

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 14-05-2013

Mødedato Tirsdag d. 14. maj 2013 kl. 18:30

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget maj 2013.....	3
A - Principiel drøftelse af muligheder for lokalisering af vindmøller - PMU.....	4
A - Principiel drøftelse af lokalisering for større transportvirksomhed - PMU.....	6
A - Ansøgning om etablering af solcelleanlæg på terræn i landzone - PMU.....	8
A - Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre helårsbeboelse på Frederiksholms Sidevej 10 - PMU.....	10
A - Principiel stillingstagen til at udarbejde lokalplan for Præstegårdsvej 2, Høje Taastrup landsby - PMU.....	12
A - Ansøgning om dispensationer fra lokalplan 2.17.8 til byggeprojekt langs Skjeberg Allé og Høje Taastrup - PMU.....	14
A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-02 til at bebygge mere end 1/6 af grundarealet, Tranebjerget - PMU.....	18
A - Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening i Høje Taastrup - PMU.....	20
I - Regnskab 2012 Plan- og Miljøudvalget - PMU.....	24
I - Opløsning af Vandsamarbejde Sjælland - PMU.....	26
I - Kompensation fra Banedanmark vedr. Vallensbæksøerne - PMU.....	28
I - Endelig godkendelse af projektforslag for Fjernvarme i VestFløng - PMU.....	31
I - Forslag til lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte - PMU.....	33
I - Forslag til lokalplan 4.26.1 for 7 boliger. Hovedgaden 375, Hedehusene - PMU.....	36

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

13/266

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnet afslutter sag vedr. påbud om sikring mod udledning af forurening fra spildevandsanlæg, Selskabet af 2. september 2011 A/S, Rugvænget 1-5

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens påbud om sikring af oplag og tankgrav hos Selskabet af 2. september 2011 A/S, Rugvænget 1-5

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelsen vedr. støjgrænse på Hyldevangen 10

Natur- og Miljøklagenævnet giver Høje-Taastrup Kommune medhold i kommunens håndhævelse af servitutbestemmelse vedr. opført udestue på Søndertoften 114

Vestforbrænding - Referat af møde den 10. april 2013.pdf

Forslag til Kommuneplantillæg 5 for Roskilde Kommune - Forskerpark ved DTU Risø Campus

Punkt 2: A - Principiel drøftelse af muligheder for lokalisering af vindmøller - PMU

11/30534

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommuneplan 2014, samt projekt ECO-Life er der behov for "principielt - at genoverveje mulighederne for at lokalisere større vindmøller i kommunen.

Der er allerede i kommuneplan 2010 givet mulighed for at lokalisere mindre husstandsvindmøller i kommunen. Denne mulighed foreslås videreført i Kommuneplan 2014.

I forbindelse med Kommuneplan 2010 blev det undersøgt, om der var mulighed for at lokalisere større vindmøller i kommunen. Ved vurderingen blev der taget udgangspunkt i anbefalinger fra Energistyrelsen, samt lovgivning og vejledninger om afstandskrav med mere for placering af vindmøller. Den regionale Udviklingsplan, som kommuneplanen skal overholde, fastlagde desuden at store vindmøller skulle placeres kystnært. Ud fra disse kriterier blev der ikke fundet placeringsmuligheder i kommunen.

Den nye regionale Udviklingsplan for Region Hovedstaden fastlægger ikke konkrete direktiver for placering af større vindmøller. Kommunen er dermed ikke bundet af det tidligere "forbud".

I forbindelse med projektet ECO-Life, samt forarbejderne til Kommuneplan 2014 er det derfor undersøgt om der kan findes placeringsmuligheder, som opfylder reviderede kriterier:

- Møller skal placeres i områder, hvor det bliver tilstrækkeligt til at det er energimæssigt interessant.
- Møller kan være mindre end tidligere undersøgt (det vil sige 80-100 m)
- Mølle kan opstilles enkeltvis.
- Lovkrav og vejledninger om sikkerhedsafstande og miljømæssige afstande til hhv. boliger og til infrastruktur anlæg med mere skal overholdes.

Kommunen har bedt et rådgivende firma om at gennemgå mulighederne ud fra disse nye kriterier. Resultatet foreligger nu, og der skal derfor tages stilling til om der skal indarbejdes placeringsmulighed for vindmøller i forslag til Kommuneplan 2014.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Retsgrundlag

Planloven. Bekendtgørelse om støj fra Vindmøller (Vindmøllebekendtgørelsen). Cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller (Vindmøllecirkulæret), VVM-bekendtgørelsen.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010. Regional Udviklingsplan for Hovedstadsområdet

Information

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering

Administrationen har i vedlagte notat givet en opsummering af den gennemførte undersøgelse og uddybende vurdering af mulighederne.

Det er indledende undersøgt, om der ud fra kriterier om vindforhold, samt afstandskrav til boliger og infrastruktur anlæg, er egnede placeringsmuligheder. Her blev 19 potentielle lokaliseringmuligheder identificeret. Disse er derefter hver især blevet gennemgået og screenet i forhold til konflikter med anden arealanvendelse eller beskyttelsesinteresser. 17 af de undersøgte områder viste sig uegnede. 2 områder (hhv. den nordlige ende af Hedeland og af Transportcentret) er derefter blevet analyseret nærmere for størrelseskonsekvenser ved forskellige vindforhold mv. Placeringsmuligheden i Hedeland er der ikke arbejdet videre med, da det er administrationens vurdering at denne lokalisering er i konflikt med hensynet til det rekreative område, der er nærhed til kolonihaver med overnatning, og da der er indflyvningszone til Roskilde lufthavn i en del af området.

Samlet anbefaler rådgiveren, at en placeringsmulighed for 1 vindmølle på et område i den nordlige ende af Transportcentret i Høje Taastrup indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2014. Denne placeringsmulighed er blevet undersøgt mere grundigt i forhold til størrelse, sikkerhedsafstand og omgivende arealanvendelse.

Det vurderes dog, at en placering i dette område kan lægge bindinger på området udlagt til Copenhagen Markets, samt evt. også andre ejendomme. Undersøgelsen er således kun første led i en proces, inden en mølle kan sættes op. Inden indarbejdelse i Forslag til Kommuneplan 2014 anbefaler administrationen, at grundejeren af det omtalte område orienteres og høres.

I forbindelse med høring af Kommuneplanforslaget vil øvrige grundejere i området samt andre interessenter blive hørt, og efter vedtagelse af den ny kommuneplan vil at konkret projekt skulle vurderes efter reglerne i VVM-bekendtgørelsen, og i givet fald udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for projektet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at grundejeren (Copenhagen Markets) orienteres om undersøgelsen, og høres om der på det foreliggende grundlag er interesse for planlægning for 1 vindmølle i området. I bekræftende fald kan planlægning for møllen indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2014, som baggrund for en dialog med øvrige grundejere i området.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Opsamling - muligheder for lokalisering af vindmøller i Høje Taastrup Kommune

Punkt 3: A - Principiel drøftelse af lokalisering for større transportvirksomhed - PMU

05/10968

Sagsfremstilling

En projektudvikler har spurgt til mulighederne for at lokalisere en større transportvirksomhed (a la fragtmændene), på arealerne nord for Carlsberg i Høje Taastrup. Der foreligger ikke nærmere oplysninger om virksomheden.

Der er i bilaget givet en nærmere vurdering af om det er muligt og hensigtsmæssigt at ændre planlægningen for området til transportformål.

Det skal derfor drøftes principielt om der skal udarbejdes forslag til ændring af planlægningen på området.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Statens Fingerplan 2007. Statens Vandplaner (ophævet pt). Kommuneplan 2010.

Information

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering

Det ansøgte område rummer et mindre delareal i rammeområde 207, som kommuneplanen i dag udlægger til erhvervsområde, blandt andet for transport og speditjonsfirmaer.

En større del af det ansøgte område ligger i rammeområde 232, og som nabo til område 231. Begge disse områder er i kommuneplan 2010 udlagt til administrations- og servicevirksomheder, som en del af det stationsnære område omkring Høje Taastrup station.

Det ansøgte område ligger umiddelbart syd for jernbanen, hvor boligområdet Kragehave er lokaliseret nord for. Øst for det ansøgte område findes arealer boliger, Essex Park mv.

Som det fremgår af bilaget anbefaler administrationen at der ikke udarbejdes forslag til ny planlægning for området.

Vurderingerne er nærmere gennemgået i bilaget til denne sag, og kan opsummeres således:

Kommuneplanen giver ikke mulighed for transportvirksomheder i størstedelen af det ansøgte område. Størstedelen af området er desuden beliggende i det stationsnære område, hvor der skal lokaliseres erhverv med mange arbejdspladser eller besøgende, eksempelvis Danske Handicapforeninger, som er lokaliseret umiddelbart øst for rammeområde 232. Ændring af planlægningen til mere ekstensive formål vil ikke understøtte Høje Taastrup stations status som regionalt knudepunkt, eller byens behov for større intensitet af arbejdspladser i områderne nær stationen. Kommuneplanen

fastlægger derfor, at arealerne ikke kan omdisponeres til mere ekstensive formål. Transportvirksomheder er ekstensive formål, som der ikke kan planlægges for, med mindre kommuneplanen ændres.

Store transportvirksomheder vil medføre større transport med tunge køretøjer i området, og deraf følgende vejstøj. Særligt på Sydvej giver den tunge transportcentret allerede i dag problemer med at overholde støjkravene i forhold til boliger i Torstorp.

Byrådet har 19-03-2013 besluttet at sænke hastigheden fra 80 km/t til 70 km/t på Sydvej ud for Torstorp, og at øge den eksisterende støjvold til 6 m. Dette sker for at dæmpe trafikstøjen for de boliger i Torstorp, der ligger ud til Sydvej.

Støj fra transport inde på en kommende transportvirksomheds areal må desuden forventes at overskride støjgrænserne for nærliggende boligområder, Kragehave samt Essex Park mv.

Dertil kommer at der kan forventes veto fra staten hvis kommunen i givet fald ville ændre planlægningen af ramme 232 til Transportformål. Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser. Staten har med vandplanerne tidligere fastlagt at i disse områder kan der ikke udlægges nye arealer til større transportvirksomheder. Vandplanerne er pt. kendt ugyldige og skal behandles på ny. Indtil nye vandplaner er vedtaget gælder de gamle regionplaners retningslinjer på området. Disse administreres af staten. Naturstyrelsen har tilkendegivet at man i administrationen af de gældende bestemmelser, vil lægge vurderingerne fra vandplanerne til grund. Der må derfor i givet fald, forventes veto fra staten mod en ændring af planlægningen for rammeområde 232 til transportformål.

Samlet set kan administrationen derfor ikke anbefale at kommunen går videre med en ændring af planlægningen til en større transportvirksomhed.

Indstilling

Det indstilles at der ikke arbejdes videre med ændring af planlægningen for kommuneplanens rammeområde 232 (arealerne nord for Carlsberg) til større Transportvirksomheder.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Vurdering af lokalisering af større transportvirksomhed

Punkt 4: A - Ansøgning om etablering af solcelleanlæg på terræn i landzone - PMU

13/9331

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget ansøgning om tilladelse til etablering af et solcelleanlæg på adressen Stærkendevej 155 C, matr. nr. 30 b Sterkende By, Reerslev tilhørende Stærkende Vandværk. Matriklen er beliggende delvis i landzone uden særlige beskyttelsesinteresser.

Solcelleanlægget ønskes opstillet på matriklens nordlige del, der grænser op til sti mod nord samt Tjørnehøj Mølle mod vest. Solcellepanelerne vil blive monteret i en vinkel på 35 grader på et stativ med en længde på 15 m, en bredde på 2 m samt en højde på 2,1 m. Det opsættes i en afstand på mindst 2,5 m fra skel og sti.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planlovens § 35, stk.1

Politik/Plan

Kommuneplan 2010.

Information

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

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering.

Parallelt med sagens fremstilling er den sendt i naboorientering efter Planlovens § 35 stk. 4. Såfremt der modtages indsigelser til naboorienteringen vil sagen igen blive forelagt for Plan- og Miljøudvalget.

Naboorientering vil blive sendt til følgende ejendomme:Tjørnehøj Mølle, Tingstedvej 47 samt Stærkendevej 161, 2640 Hedehusene.

Vurdering

Solcelleanlægget har en størrelse, der forudsætter landzonetilladelse, når det placeres på terræn. Det må konstateres, at anlægget vil blive ganske synligt fra Tjørnehøj Mølle samt det omkringliggende åbne område, men på grund af solcelleanlæggets ringe størrelse har det ikke betydning.

Matriklen tilhørende Stærkende Vandværk er opdelt i både by- og landzone, se det vedlagte zonekort. Dette betyder at solcelleanlægget ikke ville kræve en landzonetilladelse, såfremt det blev placeret på den sydlige del af matriklen.

Solcelleanlægget vil blive placeret tæt på naboejendommens bebyggelse, således at solcelleanlægget vil være en naturlig del af den samlede bebyggelse i området.

Det er derfor administrationens vurdering, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte på betingelse af, at solcelleanlægget fjernes når det ikke længere er i brug.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte solcelleanlæg, på betingelse af at det placeres mindst 2,5 m fra nabo- og vejskel.
2. Det sættes som vilkår, at anlægget fjernes, når det ikke længere er i brug.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om etablering af solcelleanlæg, Stærkendevej 155C

Zonekort, Stærkendevej 155C

Punkt 5: A - Ansøgning om landzonetilladelse til at opføre helårsbeboelse på Frederiksholms Sidevej 10 - PMU

13/6639

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Frederiksholms Sidevej 10 har ansøgt om at nedrive det eksisterende hus på 66 m² og opføre en ny helårsbeboelse på 225 m². Ejendommen ligger i landzone og har et grundareal på 1.852 m². Ejendommen er ikke omfattet af naturbeskyttelses interesser eller fredning.

Det fremgår ikke direkte af journalen, at det eksisterende hus er et helårshus. Kommunen betragter dog huset som et helårshus, da det ikke fremgår at være et sommerhus. Ejendommen er registreret i Bygge- og Boligregisteret som en beboelsesejendom. Af folkeregisteret fremgår det, at der igennem flere år har været personer tilmeldt adressen. Dermed har kommunen accepteret, at ejendommen har status som helårsbeboelse. På nær Frederiksholms Sidevej 4 har de øvrige ejendomme, nr. 2, nr. 6, nr. 8, nr. 12 og nr. 14, status som sommerhusbeboelse.

Da ejendommen ligger i landzone, skal der gives en landzonetilladelse til at opføre en ny bygning til erstatning af den eksisterende bygning. Administrationen har været i forhandling med ejeren for at sikre, at udformningen af en ny bygning har en karakter og et præg, så den er samstemmende med øvrig bebyggelse i det åbne land. Bygningen er udformet som et længehus med et 30 graders ligesidet sadeltag. Bygningens facader er af lærketræ, og tagbelægningen er sortgrå tagpap med trekantslister. Garagen indgår i længehuset.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010.

Information

En eventuel landzonetilladelse vil blive offentliggjort med en notits i Lokalavisen Taastrup med yderligere information på kommunens hjemmeside.

Høring

Sagen har været i naboorientering fra den 22-03 til den 15-04-2013. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering

Da ejendommen anvendes til helårsbeboelse og har været anvendt som sådan gennem en årrække, kan kommunen ikke fastholde ejendommen som værende sommerhus, selvom ejendommen ligger i et område, der anvendes til sommerhusformål. Da den eksisterende bygning rives ned for at opføre en ny, skal der meddeles landzonetilladelse til dette.

I forbindelse med behandlingen af landzonetilladelsen kan kommunen stille krav til bygningens udseende og materialevalg, så bygningen får et udseende og en karakter, som er passende for bygninger i det åbne land og som er indpasset i landskabet. Bygningen er udformet som et længehus, hvor garagen er integreret, så bygningen dermed tegner sig som en enkel og stram bygningskrop i landskabet. Bygningens facader er af lærketræ, som med tiden får en sølvgrå

farve, og tagbelægningen er sortgrå tagpap med trekantslister, så bygningen vil fremstå i afdæmpede farver, og ikke virke anmasende i forhold til det omgivende landskab.

Administrationen vurderer, at den ansøgte bygning, som ovenfor beskrevet, fint vil kunne indpasses i det åbne land og falde ind i det omgivende landskab.

Indstilling

Administrationen indstiller at der meddeles landzonetilladelse til at opføre en helårsbeboelse på 225 m² med facader af lærketræ og tagpap tag på Frederiksholms Sidevej 10 til erstatning for den nuværende helårsbeboelse.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Tegninger vedr. Frederiksholms Sidevej 10

Punkt 6: A - Principiel stillingstagen til at udarbejde lokalplan for Præstegårdsvej 2, Høje Taastrup landsby - PMU

13/9713

Sagsfremstilling

Ejendommen Præstegårdsvej 2 i Høje Taastrup Landsby, som indtil 2012 har rummet specialskolen Øtoftegård Skole, er udbudt til salg af kommunen. Planen er at omdanne eller nedrive ejendommen til boligbebyggelse.

Højstbydende har fremsendt en dispositionsplan for ejendommen, der viser 5 kubiske dobbelthuse, en smule forskud for hinanden, i alt 10 boliger. De fem dobbelthuse er placeret med hovedfacaderne øst-vest med indgang fra vest. Facaderne mod vest er skitseret med forskelligartede vinduesstørrelser og mod øst med terrassedøre og vinduer til gulv. Af det fremsendte materiale fremgår det ikke, hvad facaderne består af, men ud fra vinduesplacering og udformning, formodes facaderne at være af let beklædning.

Den samlede bebyggelse udgør 1.192 m² bruttoetageareal, grundareal udgør 3.300 m² og dermed udgør bebyggelsesprocenten lidt over 36%.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til om en kommende bebyggelse i udtryk og formsprog bør være sammenhængende med landsbyen eller fremstå som en løsreven bebyggelse uden sammenhæng i udtryk med landsbyens gadeforløb og de omgivende bebyggelser, eller om den kommende bebyggelse skal lægge sig op ad rådhusets borgartige bygningsudtryk.

På samme møderække i maj forelægges en sag for Økonomiudvalget/Byrådet hvor der tages stilling til de fremkomne bud i forbindelse med det offentlige udbud.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Byplanvedtægt 2.05.1.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Præstegårdsvej 2 grænser op til landsbyen og ligger overfor det gamle klokkerhus, østindgangen til kirkegården og et ældre helstøbt bindingsværkshus, Bygaden 36. Mod øst ligger rådhuset med sine 2 etager og flade tage og mod syd de en-etagers ældrevenlige boliger. Terrænet fra Præstegårdsvej ned mod rådhuset falder 6 meter. Præstegårdsvej 2 opfattes som liggende i samme kote som landsbyens huse ud mod Bygaden med kirkegården og Høje Taastrup Kirke som det højeste punkt.

Administrationen vurderer derfor, at en kommende bebyggelse bør knytte sig til landsbyen og kirkens omgivelser med det gamle klokkerhus, Præstegårdsvej 1, og Bygaden 36, som begge er bevaringsværdige ifølge byplanvedtægt 2-04.

Dobbelthusenes placering bør indordne sig Præstegårdsvej og Bygadens forløb og dermed danne og understøtte et sammenhængende forløb af huse frem for det skitserede, hvor de retningsløse huses korte facade forskyder sig ud mod landsbygaderne.

En kommende bebyggelse bør indordne sig landsbyens bygningsudtryk, fordi denne bebyggelse vil udgøre de nære omgivelser til Høje Taastrup Kirke. Bebyggelsen bør opføres som en én etagers bebyggelse med udnyttelig tagetage, med sadeltag og med mulighed for en trempelkonstruktion for at give tagetagen så meget volumen som muligt. For at skabe sammenhæng til den eksisterende bebyggelse bør bebyggelsen fremstå i blank rød mur eller med pudsede facader i en teglrød farve. Tagfladen bør dækkes med røde vingetagsten.

Administrationen vurderer, at de fremsendte skitser til en boligbebyggelse ikke er indpasset til Præstegårdsvej og ligner mere de boligbebyggelser, der opføres i modernistiske bydele som Ørestaden og på gamle industrigrunde i Københavns yderkvarterer.

Administrationen vurderer, at bebyggelsen bør omformes, så den indpasser sig til landsbyens gadeforløb og tager sit udgangspunkt i og tilpasser sig den eksisterende bebyggelse.

Indstilling

Administrationen indstiller, at;

1. der udarbejdes et nyt skitseforslag, der indordner sig landsbyens bygningsudtryk og Præstegårdsvej og Bygadens forløb,
2. bebyggelsen udformes som en én-etagers bebyggelse med udnyttelig tagetage og et 45 graders saddeltag, og
3. overstående bebyggelse danner grundlag for at udarbejde lokalplan for Præstegårdsvej 2 for en boligbebyggelse på ca. 1.200 m².

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Tegninger vedr. principbeslutning om udarbejdelse af lokalplan på Præstegårdsvej 2

Kort over Præstegårdsvej 2.

Kort over koter, Præstegårdsvej 2.

Præstegårdsvej 2 - billeder fra Bygaden og Præstegårdsvej.

Punkt 7: A - Ansøgning om dispensationer fra lokalplan 2.17.8 til byggeprojekt langs Skjeberg Allé og Høje Taastrup Boulevard - PMU

13/6141

Sagsfremstilling

MT Højgård har planer om at igangsætte byggeri af boliger i Høje Taastrup Planen 2. etape ved Skjeberg Allé og Høje Taastrup Boulevard.

Ejendommen er beliggende i Høje Taastrup bymidte, delvist i det stationsnære kerneområde. Området er desuden udpeget til regionalt center.

Kommunen har modtaget et skitseprojekt, der illustrerer volumen i byggeriet. Et udsnit på 12 boliger (i materialet fejlagtigt opgivet til 6), betegnet "etape 01" er bearbejdet mere detaljeret, for at give et indtryk af arkitekturen. Der skal senere ske en detailprojektering af hele bebyggelsen. Bilagsmaterialet er suppleret med illustrationer fra andre af arkitekttegnestens boligbyggerier.

Bebyggelsens facader skal udføres i en blanding af teglsten, skærmtegl og pudsede flader, suppleret med partier i lette materialer som f.eks. træ. Tage udføres uden hældning.

Boligerne opføres i to lag. Stuelejligheden, der er i et plan, får direkte adgang fra et privat forareal. Boligen oven over, der er i to eller tre plan, får adgang via egen trappe og terrasse.

Der arbejdes med en mere rækkehusagtig bebyggelse end vist i lokalplanen. Det indebærer bl.a. variation i bygningshøjden på 3 og 4 etager samt færre, men større boliger end forudsat ved udarbejdelsen af lokalplanen. (lejlighedsstørrelser mellem 86 m² og 132 m²)

I første omgang skal der bygges langs sydsiden af den planlagte bydelspark ved Skjeberg Allé og langs vestsiden af Høje Taastrup Boulevard. I tegningsbilagene vist som etape 1 og 2.

Etape 1 omfatter 26 lejligheder og etape 2 omfatter 30 lejligheder, i alt 56 lejligheder.

Lokalplanen giver i dette område mulighed for byggeri af i alt ca. 85 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på 92 m².

Den indre del af lokalplanområdet, betegnet etape 3, er ikke umiddelbart forestående, og den viste bebyggelse skal betragtes som en vision, der eventuelt skal arbejdes videre med. Dette område er i lokalplanen overvejende udlagt til fælles friarealer.

Højhuset i områdets syd-østlige hjørne betegnes som etape 4, og der er heller ikke aktuelle projekter for denne del af bebyggelsen.

Byggeprojektet vil forudsætte en række dispensationer fra lokalplan 2.17.8. Nedenfor oplistes de kendte dispensationspunkter:

§ 8, pkt. 1: *Bebyggelsen skal tilnærmelsesvis opføres med en placering og et etageantal som vist på bebyggelsesplanen bilag 3.*

- Bebyggelses mod den centrale park/torv er på bilag 4 til lokalplanen udlagt i 4 etager. I det fremsendte projekt vises bygninger i 3 og 4 etager. Der skal derfor dispenseres fra etagehøjden.
- Bebyggelses mod Høje Taastrup Boulevard er på bilag 4 til lokalplanen udlagt i 3 etager. I det fremsendte projekt vises bygninger i 3 og 4 etager. Der skal derfor dispenseres fra etagehøjden.

§ 8, pkt. 4.5: *Pulterrum skal indrettes i kældere.*

· Da der ikke er tale om traditionelt etagebyggeri, vil der blive behov for at placere pulterrum andre steder end i kældere. Det forudsætter dispensation.

§ 10, pkt. 1: *Tage skal have en hældning på mindst 20 grader og må ikke have udhæng. ... Tage beklædes med sort eternitskifer eller sorte metalplader uden struktur.*

· I det fremsendte projekt opereres delvist med flade tage. Tagmaterialer er ikke fastlagt. Der skal dispenseres.

§ 10, pkt. 2: *Byggeriet skal opføres med facader i murede teglsten i gule nuancer tilpasset det omliggende byggeri.*

· I det fremsendte materiale er anført, at facader skal fremstå med facader i gule nuancer i en blanding mellem teglsten, skærmtegl og puds. Skærmtegl og pudsede facader forudsætter dispensation.

§ 10, pkt. 6.4: *Boligbebyggelsen skal indrettes med altaner mod Høje Taastrup Boulevard og torvet/pladsen, eventuelt suppleret med franske altaner.*

· Det ansøgte projekt får ikke nødvendigvis altaner mod gaden. Der ønskes derfor dispensation fra denne bestemmelse.

§ 17: *Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før: 1. Den i § 4, pkt. 3, nævnte bydelspark med torv mod Høje Taastrup Boulevard er anlagt.*

· Opførelse af ny bebyggelse i området vil udløse krav om anlæg af bydelsparken. Da der aktuelt kun skal opføres en mindre del af bebyggelsen indenfor lokalplanområdet, vil det givet vis blive aktuelt at indgå aftale med bygherre om delvist anlæg af parken eller alternativt en passende bankgaranti som betingelse for ibrugtagning af randbebyggelsen.

Der har været foretaget naboorientering i overensstemmelse med planlovens dispensationsbestemmelser med svarfrist 01-05-2013.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 2.17.8 og Lokalplan 2.17.

Kommuneplan 2010 for Høje-Taastrup kommune.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget naboorientering.

Eventuelle kommentarer vil blive fremlagt på udvalgmødet.

Vurdering

Det er vigtigt at tage stilling til, om man skal fastholde den tætte by langs Høje Taastrup Boulevard, og hvilket udtryk, man ønsker byen skal have.

Problematik:

1. Boligtæthed. Kan det accepteres, at der bliver færre lejligheder i randbebyggelsen end forudsat i lokalplanen?

2. Bebyggelsens udformning. Opfylder det fremsendte projekt ønsket om en bymæssig bebyggelse af området langs Høje Taastrup Boulevard og bydelsparken?

3. Yderligere bebyggelse. Skal kommunen arbejde for bebyggelse i den indre del af området, der i lokalplan 2.17.8 er udlagt til fællesarealer?

Høje Taastrup Boulevard er oprindelig tænkt som byens hovedgade og den centrale akse for byens udbredelse. Bydelsparken skulle indgå i en central pladسدannelse omgivet af markante bygninger.

Siden er forbindelsen mellem Høje Taastrup Stationen og CITY 2 kommet i fokus med den store arkitektkonkurrence for Høje Taastrup C, hvilket kan bidrage til at nydefinere byens tyngdepunkt.

Lokalplan 2.17.8 er udarbejdet med henblik på en tæt bymæssig bebyggelse med relativt stor koncentration af boliger og mulighed for butikker. Husene mod Høje Taastrup Boulevard og bydelsparken er tænkt som traditionelle byhuse for at markere byrummene langs gaden.

Boligtæthed:

Det ansøgte projekt indebærer færre, men større boliger i randbebyggelsen end lokalplanen åbner mulighed for. Det må også vurderes, at der samlet bliver noget færre boligkvadratmeter.

I Kommuneplan 2010 anføres bl.a. at ”I bymidterne skal der tilstræbes en relativ stor bebyggelsestæthed” og ”De stationsnære områder skal søges udnyttet mest optimalt for at understøtte den kollektive trafik.”

Området er i kommuneplanen udlagt til bymidte, og er delvist beliggende i det stationsnære kerneområde. Det vil derfor være i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen og i den overordnede planlægning, Fingerplan 2007, at fastholde en høj udnyttelse af området. Jævnfør Fingerplanen skal boligbyggeri i stationsnære kerneområder opføres som etageboligbebyggelse, det vil sige boliger med vandrette etageadskillelser.

Hvis der ansøgte projekt godkendes, og man samtidig ønsker en højere boligtæthed i området, vil det eventuelt være en mulighed at bygge i den indre del af området, der i lokalplan 2.17.8 er udlagt til fælles opholdsarealer, parkering m.v.

Administrationen vurderer, at det viste projekt har tilstrækkelig volumen til at sikre indtrykket af bycenter og indstiller derfor, at man godkender byggeri af etageboliger i 3 til 4 etager langs Høje Taastrup Boulevard og bydelsparken, som ansøgt.

Bebyggelsens udformning:

Lokalplans bestemmelser tager udgangspunkt i et tidligere projekt, der bl.a. havde altaner mod gadesiden og glasinddækkede trappeopgange. Byggeriet videreførte desuden motivet fra stationsbyen med gule teglstensfacader og skifferdækkede, skrå tage.

Det kunne tilføre byggeriet arkitektonisk kvalitet, at det blev anvendt forskellige materialer, og at de enkelte bygningssektioner fik individuelle facadeudtryk og etagehøjde. Samtidig er det dog vigtigt, at bebyggelsen udformes, så gadelivet styrkes og karakteren af bymidte bevares.

Administrationen foreslår, at det overfor bygherre tilkendes, at kommunen er indstillet på at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende og udformning, når der foreligger mere detaljerede tegninger og beskrivelser af bebyggelsen.

Yderligere bebyggelse:

En stor del af indre del af lokalplanområdet er udlagt til fælles friarealer og parkering. Bebyggelse af området vil forudsætte ny lokalplan, da der ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan.

Lokalplan 2.17.8 giver i øvrigt ikke mulighed for opførelse af traditionelle rækkehuse, idet området er udlagt til ”etageboligbebyggelse”, det vil sige boliger med vandrette lejlighedskel.

Bydelspark:

Anlæg af bydelsparken er en betingelse for ibrugtagning af byggeriet jævnfør lokalplan 2.17.8. Da det imidlertid i første omgang kun er en del af byggeriet, der skal opføres, vil det være rimeligt at finde en løsning, så parken f.eks. kun skal anlægges i et omfang, der svarer til byggeriets omfang. Alternativt kan der eventuelt stilles bankgaranti med henblik på senere færdiggørelse af bydelsparken.

Indstilling

Administrationen indstiller, at;

1. bebyggelse langs Høje Taastrup Boulevard og bydelsparken kan opføres som etageboliger i 3 til 4 etager i overensstemmelse med det indsendte projektmateriale.
2. Administrationen bemyndiges til at give de nødvendige dispensationer fra lokalplaner og bygningsreglement til realisering af byggeriet langs Høje Taastrup Boulevard og bydelsparken, vist som etape 1 og 2 i ansøgningsmaterialet.
3. Friarealer og bydelspark skal anlægges i et omfang, der svaret til byggeriets omfang i forhold til den samlede byggemulighed. Der kan eventuelt stilles bankgaranti med henblik på senere færdiggørelse af bydelsparken.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

delområde B vedr. Høje Taastrup Boulevard

Etapeopdeling vedr. projekt Skjeberg Allé/Høje Taastrup Boulevard

Projektmateriale 12 boliger - rev projekt 24.04.13 ONV

Referencer til eksisterende bebyggelser

naboorientering Projekt Skjeberg Allé

Punkt 8: A - Dispensation fra byplanvedtægt 1-02 til at bebygge mere end 1/6 af grundarealet, Tranebjerget 3 - PMU

13/3637

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om byggetilladelse til en tilbygning på 42 m² i et plan til eksisterende parcelhus, som en vinkelbygning på havesiden. Bygningen bliver dermed på 161 m².

Ejendommen er reguleret af byplanvedtægt 1-02 fra 1957, hvori der er fastsat en bebyggelsesgrad på 1/6 af grundarealet. Der kan bygges i 2 fulde etager, hvilket kan give et samlet etageareal på 260 m².

Grunden er på 779 m² og 1/6 af det er 130 m². Det ansøgte kræver derfor dispensation fra byplanvedtægt 1-02 til en overskridelse på 31 m². Alle andre bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement og byplanvedtægt er overholdt. Bebyggelsesprocenten udregnet efter reglerne i nugældende bygningsreglement vil blive på 23,6 %. I kommuneplanens rammebestemmelser for området er der fastsat en bebyggelsesprocent på 25.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er kommet bemærkninger fra ejeren af Tranebjerget 1. Hun mener at tilbygningen vil medføre en væsentlig begrænsning af eftermiddags- og aftensol på terrassen, hvilket hun mener vil forringe husets værdi ved et kommende salg.

Bemærkningerne er videresendt til ansøger, der har beregnet og indtegnet skyggevirksomheden. Beregningerne viser, at tilbygningen kun vil give ekstra skygge i op til max. 1 time fra ca. kl. 19 til 20 i maj og august måned. Ejeren af Tranebjerget 1 har fået forevist beregning og tegning. Hun fastholder indsigelsen, da hun ikke finder at begrænsningen af aftensol i august, er af mindre betydning.

Alle ejendomme i området er i 1 plan og de fleste overholder bestemmelsen om bebygget areal på max. 1/6 af grundarealet.

Der er dog i 2001 meddelt en enkelt dispensation til Taastrup Hovedgade 140 B+C i forbindelse med udstykning og opførelse af 2 dobbelthuse på små grunde.

Herudover overskrider Tranebjerget 1 med 4 m² og Tranebjerget 11 med 26 m² hvoraf de 21 er en udestue. Der er meddelt byggetilladelse til begge overskridelser, men ikke formelt meddelt dispensation. Tilladelserne er mere end 20 år gamle.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Byplanvedtægt 1-02.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget naboorientering i henhold til reglerne i planloven.

Vurdering

Selvom der iflg. byplanvedtægten kan bygges i 2 etager, er alle parcelhuse på Tranebjerget i et plan. Oprindeligt ens huse opført fra 1957 til 1960, men senere individuelt til- og ombygget. Det vil derfor være mere harmonisk for området, at der tilbygges i grundplan end at der bygges i højden.

Den ansøgte tilbygning er placeret 5 meter fra naboskel med en kiphøjde på 4,18 meter. Tilbygningen kunne med den kiphøjde placeres 2,5 meter fra skel i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Skyggevirkningen for naboen er minimal, og langt mindre end man kan forvente i et parcelhusområde, f. eks. ville et 2,5 meter højt udhus lovligt placeret i skel skygge mere end den ansøgte tilbygning.

Administrationen anbefaler derfor, at der meddeles dispensation op til en bebyggelsesprocent på 25 %, svarende til kommuneplanens ramme for området.

Det er væsentlig mindre etageareal, end det er muligt ved at bygge på 1/6 i 2 fulde etager. Det kan give op til 33 %.

Indstilling

Administrationen indstiller; at

1. der meddeles dispensation fra byplanvedtægt 1-02, § 4, stk. 5 til at overskride den fastsatte bebyggelsesgrad på 1/6 af grundarealet.
2. Der meddeles tilladelse til at bebygge op til 25 % af nettogrundarealet på betingelse af, at der kun bygges i et plan.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om opførelse af tilbygning på Tranebjerget 3

Naboorientering, tilbygning Tranebjerget 3

Høringssvar vedr. skyggevirkning i forbindelse med tilbygning på Tranebjerget 3

Oversigt over skygge hos nabo

Høringssvar 2 vedr. skyggevirkning ved opførelse af tilbygning på Tranebjerget 3

Punkt 9: A - Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for boligområdet Kragehave Vest - PMU

13/2584

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 09-04-2013 at udsætte sagen til fornyet behandling. Sagen er vedlagt et notat suppleret med kort over grundejerforeninger og fællesarealer i Kragehave Vest, strukturplan samt beskrivelse af rammeområde 238 for Kragehave Vest fra Kommuneplan 2000.

Baggrunden for sagen er, at Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne Kragehave Vest 1 og Frøvænget har ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest

Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne Kragehave Vest 1 og Frøvænget har ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest. De mener at;

- det ikke er rimeligt, at de skal deltage i drift og vedligehold af arealer, der hører under andre lokalplaner og er tilskødet andre grundejerforeninger.
- Bygaden laver en skillelinje mellem Frøhaven og de boligområder, der ligger vest herfor, som gør, at Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Frøhaven har ingen visuel kontakt med eller gør daglig brug af de områder, som skal vedligeholdes af en overordnet grundejerforening.
- lokalplanen for Frøhaven og seniorbofællesskaberne ikke klart beskriver hvad fællesinteresserne for hele Kragehave Vest omfatter, hvorimod lokalplan 2.27 og 2.27.1 klart beskriver, hvad den overordnede grundejerforening har ansvaret for at drive og vedligeholde.
- de ikke får støtte fra den overordnede grundejerforening til at vedligeholde egne grønne arealer.

Grundejerforeningen og de to bofællesskaber er omfattet af lokalplan 2.24, hvor det i § 10 fastlægges, at Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest.

Lokalplan 2.27, 2.27.1 og 2.27.2, som omfatter den resterende del af Kragehave Vest, fastlægger, at Byrådet kan træffe beslutning om, at grundejerforeningerne skal være repræsenteret i en samlende grundejerforening, som skal varetage fælles interesser for det samlede Kragehave område. Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som fælleden, lyskove, sø, støjvolden samt stier, der går gennem lyskove og fælleden.

Byrådet har i 2009 truffet beslutning om, at der skal dannes en overordnet grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Byrådets beslutning blev påklaget til Naturklagenævnet af de tre ovennævnte foreninger, og de fik ikke medhold. Naturklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse.

Ansøgningen har været sendt i høring hos de respektive grundejerforeninger i Kragehave Vest området. Fire af ni grundejerforeninger har sendt kommentarer, som er følgende:

Grundejerforeningen Løvefodvej kan ikke tilslutte sig, at der gives dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Løvefodvej mener ikke, at Bygaden udgør en naturlig skillelinje mellem Frøhaven og de øvrige boligområder i Kragehave Vest. Selvom beboerne i Frøhaven ikke har direkte udsyn til fælleden, er denne situation ikke forskellig for så mange andre beboere i Kragehave Vest, som heller ikke har udsyn til fælleden. Grundejerforeningen Løvefodvej påpeger, at alle har en fælles interesse i, at fælles arealerne fremstår ensartet, og at der sker en rimelig vedligeholdelse af hele området. I dag ses tydeligt, at fælleden vedligeholdes meget forskelligt af de enkelte grundejerforeninger, hvilket påvirker helhedsindtrykket, da enkelte grundejerforeninger har store fællesarealer at vedligeholde og andre små eller ingen. Hvis foreninger, som i dag har begrænset vedligeholdelsespligt eller slet ingen pligt til at vedligeholde fællesarealer, fritages fra deltagelse, vil dette skabe en økonomisk uligevægt.

Grundejerforeningen Lavendelvej II kan heller ikke tilslutte sig, at der gives dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Lavendelvejs argumentation er meget lig Løvefodvejs, og de mener, at hvis de foreninger, som ikke har fællesarealer at vedligeholde, fritages fra deltagelse, vil det ramme de andre grundejerforeninger økonomisk. Lavendelvej bemærker, at det ikke er et argument for manglende deltagelse, at ansøgerne allerede vedligeholder et eget

fællesareal. De øvrige grundejerforeninger har også i varierende omfang egne fællesarealer at vedligeholde og som ikke er tiltænkt at indgå i den overordnede grundejerforening.

Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej mener, at alle må bidrage til at vedligeholde fællesarealerne, også Frøhaven og de to seniorbofællesskaber. Pileurtvej/Salvievej mener, at deres argumentation er usaglig, og at de som alle andre bruger fællesarealerne.

Grundejerforeningen Hostavej bemærker, at de forstår Frøhavens ønske om fritagelse for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Men en dispensation kan danne præcedens, således at en forening med et lille eller intet område, som indgår i fællesarealerne, vil søge om dispensation for deltagelse i den overordnede forening og dermed også betalingspligten. Hvis det er foreningens medlemmers brug af fællesarealerne, der afgør om foreningen skal være med til at betale til en overordnet forening, hvor mange gør så brug af fællesarealerne? Så kunne alle grundejerforeninger argumentere på denne måde.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 2.24, lokalplan 2.27, lokalplan 2.27.1 samt lokalplan 2.27.2.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ansøgningen har været sendt i høring hos de respektive grundejerforeninger inden for Kragehave Vest området fra den 15-02 til 04-03-2013.

Vurdering

Fællesarealerne er tilfældigt kommet til at tilhøre de grundejerforeninger, som ligger ud til fællesarealerne og disse har skødet på fællesarealerne. Bygherren burde have sammenmatrikuleret fællesarealerne, da området var udbygget, men dette skete ikke. Det ændrer ikke på det forhold, at der er tale om fællesarealer for hele området, hvilket også fremgår af de respektive lokalplaner for Kragehave Vest, og som den overordnede grundejerforening skal vedligeholde.

Bygaden danner ikke en skillelinje mellem Frøhaven og de øvrige bebyggelser vest herfor, så Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Bygaden har samme funktion som skovbælterne, nemlig at adskille de enkelte boligområder fra hinanden, og dette er en del af Kragehave Vests struktur. Denne struktur er kendetegnet af fælleden, der forbinder Kragehave Vest med landsbyen, gymnasiet og stationen samt af skovbælterne, der adskiller de enkelte boligområder fra hinanden. Disse træk bevirker, at Kragehave Vest ikke opfattes som et stort sammenhængende parcelhusområde. Skovbælterne og fælleden samt søen mod sydvest er bydelens fælles landskab og et fælles gode for alle bebyggelser i Kragehave Vest området.

De 3 foreninger påpeger, at de ikke har visuel kontakt til eller gør daglig brug af de arealer, som skal vedligeholdes. Men via stisystemet har alle bebyggelser, også Frøhaven og seniorbofællesskaberne adgang til fælleden og søen. Den visuelle kontakt til fælleden har alene de boliger, der grænser op til fælleden, hvilket er et fåtal set i forhold til det samlede antal boliger.

Lokalplan 2.24, som Frøhaven og seniorbofællesskaberne er omfattet af, har ikke samme nøjagtige beskrivelse af, hvad den overordnede grundejerforening skal vedligeholde som de senere udarbejdede lokalplaner for Kragehave Vest området. Men i lokalplan 2.24 er den overordnede struktur for hele Kragehave Vest området beskrevet i redegørelsen, at lysskove adskiller de enkelte boligområder fra hinanden, og at fælleden er det landskabelige fællestræk for hele området. Endvidere

er der vist en skitse af den overordnede struktur for Kragehave Vest og sammen med beskrivelsen indikerer dette, hvad der er fællesinteresser for hele Kragehave Vest området.

Det er ikke et argument for fritagelse for deltagelse i den overordnede grundejerforening, at Frøhaven og de to seniorbofællesskaber vedligeholder et eget fællesareal. De øvrige grundejerforeninger har også egne fællesarealer med legepladser, som de selv har indrettet og vedligeholder og som ikke er tiltænkt at indgå i den overordnede grundejerforening.

De øvrige grundejerforeninger i Kragehave Vest har via lokalplanernes bestemmelse om, at der skal dannes en overordnet grundejerforening, en forventning om og et retskrav på, at fællesarealerne drives og vedligeholdes af alle grundejerforeninger i området. Det vil have økonomiske konsekvenser for den overordnede grundejerforening, hvis en eller flere grundejerforeninger fritages for medlemskab.

Administrationen vurderer, at Frøhaven og seniorbofællesskaberne ikke bør fritages for medlemskab af den overordnede grundejerforening. De bør i lighed med andre grundejerforeninger være med til at løfte opgaven med at beplante og vedligeholde fælleden samt vedligeholde skovbælterne, volden mod nord og området omkring søen, områder, der er med til at gøre Kragehave Vest til et grønt og attraktivt boligområde.

Indstilling

Administrationen indstiller;

at Grundejerforeningen Frøhaven og seniorbofællesskaberne Frøvænget og Kragehave Vest II bør være medlem af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest området.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Udvalget besluttede at grundejerne øst for Bygaden skal være med i den overordnede grundejerforening for hele Kragehave, men at de ikke skal bidrage til driften af de fælles arealer.

Bilag

GF Frøhaven og seniorbofællesskaberne ansøger om dispensation fra lokalplan 2.24 for medlemskab af overordnet grundejerforening.

Supplerende ansøgning fra Frøvænget

Medhold til ansøgning fra Grundejerforeningen Frøhaven fra Kragehave Vest II.

Høringssvar fra GF Løvefodvej vedr. dispensation for medlemskab i paraplygrundejerforening for lokalplanområde 2.24 og 2.27

Høringssvar fra GF Lavendelsevej II vedr. dispensation til medlemskab

Høringssvar fra GF Pileurtvej Salvievej vedr. dispensation for medlemskab i paraplygrundejerforening for lokalplanområde 2.24 og 2.27

Høringssvar fra GF Hostavej vedr. dispensation for medlemskab.pdf

Naboorientering - Grundejerforeningen Frøhaven søger om dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening

Frøhavens ansøgningen eftersendes naboorienteringen om dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening fremsendes.

Aresseliste revideret

Naturklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. etablering af fælles grundejerforening for Kragehave Vest

Kort over fællesarealer (markeret med grønt) i Kraghave Vest

Notat. Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for Kraghave Vest

Punkt 10: I - Regnskab 2012 Plan- og Miljøudvalget - PMU

13/268

Sagsfremstilling

Regnskabsbemærkninger for Plan- og Miljøudvalget

Hovedparten af Plan- og Miljøudvalgets opgaveområde vedrører forvaltningen af kommunens myndighedsopgaver indenfor planlægning, byggeri og brand, natur- og miljøbeskyttelse og hertil knyttede dataopgaver. I alt er udvalgets opgaver tilknyttet 22 lovområder.

Plan- og Miljøudvalget havde i 2012 et oprindeligt driftsbudget på ca. 10.7 mio. kr., jf. tabel 1.

Det oprindelige budget er reduceret med 2,7 mio. kr. siden budgetvedtagelsen i oktober 2011 og det korrigerede budget udgør således 6,0 mio. kr. Det reducerede budget skyldes primært at budgettet vedr. vandhandleplaner er flyttet til fremtidige budgetår, idet arbejdet er sat senere i gang end ventet. Dertil kommer tværgående besparelser.

Årsforbruget for udvalget udgør 6,7 mio. kr. og udvalget udviser således et mindreforbrug på 1,3 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget.

Tabel 3.5: Resultat for Plan- og Miljøudvalget

Politikområde	Oprindeligt budget 2012	Korrigeret budget 2012	Regnskab 2012	Afvigelse i fht. korrigeret budget ¹⁾
(Netto 1.000 kr.)				
440 Miljøforanstaltninger	9.455	6.779	5.754	-1.025
441 Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	1.226	1.219	956	-263
Hovedtotal	10.681	7.998	6.710	-1.287

1) Negativt fortegn svarer til mindreforbrug eller merindtægt

Der er under Plan- og Miljøudvalget pågået aktiviteter inden for naturforvaltningsprojekter og Natura 2000 aktiviteter samt undersøgelse og tilsyn i forhold til miljøbeskyttelse, men på grund af stort fokus på arbejdet med vandhandleplaner har aktiviteterne på ovenstående områder været mindre end ventet, hvilket har givet anledning til et mindreforbrug på 1,0 mio. kr. i 2012.

Økonomi

Jf. sagens fremstilling

Retsgrundlag

Høje-Taastrup Kommunes regnskab 2012 aflægges i henhold til den kommunale styrelseslovs §§ 45 og 57 og i henhold til bestemmelser og regler mv., der i øvrigt er gældende for kommunens regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet skal, i henhold til Lov om kommunernes styrelse aflægges af Økonomiudvalget til Byrådet, således at regnskabet afgives til revisionen inden 01-06-2013 i det efterfølgende regnskabsår. Revisionsberetningen skal være afgivet inden 15-08-2013. Regnskab og revisionsberetning med Byrådets afgørelser skal indsendes til tilsynsmyndigheden inden udgangen af september måned.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

Information

Kommunens regnskab kan efter vedtagelsen læses på kommunens hjemmeside.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Udvalgets mindreforbrug på 1,3 mio. kr. skyldes hovedsageligt udskudte projekter. Bilagene beskriver årets resultat nærmere.

Indstilling

Administrationen indstiller, at regnskabet for 2012 godkendes.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

PMU - Politisk regnskabsbemærkninger 2012

Punkt 11: I - Opløsning af Vandsamarbejde Sjælland - PMU

13/8214

Sagsfremstilling

På den ordinære generalforsamling i Vandsamarbejde Sjælland A/S 2012 var der enighed om at fortsætte vandsamarbejdet åbret ud, således at det kunne fungere som dialogforum, hvis der skulle være behov for det. Herefter skulle det nedlægges, medmindre situationen ændrede sig.

Bestyrelsen vurderer, at der ikke længere er brug for Vandsamarbejde Sjælland. Det foreslås derfor, at Vandsamarbejde Sjælland opløses ved en selskabsretlig likvidation.

Med henblik på at gøre processen så enkel som muligt foreslås samtidig, at der i stedet for afholdelse af en generalforsamling, hvor aktionærerne møder fysisk op, gives selskabets advokat fra Kromann Reumert fuldmagt, jf. bilag 1, til at afholde ordinær generalforsamling (åpapirgeneralforsamling) den 31-05-2013 og beslutte, at selskabet træder i likvidation. Det foreslås samtidigt, at Kromann Reumert får fuldmagt til at gennemføre likvidationen, herunder afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med den endelige likvidation.

Kommunen anmodes i den forbindelse om at give en friholdelseserklæring til advokatfirmaet Kromann Reumert for enhver udgift, skattekrav, erstatningsansvar, mv. i forbindelse med gennemførelse af likvidationen. Det gælder dog ikke et evt. erstatningsansvar, der skyldes likvidators forsættelige eller groft uagtsomme adfærd.

Fuldmagten bortfalder, når selskabet er afregistreret hos Erhvervsstyrelsen.

Ifølge vedtægternes punkt. 13.2 tilfalder et likvidationsprovenu (udover den af aktionærerne indskudte kapital på 500.000 kr., som tilbageføres til ejerne) den, der viderefører selskabets virksomhed. Selskabets virksomhed videreføres imidlertid ikke. Derfor foreslås det, at et evt. likvidationsprovenu udover den indskudte kapital tilbageføres til forsyninger/kommuner i forhold til indbetalte bidrag til driften af Vandsamarbejde Sjælland A/S. Det forventes ikke, at det samlede likvidationsprovenu vil overstige den indskudte kapital væsentligt.

Årsrapporten for 2012 er vedlagt i bilag 2.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Håje-Taastrup Kommune følger bestyrelsen for Vandsamarbejde Sjællands anbefaling, og bemyndiger Kromann Reumert, med fuld substitutionsret, til at underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med afholdelse af generalforsamlinger i og likvidation af Selskabet og at foretage sådanne handlinger, som fuldmægtigen diskretionært vurderer hensigtsmæssige eller nødvendige i forbindelse hermed.

Indstilling

Administrationen indstiller, at;

1. Vandsamarbejde Sjælland A/S opløses ved en selskabsretlig likvidation,
2. der gives fuldmagt til advokatfirmaet Kromann Reumert til at gennemføre likvidationen, herunder afholdelse af ordinær og ekstraordinær generalforsamling
3. der gives en friholdelseserklæring til advokatfirmaet Kromann Reumert i forbindelse med gennemførelse af likvidationen
4. et evt. likvidationsprovenu udover den indskudte kapital tilbageføres til forsyninger/kommuner i forhold til indbetalte bidrag til driften af Vandsamarbejde Sjælland A/S.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

Fuldmagt fra Høje-Taastrup Kommune

Vandsamarbejde Sjælland AS - Årsrapport 2012

Punkt 12: I - Kompensation fra Banedanmark vedr. Vallensbæksøerne - PMU

13/5473

Sagsfremstilling

Der har de senere år været en række tilfælde med oversvømmelser i Vallensbæk Mose som følge af ekstremregn og manglende kapacitet i Vallensbæksøerne, som er etableret som et spildevandsteknisk system i 1970'erne.

Oversvømmelser som følge af større regnmængder kender ikke kommunegrænser. Kommuner og spildevandsselskaber i St. Vejde Å's opland er derfor afhængige af hinanden for at løse udfordringerne med oversvømmelser i forbindelse med ekstremregn mv. Udfordringerne stiller krav til spildevandsselskaberne i oplandet til Vallensbæksøerne om investeringer i klimasikring og koordinering af disse tiltag.

Ved notat af 06-05-2011 indstillede spildevandsselskaberne, som deltager i Kloaksammenslutningen Vallensbæk Mose (herefter "Kloaksammenslutningen") sammen med de tekniske direktører i selskabernes ejerkommuner til kommunerne og spildevandsselskaberne, at der blev indgået aftale om en samlet løsning af afvandingsproblemerne i oplandet til St. Vejde Å. Indstillingen forudsatte, at et oplæg til denne aftale blev forelagt kommunerne og forsyningerne til endelig godkendelse. Indstillingen blev behandlet af byrådet 30-08-2011.

Styregruppen, som blev nedsat i forlængelse af kommunernes og spildevandsselskabernes tiltræden af ovennævnte indstilling, har arbejdet for at fastlægge en samlet løsning, som skal sikre St. Vejde Å-oplandet mod oversvømmelser ved ekstremhændelser. Den samlede løsning er beskrevet nærmere i notat om Kloaksammenslutningen Vallensbæk Mose, som er vedlagt denne indstilling.

Den samlede model for klimasikring af St. Vejde Å-oplandet omfatter

- Banedanmarks erhvervelse af en del af den eksisterende bassinkapacitet i Vallensbæk Sø samt rensbassin,
- Etablering af rensbassiner på tre lokationer før indløb til Vallensbæk Sø,
- Optimeret kapacitetsstyring og udpumpning fra nødbassiner i Tranegilde og Vallensbæk Moser, herunder ved at overtage eksisterende pumpe og hovedkanaler fra Vallensbæk Moses Pumpelag,
- Etablering af nødpumpestation v. Ishøj Havn, som skal sikre udløb ved ekstremregn til Køge Bugt trods højvande,
- SRO-system til samlet optimeret kapacitetsudnyttelse i Kloaksammenslutningens samlede regnvandsanlæg samt eventuelt dele af spildevandsselskabernes anlæg, og
- Revision af Kloaksammenslutningens samarbejdsgrundlag.

Økonomi

Kloaksammenslutningen modtager kr. 39.100.000 i erstatning for Banedanmarks erhvervelse af Kloaksammenslutningens anlæg. Ved samarbejdsaftalen forpligter spildevandsselskaberne sig til at anvende erstatningsbeløbet til at finansiere erstatningsanlæggene, som er beskrevet ovenfor. Dog modtager HOFOR Spildevand Albertslund A/S og HTK Kloak A/S i alt kr. 8 mio. af erstatningsbeløbet til finansiering af klimasikring i disse selskabers forsyningsområder til gavn for Kloaksammenslutningen.

Brøndby Kloakforsyning A/S, Ishøj Spildevand A/S og Vallensbæk Kloakforsyning A/S bidrager med i alt kr. 9,9 mio. ud over erstatningsbeløbet, da nødpumpestationen ved Ishøj Havn primært etableres af hensyn til dem.

Fordelingen af erstatningsbeløbet (med fradrag af 8 mio.) efter de eksisterende ejerandele og de fremtidige ejerandele efter indregning af ekstrabetaling til nødpumpestationen kan opgøres således:

Spildevandsselskab	Nuværende ejerandel	Erstatning	Ekstra-betaling	Fremtidig ejerandel
--------------------	---------------------	------------	-----------------	---------------------

Høje-Taastrup	50,4%	15.674		45,7 %
Albertslund	41,9%	13.031		37,9 %
Vallensbæk	3,1%	964	6.691	9,2 %
Glostrup	2,4%	946		2,2 %
Brøndby	1,9%	746	2.731	4,3 %
Ishøj	0,3%	93	478	0,7 %
I alt	100 %	31.1	9.900	100 %

Vurdering

Administrationen vurderer, at etablering af erstatningsanlæggene og udbygningen af Kloaksammenslutningens anlæg er en afgørende forudsætning for at håndtere de klimaudfordringer, som St. Vejde Å-oplandet allerede oplever, og i stigende grad vil stå over for i fremtiden. Styrkelsen af samarbejdet kan forbedre og optimere håndteringen af regnvand i alle spildevandsselskabernes forsyningsområder.

HTK Forsyning A/S har på bestyrelsesmødet i april 2013, besluttet at indgå i kloaksammenslutningens samarbejde om St. Vejde Å, herunder vilkårene for kompensation fra Banedanmark.

Indstilling

Administrationen indstiller, at: at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbe-taling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet.

1. byrådet tager til efterretning, at Kloaksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbetaling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet.
2. byrådet bemyndiger administrationen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gennemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] bemyndiger forvaltningen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gennemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen. at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbe-taling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet. -at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] godkender udkast til aftale mellem Høje-Taastrup Kommune og Kloaksammenslutningen om overtagelse af arealer til Kloaksammenslutningen til brug for etable-ring af rensebassiner opstrøms Vallensbæk Sø, -at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] bemyndiger forvaltningen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gennemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen. tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbe-taling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet. at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbe-taling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet. -at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] godkender udkast til aftale mellem Høje-Taastrup Kommune og Kloaksammenslutningen om overtagelse af arealer til Kloaksammenslutningen til brug for etable-ring af rensebassiner opstrøms Vallensbæk Sø, -at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] bemyndiger forvaltningen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gennemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen. at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbe-taling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet.
3. byrådet tiltræder, at Høje-Taastrup Kommune stiller de nødvendige arealer vederlagsfrit til rådighed for Kloaksammenslutningen til brug for etablering af rensebassiner opstrøms Vallensbæk Sø (med forbehold for byrådets endelige godkendelse af overdragelsesaftalen herom),
4. byrådet bekræfter, at ejerandele i Kloaksammenslutningens regnvandsanlæg i overensstemmelse med vandsektorlovens § 15 er overdraget til HTK Forsyning A/S og at spildevandsselskabet dermed har overtaget ansvaret for Regnvandsanlægget, herunder anlæggets finansiering og drift,

5. byrådet tager til efterretning, at HOFOR Spildevand Albertslund A/S, Brøndby Kloakforsyning A/S, Glostrup Spildevand A/S, HTK Kloak A/S, Ishøj Spildevand A/S og Vallensbæk Kloakforsyning A/S indgår ny samarbejdsaftale om det fremtidige samarbejde i Kloaksammenslutningen, herunder etablering af erstatningsanlæg og fordeling af omkostninger til investeringer og drift.

at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] godkender udkast til aftale mellem Høje-Taastrup Kommune og Kloaksammenslutningen om overtagelse af arealer til Kloaksammenslutningen til brug for etablering af rensbassiner opstrøms Vallensbæk Sø,

-

at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] bemyndiger forvaltningen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gen-nemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen.

at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] tager til efterretning, at Klo-aksammenslutningen og Banedanmark har indgået aftale om udbetaling af erstatning for erhvervelse af arealer og bassinkapacitet.

-

at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] godkender udkast til aftale mellem Høje-Taastrup Kommune og Kloaksammenslutningen om overtagelse af arealer til Kloaksammenslutningen til brug for etablering af rensbassiner opstrøms Vallensbæk Sø,

-

at [X-udvalget/kommunalbestyrelsen] bemyndiger forvaltningen til at foretage de nødvendige foranstaltninger til at færdiggøre og gen-nemføre aftale om arealoverdragelse til Kloaksammenslutningen.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

Præsentation af projektet

Baggrundsnotat af 22.03.13

Aftale Banedanmark vedr. Kloaksammenslutningen med bilag

Samarbejdsaftale med bilag

Punkt 13: I - Endelig godkendelse af projektforslag for Fjernvarme i VestFløng - PMU

13/408

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 26-02-2013 projektforslag for Fjernvarmeforsyning af den vestlige del af Fløng. Projektforslaget har været i 4 ugers offentlig høring i perioden frem til 14-04-2013. Der er i høringsperioden ikke modtaget høringsvar.

Forudsætningen for at Høje Taastrup Fjernvarme kan etablere fjernvarme i den vestlige del af Fløng er, at

- Anlægsoverslaget ikke overskrides med mere end 1,5 mio. kr., og
- Der forud for projektopstart skal være opnået minimum 60% tilslutning af det samlede varmebehov, svarende til en tilslutning på ca. 3.950 MWh. Endvidere bemærkes det, at forsyning af villaveje først kan påbegyndes, når der er mindst 60% tilslutning på den pågældende vej.

Området er i dag udlagt til naturgasforsyning. Godkendes projektforslaget endeligt vil området være udlagt til fjernvarme.

Høringsperioden startede 14-03-2013 med et informationsmøde for alle berørte parter. Alle boligejere blev inviteret direkte med brev. Der mødte omkring 60 boligejere frem til informationsmødet. Informationsmødet var planlagt i samarbejde med Høje Taastrup Fjernvarme, Landsbylauget - Fløng Sogn, Boligafdelingen Engvadgaard (KAB) og Fløng Klimaforening.

Alle storforbrugere er i høringsperioden blevet kontaktet direkte af Høje Taastrup Fjernvarme med henblik på at klarlægge om de ønsker at gøre brug af tilbuddet om at konvertere til fjernvarme. Høje Taastrup Fjernvarme har efter de første ugers salgs- og informationsarbejde opnået en god interesse – og nærmer sig den nødvendige tilslutningsprocent på 60%.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Varmeforsyningsloven. Projektbekendtgørelsen.

Politik/Plan

Klimaplan 2009-2013.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Projektforslaget har været i 4 ugers høring til 14-04-2013. Administrationen har ikke modtaget høringsvar til projektforslaget i høringsperioden.

Vurdering

Der er gennemført en 4 ugers høring af projektforslaget. Der er i høringsperioden ikke fremsendt bemærkninger til projektforslaget fra berørte parter.

På baggrund heraf vurderer administrationen, at projektforslaget kan godkendes endeligt.

Indstilling

Administrationen indstiller, at projektforslaget endeligt godkendes.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

I - Godkendelse af projektforslag for Fjernvarmeforsyning af den vestlige del af Fløng - PMU

Projektforslag Fløng-vest-final

Punkt 14: I - Forslag til lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte - PMU

11/23738

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i juni 2011, at der udarbejdes en revideret lokalplan for Taastrup Bymidte til erstatning for den nuværende lokalplan 1.56, der blev vedtaget i 2003.

Baggrunden for denne beslutning var, at som lokalplan 1.56 er udformet, har Byrådet dispensationskompetence til at meddele tilladelse til at etablere restauranter, caféer, pengeinstitutter, forsikringsselskaber og ejendomsmæglervirksomheder i stueplanet. Dette er en så vidtgående dispensationskompetence, at det reelt er i strid med lokalplanens princip, om der udelukkende skal være butikker i stueplanet.

Administrationen foreslog derfor, at anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.56 blev ændret således, at stueplanet langs Taastrup Hovedgade kun måtte anvendes til butikker for detailhandel, butikshåndværk, publikumsekspedition for pengeinstitutter og postkontorer samt restauranter og caféer. Hermed kunne forsikringskontorer, pengeinstitutter uden publikumsekspedition samt advokat-, revisions- og ejendomsmæglervirksomhed ikke etablere sig i stueetagen langs Taastrup Hovedgade.

I sagsarbejdet med revision af anvendelsesbestemmelserne blev administrationen opmærksom på en afgørelse fra Naturklagenævnet fra 2007, hvor nævnet har afgjort, at der ikke kan sondres mellem forskellige erhverv som pengeinstitutter, forsikringsselskaber og ejendomsmæglere. Derfor sondres der ikke i lokalplanen mellem pengeinstitutter og ejendomsmæglervirksomheder, men der lægges en antalsmæssig begrænsning på, hvor mange bank- og ejendomsmæglervirksomheder, der kan etablere sig i stueplanet på hovedgaden. På samme måde udpeges der ejendomme til café- og restaurantformål, ligeledes for at begrænse antallet af disse.

Taastrup Erhvervsforening og Taastrup Bymidte, som repræsenterer de butiksdrivende på hovedgaden, er blevet hørt om deres synspunkter på, om der skal være mulighed for at etablere banker og ejendomsmæglervirksomheder samt caféer og restauranter i stueplanet eller om der udelukkende skal være butikker.

Erhvervsforeningen og de butiksdrivende har tilkendegivet, at butikslivet skal fremmes, men at hovedgaden ikke kan undvære banker, da de tiltrækker kunder. Men de mener, at hovedgaden har nået et mætningspunkt, da for mange banker og især ejendomsmæglervirksomheder svækker butikslivet. Omkring midten af hovedgaden ligger der side om side flere ejendomsmæglere, der opdeler hovedgaden i to dele og gør, at den sydlige del bliver mindre attraktiv for butikkerne.

Ligeledes er erhvervsforeningen og de butiksdrivende foruroeligt over antallet af caféer og restauranter på hovedgaden. Når en butik lukker, kommer der i stedet en café eller restaurant, og for mange af disse gør det mindre attraktivt at åbne en butik på hovedgaden.

Som resultat af ovennævnte drøftelser med erhvervsforeningen og de butiksdrivende udpeger lokalplanforslaget et antal ejendomme, hvor der ud over butik også kan etableres banker og ejendomsmæglere samt caféer og restauranter i stueplanet. De udpegede ejendomme er jævnt fordelt på hovedgaden og ejendommene, der er udpeget til café og restaurant, har et passende bredt og solrigt forareal til udeservering.

De lovlige etablerede liberale erhverv som banker og ejendomsmæglere 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.

Den oprindelige lokalplan indeholdt nogle uklare bestemmelser om bebyggelsens omfang, når det gjaldt bagarealerne til bebyggelserne langs Taastrup Hovedgade, hvor der var fastlagt en bebyggelsesprocent på 60. Lokalplan 1.56.9 hindrer spredning af bebyggelse til de bagvedliggende arealer ved at fastlægge et byggefelt langs hovedgaden og hermed opnås, at bagarealerne friholdes til opholdsarealer og parkering. Lokalplanen fastlægger en facadehøjde, højde på tagkip og en husdybde på bebyggelser langs hovedgaden for at opnå en sluttet randbebyggelse frem for at fastlægge en bebyggelsesprocent.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke kan etableres solceller eller solpaneler på de tagflader, der vender mod Taastrup Hovedgade eller vender mod sidegaderne.

Ud over ændring i bestemmelserne for anvendelse og bebyggelsens omfang viderefører lokalplan 1.56.9 de samme bestemmelser, som den oprindelige lokalplan 1.56 indeholdt.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.56.

Information

Forslaget offentliggøres og annonceres i Lokalavisen Taastrup og på kommunens hjemmeside.

Høring

Der har den 24-01-2013 været afholdt møde med Taastrup Erhvervsforening og Taastrup Bymidte om anvendelsesbestemmelserne langs Taastrup Hovedgade.

Facaderådet for Taastrup Bymidte er den 13-02-2013 blevet orienteret om ændringerne af anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsens omfang.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanens bestemmelser bør leve op til lokalplanens formålsparagraf, om at hovedgaden bør være en butiksgade, hvor stueplanet anvendes til detailhandelsformål.

Når der ifølge planloven ikke kan laves en sondring mellem pengeinstitutter med publikumsekspedition og ejendomsmæglervirksomhed og forsikringsbutikker af administrativ karakter, må konsekvensen være, at der udpeges få ejendomme, hvor bank- og ejendomsmæglervirksomheder kan lokalisere sig.

Ved at udpege fire ejendomme jævnt fordelt på Taastrup Hovedgade til bank- og ejendomsmæglervirksomheder forsøger lokalplanen at begrænse antallet af disse, så der ikke kan lokaliseres flere, end hvad der i dag eksisterer på hovedgaden. Ønsker nye ejendomsmæglervirksomheder at lokalisere sig på hovedgaden, skal dette enten ske i eksisterende bank- og mæglervirksomheder eller langs hovedgadens sidegader. Ophører en bank- eller ejendomsmæglervirksomhed og lokalerna herefter anvendes til detailhandel, kan lokalerna ikke efterfølgende anvendes til bank- og ejendomsmæglervirksomhed igen. I dag er der 10 ejendomme, der anvendes til bank- og ejendomsmæglervirksomhed.

På samme måde udpeger lokalplanen et begrænset antal ejendomme med egnet forareal til udeservering på Taastrup Hovedgade til café- og restaurantformål. 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 restaurantformål. Udpegning af yderligere tre lokaliteter til café- og restaurantformål 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 af hovedgadens udstrækning.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanens bestemmelser om byggefelter langs Taastrup Hovedgade og dens sidegader samt angivelse af bebyggelsens facadehøjde, taghøjde og husdybde giver en samlet og koncentreret bebyggelse langs med hovedgaden og sidegaderne. Muligheden for en markant bebyggelse langs Taastrup Hovedgade styrker det visuelle indtryk af gaderummet. Denne bebyggelsesstruktur friholder bagarealerne til gårdhaver og parkering, så disse arealer ikke fyldes op med bag- og sidehuse.

For at opnå et mere sammenhængende indtryk af hovedgadens bebyggelse, er solceller og solpaneler fravalgt på de tagsider, der vender mod hovedgaden og sidegaderne. Målet med bymidten er over tid, at bebyggelserne kan udvikle sig til mere helstøbte og harmoniske bygninger, hvis facader er vægge i det byrum, som ved ombygningen af hovedgaden fik et stramt og modulært gulv. I et sådan byrum vil solcelle- og solpaneler være et fremmed og forstyrrende element i forsøget på at opnå en større helhed og harmoni på hovedgaden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 1.56.9 vedtages, offentliggøres og sendes i høring i 8 uger, som planloven foreskriver.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

Beslutning om at ændre anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.56 for Taastrup Bymidte

Referat af møde med Taastrup Erhvervsforening og Taastrup Bymidte 24.01.2013.

Referat af møde 13 februar i Facaderådet, placering af liberalt erhverv og caféer og restauranter langs Taastrup Hovedgade.

Miljøvurdering af lokalplan 1.56.9, Taastrup Bymidte

Forslag af lokalplan 1.59.9 i pdf format.

Punkt 15: I - Forslag til lokalplan 4.26.1 for 7 boliger. Hovedgaden 375, Hedehusene - PMU

13/3353

Sagsfremstilling

Lokalplanen udarbejdes for at gøre det muligt at opføre en tæt/lav boligbebyggelse med 7 boliger i to etager.

Der vil være tale om lavenergiboliger svarende til byggeriet på Parkvej 135 i Taastrup.

Boligerne foreslås placeret på række, hvor boligerne ligger forskudt for hinanden. Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 42 for arealet som helhed.

Der etableres adgang for biler, cykler og fodgængere fra Hovedgaden til et 5 m bredt fælles trafikareal. Der etableres i alt 12 p-pladser.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Arealet er i Lokalplan 4.26, der omfatter fritidscentret, byparken og boliger langs Hovedgaden, reserveret dels til boligformål, og dels til en overordnet vej.

Der er tale om vejen, der skulle forbinde Hovedgaden med det fremtidige byudviklingsområde Gammelsø, sydøst for Hedehusene. Reservationen af denne vej er imidlertid i Kommuneplan 2010 flyttet mod vest så den starter i krydset Hovedgaden/Kallerupvej.

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2010 er udarbejdet for at skabe mulighed for at etablere en tæt/lav boligbebyggelse på ejendommen.

Information

Forslaget offentliggøres og annonceres i Lokalavisen Taastrup og på kommunens hjemmeside.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanen skaber gode betingelser for at etablere en tæt/lav lavenergibebyggelse, der kan indgå i bymiljøet omkring Ansgarkirken og fritidscentret.

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 4.26.1 og tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2010 vedtages og fremlægges offentligt i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2013

Anbefales.

Bilag

Lokalplan 4.26.1. Boligbebyggelse ved Ansgarkirken i Hedehusene

Tillæg nr.20 til Kommuneplan 2010 for boliger ved Ansgarkirken i Hedehusene

Miljøscreening. forslag til lokalplan 4.26.1. Hovedgaden 375