

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 02-11-2016

Mødedato Onsdag d. 02. november 2016 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere John A. Bilenberg, Svend-Erik Hermansen, Ekrem Günbulut, Conny T. Krogh, Flemming Andersen, Laurids Christensen, Marjan Ganjjou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 02-11-2016.....	3
M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - november 2016.....	4
A - Valg af næstformand for Plan- og Miljøudvalget fra 1. november 2016 - PMU.....	5
A - Ansøgning om at anvende sort vingetagsten i stedet for rød vingetagsten på Taastrup Hovedgad	6
A - Dispensation til en højere bebyggelsesprocent for ejendommen Kirkevej 6 - PMU.....	7
A - Snubbekorsvej 2. Landzonetilladelse til hestepension - PMU.....	8
A - Opsætning af fast hegn, Jernalderen 3 - PMU.....	9
I - Høje Taastrup C. Principiel stillingtagen til opstart af Kommune- og lokalplanlægning, samt vej	10
Lukket.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 02-11-2016

16/430

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Godkendt.

Punkt 2: M - Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - november 2016

16/430

Baggrund

Herunder nyt fra råd, nævn og udvalg.

Bilag

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens afgørelse vedr. glittermast på Litauen Alle 13

Referat fra VEKS' bestyrelsesmøde nr. 175 den 23.09.2016

Natur- og miljøklagenævnet afviser klage vedr. kommunens afgørelse vedr. udviddet aktindsigt i sag om Hesteskoen, Solager

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde den 14. september 2016

Punkt 3: A - Valg af næstformand for Plan- og Miljøudvalget fra 1. november 2016 - PMU

16/430

Baggrund

Næstformand for Plan- og Miljøudvalget Omer Ayub har meddelt, at han på grund af helbredsmæssige- og arbejdsmæssige årsager ønsker at udtræde af Byrådet pr. 1. november 2016. Der skal derfor vælges en ny næstformand for Plan- og Miljøudvalget fra 1. november 2016.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget vælger en ny næstformand for Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Udvalget valgte John Bilenberg som udvalgets næstformand.

Punkt 4: A - Ansøgning om at anvende sort vingetagsten i stedet for rød vingetagsten på Taastrup Hovedgade 62 - PMU

16/18753

Baggrund

Ejeren af ejendommen Taastrup Hovedgade 62 søger om at belægge tagfladen med sorte vingetagsten i stedet for røde, som lokalplanen for Taastrup Bymidte fastlægger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget giver dispensation til sorte vingetagsten på tagfladen til Taastrup Hovedgade 62.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Taastrup Hovedgade 62 søger om at ændre de røde vingetagsten, som der er givet byggetilladelse til i januar 2016, til sorte vingetagsten. Ejers begrundelse er, at et sort tegltag vil passe rigtig godt til den ansøgte bygning, som opføres med pudset facader i lys puds. Ejer fremfører, at bygningerne overfor er udført med sort tag og at nabobygningerne er udført med sort tagpap og lys grå tagbelægning. Den ansøgte vingetagsten er med glanstrin 5, mat sort.

Lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte fastlægger, at tagbelægninger udføres i røde vingeteglsten, zink eller natur skifre. Der må ikke anvendes glaserede tagsten, anvendes der mat sort tagsten, må glanstallet højst være 10.

De fastlagte tagmaterialer i lokalplanen er valgt ud fra, at bymidten skulle have originale og oprindelige tagmaterialer, for at give bymidten et autentisk præg og et kvalitetsmæssigt løft.

Naturskifer og zinkplader er også udpeget som et muligt tagmateriale. Mange ejendomme i bymidten var oprindeligt opført med naturskifer tage. Der er stadig nogle tage i bymidten belagt med naturskifer. Et tag af naturskifer har en stoflighed og et farvespil inden for de mørke grå farvetoner, som gør det levende at se på og som reflekterer lyset på en fin måde. Desuden har skifertage en lang levetid. Zinktage er af høj kvalitet og signalerer modernitet og anvendes ofte for at understrege en minimalistisk bygningsudtryk.

Det er administrationens vurdering, at udbredelsen af røde vingeteglsten vil kunne få bygningerne i bymidten til at fremstå med et bedre og mere kvalitativt udtryk end ved tilsvarende udbredelse af mat-sorte tagsten. Men i dag findes mange forskellige tagmaterialer i forskellige farvenuancer i den nordlige del af Taastrup Hovedgade, og et konkret ønske fra bygherren om at anvende sorte tegl bør imødekommes, da det ikke afviger væsentligt fra lokalplanens intentioner. Der er foretaget naboorientering i perioden fra 19-09 til 04-10-2016. Der er ikke kommet bemærkninger.

Bilag

Dispensationsansøgning fra byggetilladelsen Taastrup Hovedgade 62 Høje Taastrup

Punkt 5: A - Dispensation til en højere bebyggelsesprocent for ejendommen Kirkevej 6 - PMU

16/19441

Baggrund

Ejeren af Kirkevej 6 ønsker at inddrage garagen, som er en del af en værkstedsbygning, til beboelse. Hermed forøges ejendommens bebyggelsesprocent fra de nuværende 33,9 til 36,7.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at bebyggelsesprocenten forøges fra 33,9 til 36,7 % for ejendommen Kirkevej 6.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejeren af Kirkevej 6 ønsker at inddrage garage og værkstedsbygning til boligformål i sammenhæng med boligarealet i stueplan. Herved forøges bruttoetagearealet med 35 m² fra 435 m² til 470 m², idet fradraget for de 35 m² for garagen skal medregnes i bruttoetagearealet, når det overgår til boligareal. Bebyggelsesprocenten øges hermed fra 33,9 til 36,7 %. Grundens areal udgør 1281 m².

Der opføres et nyt udhus på 35 m² som erstatning for garagen. Dette areal medregnes ikke i bruttoetagearealet, da der er et fradrag på 35 m² for garager og udhuse ifølge bygningsreglementet.

Ejer har planer om at opdele bebyggelsen i ejerlejligheder; stueetagen med det inddragede garage- og værkstedsareal udgør den ene ejerlejlighed og 1. sal og tagetagen den anden. Stueetagens ejerlejlighed vil ikke kunne opdeles yderligere i ejerlejligheder, da disse ikke vil kunne udstykket i selvstændige ejendomme med lovlig vejadgange, som bygge-loven kræver, når der er tale om lodret lejlighedsskel.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.01.11, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 25.

På vedtagelsestidspunktet for lokalplanen var bebyggelsesprocenten på 29,3 for Kirkevej 6. I begyndelsen af 2015 fik ejeren af Kirkevej 6 tilladelse til at frastykke 200 m² af ejendommen til naboen, Vestegnens Privatskole. Herved steg bebyggelsesprocenten til 33,9. Den gang vurderede administrationen, at helhedsindtrykket af Kirkevej er, at havernes beplantninger og fuldkronede træer giver et indtryk af luftighed og rummelighed, så det samlet set har mindre betydning, at bebyggelsesprocenten på Kirkevej 6 blev øget fra 29,3 til 33,9.

Forøgelsen af bebyggelsesprocenten til 36,7 sker inden for det eksisterende bygningsvolumen, da der ikke bygges til den eksisterende bygning, så bebyggelsens grundareal forbliver det samme. Administrationen vurderer, at udnyttelsen af værkstedsbygningen til boligformål ikke påvirker omgivelserne eller karakteren af Kirkevej.

Der er foretaget naboorientering i perioden fra 20-09 til 05-10-2016. Der er ikke kommet bemærkninger til forøgelse af bebyggelsesprocenten.

Bilag

Ansøgning og redegørelse for ombygning af Kirkevej 6.

Situationsplan vedr. ombygning af Kirkevej 6.

Punkt 6: A - Snubbekorsvej 2. Landzonetilladelse til hestepension - PMU

14/32844

Baggrund

Der søges om tilladelse til etablering af hestepension for op til 12 heste i en del af eksisterende stalde og folde, som har været anvendt til stutteri på ejendommen Snubbekorsvej 2, 2630 Taastrup.

Etablering af hestepension er en ændret anvendelse, som forudsætter landzonetilladelse i henhold til planloven.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender landzonetilladelse til hestepension for 12 heste som ansøgt, på vilkår om at der ikke foretages udvidelser af bygninger eller anlæg som følge af heste i pension.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der søges om landzonetilladelse til etablering af hestepension for 12 heste. Hestene i pension skal benytte en del af de stalde og folde, som hidtil har været anvendt til stutteri. Det oplyses, at der stadig vil være 4 heste i stutteri.

Parkering vil foregå på eksisterende parkeringsareal.

Ejendommen er på 3,08 ha, noteret med landbrugspligt.

I følge planloven må der i landzoner ikke "uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer".

Der skelnes mellem jordbrugsmæssig udnyttelse og supplerende erhvervsaktiviteter af ikke-jordbrugsmæssig karakter, som kræver landzonetilladelse. Dette betyder, at f.eks. etablering af rideskole, hundekennel og hestepension forudsætter en landzonetilladelse efter planloven.

Der er ikke modtaget høringssvar fra naboer.

Administrationen vurderer, at en landzonetilladelse til det ansøgte ikke medfører en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etageareal, da de 12 heste i pension vil benytte eksisterende stald, folde m.m. og parkering foretages på eksisterende parkeringsareal.

Bilag

Luftfoto

Punkt 7: A - Opsætning af fast hegn, Jernalderen 3 - PMU

16/14547

Baggrund

På baggrund af en henvendelse fra en genbo, er administrationen blevet opmærksom på, at der er fjernet en hæk og i stedet opsat et fast hegn på hjørneejendommen Jernalderen 3. Dette er i strid med den gældende deklaration for området.

Ejeren af Jernalderen 3 har efterfølgende søgt om at bibeholde det faste hegn ud mod Jernalderen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget giver afslag på fravigelse af deklarationens bestemmelser om levende hegn mod Jernalderen.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Indstillingen blev ikke godkendt.

Udvalget besluttede at henvise eventuelle klagere til grundejerforeningen, da kommunen som udgangspunkt ikke ønsker og har pligt til at påtale forholdet.

F anbefaler administrationens indstilling, i det grundejerne har mulighed for at etablere fast hegn bag et levende hegn.

Sagsfremstilling

Jernalderen 3 er omfattet af deklaration af 13-02-1976. Efter deklarationen skal hegn mod vej være levende hegn, og mod Stenalderen skal det bestå af liguster. Hegn skal plantes min. 30 cm inde på egen grund.

Ejeren af Jernalderen 3, har tidligere fået meddelelse om, at han kan bibeholde hegnet ud mod Stenalderen. Det var dog en forudsætning, at hegnet beplantes, så det fremstår grønt ud mod vejen.

Hegnet der ønskes bibeholdt mod Jernalderen, er udført i trykimprægneret fyrretræ og har en højde på ca. 180 cm.

Ansøger begrundet også ønsket om at kunne bibeholde hegnet langs Jernalderen med den stigende trafikstøj. Han anfører, at der er tale om en hjørnegrund, og at ejendommens beboere dagligt udsættes for lyden af køretøjer der bremser, sætter i gang, svinger, spiller musik og hvad der til hører. Ligeledes generes de af de mange billygter, der fejer gennem deres stue, når mørket falder på. Ansøger anfører desuden at DSV ofte bruger Fløng-afkørslen mod Roskildevej, hvilket er til gene for beboerne i boligområdet.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering fra 16-09 til 30-09-2016. Der er alene kommet tilbagemelding fra Landsbylauget Fløng Sogn, der ingen bemærkninger har til ansøgningen.

Plan- og Miljøudvalget har i 2006 behandlet en lignende ansøgning på ejendommen. Den daværende ejer ønskede at opsætte et 2,20 m højt støjdæmpende hegn langs Jernalderen og inde på egen grund parallelt med Stenalderen.

Udvalget besluttede dengang at fastholde deklarationens bestemmelser vedr. hegn mod Jernalderen. Mod Stenalderen besluttede udvalget at undlade at håndhæve deklarationen, såfremt hegnet blev placeret som en forlængelse af husets facade, og hegnet ikke kom nærmere Stenalderen end 5 m.

Administrationen er af den opfattelse at beslutningen fra dengang skal fastholdes, så det grønne udtryk i området bevares. Administrationen vurderer ikke at trafikstøjen i området er steget så betydeligt, at det kan begrunde, at der skal opsættes fast hegn mod Jernalderen.

Sagen har ikke været sendt i partshøring.

Bilag

Ansøgning til brug for naboorientering vedr. fast hegn, Jernalderen 3

Foto af hegn, Jernalderen 3

Punkt 8: I - Høje Taastrup C. Principiel stillingtagen til opstart af Kommune- og lokalplanlægning, samt vejplan for projektet - TU, PMU

16/18761

Baggrund

Byrådet igangsatte allerede i 2008, sammen med ejeren af City2, et samarbejde med henblik på at udvikle området mellem Høje Taastrup station og City2. Hensigten var at skabe en sammenhængende by uden trafikale barrierer, og at opnå en tættere og mere mangfoldig bydel omkring et samlende grønt strøg. På den måde forbedres mulighederne for et aktivt og trygt liv i byen.

Indstilling

At Teknisk udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. Helhedsplan for Høje Taastrup C, med tilhørende bilag om parkering, kan danne grundlag for den videre planlægning.
2. Der indkaldes forslag og ideer til tillæg til Kommuneplan 2014 med tilhørende vejplan, med henblik på ændringer i planens hovedstruktur, samt de nødvendige konsekvensrettelser i de omfattede rammeområder.
3. Forslag og ideer indkaldes i en 4 ugers periode, og der holdes et borgermøde om projektet i denne periode.
4. Der med udgangspunkt i helhedsplanen, samt indkomne ideer og forslag forelægges et forslag til tillæg til Kommuneplan 2014 og den tilhørende vejplan, samt en rammelokalplan for blandt andet infrastruktur og park. Endelig forelægges - i det omfang grundlaget er til stede – også detaillokalplaner for de første etaper af byggerier.
5. Der udarbejdes ligeledes forslag til de nødvendige konsekvensrettelser af kommuneplanrammer, rammelokalplan(er) og lokalplaner for berørte omgivende områder, hvor den eksisterende planlægning skal konsekvensrettes.

Beslutning Teknisk Udvalg den 02-11-2016

Anbefales.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 02-11-2016

Anbefales.

Sagsfremstilling

Parterne udskrev i fællesskab en arkitektkonkurrence, som i 2011 blev vundet af arkitektfirmaet COBE sammen med Rambøll, trafikrådgivere, og Landskabsarkitektfirmaet Topotek1 fra Berlin. Med udgangspunkt i det vindende projekt udarbejdede COBE arkitekter et forslag til helhedsplan, også kaldet byudviklingsprojektet Høje Taastrup C.

Helhedsplanen blev udarbejdet i et partnerskab bestående af ejeren af City2 og Høje Taastrup Kommune.

Byrådet besluttede 18-09-2012, at denne helhedsplan skulle danne grundlag for det videre arbejde.

Som led i udarbejdelse af helhedsplanen besluttede Teknisk Udvalg 08.05.2012 principielt, at trafikinfrastruktur mv. i den foreslåede helhedsplan, kan danne grundlag for arbejdet. Det reviderede projekt, som nu foreligger, følger de samme principper, som projektet fra 2012. Der er arbejdet videre med mulighederne for at gennemføre projektets trafikale omlægninger i etaper i en hensigtsmæssig rækkefølge. En oversigt over trafikale omlægninger og rækkefølgeplan for disse er udarbejdet af det rådgivende firma Rambøll, og kan ses i vedlagte bilag.

Parterne har siden 2012 arbejdet videre med mulighederne for at realisere byudviklingen. Blandt andet har det rådgivende firma MESURA udarbejdet opdaterede analyser af målgrupperne for boliger og erhverv. I arbejdet har der vist sig behov for at justere og præcisere projektgrundlaget fra 2012.

Som led i dette har Byrådet 24-05-2016, principielt besluttet at øge antallet af boliger i projektet, fra 600 til i alt 1200, idet rummeligheden til erhverv og detailhandel tilsvarende reduceres. Parterne har derfor ladet COBE arkitekter gennemarbejde helhedsplanen.

Der foreligger nu vedlagte forslag til revideret helhedsplan for Høje Taastrup C, dateret august 2016.

Forslagets realisering vil kræve et tillæg til Kommuneplan 2014, med tilhørende vejplan, samt rammelokalplan og detaillokalplaner i området. Der skal nu tages stilling til om det reviderede projekt kan anvendes som grundlag for at påbegynde denne planlægning.

Vision

Visionen for projektet er, at skabe en sammenhængende, mangfoldig, aktiv og tryk by. Høje Taastrup C skal dermed bidrage til at brande byen og kommunen, som et sted man har lyst til at bo i, besøge og etablere virksomhed i.

Projektet bygger videre på byens store og modige planvisioner, og byens eksisterende kvaliteter, samtidig med at projektet tilfører en forandring og nyskabelse, som på en række væsentlige punkter adresserer byens udfordringer.

Forslaget i forhold til Byrådets politikker og strategier

Forslaget bygger på fire bærende strategier:

- * Parken som den nye attraktion og identitet for bydelen
- * Beliggenheden nær Høje Taastrup station er en vigtig kvalitet
- * Byudviklingen skal give et trygt miljø
- * Byudviklingen skal rumme boliger til forskellige målgrupper

Forslaget viser hvordan der kan skabes byrum med nye kvaliteter i byen. Der er indpasset flere boligområder som byhuse og tæt/lave bebyggelser i mindre sluttede kvarterer langs den centrale park. Det er præciseret hvordan bebyggelsernes strukturer, højder, facader, farver og materialer kan tilføre byen mangfoldighed, identitet og nye kvaliteter.

Forslagets tætte og bymæssige boligmiljøer langs det centrale parkstrøg understøtter liv og aktiviteter og vil bidrage til sundhed og tryghed. Forslaget angiver den centrale park som et aktivt byrum, der kan benyttes til en række forskellige aktiviteter, til glæde for både bydelens beboere, men samtidig også for et regionalt opland, de handlende til City2 og de ansatte i byens mange arbejdspladser.

Byen er i dag udfordret af, at de mange og meget store parkeringspladser gør byens rum udflydende, deler byen op og bidrager til, at den ikke opleves som sammenhængende og tryk. For at udnytte den gode beliggenhed nær stationen bedst muligt, og for at sikre at byens rum blive tætte og mere bymæssige, lægger forslaget op til en ny norm for parkering, og til at en andel af parkeringen etableres i konstruktion. Se vedlagte bilag om parkering, som uddyber dette. Forslaget er på dette punkt på linje med nye tætte byområder nær stationerne i bl.a. Køge og Valby.

Forslaget bygger på visionerne i kommunens politikker og strategier, eksempelvis kommunens Udviklingsstrategi 2016-2028, visionen om vækst, erhvervsudvikling og udvikling i bosætningen, samt sundhedspolitikken. Her lægges blandt andet vægt på et aktivt og sundt liv, og på at byudvikling i kommunen understøtter dette. Forslaget ligger desuden i tråd med kommunens kampagne for branding: "tæt på".

Proceduren i den videre planlægning

Administrationen har i vedlagte bilag belyst de ændringer i kommunens planlægning, som vil være en forudsætning for projektets realisering. Det fremgår her, at der skal foretages en række ændringer i hovedstruktur og rammer i Kommuneplan 2014 med tilhørende vejplan. Desuden skal der udarbejdes en rammelokalplan for projektet, et antal detaillokalplaner for aktuelle byggerier mv. i projektområdet, samt i berørte omgivende områder.

Ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og større ændringer i rammerne kræver en forudgående idefase inden der udarbejdes konkrete planforslag. Byrådet skal beslutte varigheden af idefasen. Det anbefales, at arbejdet indledes med en idefase på 4 uger, hvor der indkaldes forslag og ideer til planlægningen, samt at der holdes et borgermøde.

Der tages udgangspunkt i en kort beskrivelse af projektet, samt disse emner i kommuneplanen:

- Byens rummelighed til boliger og erhverv. Kommuneplanens rækkefølgeplan, rummelighed og områder til erhverv og boliger. Udnyttelsen af arealerne nær Høje Taastrup station og mulighederne for at skabe bedre sammenhæng i byen.
- Behovet for detailhandel indenfor projektområdet. Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.
- Forslaget om ny struktur for trafikafvikling, veje og stier. Kommuneplanens hovedstruktur for veje og stier, samt tilføjelser til vejplanens oplistning af nye vejanlæg.
- Område for Kommuneplantillæg – ny kommuneplanramme, som dækker projektområdet og det omgivende berørte område.
- Bestemmelser for ny kommuneplanramme, samt behovet for konsekvensrettelser i de eksisterende kommuneplanrammer 2230, 2290, 2270 og 2280.

Med udgangspunkt i indkomne ideer og forslag, kan der udarbejdes et forslag de nævnte planer. Disse konkrete planforslag forelægges til sin tid for Byrådet og sendes i offentlig høring inden Byrådet beslutter disse planer endeligt. Administrationen vurderer umiddelbart, at der skal udarbejdes en strategisk miljøvurdering sammen med planerne. Sideløbende med det indledende planarbejde screenes for emner til denne vurdering. Ligeledes sideløbende foretages en vurdering af behovet for tillæg til spildevandsplanen, samt screenes i forhold til VVM-reglerne. Sagen forelægges sideløbende for Plan- og Miljøudvalget og for Teknisk Udvalg, da sagen både vedrører den fysiske planlægning efter planloven, samt kommunens vejplan efter vejlovgivningen.

Bilag

Høje Taastrup C. Forslag til helhedsplan aug. 2016. COBE mv.

Bilag 1. Parkering. Høje Taastrup C. COBE og HolteProjekt

Høje Taastrup C. Vurdering af behovet for Kommune- og lokalplanlægning

Høje Taastrup C. Trafikale omlægninger, rækkefølgeplan og oversigt

Punkt 9: Lukket

16/19672