

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 15-04-2015**

**Mødedato** Onsdag d. 15. april 2015 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale B105

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 15-04-2015.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2015.....	5
A - Ansøgning om dispensation til Pizzeria Hovedgaden 427 - PMU.....	7
A - Ansøgning om dispensation til højere pyloner til Roskildevej 323A - PMU.....	9
A - Ikea søger om at etablere udsalg af svenske specialiteter i forbindelse med deres bistro - PMU...	11
A - Lovliggørelse af carport, Slettetoften 8 - PMU.....	13
A - Tilsyn og håndhævelse i kolonihaver - PMU.....	15
I - 1. budgetopfølgning 2015 for Plan- og Miljøudvalget - PMU.....	19
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.75 for Lindehaven samt tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - P	21
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.8 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2014 - PMU.....	23
I - Forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune - PMU.....	25

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 15-04-2015**

15/4235

# Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 15-04-2015

## **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015**

---

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2015**

15/4235

### **Bilag**

Grøn Generation

Baggrundsnotat om Grøn generation marts 2015

Milepælsplan\_udk. \_marts.2015.xlsx

Udkast til projektorganisation.xlsx

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedr. afslag på dispensation fra områdets lokalplan til en murkonstruktion på ejendommen Nordtoften 2

# Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2015

## Baggrund

Meddelelser herunder nyt fra Råd, Nævn og Udvalg.

## **Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation til Pizzeria Hovedgaden 427 - PMU**

14/27643

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation, Hovedgaden 427, Hedehusene

Revideret materiale: Ansøgning om dispensation, Hovedgaden 427, Hedehusene

Rev. dispositionsplan 2: Ansøgning om dispensation, Hovedgaden 427, Hedehusene

Indsigelse - korrespondance

# A - Ansøgning om dispensation til Pizzeria Hovedgaden 427 - PMU

## Baggrund

Høje-Taastrup kommune har modtaget ansøgning om indretning af Pizzeria ud mod Hotelvej på ejendommen Hovedgaden 427, Hedehusene.

Servering på ejendommen vil forudsætte dispensation fra lokalplanen. En del af bygningen ligger desuden udenfor byggefeltet.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der gives dispensation til:

1. At indrette pizzabageri i hele baghuset beliggende på den vestlige del af ejendommen Hovedgaden 427.
2. At der i forbindelse med pizzabageriet kan etableres servering på stedet både indendørs og udendørs.

Det er en betingelse for dispensationen, at:

- der etableres mindst 2 parkeringspladser samt 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 10 siddepladser til gæster.
- der indrettes et passende afskærmet areal til boligerne og butikkerne i bygningen mod hovedgaden.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Pizzafremstillingen skal foregå i et gammelt muret udhus, der ombygges til formålet.

Der skal sælges Pizzaer ud af huset, og der ansøges desuden om etablering af 10 indendørs pladser til servering og 45 m<sup>2</sup> til udeservering (ca. 10 pladser).

Udhuset ligger på den sydlige del af grunden ud mod Hotelvej og Fabriksvej. Pizzeriaet vil derfor bidrage til miljøet i stationsområdet. Der bliver desuden tilkørsel til parkeringspladser fra Hotelvej.

Lokalplanen udlægger bl.a. området til butikker. Det vil derfor umiddelbart være tilladt at sælge madvarer ud af huset på linje med f.eks. en bagerbutik. Servering på stedet vil derimod forudsætte dispensation.

Administrationen indstiller, at der gives dispensation til servering på ejendommen. Restaurationsvirksomhed er i dag at betragte som en naturlig del af en bymidte, og der er ikke i planlægningen for Hedehusene bymidte taget stilling til, hvor eventuelle restauranter skal placeres.

En del af den eksisterende udhusbygning ligger indenfor nabolokalplanen i et område udlagt til diverse udenomsarealer, hvor der ikke må opføres ny bebyggelse. Bygningen er lovlig, idet den er opført før vedtagelse af lokalplanen. Indretning af pizzeria vil dog forudsætte dispensation fra bestemmelsen, idet bygningen ændrer status fra udhus til erhvervsbygning.

Administrationen indstiller, at der gives dispensation til ændret status for bygningen. Bygningen ligger udenfor vejudlægget til Fabriksvej, og der er ikke er nogen planmæssig begrundelse for, at området øst for Fabriksvej er omfattet af nabolokalplanen.

Der udlægges et parkeringsareal på 198 m<sup>2</sup>. Den eksisterende anvendelse til butikker og boliger udløser et p-areal på 89 m<sup>2</sup>. Ansøger vil der ud over anlægge 4 p-pladser til pizzeriaet. Parkeringsbehovet på ejendommen skulle således være rigeligt tilgodeset.

Af hensyn til boliger og butikker mod Hovedgaden opsættes et 140 cm højt hegn på den nordlige del af ejendommen, hvilket vil danne en afskærmet gård på ca. 70 m<sup>2</sup>. Lokalplanens krav til opholdsareal til boliger og butikker er i alt 125 m<sup>2</sup>. En del af dette opholdsareal skal derfor i princippet findes på den sydlige del af ejendommen.

Der har været foretaget naboorientering.

Der indkom en indsigelse fra en beboer på ejendommen. Hun er bekymret for, at pizzeriaet vil medføre meget uro og problemer med at finde parkeringsplads.

Det indstilles, at dispensationen til servering betinges af, at der etableres et passende afskærmet areal for boliger og butikker.

## **Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation til højere pyloner til Roskildevej 323A - PMU**

15/1234

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation til pyloner 240215.pdf

Taastrup Terminalen rev pyloner dispensation.pdf

Indsigelse på naboorientering fra en butikslejer på 323A

# A - Ansøgning om dispensation til højere pyloner til Roskildevej 323A - PMU

## Baggrund

Bilforhandling Toyota og Nissan på Roskildevej 323A har søgt om hver at opstille en pylon ud mod Roskildvej. Pylonerne er henholdsvis 7 og 6 meter høje og en bredde på henholdsvis 2,15 og 1,80 meter. Lokalplanen fastlægger en højde på 4 meter og en bredde på 1,20 meter.

## INDSTILLING

at Plan- og Miljøudvalget godkender en højde på pyloner til Roskildevej 323A på højst 5 meter og en bredde på højst 2 meter på betingelse af, at pylonernes opstilling ikke får indvirkning på træerne og deres udvikling i det grønne bælte langs Roskildevej.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Bilforhandlingen Terminalen Roskildevej A/S ønsker henholdsvis at opstille en 7 meter høj Toyota pylon med en bredde på 2,15 meter og en 6 meter høj Nissan pylon med en bredde på 1,80 meter. Pylonerne placeres på parkeringsarealet ud mod Roskildevej.

Lokalplan 1.64 er gældende for Roskildevej 323 og fastlægger en højde på pyloner på 4 meter og en bredde på 1,20 meter.

Ansøger påpeger, at parkeringspladsen, hvor pylonerne opstilles, ligger 1,50 meter under vejniveau og dette vil reducere synligheden af en 4 meter høj pylon.

Ansøger gør opmærksom på, at Terminalen Roskildevej A/S er forpligtiget til at plante 5 egetræer i det 3 meter grønne beplantningsbælte som betingelse for tilladelse til at fælde træerne på parkeringsarealet. Ansøger påpeger, at pyloner med en højde på 4 meter på sigt ikke vil være synlige fra Roskildevej, da træerne forventes at være højere end 2,50 meter.

Administrationen vurderer, at ansøger bør kompenseres for niveauforskellen mellem vejniveauet og niveauet på parkeringspladsen, ca. 1 meter, så pylonerne tillades 5 meter høje. Administrationen har vurderet, at parkeringsarealet ikke ligger 1,50 meter under vejniveau, men højst 0,50 til 0,75 meter under vejniveau.

De 5 egetræer, der skal plantes i det grønne bælte langs Roskildevej, vil sandsynligvis blive over 10 meter høje, så pylonerne skal placeres strategisk i forhold til egetræerne. Set i perspektiv fra Roskildevej vil pylonerne være skjult af egetræerne. Krav om plantning af træer langs Roskildevej er et vilkår for tilladelse til at fjerne træerne mellem parkeringsbåserne. Jo lavere pylonerne er, jo mere synlige vil disse være set mellem de solitære egetræer.

Begrundelsen for kravet om yderligere plantning af træer i det grønne bælte er at fastholde Roskildevæjs grønne præg, så Roskildevej ikke opleves som en gold og kedelig vejstrækning, men som en parkagtig indfaldsvej i modsætning til mange andre indfaldsveje til hovedstaden.

Der er foretaget naboorientering fra 03-03 til 17-03-2015. Der er kommet indsigelse fra ejeren af køkkenbutikken i ejendommen, der mener, at pylonerne med deres placering, antal og størrelse og sammen med den påtænkte udstilling af biler vil komme til at fremstå meget dominerende og tage fokus fra køkkenbutikkens skiltning. Indsiger mener, at med pylonernes størrelse og placering tilsidesættes det indtryk af Roskildevej som en grøn vej, der er beskrevet som et af lokalplanens formål.

Administrationen vurderer, at set i forhold til køkkenbutikkens areal er bilforhandlerne i sagens natur dominerende, og dette forstærkes af de udstillede biler på parkeringsarealet. Det er vigtigt at fastholde de solitære træer og kræve af ejendommens ejer, at træerne får ordentlige vækstbetingelser og ikke beskæres og deformeres for at give fri udsyn til pylonerne. Administrationen vil tage kontakt til ejendommens ejer for at få koordineret placering af træer og pyloner.

Kommer der yderligere indsigelser eller kommentarer til ansøgningen, vil disse blive uddelt inden udvalgets møde.

## **Punkt 5: A - Ikea søger om at etablere udsalg af svenske specialiteter i forbindelse med deres bistro - PMU**

15/4412

### **Bilag**

Ansøgning om at etablere udsalg med svenske og skandinaviske specialiteter, Ikea, Mårkærvej 15

# A - Ikea søger om at etablere udsalg af svenske specialiteter i forbindelse med deres bistro - PMU

## Baggrund

Ikea søger om at etablere et udsalg af svenske og skandinaviske spiselige specialiteter i forbindelse med varehusets bistro for at styrke Ikeas svenske identitet.

### **INDSTILLING**

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender etablering af et udsalg med svenske spiselige specialiteter inden for varehusets eksisterende areal.

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015**

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Ikea ønsker at etablere et udsalg af svenske og skandinaviske specialiteter i forbindelse med varehusets bistro og kiosk for at styrke den svenske identitet. På lignende vis understøtter Ikeas restaurant varehusets svenske herkomst ved at servere svenske retter.

Ansøgningen er vedlagt en plantegning, der viser et 60 m<sup>2</sup> areal indrettet til de svenske specialiteter, som kunderne kan købe med hjem eller spise som snack på vej ud ad varehuset. Ansøger påpeger, at varesortimentet er udvalgsvarer og ikke dagligvarer.

Ikea er omfattet af lokalplan 1.10.14, som udlægger området til regionalt aflastningscenter for detailhandel med udvalgsvarer.

Administrationen vurderer, at et udsalg med svenske specialiteter ikke er i modstrid med lokalplanens principper, detailhandel med udvalgsvarer. Dette skal også ses ud fra, at Ikeas hovedaktivitet er detailhandel, og at kiosk, bistro og salg af svenske specialiteter udgør en forsvindende lille del af det samlede detailhandelsareal.

Der er foretaget naboorientering fra 03-03 til 17-03-2015. Kommer der indsigelse eller kommentarer til ansøgningen, vil disse blive uddelt inden udvalgets møde.

## **Punkt 6: A - Lovliggørelse af carport, Slettetoften 8 - PMU**

15/2279

### **Bilag**

Plantegninger vedr. lovliggørelse af carport på Slettetoften 8

Billede af carport på Slettetoften 8

Billede set fra vejen

Billede af overdækning

# A - Lovliggørelse af carport, Slettetoften 8 - PMU

## Baggrund

Ejeren af Slettetoften 8 har søgt om dispensation fra tinglyst bebyggelsesdeklaration og byggeretten i bygningsreglement 2010, i forbindelse med lovliggørelse af carport og overdækning. Både carport og overdækningen er placeret over den fastsatte byggelinie langs den sydlige lokalsti og den østlige stamsti, med en samlet længde på 15,2 meter.

### INDSTILLING

---

At Plan-og Miljøudvalget godkender

1. at der gives dispensation til at beholde opført carport der er placeret langs sydlige lokalsti i en afstand på 0,60 meter.
2. at der gives afslag på dispensation til at bibeholde overdækningen i en afstand af 0,80 meter fra den sydlige lokalsti og 0,60 meter fra den østlige stamsti og en samlet længde på 15,2 meter.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

---

Godkendt.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om lovliggørelse af carport og overdækning er der søgt om dispensation fra tinglyst bebyggelsesdeklaration § 5 og en hedhedsvurdering jf. bygnings-reglement kap. 2.3.

Ejer oplyser, at carporten er opført i 2014 og overdækningen i 2013.

Carporten har et areal på 29 m<sup>2</sup> med en bredde på 4,87 meter og en længde på 5.96 meter og opført som en stolpekonstruktion samt sammenbygget med eksisterende udhus mod vest. Carporten har en højde på 2,50 meter faldende til 2,40 meter og opført 0,60 meter fra den sydlige lokalsti.

Overdækningen har et areal på 6 m<sup>2</sup> med en bredde på 2,90 meter og en længde på 2,20 meter samt en højde på 2,15 meter faldende til 2,0 meter. Overdækningen er opført mellem eksisterende udhus og den østlige stamsti i en afstand af 0,60 meter og i en afstand af 0,80 meter fra den sydlige lokalsti.

Tinglyst bebyggelsesdeklaration § 5, fastlægger en byggelinie på 1,50 meter fra lokalsti og 5,0 meter fra stamsti, endvidere fremgår det i samme deklaration, at levende hegn skal plantes 0,30 meter bag skel. Begrundelsen for, at bygninger skal holdes mindst 1,50 meter fra lokalsti er dels at skabe "åbne" stier og dels at skabe vækst for det levende hegn.

Ejendommen er endvidere reguleret i bygningsreglement 2010, og jf. kap. 2.2.6 giver byggeretten mulighed for en samlet længde på 12,0 meter. Den samlede længde mod den sydlige lokalsti udgør 15,2 meter, hvorfor der skal foretages en helhedsvurdering. Begrundelsen for en samlet længde på 12,0 meter er dels at sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelser og dels at bevare et omfang af bygninger i skel, der svarer til det sædvanlige i områder udlagt til enfamiliehuse.

Der er foretaget naboorientering/partshøring til samtlige ejendomme tilhørende stikvej Slettetoften 2-12, og der er ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser.

Både carporten og overdækningen har en højde under 2,50 meter og dette bevirker, at de ikke fremstår dominerende i området og den "åbne" sti bevares. Det bemærkes, at der i området er givet enkelte dispensationer til overskridelse af byggelinien. Det er administrationens vurdering, at denne sag ikke vil kunne danne præcedens for andre carporte og lignende bygninger i området.

Det er administrationens vurdering, at en dispensation til overskridelse af byggelinien mod lokalstien mod syd ikke vil ændre området karakter og ikke være i strid med principperne i deklarationen. Derimod vurderer administrationen, at en længde på 15,2 meter mod lokalstien i en afstand på 0,60 meter fra stamstien ikke vil være i overensstemmelse med principperne i deklarationen og helhedsvurderingen. Administrationens vurdering er derfor, at overdækningen skal fjernes.

## **Punkt 7: A - Tilsyn og håndhævelse i kolonihaver - PMU**

15/4698

### **Bilag**

Fotos af kolonihavebebyggelse

# A - Tilsyn og håndhævelse i kolonihaver - PMU

## Baggrund

Administrationen fører i nogen udstrækning opsøgende tilsyn i kolonihaveområderne i kommunen med henblik på at sikre, at bebyggelsen på de enkelte havelodder overholder de bestemmelser, der er fastsat i lokalplaner og deklARATIONER. Plan- og Miljøudvalget får hermed en status på tilsynet og kan på baggrund heraf drøfte niveauet for administrationens fremadrettede tilsyns- og håndhævelsesindsats.

### INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at administrationen fortsætter sin tilsyns- og håndhævelsesindsats i forhold til ulovlig bebyggelse i kolonihaveområder på det nuværende niveau.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Der er i alt ca. 680 kolonihavelodder i Høje-Taastrup Kommune fordelt i områderne Brandhøj (137 havelodder), Solager A (52 havelodder), Solager B (60 havelodder), Møllehøj (379 havelodder), Bakkevej (23 havelodder) og Grøndalsvænge (27 havelodder).

Områderne Brandhøj, Solager A og Solager B er omfattet af lokalplaner, som fastlægger, hvor meget de enkelte havelodder i området må bebygges mv. For området Møllehøj er et forslag til lokalplan aktuelt i høring. Områderne Bakkevej og Grøndalsvænge er omfattet af deklARATIONER, som tilsvarende regulerer bebyggelsen på de enkelte havelodder.

Der er variation fra område til område, men generelt må der i nævnte kolonihaveområder bygges et kolonihavehus på 50 m<sup>2</sup>, en overdækket terrasse på 15 m<sup>2</sup> samt op til 17 m<sup>2</sup> udhusbebyggelse.

Kolonihavebebyggelse er undtaget fra bygningsreglementets generelle krav om byggetilladelse mv., og brugere af et kolonihavelod kan således umiddelbart opføre et nyt kolonihavehus, udbygge et eksisterende hus, opføre et nyt udhus osv., så længe de overholder lokalplanens/deklARATIONENS bestemmelser om bebyggelsens udseende, størrelse, placering mv.

Kommunen har i udgangspunktet ikke pligt til at føre opsøgende tilsyn med, om bestemmelser i en lokalplan eller deklARATION overholdes. Men hvis kommunen bliver opmærksom på ulovlige forhold, skal den sikre, at de ulovlige forhold lovliggøres.

Hvis kommunen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, men ikke forholdsvis hurtigt tager skridt til at få forholdet lovliggjort, er der (afhængigt af omstændighederne) tale om myndighedspassivitet, hvilket i praksis betyder at det ulovlige forhold bliver "lovligt".

Administrationen har gennem en årrække gennemført en indsats i forhold til ulovlig bebyggelse i kolonihaveområderne. Tidsforbruget til denne indsats har varieret over tid, men i 2014 var der følgende tidsforbrug:

Håndhævelse efter plan- og byggeloven i kolonihaver samt dialog og vejledning	ca. 1100 timer
---	----------------

Det registrerede tidsforbrug dækker også over medgået tid til dialog, tilsyn og håndhævelse i området Hesteskoen, der er beliggende nord for Solager A. Det registrerede tidsforbrug dækker således også over behandling af "kolonihavelignende" sager.

Selvom der ikke er krav om byggetilladelse opfordrer administrationen brugerne i kolonihaveområderne til at "ansøge" inden de bygger, da det erfaringsmæssigt er svært for den enkelte at forstå rækkevidden af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner og deklARATIONER. En forudgående vejledning og dialog kan således forebygge de situationer, hvor en bruger uforvarende bygger noget, som er i uoverensstemmelse med de gældende bestemmelser.

I kommunens byggesagsstyringsystem er der registreret ca. 100 igangværende "kolonihavesager" og ca. 25 igangværende "kolonihavelignende" sager. Knap 1/3 af "kolonihavesagerne" er oprettet i 2014/15, men der er også uafsluttede sager helt tilbage fra 2005.

Det er ikke muligt på baggrund af den tilgængelige tidsregistrering, antallet af igangværende og afsluttede sager mv.

at give et meningsfyldt bud på, hvor stort et tidsforbrug, der er forbundet med den "gennemsnitlige" kolonihavesag. Erfaringen er dog, at tidsforbruget er væsentligt, og der er eksempler på sager hvor administrationen har brugt 30 - 50 timer på gentagne besigtigelser af samme bebyggelse, møder med brugeren, håndtering af klager til Natur- og Miljøklagenævnet, retssag osv. Der er selvsagt også sager, hvor tidsforbruget er væsentligt mindre, men erfaringen er, at sagerne generelt er forbundet med et stort tidsforbrug og kræver en meget vedholdende indsats.

Administrationen vurderer, at det nuværende niveau for tilsyn og håndhævelse i kolonihaveområderne har en vis effekt. Brugerne i områderne er i højere grad end tidligere opmærksomme på de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner mv. Brugerne er endvidere opmærksomme på, at kommunen har hjemmel til at sikre at forholdene bliver lovliggjort. Administrationen vurderer dog ikke, at indsatsen har medført, at brugerne af egen drift lovliggør eventuel ulovlig bebyggelse på eget havelod. Brugerne er generelt afventende og er endvidere opmærksomme på, at der med kommunens nuværende indsatsniveau kan gå mange år inden det bliver "deres tur". Administrationen oplever generelt meget begrænset medspil fra brugerne, foreningsbestyrelser m.fl. i forhold til at få bebyggelsen i områderne lovliggjort, og en typisk strategi fra den enkelte bruger er at søge at trække egen sag i langdrag.

Proceduren for håndhævelsen af ulovlig bebyggelse efter planloven er forholdsvis omstændelig, hvilket medfører lange sagsbehandlingsforløb. Først skal kommunen ved tilsyn opmåle bebyggelsen. Tilsynet varsles minimum 14 dage inden det gennemføres. Efter tilsynet skal bruger af havelodden varsles om, at kommunen agter at meddele påbud om, at bebyggelsen skal lovliggøres, og bruger skal have lejlighed til at udtale sig til sagen. Typisk søger bruger derefter om en lovliggørende dispensation fra lokalplanen. Hvis administrationen overvejer at meddele den ansøgte dispensation, skal ansøgningen typisk i naboorientering, inden der kan træffes en afgørelse. Derefter meddeler administrationen dispensation og/eller påbud om lovliggørelse af det ulovlige forhold, og der fastsættes en frist for hvornår forholdet skal være lovliggjort. Fristen fastsættes typisk til 6 måneder. Denne afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Når fristen for lovliggørelse er udløbet føres endnu et tilsyn med bebyggelsen. Hvis fristen for lovliggørelse ikke er overholdt fastsætter administrationen i nogle tilfælde en ny frist. I andre tilfælde anmeldes forholdet til politiet.

Kommunen har hidtil, med enkelte undtagelser, fået fuldt medhold i de sager, som er blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Kommunen har endvidere "vundet" de sager, som anklagemyndigheden, på baggrund af vores anmeldelser, har ført ved domstolen. Brugerne er i disse sager blevet idømt bøder på 5.000 kr. for at overtræde lokalplan/deklaration samt at undlade at efterkomme kommunens påbud om at lovliggøre forholdet. I de tilfælde, hvor brugeren ikke har lovliggjort bebyggelsen inden dommen, er vedkommende også blevet idømt "månedsbøder" på 2.000 kr. indtil forholdene er lovliggjort. Administrationen har siden 2011 politianmeldt 7 kolonihavebrugere for at overtræde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i den relevante lokalplan/deklaration samt at undlade at efterkomme kommunens påbud om at lovliggøre forholdene.

Administrationen har anvendt forskellige kriterier ved sin prioritering af indsatsen i de enkelte koloniområder. I områderne Solager A og B er det besluttet at begynde "fra en ende af". Herudover er det prioriteret at få lovliggjort eventuel ulovlig bebyggelse i forbindelse med salg af et havelod. Sluttelig er de sager, hvor en bruger selv har henvendt sig blevet prioriteret.

I områderne Brandhøj og Møllehøj har administrationen prioriteret at få lovliggjort eventuel ulovlig bebyggelse i forbindelse med salg af et havelod. Administrationen har endvidere taget fat i de havelodder, som forekommer at være bebygget i særlig grad.

Hvis indsatsen fortsættes på det nuværende niveau er der med stor sandsynlighed tale om en uendelig proces. Der vil gå så lang tid inden alle havelodder er tilsynsført, at der med stor sandsynlighed i mellemtiden er opført ny ulovlig bebyggelse på de havelodder, som først blev besigtiget/håndhævet. Men administrationen vurderer samtidig, at det nuværende indsatsniveau samt de anvendte kriterier for prioritering af sager er tilstrækkeligt til at sikre, at kommunen også fremover vil kunne håndhæve de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i lokalplaner og deklamationer. Administrationen vurderer således ikke, at Natur- og Miljøklagenævnet og/eller domstolene på et senere tidspunkt generelt vil kunne vurdere, at kommunen har ageret for passivt ved stiltiende at acceptere ulovlig bebyggelse.

### **Helårsbeboelse**

Administrationen har begrundet formodning om, at mange kolonihaver benyttes til helårsbeboelse på trods af, at det ikke er tilladt. Den enkelte bruger kan lovligt registrere folkeregisteradresse i sin kolonihave i perioden 1. april – 30. september. Uden for dette tidsrum må kolonihaverne kun bruges til "kortvarige ophold". Det vurderes, at omfanget af ulovlig helårsbeboelse er særligt stort i områderne Solager B og Møllehøj.

I den nugældende deklaration for området Møllehøj er det fx fastsat, at kolonihaverne må: "anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.lign."

Det forhold at kolonihaverne må bruges til kortvarige ferieophold mv. uden for sæsonen gør det i praksis nærmest umuligt at sikre, at kolonihaverne ikke anvendes til helårsbeboelse.

Når administrationen ved tilsyn træffer en bruger i vedkommendes kolonihave udenfor sæsonen, er det ikke muligt at afklare, om vedkommende er i kolonihaven i forbindelse med et lovligt "kortvarigt ophold" eller om vedkommende bor i kolonihaven. Administrationen har drøftet udfordringen med anklagemyndigheden, som også vurderer, at det i praksis vil være nærmest umuligt at føre bevis for, at en bruger bor ulovligt i sit kolonihavehus. Andre kommuner i hovedstadsområdet med mange kolonihaver oplever samme udfordring, men ingen har tilsyneladende endnu fundet en metode, som effektivt kan dæmme op for ulovlig helårsbeboelse i kolonihaveområderne. Administrationen vil også fremadrettet holde sig orienteret om de øvrige hovedstadskommuners tiltag og erfaringer på området. I forbindelse med den lokalplan for Møllehøj, som aktuelt er i høring, har administrationen undersøgt mulighederne for at "stramme op" på bestemmelserne om områdets anvendelse.

Det kunne fx ske ved at præcisere, at overnatning uden for sæsonen kun må foregå i bestemte perioder (jule- og påskeferie mv.). Det er muligt at fastsætte sådanne præciseringer, når der udarbejdes lokalplan for et nyt kolonihaveområde. Men det viser sig, at der ikke er hjemmel til at præcisere, hvornår ophold må foregå, når der udarbejdes lokalplan for et eksisterende kolonihaveområde, hvis overnatning uden for sæsonen hidtil har kunnet foregå på alle tidspunkter.

Det er administrationens vurdering, at den ulovlige helårsbeboelse i kolonihaveområderne har en lang række uønskede konsekvenser, som selvsagt forstærkes jo flere brugere, som ulovligt bebor kolonihavehusene hele året. Fx vil en højere grad af helårsbeboelse medføre, at områderne over tid ændrer karakter fra små grønne og rekreative oaser til i højere grad at minde om traditionelle (men fortættede) parcelhuskvarterer; priserne på (de uregulerede) kolonihaver stiger til et niveau, som er for dyrt for den traditionelle fritidsbruger, hvilket har en selvforstærkende effekt osv.

Hertil kommer, at kolonihavebebyggelse ikke er omfattet af bygningsreglementet, hvorfor der ikke gælder krav om isolering, brandsikring, indeklima osv. Bygningsmæssige krav, som i andre sammenhænge sikrer, at bygninger til beboelse er sunde og sikre at opholde sig i.

Den ulovlige anvendelse (helårsbeboelse) af kolonihaverne har en snæver sammenhæng med mængden af bebyggelse på de enkelte havelodder. Administrationen oplever således at de kolonihaver, hvor brugerne formodes at bo hele året, i højere grad end de øvrige havelodder er bebygget ud over de grænser, der er fastsat i lokalplaner/deklarationer. Typisk inddrages overdækkede terrasser og udhuse, som er sammenbyggede med kolonihavehuset, i selve kolonihavehuset. Herefter opføres et nyt udhus og/eller overdækket terrasse, hvorved bebyggelsen langt overstiger de fastsatte grænser.

## **Punkt 8: I - 1. budgetopfølgning 2015 for Plan- og Miljøudvalget - PMU**

15/234

# I - 1. budgetopfølgning 2015 for Plan- og Miljøudvalget - PMU

## Baggrund

Hermed fremsendes 1. budgetopfølgning til behandling i Plan- og Miljøudvalget. Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd skal i 2015 behandle 3 budgetopfølgninger i april, juni og december og budgetopfølgningerne følger op på udvalgets budget og forventede regnskab.

### INDSTILLING

at Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at 1. budgetopfølgning 2015 godkendes.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Anbefales.

## Sagsfremstilling

I tabel 1 fremgår Plan- og Miljøudvalgets budget, forbrug og forventet regnskab for 2015.

**Tabel 1: Resultat for Plan- og Miljøudvalget 2015 – netto mio. kr.**

Politikområde	Oprindeligt budget. 2015	Korrigeret budget pr. 28.02.15	Forbrug pr. 28.02.15	Forventet regnskab 2015	Afv. ifht. korrigeret budget <sup>1</sup>
4.40 Miljøforanstaltninger	3,2	3,2	-	3,2	-
4.41 Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	0,6	0,6	-	0,6	-
<b>I alt</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>
- Serviceudgifter	3,8	3,8	-	3,8	-

1): Negativt fortegn angiver et forventet mindreforbrug.

### Det forventede regnskab for Plan- og Miljøudvalget

Det forventede regnskab for 2015 udgør 3,8 mio. kr. og det forventes, at budgettets overholdes.

Det skal bemærkes, at 1. budgetopfølgning indeholder en række tværgående forhold omkring overenskomst 2015, sygefraværsindsats, udmøntning af tidligere effektiviseringer og samt udmøntning af direktionens puljer. Kun forhold omkring overenskomstforliget 2015 er relevant for Plan og Miljøudvalget. I forliget stiger lønningerne mindre end forventet. Det betyder for Plan og Miljøudvalget, at både budget og forbrug reduceres med under 5.000 kr.

Overenskomstforliget kan dermed siges at være af teknisk karakter, der påvirker både budget og forbrug i nedadgående retning, hvor den samlede effekt for udvalgets regnskab er 0 kr. Reduktionen i det forventede forbrug er indeholdt i kolonnen "Forventet regnskab 2015" med 0,1 mio. kr., mens reduktionen i budgettet søges i denne budgetopfølgning. Den samlede reduktion for alle udvalg søges under Økonomiudvalget.

### ØKONOMI

Der forventes balance mellem budget og forbrug ved årets afslutning.

De tværgående forhold omkring overenskomst 2015, sygefraværsindsats, udmøntning af tidligere effektiviseringer og samt udmøntning af direktionens puljer beslutes af Økonomiudvalget ved 1. budgetopfølgning 2015.

# **Punkt 9: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.75 for Lindehaven samt tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - PMU**

14/15110

## **Bilag**

Endelig lokalplan 1.75 til mødesagen

Endelig Tillæg 8 til mødesagen

# I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.75 for Lindehaven samt tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 - PMU

## Baggrund

Byrådet har 18-11-2014 vedtaget at sende forslag til lokalplan 1.75 for Lindehaven i offentlig høring.

Lokalplanområdet ligger syd for Lindevangshusene og øst for Birkehøj Plejecenter.

14-01-2015 har Byrådet vedtaget at sende tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014 i offentlig høring. Tillæg nr. 8 dækker samme område som lokalplan 1.75 og er forudsætning for vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra 09-12-2014 til 06-02-2015 og forslag til tillæg nr. 8 fra 03-02 til 31-03-2015.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til lokalplan 1.75 samt tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2014.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 1.75 er udarbejdet som erstatning for lokalplan 1.74. Lokalplanområdet i 1.75 er rykket mod nord i forhold til lokalplanområdet i 1.74 for at give plads til det nye parkstrøg, Rønnevangsstrøget, som etableres mellem Rønnevang Kirke og det grønne område vest for Birkehøj Plejecenter.

Lokalplanen muliggør, at der opføres en boligbebyggelse, dels en rækkehusbebyggelse i 2 etager og dels en etagehusbebyggelse i 3 etager.

Der er foretaget følgende rettelser og tilføjelser i lokalplanens tekst:

I § 6, veje og stier, udgår, at der skal etableres en 2,50 meter bred sti mod syd parallelt med Rønnevangsstrøget.

Stien er unødvendig, når Rønnevangsstrøget etableres, og arealet kan tillægges bebyggelsens fælles grønne areal.

I § 8, bebyggelsens omfang, er tilføjet en fastlæggelse af bruttoetageareal særskilt for rækkehusbebyggelsen og for etagehusbebyggelsen samt tilføjet, at der kan opføres en materielgård på højst 20 m<sup>2</sup> til etagehusbebyggelsen.

Ud over ovennævnte rettelser er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser og tilføjelser.

Der er ikke kommet indsigelser eller kommentarer til lokalplanforslaget i høringsperioden.

Kommuneplantillæg nr. 8 tilvejebringes for at muliggøre etagehusbebyggelse inden for plannummer 1420. I den oprindelige plan blev de to husrækker i 2 etager erstattet af en 3 etagers bebyggelse for at undgå bebyggelse inden for deklarationszonen for hovedledninger for regnvand og kloak.

Tillæg nr. 8 er i høring fra 03-02 til 31-03-2015. Vedtagelsen af tillægget kan tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen, hvilket overholdes med vedtagelse 28-04-2015. Kommer der indsigelse til tillæg nr. 8, vil disse blive uddelt inden Byrådets møde.

## **Punkt 10: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.8 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2014 - PMU**

14/13649

### **Bilag**

Endelig vedtaget lokalplan 4.06.8 til mødesagen

Endelig vedtaget tillæg 6 til kommuneplan 2014 til mødesagen

# I - Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.8 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2014 - PMU

## Baggrund

Byrådet har 16-12-2014 vedtaget at sende forslag til lokalplan 4.06.8 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2014 i offentlig høring. Forslagene muliggør, at anvendelsen for kulturhuset i Hedehusene også omfatter boligformål, så der kan etableres en bolig i tilknytning til det eksisterende kulturhus.

Forslagene har været offentligtgjort fra 06-01 til 03-03-2015.

### **INDSTILLING**

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 4.06.8 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2014 endeligt.

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015**

---

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 2.06.8 muliggør, at anvendelsesbestemmelsen også omfatter boligformål, så der kan etableres en bolig til det eksisterende kulturhus i Hedehusene.

Den hidtil gældende lokalplan 2.06.7 for kulturhus og Hedehushallen omfattede ikke boligformål. Den gang blev det vurderet, at det ikke var hensigtsmæssigt at placere en bolig i forbindelse med kulturhuset i et støjbelastet område med støj fra jernbanen og periodisk megen udendørs aktivitet fra BMX-banen.

Akustiske målinger i forbindelse med byggetilladelsen til kulturhuset viser, at det indendørs støjniveau er 34 dB(A) i de sydvendte rum mod jernbanen. Den vejledende grænseværdi for støj fra togtrafik til boliger er 30 dB(A). Den indendørs støj i boligen vil kunne reduceres ved at sætte lydvinduer i boligen.

Boligformål er tilføjet anvendelsen i kommuneplantillægget for planområde 3710, så områdets anvendelse herefter bliver offentligt/alment formål, idrætsanlæg, kulturhus, boligformål samt rekreativt formål.

Der er ikke kommet indsigelser eller kommentarer til lokalplanforslaget eller kommuneplantillægget i høringsperioden.

Mindre redaktionelle rettelser er foretaget i lokalplanforslaget.

## **Punkt 11: I - Forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune - PMU**

15/4141

### **Bilag**

Nyt forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune.pdf

# I - Forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune - PMU

## Baggrund

Byrådet vedtog i juni 2012, forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune. Forslaget redegjorde for, hvordan indsatsprogrammerne i de daværende statslige vandplaner ville blive realiseret indenfor Høje-Taastrup Kommune. Statens vandplaner blev imidlertid underkendt af Natur- og Miljøklagenævnet, da nævnet fandt, at en supplerende høring havde været for kort. Konsekvenserne af afgørelsen var, at vandplanerne blev erklæret ugyldige, hvorfor vandhandleplanen ikke blev endelig vedtaget af Byrådet. Statens vandplaner blev, efter fornyet offentlig høring, endelig vedtaget i oktober 2014.

Administrationen har revideret det tidligere forslag til vandhandleplan 2010-2015, så det er i overensstemmelse med de nye vandplaner. Ændringen drejer sig primært om udtagelse af indsatser for vandløb og virkemidlet ændret vandløbsvedligeholdelse.

Det reviderede forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup fremlægges hermed, med henblik på udsendelse i otte ugers offentlig høring.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at forslag til Vandhandleplan 2010-2015 for Høje-Taastrup Kommune, udsendes i otte ugers offentlig høring.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 15-04-2015

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Statens vandplaner (2009-2015) blev endelig vedtaget 30-10-2014, efter mere end fem års forsinkelse.

Vandplanerne skal ifølge lovgivningen sikre, at vandløb, søer, kystvande og grundvandsforekomster som udgangspunkt opfylder miljømålet "god tilstand" inden udgangen af 2015. Endvidere skal det sikres, at eventuelle forringelser af tilstanden for vandområderne forebygges.

Danmark er inddelt i 23 vandoplande, og staten har udarbejdet en vandplan for hver af dem. Høje-Taastrup Kommune er omfattet af to statslige vandplaner, henholdsvis 2.2 Isefjord og Roskilde Fjord og 2.4 Køge Bugt. Til hver vandplan er der knyttet et indsatsprogram, som beskriver hvilken indsats og virkemiddel der skal til for at nå de mål, der er opstillet i vandplanerne.

Vandplanerne skal følges op af kommunale vandhandleplaner, og disse skal beskrive, hvordan kommunen vil gennemføre den indsats, som fremgår af de statslige vandplaner. Statens indsatsprogram er bindende overfor kommunerne, og kommunernes vandhandleplaner må således ikke stride imod statens vandplaner. Forsinkelsen af vandplanerne betyder, at kommunerne har kortere tid til at realisere de krav, der gælder for kommunen i vandplanernes indsatsprogram.

I Høje-Taastrup Kommune skal der primært gennemføres en indsats i forhold til vandindvindingens påvirkning af en vandløbsstrækning ved Nybølle Å. Kommunen har derfor indgået aftale med HOFOR om opfyldelse af dette indsatskrav.

Vandplanerne stiller krav om at der skal gennemføres en generel indsats for nedbringelse af udledningerne af kvælstof og fosfor til vandmiljøet. Reduktionen skal bl.a. opnås ved etablering af kvælstof- og fosforvådområder.

Vådområderne skal, med undtagelse af de supplerende statslige vådområder, etableres af kommunerne.

Der skal ikke, i denne planperiode, etableres kvælstof-vådområder i Høje-Taastrup Kommune.

Ifølge vandplanerne skal der i 1. planperiode, ske fosforreduktionen i oplandet til Vallensbæk Sø (Ishøj, Vallensbæk, Høje-Taastrup kommuner) og Gundsømagle Sø (Roskilde Kommune).

VandOplandsStyregruppen (VOS) har i foråret 2012 nedsat en fosfor-VandOplandsPlan – gruppe (P-VOS). P-VOS gruppen har peget på to *foreløbige* egnede områder i Høje-Taastrup Kommune (projektnavn: Kalvehave og St. Vejle Å), hvor etablering af vådområder for fosfor-fjernelse med fordel kan etableres.

Gennemførelsen af projekterne foregår i dialog med bl.a. berørte lodsejere. I den forbindelse skal der indhentes nødvendige myndighedstilladelser, og der skal ske inddragelse af offentligheden efter reglerne for

naturforvaltningsprojekter. Beliggenhedskommunen er ansvarlig for dette arbejde.

Forslaget til den kommunale vandhandleplan skal senest 6 måneder (30-05-2015) efter vandplanernes offentliggørelse, sendes i offentlig høring med en høringsperiode på mindst 8 uger. Handleplanen skal være vedtaget senest et år efter vandplanernes offentliggørelse (30-10-2015).

Denne første kommunale vandhandleplan for Høje-Taastrup Kommune, vil være gældende frem til næste planperiode, der efter Miljømålsloven skal indledes senest 22-12-2015.

## **ØKONOMI**

---

Høje-Taastrup kommunes udgifter i forbindelse med indsatser i Vandhandleplanen afholdes indenfor det eksisterende budget.