

# **REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 13-08-2014**

**Mødedato** Onsdag d. 13. august 2014 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale B105

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 13-08-2014.....	3
M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget august 2014 - PMU.....	5
A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesgrad, Hovedgaden 464 B - PMU.....	7
A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent, Askevang 30 - PMU.....	9
A - Ansøgning om dispensation fra etageantal ved etablering af sundhedscenter - PMU.....	11
A - Ansøgning om dispensation til at indrette to boliger i sidehuset til Hovedgaden 502 - PMU.....	14
A - Ansøgning om landzonetilladelse til bageri/konditori og café, Snubbekorsvej 16 - PMU.....	16
A - Ansøgning om landzonetilladelse til tre haller, Lillemosevej 3 - PMU.....	18
A - Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage, Snubbekorsvej 22 - PMU.....	21
A - Ansøgning om midlertidig antennemast, Gasværksvej 12 - PMU.....	23
A - Forslag til indsatsprogram for anden del af vandplanerne (vandområdeplaner 2015-2021) - PMI	26
A - Lovliggørelse af tilbygning til "Det lille røde Hus", Hovedgade 437A, Hedehusene. - PMU.....	29
A - Principbeslutning: udarbejdelse af ny lokalplanforslag for Hovedgaden 532 bolig og erhverv - F	31
A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Maglehøjtoften 1-3 - PMU.....	34
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 2.03.6 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014 for hotelvirksomhe	36
I - Ophævelse af lokalplan 4.27 og 4.27.2 - PMU.....	38
I - Godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarmeforsyning	40
I - Udpegning af medlem til Skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled - PMU.....	42

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 13-08-2014**

14/3031

# Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 13-08-2014

## Baggrund

Godkendt.

## **Punkt 2: M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget august 2014 - PMU**

14/3031

### **Bilag**

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Høje-Taastrup Kommunes afslag på opdeling til fem lejligheder på Thorsbrovej 8A

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster kommunens afslag til 4 boliger på Tingstedvej 21

Referat - Agendarådet 12. juni 2014

Statsforvaltningen giver kommunen medhold i afgørelse vedr. opførelse af 1. sal på Elme Alle 33

Statsforvaltningen hjemviser kommunens afgørelse vedr. tilgængelighedskrav, Hovedgaden 630 til fornyet behandling

Referat fra bestyrelsesmøde den 20.6.14 i HMN Naturgas I/S

Referat og formandens orientering repræsentantskabsmøde 02.05.2014

Natur- og Miljøklagenævnet oplyser at klagen over etablering af Dan Bazar, Høje Taastrup Vej 30 ikke bliver behandlet på grund af manglende indbetaling af gebyr

Invitation til HOFORs Ejerdag 2014

Landzonetilladelse til udstykning, Stærkendevej 173

Notat om faunapassage St. Vejleå

Orientering til Plan-og Miljøudvalget om kommunens samarbejde med staten om planlægning for ny grøn kile

Endelig. Baggrundsrapport\_Introduktion\_230714.pdf

Endelig. Baggrundsrapport\_Fjordkilen\_230714.pdf

Endelig. Baggrundsrapport Bugtkilen\_230714.pdf

## M - Meddelelser Plan- og Miljøudvalget august 2014 - PMU

## **Punkt 3: A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesgrad, Hovedgaden 464 B - PMU**

14/10607

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent, Hovedgaden 464 B, Hedehusene

Fuldmagt vedr. dispensation, Hovedgaden 464B

FACadetegninger, Hovedgaden 464 B

Bemærkning til ansøgning, Hovedgaden 464B

Luftfoto. Hovedgaden 464 B, Hedehusene

# A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesgrad, Hovedgaden 464 B - PMU

## Baggrund

Kommunen har tidligere tilladt, at ejendommen Hovedgaden 464 blev opdelt i en ejendom nærmest Hovedgaden på 615 m<sup>2</sup> heraf vej 112 m<sup>2</sup> og en koteletgrund bagved på 601 m<sup>2</sup> heraf vej 32 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 4-11 der i § 4, stk. 5 fastlægger, at der højst kan bygges på 1/6 af grunden, svarende til 95 m<sup>2</sup>. Der kan bygges i to fulde etager.

Ejeren søger nu om dispensation til at opføre et et-plans parcelhus på 146 m<sup>2</sup>.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der gives dispensation til at opføre et etplans parcelhus på 146 m<sup>2</sup> uden mulighed for udnyttelig tagetage.
2. Tagets hældning må højst være 25 grader.

## Sagsfremstilling

Ejendommen er på 601 m<sup>2</sup>, heraf vej 32 m<sup>2</sup>. Firmaet, der ejer grunden, ønsker at bygge et parcelhus på 146 m<sup>2</sup>. Man ønsker dermed at bebygge 25,6% af grunden.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering og naboen i Hovedgaden 466 bemærker, at han kan acceptere det ansøgte, når blot taghældningen holdes lav, som vist i ansøgningen.

Byplanvedtægten er udformet i en periode, hvor man samlede byggeriet ud mod vejen med en mindre forhave og en stor baghave. Dette skaber et tidstypisk boligmiljø med boligerne ud mod vejene i 1, 1½ eller 2 etager, mens haverne danner et fredeligt grønt "gårdrum" på havesiden.

Hvis man vil bevare karakteren af boligområdet indenfor byplanvedtægt 4-11 må man begrænse omfanget af dispensationer til at bygge på havesiden.

I det konkrete tilfælde, anbefaler administrationen at imødekomme ansøgningen og give dispensation, på betingelse af at byggeriet opføres uden udnyttelig tagetage, med en taghældning på højst 25 grader.

## ØKONOMI

---

Ingen bemærkninger.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.

## **Punkt 4: A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent, Askevang 30 - PMU**

14/10643

### **Bilag**

Dispensationsansøgning.Askevang 30, Fløng

Beskrivelse af tilbygning.Askevang 30, Fløng

Plantegning, Askevang 30

Svar på naboorientering fra Askevang 36

Luftfoto. Askevang 30, Fløng

# A - Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocent, Askevang 30 - PMU

## Baggrund

Ansøger ønsker at modernisere ejendommen og opføre en tilbygning, så der skabes større børneværelser. Ejendommen er omfattet af lokalplan 5.05.2, der fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 25, ligesom der er mulighed for at opføre en havestue på op til 5% af grundens areal. En dialog med ejeren viste, at byggeretten allerede er fuldt udnyttet.

Der søges dispensation til en bebyggelsesprocent på 26,1, idet ansøger fjerner 15 m<sup>2</sup> af den opførte carport.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget giver dispensation fra lokalplan 5.05.2, § 8 til en bebyggelsesprocent på maksimalt 26,1 til at opføre en tilbygning.

## Sagsfremstilling

Børneværelser i traditionelle typehuse fra 1960'erne og 1970'erne, som der er mange af i kommunen er normalt ret små – ofte 7-8 m<sup>2</sup>. Det kan virke utilfredsstillende når børnene bliver større. Derfor kan man forvente, at der løbende kommer ansøgninger om udvidelser.

Udvidelser kan dog ofte komme i konflikt med lokalplaner, der er udformet for at skabe et åbent og grønt boligområde med fritliggende huse og undgå at kvarteret med tilbygninger og udhuse udvikler sig til et tæt/lavt boligområde. Problemet vil ofte være, at grundene er for små.

Administrationen er positiv overfor udvidelser, hvis det kan ske på måder, hvor det ikke går ud over kvarterets kvaliteter og karakteren af den enkelte ejendom.

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering. En nabo har tilkendegivet at man intet har imod det ansøgte.

Den aktuelle ejendom er bygget med lav taghældning, så der er ikke mulighed for at indrette en udnyttelig tagetage.

Den ansøgte overskridelse er af begrænset omfang.

Grunden er disponeret sådan at bebyggelsen er trukket op i det nordøstlige hjørne, væk fra vejen. Det betyder, at selvom det bebyggede areal øges, fremstår ejendommen stadig ud mod vejen med et stort samlet haveareal.

De konkrete forhold taler derfor for at meddele dispensation.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.

## **Punkt 5: A - Ansøgning om dispensation fra etageantal ved etablering af sundhedscenter - PMU**

12/12025

### **Bilag**

Ansøgning om etablering af sundhedscenter på Hotelvej 11

Alle tegningsbilag, Hotelvej 11

Supplerende oplysninger fra ansøger

Kommentarer fra naboer, Gammelsøhøj 5 og 7

# A - Ansøgning om dispensation fra etageantal ved etablering af sundhedscenter - PMU

## Baggrund

Der er planer om at indrette sundhedsklinik og lægehus i det gamle posthus i Hedehusene. Kommunen har i den forbindelse modtaget ansøgning om at opføre en tilbygning i to etager øst for de eksisterende bygninger.

### INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 4.18.6 til:

1. En bebyggelsesprocent på 65.
2. Opførelse af en tilbygning i to etager.
3. En taghældning på tilbygningen på ned til 20 grader, når bygningen opføres i to etager, og taget dækkes med røde teglsten i stil med den eksisterende bebyggelse.

## Sagsfremstilling

Den planlagte tilbygning vil forudsætte følgende dispensationer fra lokalplan 4.18.6:

- Bebyggelsesprocent: Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 50. Det ansøgte projekt inklusive tilbygning vil få et bruttoetageareal på 1834 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 61,4.
- Etageantal: Lokalplanen giver kun mulighed for at bygge i en etage. Tilbygningen skal opføres i to etager.
- Bebyggelsens udformning: Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen skal have en taghældning på 35 – 45 grader. Tilbygningen har en taghældning på omkring 20 grader.

Ejendommen ligger i stationsområdet, og der er derfor i kommuneplanens ramme 3590 givet mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100. Ramme 3590 giver desuden generel mulighed for byggeri i to etager og fire etager langs jernbanen.

Det afledte parkeringskrav for ejendommen vil kunne dækkes på egen grund.

Ansøger ønsker en forholdsvis lav taghældning på den nye to-etagers bygning, for at tilbygningen ikke skal blive meget højere end de eksisterende bygninger.

Den nye bebyggelse tilpasses i øvrigt den eksisterende bebyggelse hvad angår materialer og farver. Det fremsendte projekt er vist med paptag, men ansøger har efterfølgende tilkendegivet, at der vil blive anvendt røde tegltagsten.

Der har været foretaget naboorientering.

Der indkom kommentarer fra naboer i Gammelsøhøj 5 og 7. Naboerne er bekymrede for det øgede trafikpres på Gammelsøhøj, der ikke har fortov eller cykelsti.

Naboerne har været til et orienterende møde med ansøgers arkitekt. Der var en meget positiv holdning til projektet. Men en del spørgsmål til brugen og vedligeholdelsen af adgangsvejen, Gammelsøhøj.

Ansøgers arkitekt har oplyst, at man kalkulerer med, at der pr. time vil være omkring 40 brugere af sundhedsklinikken, hvoraf højst halvdelen kommer i bil. De fleste vil holde på de seks p-pladser på Hotelvej foran bygningen. Der er desuden en offentlig parkeringsplads lige overfor sundhedsklinikken. Det må derfor antages, at relativt få personer ud over personalet vil benytte parkeringspladsen bag sundhedsklinikken, og dermed køre ad Gammelsøhøj.

Der er sideløbende med ansøgning om dispensation fra lokalplanen givet dispensation fra beskyttelseslinjen omkring Gammelsøhøj.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.



## **Punkt 6: A - Ansøgning om dispensation til at indrette to boliger i sidehuset til Hovedgaden 502 - PMU**

14/13655

### **Bilag**

Ansøgning til at indrette to boliger i sidehuset på Hovedgaden 502

Tegning over stueplan i sidehuset, Hovedgaden 502

Tegning over 1. sal i Sidehuset, Hovedgaden 502

Bemærkning fra nabo om indretning af bolig i sidehuset, Hovedgaden 502

Luftfoto. Hovedgaden 502

# A - Ansøgning om dispensation til at indrette to boliger i sidehuset til Hovedgaden 502 - PMU

## Baggrund

Ejer søger om at indrette to boliger i sidehuset Hovedgaden 502. Sidehuset har tidligere været anvendt til erhverv men har stået tomt i en årrække.

Ejendommen er reguleret af byplanvedtægt 4-18. Det ansøgte kræver derfor dispensation fra § 3, stk. 1,2, der fastlægger at stueetagen kun må anvendes til butikker og de øvrige etager kun må anvendes til kontorer.

Byplanvedtægten giver dog Byrådet mulighed for at tillade, at der indrettes bolig på 1. sal eller højere.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra byplanvedtægt 4-18, § 3, stk. 2 til at indrette én lejlighed på 1. sal i sidehuset til Hovedgaden 502, Hedehusene.

1. Dispensationen gives på betingelse af, at der etableres 1 parkeringsplads til lejligheden, samt at der forsat er sikker flugtvej fra den eksisterende bolig på 1. sal i forhuset.
2. Der gives afslag på at indrette bolig i stueetagen.

## Sagsfremstilling

Ejer oplyser, at sidehuset har stået tomt på grund af udlejningsvanskeligheder i en del år, og at man derfor ønsker at indrette boliger. Det fremgår af ansøgningen at de to lejligheder er på ca. 90 m<sup>2</sup> hver, og at der til lejligheden på første sal etableres en tagterrasse på 34 m<sup>2</sup>, mens man ønsker at indrette et mindre opholdsareal – på jorden ud for stuelejligheden. Der indrettes 1 p-plads til hver lejlighed.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering. Der er kommet en bemærkning fra ejeren af lejligheden i forhuset, der oplyser at trappen som skal være adgang til de planlagte boliger har fungeret som flugtvej for hendes lejlighed. Byrådet har tidligere i en tilsvarende sag givet tilladelse til indretning af boliger i naboejendommen Hovedgaden 500 ud fra en vurdering af, at den istandsættelse af ejendommen, der skulle ske i forbindelse med indretningen af boligerne, ville forbedre miljøet i bymidten.

Tilsvarende vil en istandsættelse og ombygning af den aktuelle ejendom til boliger skabe en pænere og mere levende ejendom end en tom erhvervsejendom, der står og forfalder.

Byplanvedtægtens § 3, stk. 1.2 giver Byrådet mulighed for at tillade bolig på første sal; men ikke i stuen. Da der er tale om en anvendelsesbestemmelse, er der ikke lovhjemmel til at tillade bolig i stueetagen.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

Godkendt.

**Punkt 7: A - Ansøgning om landzonetilladelse til bageri/konditori og café,  
Snubbekorsvej 16 - PMU**

14/12859

# A - Ansøgning om landzonetilladelse til bageri/konditori og café, Snubbekorsvej 16 - PMU

## Baggrund

Hoffbecks Totalentreprise har på vegne af Grennessminde ansøgt om byggetilladelse til at ombygge ejendommen Snubbekorsvej 16, således at den fremover kan anvendes som bageri/konditori og café.

Ejendommen er beliggende umiddelbart udenfor lokalplanområde 7.22, der omfatter Grennessminde og ejendommen er beliggende i landzone. Det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommen Snubbekorsvej 16 fra beboelse til bageri/konditori og café.

## Sagsfremstilling

Grennessminde ønsker at ombygge ejendommen Snubbekorsvej 16, således at den fremover kan anvendes som bageri/konditori og café.

Grennessminde har til sagen oplyst, at der vil være bageriproduktion på hverdage fra kl. 08:00-16:00. Produktionen vil omfatte fremstilling af brød og kager samt pakning og udbringning af engros-leverancer.

Grennessminde ønsker endvidere at etablere en café i tilknytning til bageriet/konditoriet. Caféen vil være åben fra 10:00-16:00 i weekender i perioden fra påske til efterårsferien bortset fra juli måned, hvor caféen vil være lukket.

Caféen vil endvidere være åben i forbindelse med Grennessmindes julebassar. Caféen vil tilbyde udeservering af kaffe, kage, sandwich og frokostbrød. Der vil i alt maksimalt være 4 personer beskæftiget i bageriet/konditoriet og caféen.

Grennessminde har til sagen oplyst, at produktionsskolen allerede i dag driver café i et af drivhusene, samt at det er denne café ønskes flyttet. Administrationen har ikke hidtil været bekendt med den nuværende café, som i øvrigt ikke vurderes at kunne rummes indenfor rammerne af lokalplanen for området.

Ejendommen Snubbekorsvej 16 er registreret som bolig, men Grennessminde har oplyst, at ejendommen de seneste 5-6 år har været anvendt til undervisning.

Kommunen skal samtykke til, at der nedlægges en bolig og skal i den forbindelse påse en række forhold efter boligreguleringsloven. Idet ejendommen ikke aktuelt bruges som bolig vurderer administrationen, at de relevante forhold er opfyldte.

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da administrationen vurderer, at ansøger er eneste part i sagen. Administrationen finder, at der skal meddeles landzonetilladelse da det vurderes at:

- Bageri/konditori og cafe supplerer de aktiviteter, som i forvejen foregår på Grennessminde og etableres i tilknytning hertil,
- En tilladelse til etablering af bageri/konditori og cafe som ansøgt vil ikke skabe præcedens for tilsvarende aktiviteter andetsteds, da aktiviteten etableres i tilknytning til produktionsskolens øvrige aktiviteter.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.

## **Punkt 8: A - Ansøgning om landzonetilladelse til tre haller, Lillemosevej 3 - PMU**

14/13610

### **Bilag**

Oplysning om tunge transport, Lillemosevej 1

Høringssvar fra Landsbylauget i Reerslev og Stærkende.pdf

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nye lagerhaller på Lillemosevej 1

# A - Ansøgning om landzonetilladelse til tre haller, Lillemosevej 3 - PMU

## Baggrund

G. Tscherning A/S ansøger om at opføre tre haller på ejendommen Lillemosevej 3. Hallerne påtænkes brugt til oplag af materialer og materiel.

Ejendommen er beliggende i landzone og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af tre haller på ejendommen Lillemosevej 1, som ansøgt.

## Sagsfremstilling

G. Tscherning A/S ønsker at opføre tre haller til oplag af materialer og materiel. Hver hal bliver maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>, og vil blive placeret på den nordlige del af ejendommen med gavlene vendt mod Stærkendevej. Ansøger oplyser, at hallerne vil få karakter af landbrugshaller med en facadehøjde på ca. 5 meter og en kiphøjde på maksimalt 8,5 meter, samt at hallerne vil blive beklædt på vægge og tag med lakerede, profilerede metalplader i mørk farve. Ansøger oplyser, at den nuværende beplantning mod Stærkendevej bibeholdes. Beplantningen har en højde på 10-12 meter.

Ejendommen Lillemosevej 1 har tidligere været anvendt til betonvarerfabrik med tilhørende oplag og administration. Aktiviteterne blev i sin tid tilladt efter By- og landzonenloven fra 1960. På grund af kontinuitetsbrud (mere end tre år) er tilladelsen til produktion udløbet. Der har ikke været et tilsvarende kontinuitetsbrud i forhold til oplag og administration, hvorfor disse aktiviteter fortsat kan drives på ejendommen efter den gamle tilladelse (hidtidig lovlig anvendelse).

Hallerne påtænkes anvendt til oplag af materialer og materiel, idet ansøger har behov for at bringe en del af sine oplag "under tag". Da ejendommen lovligt kan anvendes til oplag skal kommunen ikke tage stilling til de oplagsaktiviteter, som skal foregå i hallerne. Kommunen skal således alene tage stilling til, om virksomheden kan få landzonetilladelse til at opføre de ansøgte haller, således at de lovlige oplag "overdækkes".

Ejendommen er ikke beliggende i et område med landskabelige værdier eller andre beskyttelsesinteresser, som kommunen skal varetage når der meddeles landzonetilladelse. Administrationen vurderer derfor, at ansøgningen skal imødekommes.

Ansøgningsmaterialet har været i høring hos ejendommens naboer. Materialet er endvidere sendt til Landsbylauget for Reerslev og Stærkende til orientering.

Kommunen har modtaget to tilbagemeldinger på det fremsendte høringsmateriale. Ejendommens nabo, Lillemosevej 1, har telefonisk oplyst, at han ikke har bemærkninger til det fremsendte materiale.

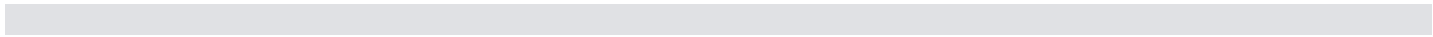
Landsbylauget i Reerslev og Stærkende udtrykker i sit høringssvar, at landsbylauget frygter, at der vil blive en betydelig større trafik af tunge køretøjer gennem Stærkende og krydset mellem Brandhøjgårdsvej og Maglehøjgårdsvej, hvorfor landsbylauget ikke kan støtte ansøgningen.

Administrationen har bedt ansøger anslå, hvor stor en daglig trafikmængde deres aktiviteter vil medføre. Da der er tale om fortsættelse af en hidtil lovlig (oplags)aktivitet har kommunen ikke mulighed for at regulere ansøgers trafikforhold. Kommunen har således ikke hjemmel til at fastsætte vilkår om trafik, tvangsruiter eller andet i forbindelse med den ansøgte landzonetilladelse. På baggrund af ansøgers oplysninger, er det administrationens vurdering, at de kommende aktiviteter vil medføre mindre trafik, end da ejendommen blev anvendt til betonvarerfabrik.

Administrationen har været i dialog med ansøger om den bekymring for tung trafik gennem Stærkende, som landsbylauget udtrykker. Ansøger oplyser, at de gerne vil undgå at køre gennem landsbyen med store biler, men at overkørslen fra Stærkendevej til Lillemosevej aktuelt gør det umuligt for virksomheden at tilkøre ejendommen fra "Greve-siden". Der er efter sommerferien aftalt et møde med Driftsbyen og ansøger på ejendommen. Mødet har til formål at finde en praktisk løsning, som gør det muligt at tilkøre ejendommen fra "Greve-siden" med større biler.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

Godkendt.



## **Punkt 9: A - Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage, Snubbekorsvej 22 - PMU**

14/8151

### **Bilag**

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage på Snubbekorsvej 22

Helhedsvurdering vedr. garage, Snubbekorsvej 22, Taastrup.

# A - Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage, Snubbekorsvej 22 - PMU

## Baggrund

Administrationen har modtaget ansøgning om at opføre en garage på 108 m<sup>2</sup> på ejendommen Snubbekorsvej 22. Ejendommen er beliggende i landzone, og da den ansøgte garage er større end 50 m<sup>2</sup> kræver den landzonetilladelse. Med den ansøgte placering vil garagen ligge udenfor "byggeretten", hvorfor ansøgningen også skal helhedsvurderes efter bygningsreglementet.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget

1. tager administrationens helhedsvurdering, jf. bygningsreglementet, af placering af garage på ejendommen Snubbekorsvej 22 til efterretning samt
2. beslutter at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af garage, på ejendommen Snubbekorsvej 22.

## Sagsfremstilling

Efter planloven kan garager og tilsvarende småbygninger under 50 m<sup>2</sup> opføres uden landzonetilladelse forudsat at de placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Den ansøgte garage er 108 m<sup>2</sup> og kræver derfor landzonetilladelse.

Ansøger oplyser, at garagen skal anvendes til husstandens tre biler, campingvogn, trailer, plæneklipper, haveredskaber mv. Der er ikke anden udhusbebyggelse på ejendommen.

Ansøgningen har været i nabohøring. En nabo har til sagen oplyst, at han ikke har bemærkninger til det ansøgte.

Med den ansøgte placering er garagen beliggende udenfor "byggeretten", hvorfor ansøgningen skal helhedsvurderes efter bygningsreglementet. Administrationen har udarbejdet en helhedsvurdering af ansøgningen.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.

## **Punkt 10: A - Ansøgning om midlertidig antennemast, Gasværksvej 12 - PMU**

14/12109

### **Bilag**

Ansøgning om midlertidig gittermast, Gasværksvej 12

Visualisering af midlertidig gittermast, Gasværksvej 12

Høringssvar fra Vestervej 29

Høringssvar fra Søndermarksvej 8

Bemærkninger fra ansøger til høringssvar, Gasværksvej 12

# A - Ansøgning om midlertidig antennemast, Gasværksvej 12 - PMU

## Baggrund

I forbindelse med nedrivning af tidligere gasværksbygning inkl. skorsten på Gasværksvej 5, har Lindene på vegne af Telia/Telenor ansøgt om midlertidig placering af antenneanlægget på en gittermast på Gasværksvej 12. Sagen forelægges Plan- og Miljøudvalget på grund af indsigelser fra naboer i forbindelse med partshøring.

### INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der på Gasværksvej 12 etableres en midlertidig gittermast som ansøgt. Den midlertidige gittermast opstilles på betingelse af den fjernes når den ikke anvendes til det ansøgte formål mere eller maksimalt 6 måneder efter etableringen.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med nedrivningen af skorstenen på ejendommen Gasværksvej 5 (gasværket) skal der etableres en midlertidig gittermast i området, som mobilantennene fra skorstenen kan blive overført til. Gittermasten skal fungere som en midlertidig løsning, således at mobildækningen i området opretholdes indtil der er fundet en mere permanent løsning. Det påtænkes, at den midlertidige gittermast vil være opstillet i 6 måneder.

Der er samtidig med den midlertidige gittermast blevet ansøgt om en permanent placering af en rørmast på Gasværksvej 5 efter nedrivningen på gasværksgrunden. En permanent opstilling af masten på tidligere placering forudsætter dog en tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 8 idet grunden er forurenet (V2 kortlagt), og der skal foretages en vurdering af afhjælpende foranstaltninger.

Den midlertidige gittermast til sendeanlæg for Telia og Telenor vil blive opstillet på parkeringspladsen til det tidligere plejehjem, Gasværksvej 12. Den midlertidige mast udgøres af en 33m gittermast med panelantennener og linkantennener og kabine for teknisk udstyr. Masten opstilles i p-båse ved Gasværksvej 12 og etableres med betonelementer ovenpå terræn.

Ansøgningen om etablering af midlertidig mast har været sendt i partshøring, idet masten overskrider bygningsreglement 2010 (BR 10), kapitel 2.2.2 stk. 1, der foreskriver at "Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende en bygningshøjde efter kapitel 2.2, når bebyggelsens højde ved det ansøgte ikke overstiger 2 etager og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn." Gittermasten med en højde på 33 m, afviger fra denne bestemmelse, hvilket medfører, at der iht. bygningsreglement 2010 (BR 10) kap. 2.3 skal udarbejdes en helhedsvurdering.

Der er modtaget indsigelser fra to naboer ved partshøringen, henholdsvis Søndermarksvej 8 og Vestervej 29. Begge ejendomme er placeret øst for, hvor den midlertidige mast er ansøgt opstillet. Begge indsigelser går på, at der bør findes en alternativ løsning til gittermastens placering. Ansøger har kommenteret på indsigelserne og begrundet placeringen på Gasværksvej 12 med at området allerede er blevet afdækket, for at finde en alternativ placering på eksisterende anlæg/master. Der er dog ikke fundet en bedre placering der vil sikre, at dækningen i området bliver opretholdt.

En alternativ placering på f.eks gittermasten ved Taastrup Station, hvor Banedanmark har etableret sendeanlæg vil ikke sikre, at der kan opnås den fornødne dækning i forhold til øvrige sendeanlæg i TT-Netværkets sendenet. Ligeledes har det været undersøgt, hvorvidt vandtårnet kunne benyttes. Det blev konkluderet, at det ikke er foreneligt med vandtårnets smukke og bevaringsværdige karakter.

Ejeren af Vestervej 29 skriver herudover i deres indsigelse, at masten vil spolere det frie udsyn fra deres bolig og være skæmmende for områdets udseende.

Det er administrationens vurdering, at gittermastens placering øst for ejendommen Vestervej 29 i en afstand af ca. 75 m ikke vil danne væsentlige skyggegener eller genere deres frie udsyn. I forhold til områdets udseende/karakter er det vurderet, at gittermasten kun er opstillet for en kort periode og derfor ikke vil påvirke områdets fremtidige karakter.

Ejeren af Søndermarksvej 8 har ikke yderligere indsigelser end, at der bør findes en anden placering, som administrationen og ansøger allerede har forholdt sig til ovenover.

Vurderingen fra administrationen er, at gittermasten med den ansøgte midlertidige placering sikrer, at mobildækningen opretholdes imens der findes en ny placering for en permanent mast. Gittermastens placering på parkeringsarealet til Gasværksvej 12 sikrer herudover, at så få borgere bliver direkte berørt af den midlertidige gittermast da nærmeste nabo ligger nord for gittermasten i en afstand på ca. 25 m.

---

#### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014**

Godkendt.

## **Punkt 11: A - Forslag til indsatsprogram for anden del af vandplanerne (vandområdeplaner 2015-2021) - PMU**

14/5103

### **Bilag**

Notat vedrørende Vandråd og organisationernes bemærkninger

Bemærkninger fra organisationer som er refereret i notatet

VANDRÅD Isefjord og Roskilde Fjord

Opdateret liste over vandrådet for Køge Bugt

Forslag til indsatsprogram 2015-2021 for oplandet til Isefjord og Roskilde Fjord, udkast af 30. juni 2014

Forslag til indsatsprogram for Køge Bugt

Kortbilag mødesag vandplan 2

# A - Forslag til indsatsprogram for anden del af vandplanerne (vandområdeplaner 2015-2021) - PMU

## Baggrund

Folketinget vedtog 20-12-2013 et nyt plankoncept for udarbejdelsen af de kommende generationer af vandområdeplaner. Som noget nyt skal kommunerne, under eventuel inddragelse af lokale vandråd, udarbejde forslag til hele eller dele af indsatsprogrammet. I den førstkommande planperiode vedrører dette kun vandløbsindsatsen. Den enkelte kommunalbestyrelse vedtager deres forslag til indsatser og fremsender dem til sekretariatet for vandrådene for de enkelte vandoplande i september.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget vedtager forslag til indsatsprogram for Isefjord og Roskilde Fjord samt Køge Bugt.

## Sagsfremstilling

### Status for de statslige vandplaner 2010-15

Natur- og Miljøklagenævnet har i december 2012 afgjort, at høringsfristen på otte dage for den supplerende høring af de statslige vandplaner var for kort. Derfor er de statslige vandplaner ugyldige, og kommunens handleplan er derfor ikke blevet vedtaget. De statslige vandplaner har igen været i 6 måneders offentlig høring til 23-12-2013. Siden har Naturstyrelsen foretaget en række ændringer i forslag til vandplanerne så de ikke kan vedtages før ændringerne har været i fornyet offentlig høring i mindst 8 uger. Høringsfristen er 26-08-2014.

Der foretages en række ændringer i indsatserne på vandløbsområdet. Ændringerne betyder at ændret vandløbsvedligeholdelse på ca. 750 km vandløb, vandløbsrestaurering på ca. 75 km vandløb og genåbning af rør på ca. 25 km vandløb udgår. Endvidere bortfalder der indsatser over for 94 spærringer. For Høje-Taastrup Kommune betyder det, at der ikke længere er krav om ændret vedligeholdelse i kommunens vandløb, og at indsatsen vedrørende fjernelse af spærringen i St. Vejle å, som kommunen deler med Ishøj kommune, bortfalder.

### Nye vandoplandsplaner 2015-21 - Vandråd

Arbejdet med 2. generations vandplaner er sat i gang, og et væsentligt element er, at styrke interessentinddragelsen i vandplanlægningen. Lovforslaget om vandplanlægning fastsætter den lokale forankring gennemført ved oprettelse af et vandråd i hvert hovedvandopland. Høje-Taastrup Kommune afvander til to vandoplande nemlig Isefjord og Roskilde Fjord samt til Køge Bugt. Kommunerne skal, via samarbejde med de nye vandråd, fremover stå for den direkte lokale interessentdialog i forbindelse med kommunernes udarbejdelse af forslag til indsatsprogram. Se bilag 3 og 4 vedrørende sammensætning af de to vandråd.

Roskilde Kommune varetager sekretariatet for vandrådet for Isefjord og Roskilde Fjord. Køge Kommune varetager funktionen som sekretariatskommune for vandrådet for Køge Bugt. Opgaven er, at foretage en vurdering af behovet for anvendelse af virkemidler til forbedringer af de fysiske forhold, der kan medføre opfyldelse af miljømålene. Der er udarbejdet en virkemiddel rapport med ca. 20 virkemidler, der skal benyttes ved udarbejdelse af indsatsplanen. Af vedlagte rapporter med forslag til indsatsprogram for de to vandoplande Isefjord og Roskilde Fjord samt Køge bugt (bilag 5 og 6) fremgår, at det har været nødvendigt at prioritere indsatserne i forhold til den økonomi, der er stillet til rådighed for det enkelte opland. (Roskilde fjord 17,7 mio. kr. og Køge Bugt 9,5 mio. kr.).

Kommunernes forslag til indsatser skal angives på et overordnet niveau, idet programmet ikke skal foregribe den detaljerede udmøntning og vurdering af konsekvenserne af indsatsen efter sektorlovgivningen. Opgaven består i, at udarbejde forslag til indsatsprogram for anden planperiode til forbedring af de fysiske forhold i vandløbene og okkerindsats.

Sekretariatskommunerne har ansvaret for at samle og koordinere forslag til indsatsprogram og bidrag til miljørapporten fra de enkelte kommuner i hovedvandoplandet.

Samtidig med, at forslag til indsatsprogram og bidrag til miljørapporten sendes til Naturstyrelsen, skal sekretariatskommunen sende evt. udtalelser, herunder særudtalelser, mindretalsudtalelser og lignende fra de foreninger og organisationer, der er repræsenteret i vandrådet. Vandrådene for Isefjord og Roskilde Fjord samt

Køge Bugt er kommet med udtalelserne som fremgår af vedlagte notat (bilag 1).

For Høje-Taastrup Kommunes vedkommende har Naturstyrelsen udpeget mulige indsatser i en del af Hove å, Skovkildevandløbet samt en del af Nybølle å samt St. Vejle å. Se vedlagte bilag 7 (kortudtræk). Administrationen vurderer, at en forbedring af de fysiske forhold i Nybølle å vil betyde, at vandløbet opfylder målsætningen vedrørende vandløbsfauna DVFI (Dansk Vandløbs Fauna Indeks, sammensætningen af smådyr). Administrationen vurderer ligeledes, at der er behov for en forbedring af de fysiske forhold i St. Vejle å. Indsatsen i Nybølle å fremgår af indsatsprogrammet for Isefjord og Roskilde Fjord, og indsatsen vedrørende St. Vejle å fremgår af indsatsprogrammet for Køge Bugt. Se bilag 5 og 6.

Det er Høje-Taastrup kommunes generelle vurdering, at der kan forventes forbedringer i de dele af vandløbsstrækningerne, hvor der foreslås en indsats, men kommunen kan ikke stå inden for, at de sikre målopfyldelse på hele vandområdet. Valget af virkemidler og strækninger, der foreslås udført på, er sket for at sikre den mest optimale udnyttelse af de rammer, virkemidler og den økonomi, der er stillet til rådighed for opgaven. Der udføres forprojekter med henblik på at sikre valget af virkemidler ifht. rammerne, og der vil gå en tidsperiode før en endelig og varig effekt af indsatsen kan vurderes i vandområdet. Det bemærkes endvidere, at Naturstyrelsen beslutter udpegningen af det endelige indsatsprogram og har mulighed for at foretage justeringer i forhold til kommunernes forslag.

#### **ØKONOMI**

---

Kommunerne kompenseres via DUT-midlerne til opgaven med udarbejdelse og gennemførelse af indsatsplaner for vandløbene.

Drift af vandrådssekretariatet finansieres med betaling fra de deltagende kommuner.

#### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014**

---

Godkendt.

## **Punkt 12: A - Lovliggørelse af tilbygning til "Det lille røde Hus", Hovedgade 437A, Hedehusene. - PMU**

14/9805

### **Bilag**

Ansøgning om at bibeholde fast tag på veranda til restaurant på Hovedgaden 437A, Hedehusene.

Ansøgning om opsætning af læskærm hos Bollinis, Hovedgaden 437A

foto 3.JPG

foto 4.JPG

Tilladelse til det ansøgte, at opsætte læskærme af glas og pergola med sejldug, Hovedgaden 437A.

# A - Lovliggørelse af tilbygning til "Det lille røde Hus", Hovedgade 437A, Hedehusene. - PMU

## Baggrund

Restaurant Bollinis i "Det lille røde Hus" på Stationsforpladsen i Hedehusene har ansøgt om at bibeholde tilbygningen på restaurantens sydfacade og opføre en standard glasbygning på 3 m<sup>2</sup> på restaurantens vestgavl. Kommunen gav i 2013 tilladelse til at opsætte en veranda med læskærme af glas og pergola med en mobil sejldug på restaurantens terrasse. Afskærmning og en mobil overdækning af terrassen er ikke en bygning ifølge bygningsreglementet. Imidlertid blev læskærmskonstruktionen etableret med et fast tag og er dermed en bygning.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender

1. at der gives dispensation fra § 4 i lokalplan 4.18.8 til at bibeholde tilbygningen på "Det lille røde Huses" sydfacade
2. at tilbygningen lovliggøres, og
3. at glaspartiet på vestgavlen ændres til en glasoverdækning med læskærme også af glas.

## Sagsfremstilling

Restaurant Bollinis har ansøgt om at opsætte et glasparti i størrelsen 1 x 3 meter ud for vinduet på vestgavlen. I denne forbindelse konstaterede administrationen, at betingelser for tilladelse til at etablere en veranda med glaslæskærme og pergola på terrassen ikke var overholdt. Betingelsen var, at der ikke måtte etableres fast tag på pergolaen. Med et fast tag på pergolaen er verandaen blevet til en tilbygning, som er i modstrid med lokalplanens bestemmelser, at der ikke kan opføres ny bebyggelse uden en supplerende lokalplan. Desuden er der større krav til redningsåbninger og flugtveje til en tilbygning end til en åben veranda. Tilbygningen har ikke været behandlet af byggemyndigheden.

Administrationen vurderer, at der bør gives tilladelse til at bibeholde tilbygningen med læskærme og fast tag, da udseendet er det samme, om det er en veranda med en mobil overdækning eller en veranda med fast tag.

Forskellen ligger i, at det faste tag gør det til en bygning, som lokalplanen ikke giver mulighed for og dertil kommer, at tilbygningen skal lovliggøres med henblik på flugtveje og redningsåbninger.

I bestemmelsen i lokalplan 4.18.8, som "Det lille røde Hus" er omfattet af, står der, at der ikke uden en supplerende lokalplan kan opføres ny bebyggelse. Denne bestemmelse skal sikre, at "Det lille røde Hus" ikke nedrives eller "Det lille røde Hus" ikke radikalt ændres ved tilbygninger, så huset forsvinder bag disse.

Administrationen vurderer, at den opførte tilbygning er så transparent, at den ikke radikalt ændrer "Det lille røde Huses" udseende.

Restaurant Bollinis ansøgning om at opsætte et glasparti på 3 m<sup>2</sup> på vestgavl ud for vindue har til formål, at kunder, der skal hente "mad ud af huset", kan vente her, så de ikke fylder op i restauranten. Administrationen vurderer, at når det "Det lille røde Hus" yderligere bliver påført et lukket glasparti, udover tilbygningen, vil det sløre husets udseende. Derfor bør der alene gives tilladelse til et halvtag af glas på 1 x 3 meter og en let læafskærmning af glas.

Ansøgning om at bibeholde tilbygningen har været i naboorientering fra 03-06 til 20-06-2014, og der er ikke kommet bemærkninger eller kommentarer hertil.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Godkendt.

## **Punkt 13: A - Principbeslutning: udarbejdelse af ny lokalplanforslag for Hovedgaden 532 bolig og erhverv - PMU**

14/1978

### **Bilag**

Fritidsfabrikken projektbeskrivelse

Planskitse, Fritidsfabrikken

Perspektiver Fritidsfabrikken

Plan A3

Perspektiver

# A - Principbeslutning: udarbejdelse af ny lokalplanforslag for Hovedgaden 532 bolig og erhverv - PMU

## Baggrund

Ejeren af Hovedgaden 532 i Hedehusene (hvor Neergård Camping ligger) ønsker mulighed for en bredere og mere intensiv anvendelse af ejendommen og de gamle fabriksbygninger, end det gældende plangrundlag giver mulighed for. Bl.a. ønsker han at opføre nye boliger. Ejendommen anvendes på nuværende tidspunkt til udstilling og salg af pladskrævende varer (autocampere m.m.).

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af det fremsendte projektmateriale skal udarbejdes ny lokalplanforslag og kommuneplantillæg for ejendommen.

En lokalplan vil bl.a. gøre det muligt at sikre bevarelsen af de historiske bygninger.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget indstiller, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for området på følgende vilkår:

1. Området udlægges til service, liberale erhverv, kontor, lettere fremstilling, faciliteter for iværksættere, forskning, voksenundervisning, kulturelle formål, fritidsformål, restaurant, hotel og lignende.
2. De eksisterende fabriksbygninger fra 1930'erne og 1940'erne skal bevares.
3. Der kan opføres 6.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse ud over eksisterende bebyggelse.
4. Ny bebyggelse opføres fortrinsvist på ejendommens syd-vestlige del.
5. Der kan indrettes boliger i den nye bebyggelse.
6. Ny bebyggelse kan opføres i op til 4 etager med mulighed for 5 etager enkelte steder.
7. Ny bebyggelse skal i sin ydre fremtræden tilpasses områdets karakter.
8. Ved udformning og placering af den nye bebyggelse skal der sikres godt indsyn til de gamle fabriksbygninger fra Hovedgaden. Bl.a. ved anlæg af en plads mellem fabriksbygningerne og Hovedgaden.

## Sagsfremstilling

Området er beliggende indenfor det stationsnære kerneområde. Kommuneplan 2014 giver derfor mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100, dog højst i fire etager.

Ejendommens areal er på 13.368 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bebyggelse er på ca. 4.800 etagemeter. Der ønskes opført yderligere ca. 6.000 etagemeter, så der i alt bliver ca. 10.800 etagemeter. Bebyggelsesprocenten stiger herved fra ca. 36 til 81. Projektet indebærer således en væsentlig fortætning af området i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner.

På ejendommen ligger tre gamle industribygninger, som tidligere husede kaffesurrogatfabrikken "Danmark". De markante bygninger er opført i røde teglsten. Bygningerne er udpeget af Kroppedal Museum, som bevaringsværdige.

Bygherres oplæg til udvikling af området er, at de bevaringsværdige fabriksbygninger skal indrettes til at rumme en blanding af aktiviteter og muligheder indenfor kultur, service, lettere fremstilling og faciliteter for iværksættere, forskning/undervisning, ferie- og fritidsformål, evt. hotel og lignende.

For at sikre et realistisk økonomisk grundlag for udvikling af området, skal der desuden være mulighed for, at opføre en ny etageboligbebyggelse.

Ny bebyggelse udformes, så de gamle bygninger stadig kan ses fra Hovedgaden bl.a. ved anlæg af en åben plads. Der vil desuden blive lagt vægt på at etablere et samspil mellem den gamle kaffesurrogatfabrik og det tidligere Hedelykke mejeri, der er blevet smukt restaureret og indrettet til mindre virksomheder og boliger.

Til brug for kommunens vurdering har bygherre udarbejdet en situationsplan og perspektivtegninger for den

fremtidig bebyggelse af området. I planen udlægges fire syd-nord orienterede boligstokke med en højde varierende fra 3 til 5 etager.

Fem etager er umiddelbart meget i Hedehus-sammenhæng. De nye boligstokke vil dog ikke blive helt så høje som de eksisterende fabriksbygninger.

Bygherre har fremsendt tegninger af to omgange. Det første sæt omfatter en ret omfangsrig bygning i områdets østlige del. Efterfølgende har bygherrerådgiver og administrationen aftalt, at den østlige boligblok reduceres i omfang og højde for yderligere at styrke den visuelle kontakt til de gamle fabriksbygninger. I stedet placeres flere boliger på den vestlige del af ejendommen, hvor de bidrager til en naturlig opdeling af friarealet mellem erhverv og boliger. Dette er vist i det andet sæt tegninger.

Generelt er det vigtigt for Hedehusene, at de mest markante bygninger fra Hedehusenes epoke som industrisamfund bevares. Ikke mindst kaffesourogatfabrikken har haft stor betydning for byen. Med de foreliggende visioner fra bygherre, vil det være muligt både at bevare de gamle industribygninger, give dem en ny meningsfuld funktion og dermed skabe et attraktivt nyt byområde. De to gamle villaer planlægges nedrevet.

Det fremlagte projekt forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2014, idet der er tale om en ændret anvendelse af området til bl.a. boliger. Området er i byplanvedtægt 4-02 udlagt til industri og håndværk.

Vedtagelse af en ny lokalplan med bevaringsbestemmelserne er desuden Byrådets mulighed for at sikre bevarelsen af de gamle bygninger.

Ny bebyggelse bør i sin ydre fremtræden tilpasses områdets karakter. Bl.a. ved at anvende tunge materialer som tegl og beton til facaderne.

Boligerne vil ligge godt i forhold til stationen og bymidten. Men der skal ved udformningen af bebyggelsen tages hensyn til støj og rystelser fra jernbanen og Hovedgaden således at vejledende miljønormer overholdes.

#### **Det tilstødende område**

Området støder op til eksisterende erhvervsområder mod vest og øst. Virksomhederne her er dog allerede i dag begrænsede af, at der i området dels ligger eksisterende boliger og dels kan indrettes nye boliger, f.eks. portnerboliger. Det er endvidere administrationens vurdering, at der pt. er begrænset miljøpåvirkning fra de omkringliggende virksomheder.

Til gengæld vil etablering af et større antal boliger sætte begrænsninger på de eksisterende erhvervsområders udvikling, fx i forhold til mere støjende aktiviteter, fx i forbindelse med tilflytning af nye eller udvidelse af eksisterende aktiviteter.

#### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014**

---

Godkendt.

## **Punkt 14: A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Maglehøjtoften 1-3 - PMU**

14/12441

### **Bilag**

Ansøgning til opførelse af dobbelthus på Maglehøjtoften 1

Naboorientering af Maglehøjtoften 5 om Maglehøjtoften 1-3

# A - Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent på Maglehøjtoften 1-3 - PMU

## Baggrund

Ejeren af Maglehøjtoften 1-3 søger om dispensation fra lokalplanen 6.16 til en bebyggelsesprocent på 27 for et nyt dobbelthus. I lokalplanen er fastlagt en bebyggelsesprocent på 25.

### **INDSTILLING**

---

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 27.

## Sagsfremstilling

Der søges om at opføre et dobbelthus på grunden, som derefter skal udstykkes. I den forbindelse søges om dispensation fra den i lokalplan 6.16, § 8, punkt 1, fastlagte bebyggelsesprocent på 25. Begrundelsen er, at der er tale om et hus i 1½ etage, hvilket giver et begrænset bebygget areal i forhold til nabogrundene, og at der kan opnås en bedre indretning af dobbelthuset. Lokalplanen for området fastlægger, at der kan udstykkes 8 parcelhusgrunde og 2 grunde til et dobbelthus. For alle grunde er fastlagt den samme bebyggelsesprocent på 25, hvor der i Bygningsreglementet er fastsat en højere bebyggelsesprocent for blandt andet dobbelthuse. I det sendte projekt bliver bebyggelsesprocenten 27.

Sagen er 13-06-2014 sendt i naboorientering til ejer af Maglehøjtoften 5. Der er ikke modtaget indsigelse eller bemærkninger.

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014**

---

Godkendt.

**Punkt 15: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 2.03.6 og tillæg nr. 1 til  
Kommuneplan 2014 for hotelvirksomhed på Helgeshøj Allé 34. - PMU**

13/22898

**Bilag**

Lokalplan 2.03.6 til mødesag for endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 1 til kommuneplan 2014

# I - Endelig vedtagelse af lokalplan 2.03.6 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014 for hotelvirksomhed på Helgeshøj Allé 34. - PMU

## Baggrund

Byrådet vedtog 18-03-2014 forslag til lokalplan 2.03.6 og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014 for Helgeshøj Allé 34. Planerne giver mulighed for at etablere hotelvirksomhed udover det allerede tilladte kontor- og servicevirksomhed.

Forslagene har været offentliggjort i perioden fra den 01-04 til den 02-06-2014.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 2.03.6 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 2.03.6 muliggør, at der etableres hotelvirksomhed i den eksisterende kontorbebyggelse på Helgeshøj Allé 34. Bebyggelsen er på 2.445 m<sup>2</sup>, og der kan indrettes 40 hotelværelser med reception og spisesal til morgenmadsbuffet. Grundarealet er på 5.024 m<sup>2</sup>.

Tillæg nr. 1 til kommuneplanen udskiller lokalplanområdet fra det øvrige erhvervsområde, der i dag omfatter Aller Tryk A/S. Bestemmelserne for det nye område ændres fra erhvervsområde, lettere industri, til hotelvirksomhed og kontor- og servicevirksomhed. Bebyggelsesprocenten ændres fra 40 til 50, så den svarer til de eksisterende forhold. Der er foretaget enkelte redaktionelle rettelser i lokalplanen.

Der er ikke kommet indsigelser eller kommentarer til lokalplanforslaget eller til forslag til tillæg til kommuneplanen i høringsperioden.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Anbefales.

## **Punkt 16: I - Ophævelse af lokalplan 4.27 og 4.27.2 - PMU**

14/12810

### **Bilag**

Notat om ophævelse af lokalplan

Mulige midlertidige anvendelser

# I - Ophævelse af lokalplan 4.27 og 4.27.2 - PMU

## Baggrund

NærHeden P/S har fremsendt en liste over mulige midlertidige aktiviteter som ønskes afholdt indtil området NærHeden er udviklet som byområde.

Stort set alle aktiviteterne er fritids-/friluftaktiviteter med undtagelse af hotel, liberalt erhverv (kontor) parkeringshus og detailhandel (loppemarkeder o.l.).

Knap halvdelen af området er omfattet af lokalplanerne 4.27 og 4.27.2 der udlægger områderne til henholdsvis offentlige formål, stationsforplads med veje, stier, p-pladser, grønne arealer, regnvandsbassin og industri, håndværk og lettere industri samt lager.

Anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen er principper i planen, som der ikke kan dispenseres fra.

For at de ønskede aktiviteter skal kunne afholdes, skal der enten udarbejdes en ny lokalplan, eller planerne skal ophæves, da de ikke længere er aktuelle for områdets anvendelse.

## INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at lokalplanerne 4.27 og 4.27.2 ophæves efter planlovens procedurer herfor.

## Sagsfremstilling

Efter planlovens § 33, stk. 1, nr. 2, kan en lokalplan for byzonearealer ophæves, når udviklingen inden for planens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes.

Da områdets fremtidige anvendelse skal være overvejende boliger samt institutioner, kultur, detailhandel og kontorerhverv, vil det ikke være muligt at administrere lokalplanerne 4.27 og 4.27.2 uden anvendelse af planlovens § 14. Anvendelse af § 14 betyder at der skal nedlægges et forbud hvis ejere af en ejendom, inden for planen, ønsker at udnytte denne efter den gældende plans bestemmelser.

Ophævelse af lokalplaner kræver stort set den samme procedure som ved tilvejebringelse af en lokalplan, med undtagelse af udarbejdelse af et lokalplanforslag. Det vil sige offentliggørelse af beslutning om ophævelse, skriftlig orientering af ejere i området og berørte parter i nærområdet, 8 ugers høring og offentliggørelse af ophævelsen.

Når lokalplanerne er ophævede vil områderne fremover administreres på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser. Dette indebærer at der er mulighed for at nedlægge forbud mod at etablere sig i strid med kommuneplanens rammebestemmelser og samtidig giver det den fordel at kommunen ikke tvinges til specifikt at tage stilling til områdets fremtidige planlægning.

Kommunen kunne også beslutte at udfærdige en ny lokalplan, men en lokalplans bestemmelser skal være så entydige og præcise, at der ikke kan herske tvivl om en bestemt anvendelse.

Viften af NærHedens ønsker til midlertidig anvendelse er så bred, at en lokalplan med disse anvendelsesbestemmelser kun vil have retsgyldighed som en rammelokalplan. Desuden vil det være svært at leve op til mindstekravene til en lokalplan, da der blandt andet ikke er taget stilling til udstykning, vej og sti.

Det er administrationens vurdering, at de ønskede aktiviteter ikke er lokalplanpligtige, men dog skal vurderes i hvert enkelt konkret tilfælde. Det er ligeledes administrationens vurdering at de ønskede aktiviteter ikke er en hindring for virkeliggørelse af kommuneplanen som Byrådet skal arbejde for.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Anbefales.

# **Punkt 17: I - Godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarmeforsyning af bla. Copenhagen Markets - PMU**

14/13492

## **Bilag**

Projektforslag Kragehave Vekslerstation 2014-05-23

Oversigtskort Kraghave

# I - Godkendelse af projektforslag for etablering af Kragehave Vekslerstation til fjernvarmeforsyning af bla. Copenhagen Markets - PMU

## Baggrund

Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S (VEKS) og Høje Taastrup Fjernvarme Amba (HTF) har fremsendt projektforslag for etablering af en ny vekslerstation med tilhørende ledningstilslutninger ved VEKS's afgrænsningsbygværk ved Kraghave.

Med projektforslaget tages der kun stilling til vekslerstationen i henhold til varmforsyningsloven – og ikke til selve byggeriet. Dette vil ske efter fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse, hvor også de planmæssige forhold vil blive vurderet.

## INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at Projektforslag for etablering af Kragehave vekslerstation til forsyning af bl.a. Copenhagen Markets i forhold til varmforsyningsloven sendes i 4 ugers høring ved berørte parter forud for en endelig godkendelse.

## Sagsfremstilling

Baggrunden for projektforslaget er, at varmebehovet ved det kommende byggeri, herunder Copenhagen Markets, på sigt fordrer en øget kapacitet for fjernvarme.

Administrationen har gennemgået projektforslaget i forhold til varmforsyningsloven (projektbekendtgørelsen) og vurderer at projektforslaget er fyldestgørende til at kunne træffe en afgørelse. Projektet lever op til kravene i projektbekendtgørelsen og kan umiddelbart godkendes.

Projektforslaget understøtter i øvrigt Høje-Taastrup Kommunes mål om at reducere det primære energiforbrug og CO<sub>2</sub>-udledningen i det omfang fjernvarme fortrænger individuel opvarmning ved fossile brændsler eller naturgas. I projektforslaget er anført, at anlæg af vekslerstationen ikke vurderes at være i strid med gældende kommune- og lokalplaner, og er vurderet til ikke at give behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over, hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner. Administrationen skal hertil bemærke, at det pågældende område er udlagt til beplantning og støjvold, hvorfor der kræves en dispensation i henhold til planloven.

Godkendelsen af projektforslaget i forhold til varmforsyningsloven er ikke betinget af at den endelige byggetilladelse er givet, men ansøgning om byggetilladelse er jf. fremsendte tidsplan i projektforslaget planlagt fremsendt i løbet af august 2014. Her vil de planmæssige forhold også blive håndteret.

## BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

Anbefales.

## **Punkt 18: I - Udpegning af medlem til Skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled - PMU**

08/647

### **Bilag**

Underskrevet aftale Solhøj Fælled

# I - Udpegning af medlem til Skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled - PMU

## Baggrund

Naturstyrelsen har anmodet Høje-Taastrup Kommune om udpegning af medlemmer til skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled.

### INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet udpeger en politisk repræsentant til "Skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled".

## Sagsfremstilling

Formålet med etableringen af skovområdet Solhøj Fælled er primært grundvandsbeskyttelse, men skoven vil samtidig give gode rekreative muligheder. Byrådet besluttede på mødet den 19. marts 2013 at forny aftalen mellem HOFOR, Naturstyrelsen, Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner om skovrejsningsprojektet Solhøj Fælled med henblik på grundvandsbeskyttelse. I henhold til aftalen nedsætter Naturstyrelsen et brugerråd (skovrejsningsråd).

Skovrejsningsrådets formål er at sikre en god dialog mellem Naturstyrelsen og områdets interessenter og kommende brugere i forbindelse med planlægningen og driften af skoven Solhøj Fælled. Rådets medlemmer kan komme med generel og konkret rådgivning specielt med henblik på at sikre og etablere natur- og rekreative værdier i området. Rådet er ikke sagsbehandlende, og det er Naturstyrelsen der har ansvaret for projektets udførelse. Rådet består af repræsentanter fra Naturstyrelsen, Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner, Kroppedal Museum, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Idrætsforbund, Friluftsrådet, Østlige Øers Landboforeninger, Torslunde Bylaug og Reerslev-Stærkende Bylaug.

I 2008, da skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled blev etableret, blev daværende formand for Plan- og Miljøudvalget, Tina Jensen, udpeget til rådet som politisk repræsentant fra Høje-Taastrup Kommune. Herudover har kommunen en eller evt. to administrative repræsentanter. Rådet har holdt et enkelt møde i 2008, hvorefter arbejdet har ligget stille. Naturstyrelsen har nu erhvervet en række ejendomme i området, og arbejdet med etableringen af skoven Solhøj Fælled er igangsat. Dertil kommer at skovrejsningsområdet er væsentligt udvidet siden den første aftale blev indgået. Naturstyrelsen har planlagt opstartsmøde for skovrejsningsrådet til 28-10-2014.

Det skal bemærkes, at der ikke er pligt, hverken i lovgivning eller i aftalen, for kommunen til at have en politisk repræsentant i rådet. Der er dermed heller ikke nogen binding på hvem der vælges til rådet. Administrationen vil anbefale, at det er et af medlemmerne fra TU eller PMU da sager om skovrejsning hører under disse udvalg. Naturstyrelsen har udtrykt ønske om en politisk repræsentation da det drejer sig om et meget stort skovrejsningsområde med høj prioritet i Naturstyrelsen.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 13-08-2014

---

Udvalget peger på Flemming Andersen som medlem af "Skovrejsningsrådet for Solhøj Fælled".