

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-03-2015

Mødedato Onsdag d. 04. marts 2015 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 04-03-2015.....	3
M - Meddeleler Plan- og Miljøudvalget marts 2015.....	5
A - Ansøgning om dispensation til dobbelthus Høje Taastrup Vej 20 - PMU.....	7
A - Ansøgning om dispensation til opførelse af teknikhus til fjernvarme, Frøgård Alle - PMU.....	9
A - Dispensation fra udnyttelsesgraden til at etablere en 3. etage på bebyggelsen på Taastrup Hoved	11
A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-21 for overskridelse af byggelinje, Åvænget 9 - PMU.....	13
A - Ny bebyggelse i området Hesteskoen - PMU.....	15
A - Lovliggørelse Nordtoften 2 - PMU.....	18
I - Gadehaveskolen skolegård - FKU, ISU, PMU.....	21
I - Endelige godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarme	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 04-03-2015

15/4235

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 04-03-2015

INDSTILLING

Godkendelse af dagsorden.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Punkt 2: M - Meddeleler Plan- og Miljøudvalget marts 2015

15/4235

Bilag

Orientering om projekt DK2050

Energilagre i tidligere råstofgrave med bilag

Referat fra Agendarådsmøde den 29.01.2015

Vestforbrænding - Referat af bestyrelsesmøde 28-01-2015

M - Meddeleler Plan- og Miljøudvalget marts 2015

Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation til dobbelthus Høje Taastrup Vej 20 - PMU

14/32946

Bilag

Ansøgning om dispensation til opførelse af dobbelthus på Høje Taastrup Vej 20

Alternative parkeringsmuligheder på Høje Taastrup Vej 20

A - Ansøgning om dispensation til dobbelthus Høje Taastrup Vej 20 - PMU

Baggrund

Ansøger ønsker at nedrive det eksisterende hus på ejendommen og opføre et nyt dobbelthus.

Det vil forudsætte flere dispensationer fra byplanvedtægten.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der ikke kan gives dispensation til at opføre et dobbelthus på ejendommen.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Udvalget godkender, at der gives den ønskede dispensation med det vilkår, at der kun etableres én indkørsel til ejendommen med mulighed for at vende inde på grunden.

A og F anbefaler administrationens indstilling.

Sagsfremstilling

Høje Taastrup Vej 20 er omfattet af byplanvedtægt 1-22.

Det fremsendte projekt forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser:

1. Dobelthus i stedet for enfamiliehus.
2. Grundstørrelse på 458 m² i stedet for minimum 500 m².
3. Bebyggelsesprocent på 30 i stedet for nuværende 26 procent.
4. Anlæg af parkeringspladser nærmere vejskel end 2,5 meter.

Jævnfør byplanvedtægten må der "på hver ejendom kun opføres 1 bolig for 1 familie." Der kan dog gives tilladelse til dobbelthuse under forudsætning af, at den enkelte grund ikke bliver under 500 m².

Ejendommen Høje Taastrup Vej 20 er på 916 m². Den kan således opdeles i 2 grunde på hver 458 m². Samtidig er grunden meget smal, hvilket gør den svær at udstykke og bebygge, bl.a. fordi der skal skabes selvstændig adgang til den bagerste grund.

Det i ansøgningen viste dobbelthus er på 2x137 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 30.

Byplanvedtægten fastlægger en udnyttelsesgrad på højst 0,2. Det svarer for denne ejendom til en bebyggelsesprocent på ca. 26.

Huset er kun i en etage og er placeret nord-syd, hvilket medfører meget små og dårlige udeopholdsarealer, specielt for den nordlige bolig.

Parkering er i ansøgningsmaterialet vist som et fælles parkeringsareal mod Høje Taastrup Vej. Der regnes med 2 parkeringspladser, der begge har udbakning direkte til Høje Taastrup Vej ud over cykelstien.

Ejendommen har i dag én overkørsel til Høje Taastrup Vej. Vejmyndigheden forsøger at begrænse antallet af udkørsler til Høje Taastrup Vej af hensyn til cykelstierne og den megen gennemkørende trafik på vejen.

Jævnfør Byplanvedtægten skal der udlægges et "afstandsareal" på 2,5 meter fra vejskel, hvor der ikke må etableres parkeringspladser. Der bør desuden til to boliger etableres 4 parkeringspladser, idet parkering på Høje Taastrup Vej skal undgås.

Bygherrerådgiver har efterfølgende udarbejdet en bebyggelsesplan, hvor der er udlagt en parkeringsplads på 185 m², hvorved man kan nøjes med en eller to overkørsler. Parkeringspladsen fylder dog hele den sydlige del af grunden, og afstandsbeløbet inddrages stadigvæk delvist til parkering. Desuden flyttes huset helt op til det nordlige skel. Løsningen vil indebære, at der tinglyses en rådighedsservitut på den sydlige ejendom, og eventuelt at parkeringspladsen udmatrikuleres selvstændigt. Det ville være mindre problematisk, hvis den nordlige grund blev etableret som en koteletgrund med egen parkering.

Der har været foretaget naboorientering med 14 dags frist til kommentarer.

En nabo ønskede og fik tilsendt supplerende materiale, men har ikke siden henvendt sig.

Det er administrationens vurdering, at grunden ikke egner sig til opdeling i to boligparceller.

Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation til opførelse af teknikhus til fjernvarme, Frøgård Alle - PMU

14/31233

Bilag

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 2 24 - Teknikhus, Frøgård Alle

Luftfoto. Fjernvarmestation. Frøgård Alle. Høje Taastrup By.

A - Ansøgning om dispensation til opførelse af teknikhus til fjernvarme, Frøgård Alle - PMU

Baggrund

VEKS søger om tilladelse til at etablere en fjernvarmestation på hovedforsyningsledningen til forsyning af den vestlige del af Høje Taastrup By.

Fjernvarmestationen skal udformes som en bygning på ca. 150 m², placeret oven på et underjordisk anlæg, beliggende i en udsparring (et indhak) i støjvolden langs jernbanen.

Byggeriet forudsætter, at Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra lokalplan 2.24.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. Dispensation fra lokalplan 2.24, § 9 til at udforme teknikhuset med facadebeklædning af brunlige metalplader og fladt tag.
2. at dispensationen betinges af at der etableres afskærmende beplantning.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Sagsfremstilling

Arealet er omfattet af lokalplan 2.24. Lokalplanens § 9 fastlægger, at der kan indrettes teknikhus inden for området til dets forsyning. Teknikhuset skal i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

Fjernvarmestationen skal placeres i en udsparring (et indhak) i støjvolden mod jernbanen. Udsparringen er foretaget med spunsplader af stål med korroderet overflade. VEKS foreslår, at fjernvarmestationen tilpasses og får et facadeudtryk, der svarer til spunsvæggens, og på den måde tilpasser sig stedet.

Administrationen vurderer, at lokalplanen giver mulighed for at opføre en fjernvarmestation; men at udformningen kræver, at Plan- og Miljøudvalget giver dispensation fra lokalplanen.

Administrationen vurderer, at det giver god mening, at udforme bygningen som et anonymt, teknisk bygværk med afskærmende beplantning så graffiti undgås.

Projektet har været sendt i naboorientering. Der er ikke kommet bemærkninger.

Høje-Taastrup Kommune ejer arealet, og der forhandles med VEKS om betingelser for råderetten.

Sideløbende med denne sag behandles sag vedr. endelig godkendelse af projektforslag for Kragehave vekslersstation til fjernvarme.

Punkt 5: A - Dispensation fra udnyttelsesgraden til at etablere en 3. etage på bebyggelsen på Taastrup Hovedgade 132A - PMU

14/32369

Bilag

Ansøgning - 30.01.2015

Plan af bolig, snit og nordfacade. Eksisterende og fremtidige forhold.

Sydfacade. Eksisterende og fremtidige forhold.

Situationsplan. Eksisterende og fremtidige forhold.

Plan af 3-rums bolig på 62 m². Fremtidig forhold.

A - Dispensation fra udnyttelsesgraden til at etablere en 3. etage på bebyggelsen på Taastrup Hovedgade 132A - PMU

Baggrund

Ejeren af ejendommen Taastrup Hovedgade 132A har ansøgt om at etablere en 3. etage på en eksisterende 2 etagers beboelsesejendom på Taastrup Hovedgade 132A. Det ansøgte forudsætter dispensation fra byplanvedtægt 1-02.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender en overskridelse af udnyttelsesgraden på 0,07 fra de fastlagte 0,40 til 0,47.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at etablere en 3. etage på den eksisterende 2-etagers bebyggelse og at ændre det 34 graders sadeltag til en mansard lignende tagetage. Herved forøges bebyggelsen fra 742 m² til 1188 m², og udnyttelsesgraden forøges fra 0,30 til 0,47. Grundens areal udgør 2019 m². Udbygningen indeholder 6 lejligheder, så bebyggelsen i alt vil rumme 18 lejligheder.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 1-02, som fastsætter, at der inden for området kun må opføres beboelsesejendomme i 3 etager, og at udnyttelsesgraden højst må være 0,40, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 50. Ved etablering af en 3. etage vil bebyggelsesprocenten blive øget til 58. Ved beregning af udnyttelsesgraden medregnes halvdelen af vejarealet, som her udgør 500 m². Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal uden vejareal.

Den nye etage vil fremstå med sit eget selvstændige udtryk, idet facaden beklædes med zinkplader og tagkonstruktionen er et fladt tag dækket af tagpap. Bygningens nuværende højde på 9,70 forøges til 9,85 meter, men volumen af den fulde etage er selvsagt større end et 34 graders tag. Løsningen med det flade tag er valgt ud fra ønsket om at holde samme højde som den nuværende bebyggelse, så naboerne nord og vest herfor ikke generes af yderligere skygge.

Da bebyggelsen udvides til 3 etager kræves der ifølge bygningsreglementet installation af elevator. Der etableres elevator med adgang til altangang.

Administrationen har påpeget, at det ikke er hensigtsmæssigt at indrette 3-rums boliger på 62 m² og dermed videreføre den boligstandard fra 1940-erne, som var acceptabelt dengang med stor boligmangel. Efterfølgende har ansøger fremsendt planer af 2-rums boliger. Kommunen har ikke beføjelse til at kræve, at der etableres 2-rums boliger, men alene påpeget det uhensigtsmæssige i at fastholde en 3-rums bolig på 62 m², som ikke følger dagens boligstandard.

Der er ikke krav om tilvejebringelse af opholdsareal til bebyggelsen i byplanvedtægt 1-02. Bebyggelsens opholdsareal er velbeliggende og solorienteret, udgør mere end 40 % af det fremtidige bruttoetageareal, og seks 2-rums boliger vil ikke belaste opholdsarealet i væsentlig grad. Kommunen har tidligere ved byfortætninger accepteret, at opholdsarealet udgør 40 % af bruttoetagearealet for boliger. Ligeledes er der ikke krav om parkeringspladser i byplanvedtægten. På ejendommen etableres der 1 parkeringsplads pr. bolig, som er normen for parkering for etagehusboliger. Administrationen konkluderer derfor, at der bør gives dispensation til at overskride udnyttelsesgraden, så der kan opføres en 3. etage på den eksisterende 2-etagers bebyggelse.

Der er foretaget naboorientering. Naboen nord for bebyggelsen ytrer utilfredshed med den ekstra etage, og at endnu 6 lejligheder får frit udsyn til deres hus og have.

Administrationen vurderer, at i en bymæssig bebyggelse, som er udlagt til 3 etagers bebyggelse, må man forvente indbliksscener fra naboer. Naboens ejendom er et enfamiliehus, som ligger inden for det området, der er udlagt til etagehusbebyggelse.

Punkt 6: A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-21 for overskridelse af byggelinje, Åvænget 9 - PMU

14/29875

Bilag

Google Streetview, Åvænget 9

Situationsplan, Åvænget 9

Facadetegning af carport, Åvænget 9

Facadetegning af udhus, Åvænget 9

A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-21 for overskridelse af byggelinje, Åvænget 9 - PMU

Baggrund

Ejeren af Åvænget 9 har søgt om dispensation fra byplanvedtægt 1-21 i forbindelse med lovliggørelse af udhus og carport. Både carport og udhus er placeret over den fastsatte vejbyggelinje langs Åvænget.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation fra byplanvedtægt 1-21 til at ejeren af Åvænget 9 kan beholde carport og udhus, der er placeret langs vejskel og dermed overskrider den fastsatte byggelinje.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om lovliggørelse af carport og udhus har ejeren søgt om dispensation fra byplanvedtægt 1-21, idet carporten og udhuset er placeret over vejbyggelinjen, der er fastsat i byplanvedtægten. Ejeren har oplyst at carporten og udhuset er opført i 2006, samtidig med en tilbygning til huset. Tilbygningen er lovligt opført med byggetilladelse dateret 17-08-2005. Carporten og udhuset er ikke angivet i ansøgningen om byggetilladelse til opførelse af tilbygningen.

Carporten har et areal på 29 m² med en bredde på 4,2 m og en længde på 7,4 m. Højden er under 2,5 m. Carporten er placeret, hvad der svarer til vejskel ud mod vejen, der er i forlængelse af Grønnevej. Mod Åvænget er den placeret 2,75 fra vejskel. Carporten overskrider kun byggelinjen langs med vejen i forlængelse af Grønnevej.

Udhuset der er placeret i forlængelse af carporten har et areal på 30 m². Udhuset har en bredde på 7 m og en længde på 7,8 m. Højden er under 2,5 m. Udhuset er placeret, hvad der svarer til vejskel ud mod vejen i forlængelse af Grønnevej.

Ejeren har begrundet sin dispensationsansøgning med at ejendommen har adgang fra en blind vej, hvor vejbyggelinjen er fastsat til 2,5 m fra vejskel. Det er ejerens vurdering at carporten ikke tager udsynet fra trafikkanterne der skal ud på selve Åvænget. Carportens placering ændrer ikke ved udsynet, da den ligger tilbage på grunden, og der desuden er en ligusterhæk imellem carport og fortovet.

Der er foretaget naboorientering og der er ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser.

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte carport og udhus ikke giver væsentlige trafikikkerhedsproblemer, eftersom den er placeret ud til en mindre sidevej.

Både carporten og udhuset har en højde under 2,5 m og dette bevirker at de ikke fremstår dominerende i området. Herudover skal det bemærkes, at der i området er givet flere dispensationer til overskridelse af byggelinjen på Grønnevej. Det er dog administrationens vurdering, at denne sag ikke vil kunne danne præcedens for andre garager/carporte i området herunder Grønnevej 18, da carporten og garagen ikke fremstår dominerende for området.

Punkt 7: A - Ny bebyggelse i området Hesteskoen - PMU

14/19613

Bilag

Forslag til retningslinjer for behandling af ansøgninger om landzonetilladelse til opførelse af ny bebyggelse i Hesteskoen

Baggrund for fredningen af Porsemosen mv.

Brugernes ønsker for den fremtidige udvikling af Hesteskoen

A - Ny bebyggelse i området Hestekoer - PMU

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget skal tage principiel stilling til, om der skal åbnes mulighed for at meddele landzonetilladelse til ny bebyggelse i området Hestekoer, der er beliggende nord for kolonihaveområdet Solager A. Hestekoer er beliggende i landzone og indenfor afgrænsningen af Porsemosfredningen.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender:

1. at retningslinjerne i bilag 1 anvendes ved behandling af ansøgninger om landzonetilladelse til opførelse af ny bebyggelse i Hestekoer samt
2. at administrationen bemyndiges til at træffe afgørelser i forhold til ansøgninger om landzonetilladelser i Hestekoer. Eventuelle landzonetilladelser kræver i alle tilfælde dispensation fra Porsemosfredningen, hvor Fredningsnævnet er myndighed.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Sagsfremstilling

Haveforeningen Solager A lejer i alt 81 havelodder, som foreningen stiller til rådighed for sine medlemmer. Det lejede areal er opdelt i to delområder, som foreningen benævner: Firkanten og Hestekoer. Firkanten består af 52 havelodder og er i kommune- og lokalplan udlagt til kolonihaveformål. Hestekoer ligger indenfor afgrænsningen af Porsemosfredningen og er - i modsætning til Firkanten - ikke udlagt som kolonihaveområde. Hestekoer består af 29 havelodder.

Det har ikke på noget tidspunkt været lovligt at opføre bebyggelse i Hestekoer, men de enkelte havelodder er alligevel over tid blevet bebygget med diverse småhuse og skure, skurvogne, campingvogne mv.

Naturklagenævnet traf i maj 2009 endelig afgørelse om fredning af Porsemosen. Ved sin behandling af fredningssagen vurderede Naturklagenævnet, at den eksisterende ulovlige bebyggelse i Hestekoer havde ligget upåtalet så længe, at den kunne bibeholdes som den var.

Med sin afgørelse lovliggjorde Naturklagenævnet således den bebyggelse, som på fredningstidspunktet var opført i Hestekoer. Naturklagenævnets afgørelse fastlægger ikke, om der må opføres ny bebyggelse i Hestekoer, men klagenævnet anfører i afgørelsen, at der kun må opføres bygninger og foretages ændringer af eksisterende bygninger i henhold til planlovens landzonebestemmelser og efter Fredningsnævnets godkendelse. Det er således op til Fredningsnævnet og kommunen, som landzonemyndighed, at træffe afgørelse om, hvorvidt der kan opføres ny bebyggelse i Hestekoer.

Når kommunen skal afgøre om der skal gives landzonetilladelse til ny bebyggelse i Hestekoer, skal det ske under hensyn til regler og praksis på landzoneområdet samt fredningen. Det er administrationens vurdering, at udfaldsrummet for kommunens afgørelser er relativt begrænset.

Ved landzonesagsbehandling skal kommunen bl.a. inddrage formålet med fredningen. Fredningen har til formål at beskytte og forbedre områdets biologiske og landskabelige værdier. For at kunne beskytte disse værdier er det vigtigt, at der ikke sker en intensivning af områdets benyttelse, da en intensivning af benyttelsen vil øge forstyrrelsesgraden, og dermed forringe spredningsmuligheder gennem området. Den nærmere baggrund for fredningen af Porsemosen og sammenhængen med de øvrige moseområder mv. på Vestegnen fremgår af bilag 2. Administrationen vurderer, at det, under hensyn til regler og praksis på landzoneområdet samt fredningen, er muligt at meddele landzonetilladelse til en begrænset bebyggelse på det enkelte havelod. Alternativt kan kommunen fastlægge en restriktiv praksis, hvor der generelt ikke gives landzonetilladelse til opførelse af ny bebyggelse. En sådan restriktiv praksis vil betyde, at bebyggelsen i Hestekoer afvikles over tid, efterhånden som den "lovlige bebyggelse" forgår.

Administrationen vurderer, at de foreslåede retningslinjer, jf. bilag 1, er udtryk for, hvor meget bebyggelse, der

generelt maksimalt kan tillades på det enkelte havelod. Administrationen finder samtidig, at de foreslåede retningslinjer balancerer hensynet til fredningen mv. på den ene side overfor brugernes muligheder for at benytte deres havelodder på den anden.

Med de foreslåede retningslinjer gives mulighed for, at der på det enkelte havelod kan opføres et skur på højst 10 m² og et drivhus på højst 5 m². Det er en forudsætning, at der ikke er anden bebyggelse på haveloddet. Det vil i næsten alle tilfælde betyde, at eksisterende bebyggelse (skurvogne, campingvogne mv.) skal fjernes fra haveloddet inden der kan opføres ny bebyggelse.

De foreslåede retningslinjer giver brugerne af det enkelte havelod mulighed for at opføre et mindre skur til opbevaring af haveredskaber mv. Skuret er endvidere stort nok til, at brugerne kan søge ly for blæst og regn. Samtidig vil et skur i den foreslåede størrelse ikke "invitere" til langvarige ophold, da der er begrænset plads indendørs, herunder begrænset mulighed for at anvende skuret til overnatning. Administrationen vurderer derfor ikke, at et skur i den størrelse vil medføre en mere intensiv benyttelse af havelodderne.

Administrationen førte i sommeren 2014 tilsyn med bebyggelsen på havelodderne i Hesteskoen. Ved tilsynet blev det konstateret, at der på 22 af de 29 havelodder var opført ny bebyggelse siden fredningen i 2009. Omfanget af ny bebyggelse varierede fra havelod til havelod. På et enkelt havelod var der fx opført et nyt fast hegn, som erstatning for et udtjent fast hegn. På et andet havelod var der bl.a. opført nye træterrasser/plankedæk med et samlet areal på ca. 25 m², et skur var udskiftet med et nyt og større skur og en overdækket terrasse inddraget i det eksisterende "fritidshus" på haveloddet, hvorved "fritidshuset" havde fået et areal på ca. 38 m².

Al bebyggelse, som er opført i perioden fra fredningen i 2009 til sommeren 2014, er opført uden landzonetilladelse og/eller dispensation fra fredningen, og bebyggelsen er således opført ulovligt.

Administrationen har orienteret ejer af ejendommen samt brugerne af havelodderne om, at den bebyggelse, som er opført efter 2009 er ulovlig. Administrationen orienterede i samme forbindelse om, at lovgivningen af bebyggelsen er sat i bero indtil Plan- og Miljøudvalget har fastlagt retningslinjer for kommunens administration på området.

Administrationen afholdt i efteråret 2014 et orienteringsmøde, hvor ejer og brugere af havelodderne deltog. Ved mødet orienterede administrationen om baggrunden for fredningen, hvilken bebyggelse mv., som kræver dispensation fra fredningen og/eller landzonetilladelse.

Administrationen har efter orienteringsmødet afholdt flere møder med repræsentanter for brugerne af havelodderne, og repræsentanterne har skriftligt udtrykt deres ønsker til den fremtidige udvikling af Hesteskoen. Dette materiale er vedlagt som bilag 3.

Samlet set er det administrationens vurdering, at de foreslåede retningslinjer, jf. bilag 1, i størst mulig udstrækning imødekommer brugerne af havelodderne i Hesteskoen, indenfor den ramme som er givet med planlovens landzonebestemmelser, fredningen mv.

Administrationen har tidligere forespurgt Fredningsnævnet, hvorvidt nævnet generelt vil tillade, at der opføres mindre bebyggelse på de enkelte havelodder i Hesteskoen. Fredningsnævnet afviste at forholde sig til administrationens forespørgsel med henvisning til, at nævnet kun kan forholde sig til konkrete sager og ikke en generel forespørgsel.

Punkt 8: A - Lovliggørelse Nordtoften 2 - PMU

14/9912

Bilag

Svar på skrivelse vedr. Nordtoften 2

Nordtoften 2 - Lovliggørelse-Situationsplan

Landinspektør plan (opmåling) vedr. Nordtoften 2

Fremtidig carport/udhus Nordtoften 2

Svar på redegørelse for ulovligt byggeri på Nordtoften 2

A - Lovliggørelse Nordtoften 2 - PMU

Baggrund

Ejerne af Nordtoften 2 søger dispensation til at:

- bibeholde fast hegn
- bibeholde etableret kvist
- bibeholde garage/carport der overskrider skel og er 6 m² større end oprindeligt ansøgt.

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til ovenstående forhold.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget:

1. giver tilladelse/dispensation til at bibeholde kvist, som medfører en bagatelagtig overskridelse af bebyggelsesprocenten.
2. giver afslag til dispensation til at bibeholde det faste hegn, som ikke harmonerer med øvrige levende hegn i dette område af landsbyen.
3. tager administrationens orientering om fysisk lovliggørelse af garage/carport, murkonstruktion og udhus til efterretning.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejerne af Nordtoften 2 søger om lovliggørende dispensationer til at bibeholde et fast hegn i vejskel. Det fremgår af den bevarende lokalplan for Reerslev Landsby, at hegn mod vejskel skal være levende hegn af traditionelle danske løvfældende arter eller eventuelt som traditionelle stakitter af lodrette staver og med en højde på højst 1,2 m. Det opsatte faste hegn er tæt og med vandrette træbrædder i en højde på ca. 1,7 m.

Endvidere søges om dispensation fra lokalplanens § 5, punkt 1 til overskridelse af bebyggelsesprocenten ved bibeholdelse af en kvist. Udvidelsen i etagearealet er oplyst at være 0,4 m², hvilket giver en bagatelagtig forøgelse af bebyggelsesprocenten. Det skal dog bemærkes, at bebyggelsesprocenten i forvejen er overskredet jf. tidligere sag, som blev behandlet af Plan- og Miljøudvalget 05-03-2014.

Der er 06-02-2015 udsendt naboorientering vedrørende de to dispensationer. Der er bemærkninger fra landsbylauget, som principielt mener, at lokalplanen skal overholdes. Dog har landbylauget ingen indvendinger imod at kvisten overskrider bebyggelsesprocenten.

Administrationen vil, efter Plan- og Miljøudvalgets behandling af de ovennævnte forhold, påbegynde påbud om fysisk lovliggørelse af:

- den opførte garage/udhus. Der er tale om en bygning, der overskrider skel mod nabo og der kan ikke lovligt dispenseres fra skeloverskridelser jf. udstykningsloven. Bygningen har ingen port, men er kun forsynet med døre og vinduer. Benyttelsen skal afklares, da der kun er mulighed for en bygning til garage eller udhus. Bygningens areal skal reduceres til 19 m² carport, som er det, der tidligere er blevet ansøgt om og givet tilladelse til.
- murkonstruktion i skel mod nabo (afstand, højde og hegnslov)
- ca. 5 m² overdækning mellem udhus og vejskel. Denne overdækning er ikke nævnt i ansøgningen, men fremgår af landinspektørens situationsplan og luftfoto.

Det kan oplyses, at Plan- og Miljøudvalget 02-04-2014 behandlede en sag på samme adresse om dispensation til

en garage på 70 m² og 04-06-2014 en sag om en garage på 48,45 m². Der blev meddelt afslag til begge disse ansøgninger. 05-03-2014 meddelte Plan- og Miljøudvalget lovliggørende dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten for selve énfamiliehuset.

Det skal bemærkes, at alle ovennævnte byggearbejder er påbegyndt uden ansøgning til eller tilladelser fra kommunen.

Punkt 9: I - Gadehaveskolen skolegård - FKU, ISU, PMU

13/1978

Bilag

Klimatårn_mappe_150115_ny_low res.pdf

Skitseprojekt for skolegården

I - Gadehaveskolen skolegård - FKU, ISU, PMU

Baggrund

Byrådet afsatte på møde 23-04-2013 2,7 mio. kr. til et udendørs eksperimentarium på Gadehaveskolen, med henblik på at understøtte skolens naturfaglige profil. Projektet indgik i "Drøn på skolegården", et initiativ støttet fra Realdania, Lokale og Anlægsfonden og Kræftens Bekæmpelse.

Gadehaveskolen fik 100.000 kr. fra "Drøn på skolegården" til at konkretisere og kvalificere projektet på skitseniveau. Elever fra 6.-9. klasse, naturfagslærere, kommunens fagcentre, samt NTS-centeret (Nationalt center for undervisning i natur, teknik og sundhed), udviklede projektet sammen med Keinicke & Overgaard Arkitekter.

Projektet fik ikke støtte til realisering fra "Drøn på skolegården", men gennem Friluftsrådets og Lokale og Anlægsfondens nye koncept for friluftsliv kaldet ByNaturrum er der nu opnået støtte til dele af aktiviteterne. Friluftsrådet og Lokale- og Anlægsfonden har bevilget henholdsvis 832.500 kr. og 645.000 kr., til etablering af et "Klimatårn" en "Regnskærm" og en "Artshave". Bevillingerne forudsætter, at kommunens fastholder sin medfinansiering.

Endvidere er der givet støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til gennemførelse af en områdefornyelse af Gadehavekvarteret. Der er i 2014 udarbejdet et program for områdefornyelsen, som blev godkendt af Byrådet 16-12-2014. I programmet er der afsat 2 mio. kr. til "Børn og voksne i bevægelse omkring skolen", bl.a. med henblik på at realisere skolegårdsprojektet.

INDSTILLING

At Fritids- og Kulturudvalget, Institutions- og Skoleudvalget, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. at der gives en indtægts- og udgiftsbevilling på 1.477,500 kr. i 2015 fra Friluftsrådet og Lokale- og Anlægsfonden til: "Klimatårnet", "Regnskærmen" og "Artshaven".
2. at de 2,7 mio. kr., som Byrådet har afsat i 2015 til udvikling af læringsmiljø i skolegården, frigives.
3. at de 2 mio. kr., som Byrådet har afsat i 2015 til bevægelse omkring skolen i forbindelse med områdefornyelsen af Gadehavekvarteret, frigives.
4. at skitseprojekt for skolegården og skitseprojekt for klimatårnet godkendes, således at projektet kan realiseres i 2015.
5. at der indarbejdes yderligere 86.000 kr. årligt i budgettet fra 2016 til vedligeholdelse af Gadehaveskolens udeområder.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Anbefales.

BESLUTNING FRITIDS- OG KULTURUDVALGET DEN 04-03-2015

Anbefales.

Sagsfremstilling

Skolegården

Projektet har fokus på skolereformen og på at sammentænke bevægelse med heldagsskole og aktivitetstimer med nye naturfaglige udendørs klasseværelser. I den nye skolegård skinner skolens naturfaglig profil igennem. En løbedrome, hvor man kan afprøve centrifugalkraften, det periodiske system som hinkerude, et geometrisk bjerg til opmåling og udregning af arealer og rumfang, som samtidig danner en siddetribune. Galileo's gynger med forskellige pendulsving, Pythagoras stænger til parkour, et jordskælvsnet, en vippe der kan indstilles til at afprøve vægtstangsprincipper. En artshave med fugletårn og plantebede, en regnskærm osv. Skitseprojekt for skolegården

er vedlagt.

Klimatårnet

Ved indgangen til skolen etableres et klimatårn med en vindmølle, der producerer bæredygtig strøm og formidler vejraktivitet. Klimatårnet er en ombygget højspændingsmast på 15,5 meter. Ved foden af tårnet etableres en platform, der er tilgængelig fra gadeniveau. Herfra fører en spindeltrappe til den øverste platform på 25 m². Den øverste platform udformes som et kompas med opholdsniche mod øst, vest, nord og syd. Nicherne vil kunne bruges til udsigtsbokse og som formidlingsrum. Tårnet udstyres med tekniske installationer som regnmåler, windcowl, vindpose, lufttryk, solpanel og solur. Da tårnet bliver over 8,5 meter, skal der søges om dispensation i forbindelse med byggeansøgningen. Skitseprojekt for klimatårnet er vedlagt som bilag.

Visionen

Visionen er at gøre skolegården til et attraktivt sted både i og udenfor skoletiden. Den nuværende skolegård fremstår i dag spredt, uafgrænset og uden klare aktivitetsmuligheder, især for skolens ældre elever. De nye udendørs faciliteter skal stimulere de store elever til mere fysisk bevægelse og muliggøre nye innovative naturfaglige læringsforløb, hvor eleverne kan teste sig selv og afprøve deres viden med fokus på naturfag, krop og bevægelse. Projektet vil også bidrage til lokalsamfundet ved at skabe et uderum og en attraktion, som bliver en del af en større helhed og mere end blot en skolegård.

Skolegården er et vigtigt sted i sig selv, men også et sted på ruten: De der kommer med toget går typisk ned af Høje Taastrup Boulevard, som ender lige foran skolen og biblioteket. Herfra fordeler de sig via skolens udearealer til de bagvedliggende kvarterer eller måske videre ud til Hakkemosen. Skolegården er således en integreret del af kvarterets bevægelseslinjer, men den tager ikke rigtig opgaven på sig. Set fra stationen er skolen nærmest usynlig og boulevarden ender lidt diffust i et T-kryds. Ved at placere klimatårnet her fås et synligt fikspunkt, der gør opmærksom på skolen og dens naturfaglige profil, og som bliver et identitetsmæssigt fyrtårn for området.

ØKONOMI

Det indstilles, at der gives en indtægts- og udgiftsbevilling på 1.477,500 kr. i 2015 fra Friluftsrådet og Lokale- og anlægsskuffonden til "Klimatårnet" og "Regnskærm og Artshaven".

Det indstilles, at de 2,7 mio. kr., som Byrådet har afsat til udvikling af læringsmiljø i skolegården, og de 2 mio. kr., som Byrådet har afsat i områdefornyelsen af Gadehavekvarteret til bevægelse omkring skolen, frigives i 2015.

Projektet vurderes at øge vedligeholdelsesudgifterne for Gadehaveskolens udeområder med 86.000 kr. årligt (36.000 kr. til tårn og 50.000 til de øvrige aktiviteter). Det indstilles, at dette indarbejdes i budgettet til vedligeholdelse af Gadehaveskolens udeområder.

Punkt 10: I - Endelige godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarme - PMU

14/13492

Bilag

Projektforslag Kragehave Vekslerstation

Bilag til Byggeansøgning vedr. opførelse af vekslerstation

Bilag 2 til opførelse af vekslerstation

I - Endelige godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarme - PMU

Baggrund

Projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation med tilhørende ledningstilslutninger ved VEKS's afgreningsbygværk ved Kragehave blev godkendt af Byrådet 26-08-2014. Projektforslaget har efterfølgende været i 4 ugers høring. Der er ikke indkommet bemærkninger til projektforslaget i forhold til varmforsyningsloven, hvorfor projektforslaget sendes til endelig godkendelse.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender Projektforslag for etablering af Kragehave vekslerstation til forsyning af bl.a. Copenhagen Markets i forhold til varmforsyningsloven.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-03-2015

Anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrunden for projektforslaget er, at varmebehovet ved det kommende byggeri, herunder Copenhagen Markets, på sigt fordrer en øget kapacitet for fjernvarme.

Projektforslaget understøtter i øvrigt Høje-Taastrup Kommunes mål om at reducere det primære energiforbrug og CO2-udledningen i det omfang fjernvarme fortrænger individuel opvarmning ved fossile brændsler eller naturgas. Administrationen har ikke modtaget nye oplysninger eller bemærkninger til projektforslaget i løbet af den gennemførte høringsproces, og vurderer på dette grundlag at projektforslaget kan endeligt godkendes i forhold til varmforsyningslovens bestemmelser.

Etableringen af vekslerstationen kræver godkendelse i forhold til plan- og byggelovgivningen.

Myndighedsbehandlingen i forhold hertil foregår parallelt med sagsbehandlingen i forhold til varmforsyningsloven.