilag**

Referat fra Agendarådsmøde den 19.11.2015

Protokol fra Repræsentantskabsmøde i HMN Naturgas den 06 11 2015

Invitation til Teknik- og Miljø 2016

# Meddelelser Plan- og Miljøudvalget - januar 2016

## Baggrund

Herunder nyt fra råd, nævn og udvalg.

## **Punkt 3: A - DDS Sankt paul ansøger om at få stillet kommunalt areal til rådighed til etablering af spejderhytte - PMU, FKU**

14/9395

### **Bilag**

DDS Sankt Paul - Landsbylaugets forslag.pdf

Landsbylauget - placering af Spejderhytte forslag 3

Landsbylauget - udtalelse ETABLERING AF HYTTE TIL SPEJDERNE.docx

# A - DDS Sankt Paul ansøger om at få stillet kommunalt areal til rådighed til etablering af spejderhytte - PMU, FKU

## Baggrund

DDS Sankt Paul er en katolsk spejdergruppe under Det Danske Spejderkorps. Gruppen ønsker at etablere en spejderhytte i den grønne kile mellem Høje Taastrup Landsby og Frøgårds Alle. Gruppen mangler et areal til opførelse af hytten.

### INDSTILLING

---

At Fritids- og Kulturudvalget og Plan- og Miljøudvalget godkender, at DDS Sankt Paul får stillet et areal på 2300 m2 til rådighed ved Bygaden 83 i henhold til forslag 1.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016

---

Godkendt.

### BESLUTNING FRITIDS- OG KULTURUDVALGET DEN 11-01-2016

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

DDS Sankt Paul søger om at få stillet et areal til rådighed for opførelse af en ny spejderhytte til gruppen. Gruppens tidligere hytte er saneringsmoden grundet fugt og råd. Hytten er beliggende på Sankt Paul kirkes grund. Kirken vil ikke give tilladelse til opførelse af en ny hytte med fundament og kloakering af hensyn til eventuel udvidelse af Sankt Paul Skole, som også ligger på grunden.

Derfor søger gruppen om at få stillet et kommunalt areal til rådighed til opførelse af en ny spejderhytte. Gruppen råder pt. over en formue på 250.000,-, hvilket ikke er nok til en ny hytte. Derfor søger DDS Sankt Paul diverse fonde om tilskud. For at kunne søge i fonde skal gruppen have adgang til en grund til formålet. Gruppen regner med at optage et lån på ca. 100.000,- kr. i forbindelse med opførelsen. På nuværende tidspunkt regner gruppen med et samlet budget på 1,1 mio.

Hvis Høje-Taastrup Kommune stiller et areal til rådighed for gruppen, vil de kunne søge diverse fonde om midler til opførelse af hytten. Ud over ansøgning til diverse fonde og puljer samler gruppen fortsat midler sammen, ligesom de undersøger mulighederne for medbyg til nedbringelse af etableringsomkostningerne. DDS Sankt Paul vurderer, at der inden for en to års periode vil være skabt økonomisk basis for opførelse af en ny hytte.

Administrationen peger i samråd med DDS Sankt Paul på et areal på 2.300 m2 ved Bygaden 83 (bilag 1). Området er udlagt til rekreativt område, hvorfor opførelse af en spejderhytte er i tråd med Lokalplanen. Ansøgningen har været behandlet på et møde mellem Teknik- og Miljøcentret, Driftsbyen, Byrådscentrets udviklingsafdeling og Fritid og Kultur, hvor centrene er enige om at pege på det omtalte areal. En mindre del af grunden anvendes til parkering af hensyn til naboerne.

Spejderne vil med den nye placering kunne bevare tilknytningen til den katolske skole, hvorfra en stor del af medlemmerne kommer. Ligeledes vil spejderne af hensyn til trafikken på Bygaden afholde større arrangementer på skolen. Medlemmerne vil fortsat kunne cykle til møderne. DDS Sankt Paul er eneste spejdergruppe i området og gruppen tæller i dag 45 medlemmer. Med egen hytte og mulighed for udendørs aktiviteter forventer gruppen en fremgang i medlemstallet. Fritid og Kulturcentret har løbende kontakt til spejdergruppen.

Høje Taastrup Landsbylauget har været til møde med administrationen og spejderne om planerne. Landsbylauget udtaler følgende til planen:

*"Lauget er overordnet positivt stemt for en spejdergruppe i området. Lauget er dog af den opfattelse, at det er en uhensigtsmæssig placering, idet man er bekymret for den øgede trafik på Bygaden. Ligeledes er det uhensigtsmæssigt, at hytten med indkørsel og egen P-plads kommer til at ligge op af en villabebyggelse, der så ikke har direkte udsigt til fælleden. Landsbylauget peger derfor på to andre placeringer af en spejderhytte. Se forslag 2 og 3 i bilag 1. Landsbylaugets udtalelse er gengivet i sin fulde længde i bilag 3, forslag 3 til placering er nævnt i bilag 2.*

**Forslag 1.** Administrationen anbefaler, at arealet ved Bygaden 83 stilles til rådighed for DDS Sankt Paul, idet dette skønnes at være bedst egnet til formålet. Der er direkte adgang til grunden fra Bygaden, hvilket letter tilslutning til kloak og øvrig forsyningsvirksomhed. Ligeledes vil spejderne uhindret kunne transportere grej til og fra hytten.

**Forslag 2.** Den eksisterende døgninstitution har byggeretten til arealet, som kan udnyttes til eventuel udbygning.

**Forslag 3.** Der er ikke direkte adgang til Bygaden eller Frøgårds Alle, det øger spejdernes udgifter til tilslutning til kloak og øvrig forsyningsvirksomhed væsentligt. Ligeledes vil der skulle etableres vej over Fælleden i byggeperioden og spejdernes daglige adgang til hytten vil ske fra Bygaden via stisystemet på Fælleden. Det betyder at parkering af biler til spejderhytten skal ske på selve Bygaden til gene for beboerne, idet der ikke må køres med bil på stisystemet.

På baggrund af ovenstående overvejelser anbefaler administrationen forslag 1 ved Bygaden 83 til opførelse af ny spejderhytte. Der foretages en egentlig høring, når der foreligger konkrete planer for opførelse af hytten.

Sagen fremlægges sideløbende i Fritids- og Kulturudvalget og i Plan- og Miljøudvalget.

Der vil foreligge udtalelse fra Folkeoplysningsudvalget på mødet.

## ØKONOMI

---

Der er ikke forbundet økonomi med sagen.

## **Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten for ejendommen Kirkevej 6 - PMU**

15/22602

### **Bilag**

Ansøgning om frastykning af matr. nr. 4æ TV på Kirkevej 6 og arealoverførsel til matr. nr. 4o TV på Kirkevej 4

Indsigelse til frastykning af matr. nr. 4æ TV på Kirkevej 6

Høringssvar fra Vestegnens Privatskole, overskridelse af byggeprocenten på Kirkevej 6 -

Luftfoto 2015 - Kirkevej 6 og 4

# A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten for ejendommen Kirkevej 6 - PMU

## Baggrund

Ejeren af ejendommen Kirkevej 6 ønsker at frastykke 200 m<sup>2</sup> af grundarealet til naboejendommen Kirkevej 4, Vestegnens Privatskole.

Ved frastykning af 200 m<sup>2</sup> grundareal stiger bebyggelsesprocenten fra 29,3 til 33,9 på Kirkevej 6. En mindre del af en garagebygningens gavltrekanter overskrider det skrå højdegrænseplan målt fra privatskolens naboskel.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender;

1. at bebyggelsesprocenten forøges med 4,6% til i alt 33,9%, og
2. at en mindre del af garagebygningens gavltrekanter overskrider det skrå højdegrænseplan til naboskel.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Der stykkes 200 m<sup>2</sup> fra Kirkevej 6's grundareal på 1.484 m<sup>2</sup>, som tillægges nabogrunden Kirkevej 4.

Bruttoetagearealet til Kirkevej 6 udgør 435 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten er på 29,3. Ved frastykning af de 200 m<sup>2</sup> stiger bebyggelsesprocenten til 33,9.

Kirkevej 6 er omfattet af lokalplan 1.01.11, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 25, men Kirkevej 6 er opført før vedtagelsen af lokalplanen og har derfor en større bebyggelsesprocent end 25.

Administrationen vurderer, at Kirkevej 6 kan bære en bebyggelsesprocent på 33,9, fordi bebyggelsen er i 2 fulde etager og grundarealet dermed udgør halvdelen af bruttoetagearealet. Taget er udformet som et helvalmet tag, altså uden gavltrekanter, hvilket også får bygningen til at syne mindre.

Nabobebyggelsen Vestegnens Privatskole, Kirkevej 4, har behov for større areal til leg og ophold for skolens elever. Dette behov tilfredsstilles ved, at de 200 m<sup>2</sup> tillægges skolens areal, som tilligemed bliver mere regulært. Det tillagte areal rummer i dag en række store træer, der kan være med til at gøre skolens udearealer mere spændende og rummelige.

Bebyggelsesprocenten for Kirkevej 4 er fastlagt til 65 og med tilkøb af 200 m<sup>2</sup>, giver dette en mulighed for at bygge yderligere 130 m<sup>2</sup> til eksisterende bebyggelse.

Helhedsindtrykket af Kirkevej er, at havernes beplantninger og fuldkronede træer giver et indtryk af luftighed og rummelighed, så det samlet set har mindre betydning, at bebyggelsesprocenten på Kirkevej 6 øges fra 29,3 til 33,9 %.

Administrationen vurderer, at det har mindre betydning for Vestegnens Privatskole som nabo, at gavltrekanter på garagebygningen på Kirkevej 6 overskrider det skrå højdegrænseplan til naboskel.

Der er foretaget naboorientering fra den 20-11 til den 07-12-2015. Der er kommet indsigelse fra naboen på Grundtvigsvej 3, som bor nord for Kirkevej 6 og privatskolen. Naboen gør opmærksom på, at frasalg af areal til privatskolen øger længden af det fællesskel og dermed de ulemper, der er forbundet med at være nabo til en skolegård. Naboen oplever, at der ofte fra skolegården kastes bolde over hegningen, som ender på husfacaden og dens vinduer.

Skolegårdens aktive del med boldbane og klatrestativ er placeret ud for og tæt på bebyggelsen på Grundtvigsvej 3. Med tilkøb af de 200 m<sup>2</sup> har privatskolen mulighed for at omdisponere skolegården, så legeredskaber kan flyttes væk fra naboskellet.

Vestegnens Privatskole har kommenteret, at de er bevidste om, at skolen ligger tæt på et boligområde.

## **Punkt 5: A - Ansøgning om dispensation til et 1-planshus og en lavere taghældning end 30 grader på Vænget 2 i Høje Taastrup landsby - PMU**

15/18820

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation vedr. taghældning på Vænget 2

Dagsordenpunkt om dispensation til 1-planshus af 04.11.15

# A - Ansøgning om dispensation til et 1-planshus og en lavere taghældning end 30 grader på Vænget 2 i Høje Taastrup landsby - PMU

## Baggrund

Der søges om dispensation fra bestemmelserne i byplanvedtægt 2-04 om, at bygninger kun må opføres med én etage med udnyttet tagetage, og at taghældningen skal være over 30 grader.

Ansøger ønsker at opføre et 1-plans hus uden udnyttet tagetage og med en taghældning på 25 grader på Vænget 2 i Høje Taastrup landsby.

Sagen har været forelagt Plan- og Miljøudvalget på møde den 04-11-2015, her blev sagen udsat med henblik på naboorientering og nærmere undersøgelse af, om der er givet dispensation til en lavere taghældning end 30 grader.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender;

1. At byplanvedtægtens bestemmelser overholdes
2. At der ikke gives dispensation til et 1-plans hus med en taghældning under 30 grader.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016

---

Udvalget kan ikke anbefale indstillingen.

Udvalget godkender, at ansøgers ansøgning om dispensation imødekommes.

F anbefaler administrationens indstilling.

## Sagsfremstilling

Sagen blev på Plan- og Miljøudvalgets møde den 04-11-2015 udsat med henblik på naboorientering og nærmere undersøgelse af, om der er givet dispensation til en lavere taghældning end 30 grader.

Der er foretaget naboorientering af de omkringboende til Vænget 2 samt Høje Taastrup Landsbylauget fra den 17-11 til den 01-12-2015. Der er kommet bemærkninger fra landsbylauget og 2 naboer, der alle udtaler, at de ingen indvendinger har til en taghældning på 25 grader.

I den tidligere mødesag stod der, at 18 af landsbyens 88-90 huse havde en taghældning under 30 grader. Dette er nu nærmere undersøgt via byggesagsarkivet, og 11 af husene har ved nærmere eftersyn en taghældning på 30 grader. Af de resterende 7 huse er de 3 huse opført før vedtagelsen af byplanvedtægt 2-04. De sidste 4 huse med taghældning på 25 grader er alle opført i sidste halvdel af 70'erne, og der er ikke givet dispensation.

I øvrigt henvises der til tidligere mødesagsfremstilling af 04-11-2015.

## **Punkt 6: A - Dispensation til fast hegn, Birkevang 57 - PMU**

15/14005

### **Bilag**

Dispensationsansøgning vedr. hegn på Birkevang 57

SV: Lovliggørelse af hegn, på ejendommen Birkevang 57 - Billede fra nr 57.pdf

SV: Lovliggørelse af hegn, på ejendommen Birkevang 57 - Grundpland med hæk og hegn.pdf

Påbud vedr. fast hegn på Birkevang 57

Høringssvar fra Birkevang 67 vedr. opsætning af plankeværk, Birkevang 57

høringssvar.pdf

Høringssvar fra grundejerforeningen vedr. opsætning af plankeværk, Birkevang 57

Brev til Bestyrelsen 2015\_06\_01.pdf

nabohøring bestyrelsen.docx

Indsigelse fra Birkevang 67 vedr. opsætning af plankeværk på Birkevang 57

# A - Dispensation til fast hegn, Birkevang 57 - PMU

## Baggrund

Der søges om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 5.05.2 om at "Alle hegn mod naboejendom skal bestå af ligusterhæk".

Ansøger ønsker at få dispensation til et 1,75 m højt fast hegn placeret 1 m fra skel i baghaven mod ejendommen Birkevang 67. Hegnet ønskes bibeholdt, indtil den plantede ligusterhæk er vokset op.

### INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender at der gives dispensation fra lokalplan 5.05.2 til at bibeholde et fast hegn, indtil den plantede ligusterhæk er 1,50 m høj.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016

Udvalget godkender administrationens indstilling med den tilføjelse, at dispensationen tidsbegrænses til 3 år, hvorefter hegnet skal nedtages.

A og F kan ikke godkende indstillingen og anbefaler at det ulovlige hegn kræves nedtaget, i overensstemmelse med høringsvaret fra grundejerforeningen.

## Sagsfremstilling

Ejendommen Birkevang 57 ligger i rækkehusbebyggelsen Birkeparken, der består af 42 boliger. Langt hovedparten af grundene har levende hegn i skel.

Administrationen har i forbindelse med påbud af 13-10-2015 vurderet, at det faste hegn er i strid med bestemmelserne i lokalplan 5.05.2 vedr. hegn. Teksten "Alle hegn mod naboejendom skal bestå af ligusterhæk" gælder for alle hegn, der er placeret indtil 1,75 m inde på grunden, det som i hegnsloven betegnes *egne hegn*.

Administrationen vurderer dog, at en midlertidig dispensation til et fast hegn vil kunne modvirke indbliksgener naboerne imellem, hvorfor en dispensation anbefales.

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering fra 30-11 til 14-12-2015. Der er indkommet hørings svar fra beboerne på Birkevang 55 og 59, som ikke har indvendinger mod det faste hegn.

Der er endvidere indkommet hørings svar fra bagboen på Birkevang 67. Birkevang 67 gør indsigelse mod dispensationsansøgningen og har særligt henvist til, at ansøger kan beholde det faste hegn en meget lang periode, såfremt hækken ikke gives gode vækstbetingelser.

Videre er der henvist til, at der ikke i dispensationsansøgningen gives en relevant begrundelse for dispensation.

Derudover anføres, at hegnet ikke, som anført af ansøger, er 1,75 m højt, men derimod næsten 2 m højt.

For så vidt angår bagboens første argument, så er der taget højde for dette i formuleringen af dispensationen, idet der alene gives dispensation til at beholde det faste hegn indtil hækken er 1,5 m høj. For så vidt angår begrundelsen for dispensationen, fremgår det af ansøgningen, at der søges dispensation for at "lade beboerne have lidt privatliv, indtil ligusterhækken opfylder dette ønske".

Der er desuden fremkommet kommentarer fra grundejerforeningens bestyrelse ved næstformanden. Han opfordrer til at der ikke gives dispensation og henstiller til, at det ulovlige hegn nedtages.

## **Punkt 7: A - Høholmvej 2 - landzonetilladelse til hestepension i eksisterende bygninger og ny ridebane - PMU**

15/9302

### **Bilag**

kortbilag 2 fra ansøgning

kortbilag fra ansøgning

Ansøgning

# A - Høholmvej 2 - landzonetilladelse til hestepension i eksisterende bygninger og ny ridebane - PMU

## Baggrund

Der søges om tilladelse til at anvende eksisterende bygninger og anlæg til hestepension og til at anlægge en ny ridebane på 20x40 m til hestepensionen.

Etablering af hestepension forudsætter landzonetilladelse i henhold til planloven.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget giver landzonetilladelse til etablering af hestepension på nævnte vilkår:

1. at ridebanen ikke oplyses,
2. at der ikke foretages udvidelser af bygninger eller anlæg til hestepension,
3. og at bygning 6 skal anvendes til landbrugsformål, såfremt behov herfor opstår.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-01-2016

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Der søges om landzonetilladelse til at anvende ejendommen – eksisterende ude- og indebokse, løsdriftspladser, stald, foderhuse, en del af bygning 6 til hø, maskiner m.m., areal til parkering, - til hestepension for 17 heste, samt landzonetilladelse til at anlægge en ridebane på 20x40 m i en afstand på maks. 20 m fra eksisterende foderhuse, jf. bilag.

Ejendommen er på 14,2 ha og noteret med landbrugspligt. Den ligger indenfor område, som i Kommuneplan 2014 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

**I henhold til planlovens § 35 må der i landzoner ikke ”uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer”.**

**Der skelnes mellem jordbrugsmæssig udnyttelse og supplerende erhvervsaktiviteter af ikke-jordbrugsmæssig karakter, som kræver landzonetilladelse. Dette betyder, at f.eks. etablering af rideskole, hundekennel og hestepension forudsætter en landzonetilladelse efter planlovens § 35.**

Ansøger oplyser, at hestepensionen er overtaget fra tidligere ejer i 1998, og man har ikke været opmærksom på, at en anvendelse af bl.a. de nye bygninger (hestebokse, foderbygninger) til hestepension – udover byggetilladelse - forudsatte landzonetilladelse. Det oplyses i efterfølgende mail, at såfremt der opstår behov for bygning til landbrugsformål, vil bygning 6 kunne anvendes.

Ansøger oplyser, at anlæg af en ridebane er en forudsætning for at kunne drive hestepension. Man har tidligere lejet sig ind andetsteds, men dette er ikke længere en mulighed.

**Der har været foretaget orientering til naboer og ikke modtaget hørings svar.**

**Administrationen vurderer, at etablering af og anvendelse af bygninger og arealer til hestepension bør placeres i landzonen under hensyntagen til eventuelle beskyttelses- og anvendelseshensyn.**

**Der er ikke landskabelige værdier i området, men området er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde. Administrationen vurderer, at dette hensyn bør tilgodeses.**

**Det vurderes, at den ansøgte ridebane har en rimelig udformning, placering og størrelse i forhold til områdets og ejendommens karakter, afstand til eksisterende bygninger og den ansøgte anvendelse til hestepension.**

**En tilladelse bør betinges af, at ridebanen ikke oplyses, at der ikke foretages udvidelser af bygninger eller**

**anlæg til hestepension, og at bygning 6 skal anvendes til landbrugsformål, såfremt behov herfor opstår.**