

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 05-09-2018

Mødedato Onsdag d. 05. september 2018 kl. 16:00

Mødested Mødelokale B105

Mødedeltagere Peter Faarbæk, Birgitte Skovbæk Johansen, Turan Akbulut, Steffen Mølgaard Jensen, Kurt Scheelsbeck, Omer Ayub, Hugo Hammel

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden 05-09-2018.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 05-09-2018.....	4
A - Budgetbemærkninger 2019-2022 for Plan- og Miljøudvalget - PMU.....	5
A - Ansøgning om dispensation fra p-krav og elevatorkrav Hovedgaden 514-16, Hedehusene - PMI	6
A - Principbeslutning seniorbofælleskab i Fløng - PMU.....	9
A - Principbeslutning ny lokalplan Taastrup Hovedgade 10A - PMU.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden 05-09-2018

17/411

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - 05-09-2018

17/411

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

Høringssvar til støjhandleplan 2018-23

CO2-regnskab 2017 (inkl. faktaark).pdf

Landbrugsfagligt temamøde - Vandløb, klimasikring og grundvand.pdf

Afgørelse fra Planklagenævnet i klagesag, HTKs landsonetilladelse til etabl. af jordvold på Ingersvej

Afgørelse fra Planklagenævnet vedr. opførelse af et væksthuse på Ingersvej, Hedehusene

Rottebekæmpelse

Orientering til Plan- og Miljøudvalget om forslag til Landsplanredegørelse 2018

Høringsbrev. Forslag til Landsplanredegørelse 2018

Forslag til Landsplanredegørelse 2018. pdf

Punkt 3: A - Budgetbemærkninger 2019-2022 for Plan- og Miljøudvalget - PMU

18/5169

Baggrund

Udvalgets bemærkninger er udarbejdet til Byrådets budgetseminar som understøttende materiale i budgetprocessen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender udvalgets bemærkninger for budget 2019-2022.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Udvalgets budgetbemærkninger indeholder:

- Beskrivelse af udvalgets ansvarsområde
- Beskrivelse af politikområdernes mål
- Beskrivelse af politikområdernes udfordringer
- Økonomisk oversigt (tabel)
- Mængdeforudsætninger (hvis der er sådanne på området)

Proces:

Budgetbemærkningerne opdateres endeligt efter budgetvedtagelsen og forelægges for Byrådet i december 2018.

Bemærkningerne offentliggøres efterfølgende på kommunens hjemmeside.

Bilag

Budgetbemærkninger 2019 - Plan og Miljøudvalget

Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation fra p-krav og elevatorkrav Hovedgaden 514-16, Hedehusene - PMU

18/10994

Baggrund

Ansøger ønsker at ombygge et antal erhvervslejemål til boliger på Hovedgaden 514-516. Indretning af boligerne forudsætter, at kommunen giver dispensation fra parkeringsbestemmelser i byplanvedtægt 4-18 samt godkender udlægget af opholdsarealer. Ombygningen udløser samtidig et krav om etablering af elevator samt øget tilgængelighed i henhold til bygningsreglementet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender at:

1. Der udlægges et samlet opholdsareal på ca. 300 m² nord-øst for bygningen jf. den af 27-06-2018 fremsendte situationsplan. Dette opholdsareal sammen med arealet mellem bygningen og hovedgaden opfylder kravet til udeopholdsarealer for bebyggelsens boliger og erhverv.
2. Der gives dispensation til et parkeringskrav på 1 parkeringsplads for hver bolig.
3. Der skal være passage for gående mellem ejendommen Hovedgaden 516 og den offentlige parkeringsplads mod nord.
4. Der gives dispensation for kravet til elevator for 7 lejligheder samt handicapstilgængeligheds-bestemmelserne i bygningsreglementet.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Med det fremsendte projekt vil der blive indrettet 13 nye boliger i eksisterende erhvervsarealer ud over de 3 boliger, der allerede er i ejendommen, i alt 16 lejligheder. Der vil desuden blive 1.411 m² erhvervsareal inklusiv biblioteket i stueetagen.

I tillæg nr. 1 til byplanvedtægten fastlægges et parkeringskrav på 2 parkeringsplads pr. bolig. Ansøger ønsker kravet reduceret til 1 parkeringsplads pr. bolig. Det vil reducere det samlede parkeringskrav til projektet fra ca. 55 p-pladser til ca. 39 p-pladser.

Der er i dag 48 p-pladser på ejendommen.

I byplanvedtægten er der ikke konkrete krav til omfanget af opholdsareal, men kommunen skal jf. det relaterede bygningsreglement fra 1966 sikre "tilfredsstillende" opholdsarealer.

Ansøger har udarbejdet et projektforslag til udformning af ejendommens parkerings- og opholdsarealer.

Det nuværende parkeringsareal nord for bygningen reduceres noget for at give plads til mere privat opholdsareal ud over det befærdede areal mellem bygningen og Hovedgaden. Det er ved skyggediagrammer dokumenteret, at der bliver en del sol på arealet trods beliggenheden nord for bygningen.

Der har været foretaget naboorientering jf. Planlovens bestemmelser.

Der er indkommet nedestående kommentarer:

1. Ejerforeningen Vesterkøb 6 A-H ønsker, at der etableres en sti frem til portgennemgangen midt i bygningen, så foreningens beboere nemt kan komme til Hovedgaden og stationen. Foreningen ønsker desuden, at eksisterende træer i skel bevares.
2. Naboen i Vesterkøb 6H har samme kommentarer som ejerforeningen. Han vil desuden gerne fortsat kunne køre i bil mellem den offentlige parkeringsplads og parkeringspladsen bag biblioteket.
3. Beboer i Hovedgaden 514 A 2. th. stiller en række spørgsmål til byggeriet og ønsker bl.a. portgennemgangen i bygningen bevaret.

Administrationens bemærkninger til indsigelserne:

Portgennemgangen planlægges inddraget i det nye bibliotek, der er derfor næppe mulighed for at bevare den.

Træerne i det nordlige matrikelskel er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser. Der er derfor ikke umiddelbar mulighed for at forlange, at de bliver bevarede.

Der er gode adgangsforhold til den private parkeringsplads. Det er ikke rimeligt at den private parkeringsplads fortsat er åben for gennemkørende trafik til den offentlige parkeringsplads.

Administrationens vurdering:

1 parkeringsplads pr. bolig vurderes at være tilstrækkeligt. Det svarer til det krav, der i nyere lokalplaner stilles til parkering i kommunens stationsnære kerneområder. Ejendommen ligger inden for det stationsnære kerneområde, som er defineret i kommuneplanen.

Der er behov for fredelige friarealer til de nye boliger, hvilket kun kan lade sig gøre ved at inddrage en del af den eksisterende parkeringsplads. Det fremsendte projekt for friarealerne godkendes som princip, idet der kan ske mindre ændringer bl.a. i forbindelse med indretning af kommunebibliotek i stueetagen.

Der stilles krav om opretholdelse af gående adgang mellem ejendommen og den offentlige parkeringsplads mod nord, bl.a. for at opnå mere fleksible parkeringsmuligheder for kunder til biblioteket og de andre erhverv i bygningen, og give beboerne i Vesterkøb 6 A-H nemmere adgang til Hovedgaden.

Dispensation fra elevatorkrav og handicaptilgængeligheden

Bygningsreglementet angiver, at bygninger med 3 etager og derover skal have installeret mindst én elevator der kan betjene hver etage. Ombygningen fra erhvervslejemål til boliger betyder derfor, at der skal etableres elevator for 7 boliger.

Ansøgeren har i dispensationsansøgningen angivet at etablering af elevator til de 2 opgange, hvor der i dag kun er trapper, anses ikke som værende mulig af flere årsager. Stueetagen ejes af en anden bygherre, hvorfor det ikke vil være muligt at etablere indeliggende elevator. Udvendige elevatorårne vil skulle etableres ca. 1,5 meter fra facaderne pga. den eksisterende lyskasse/skakt i hele bebyggelsens længde på indgangsfacaden. Derudover vil etablering af elevator reducere væsentligt i både bolig- og udearealer (til parkering/udendørs ophold). Det er ligeledes ikke muligt at etablere den foreskrevne tilgængelighed internt i boligerne pga. opfyldelse af lydkrav og anvisninger vedr. vådrum. Da eksisterende gulve er opbygget som svømmende gulve direkte på beton-etageadskillelser, er det nødvendigt at etablere gulvgips for overholdelse af krav til trinlyd samt opbygning af bund i badekabiner for etablering af korrekt fald til afløb. Dette medfører trin/niveauforskelle fra eksisterende trapperepos til boligerne og internt i boligerne til badeværelserne.

Dispensationsansøgningen har været sendt i høring hos Handicaprådet. Handicaprådet kan ikke anbefale en dispensation fra kravet om let adgang til alle boliger og i dette konkrete tilfælde til etablering af brugbare elevatorer, der opfylder bygningsreglementets krav til disse. Herudover kan de heller ikke anbefale, at der gives dispensation for niveaufri-adgang eller til udførsel af toiletter ved indretningen af boligerne.

Ansøger har fået tilsendt Handicaprådets høringssvar. Ansøger bemærker, at det ikke er irrelevant at skele til ombygningsomkostningerne, som Handicaprådet har angivet. Ansøgers advokat henviser til Bekendtgørelse 1250 "Tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri", hvor det ud fra en økonomisk beregning ikke er nødvendigt at etablere elevator. Bekendtgørelsen omhandler dog kun blandet byggeri og ikke dette konkrete projekt med boliger. Bekendtgørelsen fastsætter en maksimalgrænse, som ansøger mener, skal tages med i vurderingen.

Det er administrationens vurdering, at der gives dispensation for etablering af elevator samt handicaptilgængelighedsbestemmelserne for de 7 boliger, som anført i dispensationsansøgningen. Administrationen vurderer, at det ikke konstruktivt er muligt at etablere elevator inden for den nuværende bygnings rammer, da det vil ændre markant på bygningens udseende, opholdsarealer, parkeringspladser m.m. ved etablering af et elevatorårn. Endvidere skal det bemærkes, at der er fastsat et byggefelt for bygningen, hvilket vil kræve en dispensation ved f.eks. et elevatorårn, da byggefeltet allerede er udnyttet. I forhold til tilgængeligheden til og internt i boligerne skal det bemærkes, at det på grund af lyd- og vådrumskrav ikke er muligt at lave niveaufri adgang i boligerne, da der vil være trin og spring over 25 mm.

Bilag

Situationsplan Hovedgaden 514-16, inkl. forslag 3.1 og 3.2

Skyggediagrammer Hovedgaden 514-16

Ansøgning vedr dispensation fra p-krav Hovedgaden 514-16

Høringssvar fra E/F Vesterkøb vedr. indretning af boliger på 1. og 2. sal, Hovedgaden 514-516

Høringssvar Hovedgaden 514A, 2. th.

Vesterkøb 6H. Høringssvar Hovedgaden 514-516

Dispensationsansøgning og høring - elevator og tilgængelighed af 03.07.2018.pdf

Høringssvar fra seniorrådet

Punkt 5: A - Principbeslutning seniorbofælleskab i Fløng - PMU

18/12213

Baggrund

En borger i Fløng har henvendt sig til kommunen vedrørende muligheder for etablering af et seniorbofællesskab i Fløng.

Bofællesskabet ønskes som udgangspunkt etableret i stil med Bofællesskabet A/B Gadekæret, der ligger på Ved Gadekæret 1 – 19. A/B Gadekæret består af 18 boliger og et fælleshus og er beliggende i det vestlige Fløng i tilknytning til det grønne område, der ligger syd for gadekæret og et aktivitetsområde for Fløng Idrætsby.

Der er peget på et kommunalt ejet grønt område mellem Hedebo Almene Boligselskab og A/B Gadekæret (se kortbilag). Et areal på ca. 7.800 m². Området er omfattet af Byplanvedtægt 5-06 og er udlagt til offentligt grønt område.

En ændring af anvendelse til boligformål vil derfor kræve et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget beslutter at fastholde det grønne offentlige område, og at der ikke udarbejdes lokalplan for seniorboliger det pågældende sted.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Inden der tages principiel beslutning, afholdes der borgermøde i Fløng om det konkrete forslag vedrørende seniorboliger i Fløng.

Sagsfremstilling

Arealet, der peges på, ligger centralt i det vestlige Fløng og er en del af et større sammenhængende grønt område med stiforbindelser.

Landsbylauget Fløng Sogn har tilkendegivet, at de er positive over for ideen.

For ikke at ødelægge stistrukturen, der forbinder området med skolen, bør en eventuel vejadgang ske fra Vesterled via parkeringsarealet ved Hedebo Almene Boligselskab. Vejadgangen kan sikres med en privat fællesvej, ved ekspropriation eller frivillig aftale med ejer.

Fløng er et forholdsvis tæt bebygget område, primært med åben-lav og tæt-lav bebyggelse med egne haver. Der er - ud over skolens idrætsarealer - kun tre større grønne områder til alles benyttelse i Fløng: det aktuelle område, området omkring Møllebakken og et område ved Nørreled. Området ved Nørreled er ”gennemskåret” af højspændingsledninger og kan ikke bebygges.

Det er administrationens vurdering, at en reduktion af de fælles grønne områder er u hensigtsmæssig i et område, der er så tæt bebygget. Der er brug for store grønne arealer til fælles formål, hvis der skal være mulighed for et aktivt og trygt udeliv for alle.

Økonomi

Seniorbofællesskabet etableres på privat basis. Grunden skal købes af kommunen på almindelige markedsvilkår.

Bilag

Kortbilag Seniorboliger Fløng.pdf

Grønne områder i Fløng

Høringssvar fra seniorrådet

Punkt 6: A - Principbeslutning ny lokalplan Taastrup Hovedgade 10A - PMU

18/12854

Baggrund

Blå Kors Pensionat Taastrup har fået bevilget midler til projekt Sam-bo af Sundhedsstyrelsen.

Derfor ønsker de at erhverve ejendommen Taastrup Hovedgade 10A til bofællesskab.

Ejendommen er udlagt til erhvervsformål kommuneplan 2014 og lokalplan 1.01.9 fra 1991. Ejendommen må kun anvendes til liberalt erhverv med tilknyttet beboelse.

Ændret anvendelse til bofællesskab er boligformål og kræver derfor kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der udarbejdes lokalplanforslag med mulighed for beboelse for Taastrup Hovedgade 10A.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Blå Kors Pensionat Taastrup, som ligger på Ludvig Hegners Alle 2, har fået bevilliget midler fra Sundhedsstyrelsen til projekt Sam-bo, der er et nyt botilbud for mennesker med hjemløseproblematikker.

Sam-bo er en ny form for bofællesskab, hvor beboerne dels får hjælp og støtte fra hinanden og dels fra Blå Kors Pensionat, der ligger lige i nærheden. Beboere, der får tilbud i de mere traditionelle boformer som lejeboliger, ofte oplever en meget stor ensomhed, når de bor alene, og erfaringer viser, at bofællesskaber er mere effektive for målgruppen.

Sam-bo vil være et stof- og alkoholfrit botilbud, og beboerne vil blandt andre være forhenværende beboere på Blå Kors Pensionat Taastrup.

Den forventede tid for udarbejdelse af lokalplan må forventes at tage 8-12 mdr.

Bilag

Ansøgning fra Blå Kors Pensionat om ændring af lokalplan 1.01.9

Taastrup Hovedgade 10A