

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-11-2013

Mødedato Mandag d. 04. november 2013 kl. 17:15

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget november 2013.....	3
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte - PMU.....	5
I - Fornyet behandling af sagen om en overordnet grundejerforening for Kragehave Vest - PMU.....	8

Punkt 1: M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget november 2013

13/266

Bilag

Statsforvaltningen oplyser, at der ikke rejses tilsynssag mod kommunen, da denne ikke har overtrådt lovgivningen i sag vedr. OF Møllehøjs vedtægter

Statsforvaltningen godkender opløsning af Afviklingsselskabet IS af 1. december 2009

Referat fra interim-bestyrelsens møde den 27. september 2013 i Ny rensekonsern

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. afslag på dispensation til at opdele ejendommen Thorsbrovej 6

Kompostnyt 2

Grønt Boligforum - september

M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget november 2013

Punkt 2: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte - PMU

11/23738

Bilag

Lokalplan 1.56.9 med rettelsel

Bemærkning fra Naturstyrelsen vedr. lokalplan 1.56

I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte - PMU

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte er en revideret udgave af lokalplan 1.56. Lokalplan 1.56 gav Byrådet mulighed for at dispensere til restauranter, caféer, pengeinstitutter, forsikringsselskaber og ejendomsmæglervirksomheder i stueplanet. Dette var en så vidtgående dispensationskompetence, at det reelt var i strid med lokalplanens princip, om at der udelukkende skulle være butikker i stueplanet.

Hovedprincippet i lokalplan 1.56.9 er ligesom i den tidligere lokalplan, lokalplan 1.56, at stueplanet skal anvendes til butikker for at understøtte en levende hande­lsgade med mulighed for et varieret udbud af butikker. Men i den reviderede lokalplan udpeges der langs Taastrup Hovedgade ejendomme, hvor der udover butiksformål også kan etableres caféer og restauranter samt liberalt erhverv som banker og ejendomsmæglervirksomhed. De ejendomme, som er udpeget til café- og restaurantsformål, har brede og velegnede for-arealer til udeservering.

Lokalplanen giver mulighed for at lokalisere yderligere tre lokaliteter til café- og restaurantsformål, men ikke flere bank- og ejendomsmæglervirksomheder, end hvad der i dag eksisterer på Taastrup Hovedgade. Ønsker nye bank- og ejendomsmæglervirksomheder at lokalisere sig på hovedgaden, skal dette enten ske i eksisterende bank- og mæglervirksomheder eller langs hovedgadens sidegader. Der er i dag ti ejendomme langs hovedgaden, der anvendes til bank- og ejendomsmæglervirksomhed, hvilket vurderes at være et passende antal i forhold til antallet af butikker.

De lovlige etablerede liberale erhverv som banker, ejendomsmæglervirksomheder samt caféer og restauranter kan fortsætte som hidtil. Sker der kontinuitetsbrud i den hidtidige lovlige anvendelse, hvor liberalt erhverv, caféer og restauranter afløses af detailhandel, kan anvendelsen ikke gå tilbage til liberalt erhverv, men skal følge den gældende lokalplans bestemmelser.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 18-06 til 03-09-2013. Der er i høringsperioden kommet én bemærkning, som er fremsendt af Miljøministeriet, Naturstyrelsen, afdelingen for tværgående planlægning.

Naturstyrelsen ønsker, at det samlede eksisterende bruttoetageareal for detailhandel for Taastrup skal fremgå af lokalplanen.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.56.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at bestemmelserne om anvendelse i lokalplan 1.56.9 er entydige og uden dispensationskompetencer i forhold til lokalplan 1.56, og at lokalplanen vil opfylde sit hovedformål; butikker i stueplanet langs Taastrup Hovedgade.

Lokalplanen udpeger et begrænset antal ejendomme til café- og restaurantsformål. I dag er der elleve caféer og restauranter på hovedgaden, og lokalplanen fastholder seks af de elleve og udpeger yderligere tre lokaliteter til café- og restaurantsformål. Udpegning af yderligere tre lokaliteter til café- og restaurantsformål skyldes et ønske om at fremme en egnet placering, hvor der er mulighed for solrigt udeserveringsareal. Fortovscaféerne har siden ombygningen af Taastrup Hovedgade været med til at forny og udvikle bymidten til et sam­lende midtpunkt for

Taastrup. Nu sætter lokalplanen en antalsmæssig begrænsning, der vurderes at være passende sammenholdt med antallet af butikker og hovedgadens udstrækning.

Det samlede eksisterende bruttoetageareal for detailhandel i Taastrup er tilføjet lokalplanen, som Naturstyrelsens afdeling for tværgående planlægning havde bemærket manglede i lokalplanforslaget. Institut for Centerplanlægning, ICP, har i 2009 opgjort det samlede bruttoetageareal til 19.300 m², hvilket fremgår af Kommuneplan 2010.

Udover tilføjjelsen om det samlede bruttoetageareal for detailhandel er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser i forhold til det lokalplanforslag, som blev vedtaget 28-05-2013.

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 1.56.9 vedtages endeligt og offentliggøres efter planlovens bestemmelser.

BESLUTNING I PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-11-2013

Anbefalet.

Punkt 3: I - Fornyet behandling af sagen om en overordnet grundejerforening for Kraghave Vest - PMU

13/2584

Bilag

NMKNs afgørelse vedr. dispensation for medlemskab i fælles grundejerforening

Fælleden - Høje Taastrup

Kort over fællesarealer (markeret med grønt) i Kraghave Vest

I - Fornyset behandling af sagen om en overordnet grundejerforening for Kragehave Vest - PMU

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede i 2009, at der skal etableres en samlet grundejerforening for Kragehave Vest området, der omfatter lokalplanområderne 2.24, 2.27, 2.27.1 og 2.27.2. Den samlede grundejerforening skal vedligeholde fælleden, skovbælterne, der adskiller de enkelte bebyggelser fra hinanden, arealet omkring søen, skovbæltet mod vest og støjvolden mod Roskildevej.

Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Grundejerforeningen Frøhaven og de to seniorbofællesskaber, Kragehave Vest I og II. Naturklagenævnet afgjorde i 2010, at kommunen lovligt har kunnet træffe afgørelse om, at der skal dannes en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest området.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 28-05-2013, at give Grundejerforeningen Frøhaven og seniorbofællesskaberne på Frøvænget, Kragehave Vest I og II dispensation fra kravet om medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest.

Grundejerforeningen og seniorbofællesskaberne havde ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening, da de mente, at det ikke var rimeligt, at de skulle deltage i drift og vedligehold af arealer, der hører under andre lokalplaner og er tilskødet andre grundejerforeninger. Ansøgerne mente, at Bygaden udgør en skillelinje mellem Frøhaven og de boligområder, der ligger vest herfor, som gør, at Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Ansøgerne påpegede, at beboerne på Frøhaven ikke har visuel kontakt med fælleden og ikke gør brug af de fælles grønne områder.

De 9 grundejerforeningerne vest for Bygaden påklagede Plan- og Miljøudvalgets afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 10-09-2013 afgjort, at kommunen ikke har haft hjemmel i nogen af de 4 lokalplanbestemmelser for Kragehave Vest til at stille krav om oprettelse af en eller flere fælles grundejerforeninger for dele af Kragehave Vest. En sådan beslutning kan efter lokalplanbestemmelsernes klare ordlyd kun træffes om dannelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Kommunen har med afgørelsen fritaget Grundejerforeningen Frøhaven og de 2 seniorbofællesskaber for medlemskab af den af kommunen i 2009 krævede samlende grundejerforening, idet kommunen som anført i kommunens udtalelse ikke længere betragter Kragehave Vest som et samlet område. Kommunen har således reelt ændret sin beslutning fra 2009 fra at være et krav om oprettelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest til at være et krav om oprettelse af en fælles grundejerforening for en del af området. Endvidere gør Natur- og Miljøklagenævnet opmærksom på, at kommunen har benævnt den påklagede afgørelse som en "dispensation" fra lokalplan 2.24; der er ikke tale om dispensation fra en bestemmelse i ovennævnte lokalplan, men om en ændring af kommunens beslutning fra 2009.

Kommunen har således ikke haft hjemmel i lokalplanerne og dermed i planloven til gennem en ændring af sin beslutning af 12-03-2009 at stille krav om, at kun de 9 klagende grundejerforeninger skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, idet en sådan fælles grundejerforening ikke vil være en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver på denne baggrund kommunens afgørelse af 06-06-2013. Sagen hjemvises til kommunens fornyede behandling, idet kommunen herefter må tage stilling til, om den i det hele taget ønsker at fastholde sin beslutning af 12-03-2009, eller om den generelt ønsker at frafalde kravet om oprettelse af en samlende grundejerforening.

Plan- og Miljøudvalget skal derfor tage stilling til ovenstående.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at kommunen bør fastholde sin beslutning fra 2009 om, at der skal oprettes en samlet grundejerforening for Kragehave Vest området frem for slet ingen samlet grundejerforening.

Kragehave Vest området bør have en samlet grundejerforening, der kan udvikle, beplante og vedligeholde fælleden samt vedligeholde skovbælterne, volden mod nord og området omkring søen. Disse områder er fælles parklandskab og et fælles gode for alle bebyggelser i Kragehave Vest, og som alle grundejerforeninger derfor bør være fælles om at drive og vedligeholde, også for at få indflydelse på udformningen af arealerne. Derfor bør den samlede grundejerforening dannes, som det blev besluttet i marts 2009, og som omfatter alle grundejerforeninger. Hvis der ikke dannes en samlende grundejerforening, er det alene de grundejerforeninger, der grænser op til fælleden, søen eller støjvolden mod nord, som har pligt til at vedligeholde disse arealer, som er blevet tilskødet de nærmest liggende grundejerforeninger.

I dag er der tre grundejerforeninger, der har ansvar for at passe fælleden. Niveauet for pasning kan blive meget forskelligartet og beslutninger om udnyttelse og beplantning af fælleden kan ligeledes blive meget forskelligartet. En grundejerforening kan beslutte at lave nyttehaver eller indhegne et område af deres del af fælleden, eksempelvis for at holde fjerkræ. En anden forening kan beslutte intet at gøre og lade deres del springe i skov eller tilplante arealet med energipil. Så mister fælleden sin betydning som den sammenhængende grønne landskabelige kile, der går fra Høje Taastrup Station, langs gymnasiet, landsbyen, Den Katolske Kirke og videre gennem Kragehave Vest for at ende ved transportkorridoren.

Lokalplanerne 2.27 og 2.27.1 fastlægger, at fælleden skal fremstå som et samlet grønt forløb, et græsklædt og åbent landskabeligt rum, hvor beplantninger underordner sig helheden. Der fastlægges også, at der kan indrettes naturlegeplads, børnelandbrug på en mindre del af fælledens areal. Der må ikke opsættes hegn eller låger imellem de forskellige grundejerforeningers arealer eller ved lokalområdets grænse.

Hvis de enkelte grundejerforeninger med ansvar for fælleden agerer på hver deres måde og som ovenfor beskrevet, kan det blive vanskeligt for kommunen at fastholde lokalplanernes bestemmelser. Med en overordnet grundejerforening vil fælleden få et helhedspræg, og alle vil via deres egen grundejerforening få indflydelse på grønningens udformning.

Kommunen vedligeholdte tidligere fælles grønne arealer, som forblev kommunalt ejet og ikke blev tilskødet de nærliggende grundejerforeninger. Dette gælder for fælleden øst for Bystien, som kommunen ejer og vedligeholder, og som Grundejerforeningen Frøhaven grænser op til. Det faktum bør ikke fritage grundejerforeningen for sammen med de 9 øvrige grundejerforeninger at løfte opgaven med at vedligeholde den resterende del af fælleden. Kommunen kan ikke vederlagsfrit vedligeholde arealer, som den ikke ejer. Derfor bør vedligeholdelsen af de grønne arealer pålægges alle grundejerforeninger og ikke kun de grundejerforeninger, der tilfældigvis grænser op til de grønne arealer.

Indstilling

Administrationen indstiller, at beslutningen fra 12-03-2009 bør fastholdes således, at der skal dannes en samlet grundejerforening for hele Kragehave Vest området.

BESLUTNING I PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 04-11-2013

Anbefales.