

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 15-01-2013

Mødedato Tirsdag d. 15. januar 2013 kl. 18:30

Mødested Mødelokale B105

Innholdsfortegnelse

M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget januar 2013.....	3
A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan for kommunens areal ved Blekinge Boulevard, v	4
A - Dispensation fra lokalplan 1.72 til at opføre to taghuse for ventilationsanlæg - PMU.....	7
A - Dispensation fra lokalplan 1.10.10 til at forøge facadehøjden på lagerhal fra 8,5 meter til 15 me	9
I - Ansøgning om landzonetilladelse til lyd- og lysanlæg i Hedeland Amfiteater - PMU.....	11
I - Endelig vedtagelse af lokalplan for H/F Brandhøj samt tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2010 - PM	13
I - Bevilling til klima-projekter med EU-støtte - PMU.....	15

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

13/266

Bilag

Meddelse til PMU om domsafsigelse i straffesagen Brdr's Auto

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afslag på landzonetilladelse til udstykning på Taastrup Hovedgade 182

Natur- og Miljøklagenævnet giver Høje-Taastrup Kommune medhold i afgørelse vedr. lokalplan ved Campus, Højbakkegårds Alle/Agrovej 6

Budgetdokument 2. niveau (PMU - efterår)

Punkt 2: A - Principbeslutning om udarbejdelse af lokaplan for kommunens areal ved Blekinge Boulevard, vest for handicapdomicilet - PMU

12/1321

Sagsfremstilling

Kommunen har indledt et samarbejde med Sophienberg Ejendomsselskab og PHL Arkitekter om udvikling af kommunens grund ved Blekinge Boulevard, vest for handicaporganisationernes domicil.

Der bliver tale om et areal på ca. 31.000 m², når vejareal til videreførelse af Blekinge Boulevard og stien langs jernbanen fragår.

PHL Arkitekter har dels udarbejdet et bebyggelsesforslag, dateret 13-12-2011 og dels en vision for bebyggelse af området, dateret 23-10-2012. Visionen illustreret med et eksempel på et kontorhus.

Følgende elementer indgår i visionen:

1. En urban karakter.
2. Tæthed mellem bygningerne.
3. Varierende bygningshøjder. Der foreslås 5-8 etager og bygningshøjder på mellem 22 og 48 meter.
4. Variation i facadematerialer. Der nævnes uglaseret tegl, natursten, metal, beton, fibercement og glas. Træ til vinduer og døre.
5. En byggerummelighed på 44.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 142.
6. Parkering ud mod jernbanen.
7. En videreførelse af stien fra stationen, evt. ind gennem bebyggelsen for at skabe tryghed og oplevelse.
8. Der udlægges et sammenhængende byggefelt i en afstand på 20 meter fra Blekinge Boulevard og 10 meter fra naboskel.

Overordnet set er PHL Arkitekternes ambition for projektet ”at skabe et komfortabelt, pladsoptimeret og velorganiseret arbejdsmiljø, som motiverer og inviterer til samarbejde og fysisk aktivitet.”

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 232. Det udlægges i rammebestemmelserne til ”cityorienterede erhvervsfunktioner såsom institutioner og kontorbyggerier, IT og Medico og lignende lettere produktion og forskning”.

Byggemuligheden fastlægges til 50-75 procent i højst tre etager.

Området er desuden omfattet af ramme-lokalplan 2.19, der udlægger det til ”offentligt grønt område”, samt af ramme-lokalplan 2.19.4, der fastlægger en offentlig sti gennem området.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010, rammeområde 232.

Vurdering

Området er beliggende indenfor det stationsnære kerneområde jævnfør Fingerplan 2007, og derfor velegnet til indretning af virksomheder m.m. med mange arbejdspladser og besøgende. Det er hensigten, at den nære beliggenhed til Høje Taastrup station skal begrænse antallet af biler til området.

For at fremme salg og bebyggelse af arealet vil det være hensigtsmæssigt, at der er vedtaget en lokalplan, så en kommende ejer/bruger hurtigt kan komme i gang med at bygge.

PHL arkitekternes forslag til bebyggelsesplan fra december 2011, vurderes at kunne danne grundlag for en spændende bebyggelse med et urbant bymiljø. Men projektbeskrivelsen er ikke konkret nok til at kunne danne grundlag for udarbejdelse af et tilstrækkeligt plangrundlag. Projektets omfang bør desuden tilpasses det allerede opførte domicil for handicaporganisationerne, samt hvad der gælder af bestemmelser i de tilstødende områder.

I Miljøministeriets vejledning anføres: For at opfylde lokalplanpligten skal en lokalplan indeholde sådanne retningslinjer om områdets fremtidige anvendelse og udformning, at det er muligt på grundlag af planen at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsens art og omfang samt veje og friarealer, når planen er gennemført.

Jævnfør retspraksis er det afgørende, at planen indeholder "nærmere regler" for "selve det forhold, der betinger lokalplanpligten". D.v.s. bestemmelser om arealets anvendelse, bebyggelsens placering og omfang, bygningshøjde, vejforhold m.m. Dette indebærer bl.a. bestemmelser om byggefelter, udstykning, friarealer og nærmere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, udlæg af parkeringspladser og opholdsarealer. Lokalplanbestemmelser skal være så præcist og entydigt formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt et givet byggeri er i overensstemmelse med bestemmelserne og dermed umiddelbart tilladt.

Det anbefales, at en kommende lokalplan tager konkret udgangspunkt i det oprindelige bebyggelsesforslag dateret 13-12-2011 fra PLH Arkitekter, således at der foreligger en veldefineret bebyggelsesplan.

Dette vil ikke være til hinder for en vis fleksibilitet i udbygning af området. Byggeriet vil kunne opføres etapevis, og evt. mindre afvigelser vil kunne indpasses. Det vil også i nogen udstrækning, efter høring af naboer m.m., være muligt senere at dispensere fra lokalplans bestemmelser om placering og omfang af byggeriet.

Med hensyn til omfanget af det kommende byggeri vil det være rimeligt, at det svarer til handicap domicilet på naboarealet.

Bestemmelserne for handicap domicilet er, at byggeriet generelt må opføres i fire etager. Der gives desuden mulighed for, at mindre dele af byggeriet kan gives en højere højde. Den nu opførte bygning er i fire etager med en del teknikum på taget. Bygningens bruttoetageareal er på 11.500 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 76.

En ny lokalplan med mulighed for byggeri i fire eller flere etager vil forudsætte et tillæg til kommuneplanen, idet de gældende rammebestemmelser i kommuneplan 2010 kun giver mulighed for byggeri i op til tre etager.

Et kommuneplantillæg giver desuden mulighed for at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte offentlige institutioner, som f.eks. en skole.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der udarbejdes lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2010 for området vest for handicapforeningernes domicil.

Planerne skal fastlægge:

1. Anvendelse af området til cityorienterede erhvervsfunktioner såsom administration og kontorbyggerier, IT og Medico og lignende lettere produktion og forskning samt til offentlige formål som undervisning og kulturinstitutioner.
2. En bebyggelse i op til fire etager med mulighed for at op til 10 % af bebyggelsen kan opføres i op til otte etager.
3. Byggefelter med udgangspunkt i PLH arkitekters bebyggelsesplan fra 13-12-2011.
4. Bebyggelsen skal udformes, så der opnås en urban karakter, hvor bygningerne markerer gadeforløbene.

5. Facadematerialer: Uglaseret tegl, natursten, metal, beton, fibercement og glas.
6. Parkeringspladser svarende til højst en p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal.
7. Opholdsarealer på mindst 5 % af bruttoetagearealet.
8. En offentlig sti gennem området med forbindelse til kommunens øvrige stier.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 2

Godkendt med bemærkning om, at indstillingens punkt 2 ændres til:

”En bebyggelse i op til 8 etager”

F kan ikke godkende indstillingen.

Bilag

Skitseplaner projekt 13/12 2011

Notat fra PLH Arkitekter

Punkt 3: A - Dispensation fra lokalplan 1.72 til at opføre to taghuse for ventilationsanlæg - PMU

12/28078

Sagsfremstilling

Bygherren på Birkehøj Plejecenter, Lindehaven 2, tidligere Rønnevangsskolen, har ansøgt om at placere ventilationsanlæg på bygningens flade tag og inddække anlægget med to taghuse. Taghusene har en højde på 2,20 meter, er placeret over trappesektionerne mod nord og dermed synlige på nordfacaden.

Lokalplanen for plejecenteret, lokalplan 1.72, fastlægger max 3 etager. Da taghusene ikke kan etableres inden for de 3 etager, skal der gives dispensation til at etablere disse. Der er foretaget naboorientering af de nærmeste naboer til plejecenteret, som har direkte kig til plejecenterets nordfacade. Der er ikke i høringsperioden kommet bemærkninger til sagen.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.72.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Der har været foretaget naboorientering i perioden 08-11 til 23-11- 2012.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det er en forskønnelse af bebyggelsen, at ventilationsanlægget afskærms med taghuse. Den valgte løsning med at forhøje de to trappesektioner mod nord er en diskret og pæn løsning på et teknisk problem. Ofte ser ventilationsanlæggene meget skæmmende ud på mange bygninger, når anlæggene ikke inddækkes eller integreres i tagkonstruktionen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives dispensation fra lokalplan 1.72 til at etablere 2 taghuse med en højde på 2,20 meter placeret over nordbygningens trappesektioner.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 3
Godkendt.

Bilag

Birkehøj Plejecente ansøgning om dispensation til at opføre to taghuse for ventilationsanlæg.

Isometri af Birkehøj af Plejecenter, bilag til ansøgning.

Facadeopstalter af Birkehøj Plejecenter. Bilag til ansøgning.

Snittegning, Birkehøj Plejecenter, bilag til ansøgning.

Naboorientering. Dispensation fra lokalplan 1.72 til at etablere taghus.

Adresseliste - naboeientering

Punkt 4: A - Dispensation fra lokalplan 1.10.10 til at forøge facadehøjden på lagerhal fra 8,5 meter til 15 meter, Helgeshøj Allé 28-30, Taastrup - PMU

12/28327

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation til at forhøje en lagerhal fra 8,5 meter til 15 meter.

Ejeren af bygningen beliggende Helgeshøj Allé 28-30 ønsker at etablere et moderne højlager. Se ansøgning med foto-illustration.

I lokalplan 1.10.10 fastlægges: "Bebyggelsens facader må ikke have en højde, der overstiger 8,5 m og ingen del af bebyggelsens tag må hæves mere end 15 m over terræn".

I ansøgningen anføres at:

- Forhøjelsen af den eksisterende betonelementbygning udføres med en let stålkonstruktion beklædt med plademateriale.
- Udvidelsen forventes ikke at medføre en forøgelse af trafikken til området. Det oplyses, at den nuværende daglige kørsel til ejendommen er 25 lastbiler, heraf 15 med anhængere samt 7 mindre varebiler. Kørslen sker primært mandag til fredag fra kl. 06.00 -13.00.
- Eksisterende læsefunktioner bibeholdes. Der etableres ikke flere ramper eller lignende.
- Kapacitetsforøgelsen vil ikke resultere i øget parkeringsbehov, da ændringen af lagerhøjden ikke medfører, at der kommer flere medarbejdere.

Der har været foretaget naboorientering. Der er ikke indkommet kommentarer.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.10.10.

Høring

Naboorientering jævnfør Planlovens bestemmelser.

Vurdering

Der er sket en udvikling mod mere eller mindre fuldautomatiske lagersystemer, hvor der er behov for rumhøjder på 12-15 meter.

Hvor det ikke er til gene for nabobebyggelse eller der er særlige landskabshensyn, vil det være rimeligt at tillade en forøgelse af bygningshøjden på lagerhaller.

Ejendommen Helgeshøj Allé 28-30 er beliggende sydligt på grunden, og kommer kun til at skygge for bebyggelse på egen grund.

En facadehøjde på 15 meter vil ikke synes voldsomt i forhold til Ikea på den anden side af Helgeshøj Allé.

Der må i forvejen bygges i 15 meters højde indenfor lokalplanområdet, hvorfor bygningsvolumen ikke bliver væsentligt forøget i forhold til det allerede tilladte.

Så længe der er tale om en lagerbygning, vurderes der ikke at være behov for at forøge antallet af parkeringspladser på ejendommen.

Facadehøjden vurderes ikke at være et princip i lokalplanen. Byrådet har derfor kompetence til at dispensere.

Den anførte varekørsel forventes ikke at give kapacitetsproblemer på Helgeshøj Allé. Bl.a. fordi kørslen sker i et tidsrum, hvor der ikke er mange kunder til Ikea.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives dispensation til at forhøje lagerdelen af bygningen Helgeshøj Allé 28-30, så facade og bygning får en højde på maksimalt 15 meter over eksisterende terræn.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 4
Godkendt.

Bilag

Ansøgning om dispensation til opførelse af højlager, Helgeshøj Alle 2-30

Supplerende materiale vedr. dispensationsansøgning til Lokalplan 1.10.10, Helgeshøj Allé 28-30

Oplysninger om trafik på Helgeshøj Alle 2-30

Naboorientering: Forøgelse af facadehøjden fra 8,5 meter til 15 meter, Helgeshøj Allé 28-30

Adresseliste naboorientering

Punkt 5: I - Ansøgning om landzonetilladelse til lyd- og lysanlæg i Hedeland Amfiteater - PMU

12/16802

Sagsfremstilling

Opera Hedeland har søgt om landzonetilladelse til 2 ståltårne/-master, til brug for opsætning af højttalere og lysanlæg i forbindelse med forestillinger og lignende i Hedeland Amfiteater. Masterne er flytbare og nedtages i perioder uden forestillinger. Det forventes derfor, at de kun er opstillet i et begrænset antal uger om året.

Masterne er 13 meter høje og skal etableres i bunden af det 18 meter dybe amfiteater. De vil derfor kun være synlige fra et lavtliggende søområde, der ligger umiddelbart øst for amfiteateret. Mod øvrige arealer, afskærms anlægget af amfiteateret. Der skal etableres et blivende fundament, som skjules i den eksisterende belægning, hvorpå masterne kan henholdsvis monteres/afmonteres.

Det er relevant for sagen, at det hidtil har været praksis, at opstille lignende master i forbindelse med forestillinger, men af en mere midlertidig karakter. De nye master er designet til amfiteateret, hvad angår sikkerhedsmæssige og visuelle/æstetiske forhold. Der er ikke tale om en væsentlig ændring af eksisterende forhold, men der har været behov for etablering af blivende fundamenter, som er opført skjult i den eksisterende belægning.

Hedeland Amfiteater er beliggende i landzone og er omfattet af lokalplan nr. 6.07. Lokalplanen har til formål at sikre, at området, efter ophør af råstofindvindingsaktiviteten, reetableres således, at det bliver en integreret del af det samlede rekreative område – Hedeland. Blandt andet skal der ved fremtidig udvikling i området tages hensyn til de landskabelige forhold. Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Masterne blev etableret i forsommeren 2012 og sagen behandles som retlig lovliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planlovens § 35.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010

Information

En eventuel landzonetilladelse vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og i Lokalavisen Taastrup.

Høring

Da det ansøgte ikke medfører væsentlige ændringer i de eksisterende forhold, vurderes det ansøgte at have underordnet betydning for nærmeste naboer. I henhold til planlovens §35, stk. 5, vurderes der derfor ikke at være behov for en forudgående naboorientering i forbindelse med tilladelsen.

Vurdering

Der vurderes at behovet for etablering af de ansøgte tårne er velbegrunder, da de understøtter og styrker brugen af amfiteateret. Herunder særligt anlæggets funktionalitet i forbindelse med afholdelse af forestillinger på anlægget, samt kvaliteten af selve forestillingerne. Derudover vurderes, at det ansøgte er i overensstemmelse med rammerne i lokalplan 6.07. I forhold til varetagelsen af hensynet til de landskabelige forhold, er der lagt vægt på at tårnene nedtages i perioder uden forestillinger og lignende, og at det blivende fundament, ledninger mv. er skjult i den eksisterende belægning og derfor ikke umiddelbart synlige.

Indstilling

Administrationen indstiller;

1. at der meddeles landzonetilladelse til 2 tårne til opsætning af højttalere og lysanlæg, som det fremgår i ansøgningsmaterialet.
2. at tilladelsen bør gives på følgende vilkår:
 - a. at tårne med opsat lyd- og lysudstyr mv. nedtages og ikke er synlige i området, i perioder uden forestillingsaktiviteter.
 - b. at anlæg, mv. fjernes når det ikke længere er i brug.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 5
Anbefales.

Bilag

Ansøgning til opsætning af lys- og lydmaster ved Amfiteatret i Hedeland

Billede af nye lystårne ved Amfiteatret i Hedeland

Tegning af master til lyd og lys i Amfiteater Hedeland

Punkt 6: I - Endelig vedtagelse af lokalplan for H/F Brandhøj samt tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2010 - PMU

12/8383

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede i august 2011, at der skal udarbejdes lokalplan for Haveforeningen Brandhøj, bestående af 112 kolonihaver og 24 minihaver. Der blev herefter udarbejdet forslag til lokalplan samt tillæg til kommuneplanen, som Byrådet vedtog den 18-09-2012. I forbindelse med udarbejdelsen har bestyrelsen for H/F Brandhøj været inddraget.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget har været i høring fra 02-10-2012 til 27-11-2012. Der er i denne periode kommet et enkelt høringssvar.

Høringssvaret er fra Palle Flebo-Hansen, der ikke har tilknytning til H/F Brandhøj, og som i øvrigt ikke bor i nærheden.

I forhold til forslaget er der kun foretaget enkelte redaktionelle rettelser. Lokalplanen og kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med det forslag, Byrådet vedtog.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Område 309 i Kommuneplan 2010.

Information

Den endelige lokalplan og kommuneplantillægget annonceres på kommunens hjemmeside, og der indrykkes en notits i Lokalavisen Taastrup.

Høring

Forslaget har været i høring fra 02-10-2012 til 27-11-2012.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at lokalplan 4.19.2 er et godt redskab til at regulere de planmæssige forhold i H/F Brandhøj. Den er deruover med til at sikre, at bestemmelserne for H/F Brandhøj kommer til at ligne de, der gælder i kommunens andre kolonihaveområder.

Det høringssvar, som er indkommet, er af generel karakter vedrørende kolonihaveforeninger, og har ikke relevans for vedtagelsen af lokalplan og kommuneplantillæg.

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 4.19.2 og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2010 vedtages endeligt og offentliggøres i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 6
Anbefales.

Bilag

Endelig lokalplan 4.19.2 for H/F Brandhøj

Endeligt kommuneplantillæg 17

Punkt 7: I - Bevilling til klima-projekter med EU-støtte - PMU

12/32397

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Høje-Taastrup Kommune er blevet klimakommune er der igangsat to EU-projekter med delvis tilskud. Det drejer sig om projekterne ECO-Life og E-Mobility NSR.

Projekt ECO-Life forløber fra 2010 til primo 2016, med mulighed for forlængelse. E-Mobility NSR forløber fra oktober 2011 til september 2014. I projektperioden vil der være forskydninger i hvornår udgifter afholdes og hvornår indtægter modtages. Med støtte fra EU og betaling fra 3. partsdeltagere vil begge projekter samlet set gå i balance ved udgangen af projektperioderne.

I denne mødesag søges om tillægsbevillinger i 2012 til indtægter og udgifter vedr. de to projekter.

Bevillinger til projekterne for 2013 og frem vil blive fremlagt i selvstændig mødesag primo 2013.

Økonomi

Forbrug i perioden 2011-2012 for E-Mobility er følgende:

E-Mobility, kr.	2011	2012	Total
Udgifter	103.184	1.202.696	1.305.880
Refusioner	0	-3.805	-3.805
EU-støtte	0	0	0
I alt	103.184	1.198.891	1.302.075

Forbrug i 2011 er finansieret inden for PMU's budgetramme for 2011. Der søges om tillægsbevilling i 2012 til udgifterne på i alt 1,2 mio. kr. og til refusioner på i alt 3.800 kr.

Forbrug i perioden 2010-2012 for ECO-Life er følgende:

Eco-Life, kr.	2010	2011	2012	Total
Udgifter	368.280	240.862	922.557	1.531.699
Aconto EU-støtte			-969.850	-969.850
EU-støtte			-331.019	-331.019
I alt	368.280	240.862	-378.312	230.830

Forbrug i 2010 og 2011 er finansieret inden for PMU's budgetramme for 2010 og 2011. Der søges om tillægsbevilling i 2012 til udgifter på i alt 923.000 kr. og til indtægter (EU-midler og aconto EU-støtte) på i alt 1.301.000 kr.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Begge projekter vil med støtte fra EU og betaling fra 3. partsdeltagere gå i balance ved udgangen af projektperioderne.

Administrationen vurderer, at der i 2012 forventes udgifter til E-Mobility-projektet på 1,2 mio. kr. og at der modsat forventes refusion af afholdte udgifter på 3.800 kr.

Ligeledes vurderer administrationen, at der til ECO-Life-projektet forventes udgifter på 923.000 kr. og indtægter på 1.301.000 kr.

Det samlede nettoårsforbrug for EU-projekterne i 2012 forventes at udgøre ca. 820.000 kr.

Primo 2013 fremlægges selvstændig mødesag, hvor der gives en status for projekterne og hvor budgetter vedr. 2013 og frem til projekterne indstilles godkendt.

Andre relevante dokumenter

Indstilling

Administrationen indstiller;

1. At der gives en tillægsbevilling i 2012 på i alt 2.125.000 kr. på politikområde 440 Miljøforanstaltninger til udgifter til E-mobility og Eco-Life.
2. At der gives en tillægsbevilling i 2012 på i alt -1.305.000 kr. på politikområde 440 Miljøforanstaltninger til indtægter til E-mobility og Eco-Life.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 15-01-2013

Sag nr. 7
Anbefales.