



# Høje-Taastrup Kommune

## Plan- og Miljøudvalget

### Dagsorden

Dato: Tirsdag den 14. august 2012

Mødetidspunkt: 18:30

Mødelokale: Mødelokale B105

Medlemmer: Annette Johansen (A), Daniel Donoso (F), John A. Bilenberg (C), Kemal Bektas (A), Kurt Scheelsbeck (C), Lars Prier (O), Laurids Christensen (C), Michael Blem Clausen (B), Svend-Erik Hermansen (A)

Fraværende:



## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget 2012	2
2. Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af F-gas anlæg, Høholmvej 2	4
3. Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af oplagsplads på Rockwools arealer, Hovedgaden 501, Hedehusene	5
4. Ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af solcelleanlæg, Hovmarksvej 3	7
5. Ansøgning om landzonetilladelse til ændrede vilkår for modelflyvebane Soderupvej 34, Soderup	8
6. Ansøgning om at etablere en benzinstation på parkeringspladsen ved Taastrup Torv i forbindelse med opførelse af butikcenter	13
7. Ansøgning om dispensation til byggeri indenfor udlagt vejareal i Høje Taastrup Landsby	15
8. Ansøgning om dispensation til sortblå glaseret tegltag på Skolevej 32, Taastrup	17
9. Anmodning om genoptagelse af sag, Vibevej 17, Taastrup-Valby	19
10. Stillingtagen til omfang af gadeudstilling på Taastrup Hovedgade	21
11. Nyt byrum ved Hedehushallen	25
12. 3. Budgetopfølgning for Plan- og miljøudvalget	27
13. Principbeslutning om forøgelse af boligrummeligheden i Høje-Taastrup By	29
14. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010 for et erhvervsområde i det vestlige Hedehusene	32
15. Engelig vedtagelse af lokalplan 7.33 for Taastrup Campus og Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2010	36
16. Endelig vedtagelse af projektforslag vedr. etablering af en ny varmecentral ved Hørskættten	39
17. Forslag til lokalplan 1.56.10 for detailhandel og boligformål, Høje Taastrup Vej 2-6, Taastrup	40
18. Ny betalingsvedtægt- og regulering af gebyrer for byggesagsbehandling fra 2013	42



## 1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget 2012

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget M

Sagsnr.: 12/467

### Sagsfremstilling

Bladet "Miljø og Energi", juni 2012

Bladet "Grønt Boligforum", juni 2012

### Bilag:

1	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afslag til op-sætning af husstandsmølle, Nybølle Vad 2	137962/12
2	Åben	Afgørelse i sag om udstykning og opførelse af en helårsbolig ved Kirkestien i Høje Taastrup - NMK-31-00554.pdf	147886/12
3	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens dispensation til dagligvarebutik på Høje Taastrup Boulevard 41-51	166623/12
4	Åben	Dispensation til at foretage terrænregulering i forbindelse med opførelse af DSV domicil. Jasonsminde, Hovedgaden	176729/12
5	Åben	Dispensation til at fravige højdegrænseplan i LP 4.40, DSV - Jasonsminde	176726/12
6	Åben	Dispensation fra lokalplanens krav til antal HC pladser i forbindelse med opførelse af DSV domicil, Jasonsminde	176732/12
7	Åben	Dispensation til alternativ placering af affaldsrum, DSV	181897/12
8	Åben	Statsforvaltning Hovedstaden giver Høje-Taastrup Kommune ret i afgørelse vedr. byggesagsgebyrer for Solbakkevej 35	187257/12
9	Åben	Natur- og Miljøklagenævnet giver Høje-Taastrup Kommune medhold i afslag til opstilling af husstandsvindmølle på Ågesholmsvej 3	189612/12
10	Åben	Vestforbrænding - Referat af bestyrelsesmøde 13. juni 2012	203231/12
11	Åben	Spildevandscenter - Referat af bestyrelsesmøde 22. juni 2012	203235/12



12 Åben Vestforbrænding - Referat af ordinær generalforsamling 7. juni 2012 206817/12



## **2. Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af F-gas anlæg, Høholmvej 2**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/15489

### **Sagsfremstilling**

Primagaz Danmark A/S har den 26-07-2012 ansøgt om landzonetilladelse på vegne af Ballonflyverne, Høholmvej 2, Vridsløsemagle om udskiftning af eksisterende F-gas tankanlæg på 2,4 m<sup>3</sup> til en større tank på 5 m<sup>3</sup>.

Primagaz oplyser, at der er tale om et anlæg til påfyldning af flasker udelukkende til brug for ballonflyvning.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven § 35

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

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

### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til opsætning af et F-gas anlæg på 5 m<sup>3</sup>. Det skal begrundes med, at anlægget ikke er så meget større end det eksisterende og der vil ikke være en forøget trafik i området i forhold til det eksisterende. Anlægget vil udelukkende bruges som påfyldningsplads for opfyldning af gasflasker til brug for ballonflyvning.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning om landzonetilladelse af 27.06.2012 (185939/12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at der gives landzonetilladelse til opstilling af 5 m<sup>3</sup> F-gasanlæg.



### **3. Ansøgning om landzonetilladelse til etablering af oplagsplads på Rockwools arealer, Hovedgaden 501, Hedehusene**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/12093

#### **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune har den 07-05-2012 modtaget Rockwools ansøgning om landzonetilladelse til etablering af oplagsplads på deres arealer ved Hovedgaden 501, 2640 Hedehusene beliggende matr. nr. 18g Reerslev By, Reerslev. Rockwool ansøger om en tidsbegrænset landzonetilladelse på 5 år. I perioden indtil salget bliver gennemført, anvendes ejendommen til diverse udlejningsformål.

Der er tale om et oplag på 10.000 m<sup>2</sup> placeret på den nordlige del af Rockwools ejendom. Oplaget vil være placeret højt i det nuværende landskab omkranset af en eksisterende beplantning, som Rockwool vil bibeholde og pleje. Adgangen til oplaget sker via en intern vej på Rockwools arealer fra Rockwools hovedindgang ved Hovedgaden 501.

Oplagspladsen ønskes anvendt til oplag af forskellige kategorier af råvarer og materialer:

- Chaussesten, kantsten og lign. Stenmaterialer.
- PEL rør, PVC rør og lign plastmaterialer.
- Beton brødgods og lign. Betonvarer.
- Jern- og metalråvarer, f.eks. spunsjern, Jerndipper og lign.

En del af råvarerne vil blive oplagret i åbne containere, mens den resterende del af oplaget vil foregå direkte på jorden. Oplaget vil maksimalt ske i en højde på 3 meter over terræn, og der vil ikke ske stabling af containere. Der opføres ingen bygninger, skure eller lignende. Oplaget vil kun omfatte ikke-forurenende råvarer og materialer.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af lokalplanen for Rockwool. Ejendommen er omfattet af rammeområde 314B i kommuneplan 2012. Rammeområde 314B må anvendes til mindre virksomheder med begrænset forurening (lettere industri, engroshandel og lager, transportvirksomhed og lignende). Det fremgår desuden, at der i detailplanlægningen skal indgå grøn kile (Tippen m.v.) samt offentlig stiforbindelse gennem Tippen mellem Roskildevej og Hedeland.

Ejendommen er kortlagt som forurennet i henhold til jordforureningsloven. Ansøgningsmaterialet har derfor været sendt i høring til region Hovedstaden, som intet har haft at bemærke til det ansøgte.

Oplagspladsen vil være placeret højt i landskabet som en del af tippen. Skrænterne, som afgrænser pladsen, er vurderet som værende § 3 overdrev. Den ansøgte placering af oplagspladsen er ikke omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.



### **Retsgrundlag**

Planlovens § 35, stk.1.

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010.

### **Information**

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

### **Høring**

Sagen har været sendt i høring hos naboer af ejendommen i perioden 08-06 til 22-06-2012. Der har ikke været bemærkninger til det ansøgte.

### **Vurdering**

Det er administrationens vurdering, at den ansøgte oplagsplads bliver placeret i tilknytning til Rockwools øvrige lokalplanlagte aktiviteter på Hovedgaden 501, 2640 Hedehusene. Oplagspladsen vil være placeret midt i et område som fysisk på nuværende tidspunkt fremstår som et erhvervsområde. Mod øst er arealet grænsende til Statoils erhvervsvirksomhed og olieberedskabslager og mod vest er arealet grænsende til Nymølle Stenindustri. Syd for oplagspladsen ligger et større affaldsdepot af produktionsrester fra da Rockwool havde produktionsaktiviteter i området (tippen).

Natur- og Miljøklagenævnets praksis i sager om oplag i det åbne land er, at der som hovedregel bør meddeles afslag til oplag af selvstændig karakter i landzone. Det er administrationens vurdering, at oplaget på 10.000 m<sup>2</sup> fysisk vil være placeret i tilknytning til rockwools øvrige aktiviteter og større bygningsmasse på ca. 50.000 m<sup>2</sup>. Det er desuden administrationens vurdering, at der i kommuneplanen er taget stilling til, at arealet kan anvendes til erhvervsvirksomhed, herunder oplag. Den afgrænsede del af tippen, hvor der er affaldsdepot forbliver uberørt i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Oplagets midlertidige karakter gør det desuden muligt, at udlægge arealet til andre konkrete formål i forbindelse med en senere detailplanlægning.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning om oplagsplads (175005/12).

Bilag 1: oversigtskort til ansøgning (174998/12).

Bilag 2: luftfoto med angivelse af placering på oplaget (175001/12).

Bilag 3: oversigtskort med lokalplan- og kommuneplangrænser, samt placering af oplaget (175004/12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte midlertidige oplagsplads, som det fremgår i ansøgningsmaterialet.



#### **4. Ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af solcelleanlæg, Hovmarksvej 3**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/13890

##### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen har den 28-05-2012 søgt om opstilling af et solcelleanlæg på 44 m<sup>2</sup>, på adressen Hovmarksvej 3, Stærkende. Anlægget er på 6.000 KWp og måler i grundareal 2,82 · 11,0 m, i alt 31 m<sup>2</sup>. Solcelleanlægget placeres med en hældning på 45°, anlægget er funderet på stålstativ og bliver dermed hævet 0,5 m over terræn. Anlægget vil have en lodret højde på 3,32 m og er placeret 3,3 m fra nærmeste skel imod nord. Ejer har i sin ansøgning påpeget, at anlægget skal stå som en selvstændig konstruktion, hvilket er den eneste mulighed for opsætning, da huset er stråttækket. Anlægget placeres på grundens nordøstlige hjørne.

##### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

##### **Retsgrundlag**

Planloven § 35

##### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010

##### **Information**

Ingen bemærkninger.

##### **Høring**

En eventuel landzonetilladelse vil blive offentliggjort i Lokalavisen Taastrup.

##### **Vurdering**

Administrationen har på baggrund af syn på ejendommen vurderet, at opstillingen ikke vil være til gene for omkringboende. Nærmeste nabo bor omkring 100 m syd fra ansøger og ansøgers egen bolig ligger mellem solcelleanlægget og nabo. Ligeledes er selve grunden omkranset af tæt bevoksning som gør, at refleksioner ikke umiddelbart kan være til gene. Placeringen, såfremt anlægget skal placeres på terræn, må siges at være den bedst mulige på ejendommen.

Ansøgningen har ikke været i naboorientering, da det er af uden betydning for nabo.

##### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning af 28.05.2012 (145755/12).

##### **Indstilling**

Administrationen indstiller til der gives tilladelse til opstilling af et 6.000 KWp anlæg på 44 m<sup>2</sup>, med et grundareal på 31 m<sup>2</sup>.





## **5. Ansøgning om landzonetilladelse til ændrede vilkår for modelflyvebane Soderupvej 34, Soderup**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 10/29070

### **Sagsfremstilling**

1 Høje-Taastrup Kommune har den 19-05-2010 meddelt midlertidig landzonetilladelse til modelflyvebane på Soderupvej 34, Hedehusene. I landzonetilladelsen tilkendegiver kommunen, at ville se på sagen igen, såfremt ansøger/Københavns Fjernsstyringsklub (KFK) får udarbejdet støjmålinger af deres aktiviteter, der viser, at støjen fra modelflyene er begrænset.

I 2011 ønsker KFK sagen genoptaget på baggrund af en støjrapport, de har fået udarbejdet af det akkrediterede støjmålingsfirma, Delta. Administrationen meddeler afslag til genoptagelse af sagen, med baggrund i, at støjrapporten ikke giver anledning til, at vilkårene i landzonetilladelsen ændres, herunder særligt forbuddet mod flyvning med jetfly. Afgørelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, som hjemsender hele sagen til fornyet behandling i kommunen. Begrundelsen for hjemsendelsen er, at kommunen ikke forholder sig til alle KFKs ansøgningspunkter i ansøgningen fra 2011, og at kommunen ikke har videresendt KFKs indsigelse til nævnet om, at flyve med støjfri fly udenfor åbningstiderne tilbage i maj 2010.

I KFKs ansøgning om ændring af vilkår for landzonetilladelsen ansøges om følgende:

1. At flyve med støjfri modelfly uden for de anførte åbningstider.
2. Flyve inden for de anførte tider med en maksimal støjbelastning på 50 dB ved nærmeste nabos opholdsarealer.
3. Vende tilbage til flyvetiderne i den midlertidige landzonetilladelse fra 2005. Det vil sige at åbningstiden bliver: kl. 9-12 og kl. 13-17 lør, søn og helligdage, kl. 9-12 og kl. 13-19 hverdage, dog til kl. 21 på onsdage.
4. Flyve med forbrændingsmotordrevne jetfly, dog max. 1 ad gangen, evt. ledsaget af op til 3 elmotorpropelfly.
5. At få landzonetilladelsen gjort permanent. Det vil sige, at modelflyvebanen kan fortsætte på nuværende beliggenhed i årene fremover.

### **Støjgrænser**

KFK har endvidere ønsket, at deres aktiviteter reguleres via støjgrænser, der fastsættes i henhold til miljøbeskyttelsesloven frem for, at der i landzonetilladelsen er krav om at der ikke må flyves med jetfly, og at der er begrænsninger i antallet af fly, der må være i luften samtidig.

I støjrapporten er beregnet det gennemsnitlige støjniveau ved den nærmeste nabo på forskellige ugedage. Beregningen er lavet ud fra det antal medlemmer, der i gennemsnit har benyttet banen i perioden 2005-2009, og svarer derfor til det faktiske niveau. Herunder ses det højeste støjniveau på forskellige ugedage og tidspunkter:

Mandag, tirsdag, torsdag og fredag kl. 9-19	40,3 dB(A)
Onsdag 9-21	43,0 dB(A)
Lørdag 9-17	39,5 dB(A)
Søndag 9-17	46,0 dB(A)



KFK ønsker at kunne flyve med jetfly og har fået udført en beregning af støjniveauet, hvis der lægges 10 % flyvetid med jet oveni det gennemsnitlige støjniveau. Beregningen viser, at det højeste støjniveau så vil være 45,5 dB(A) i hverdagene inkl. lørdag og 48,5 dB(A) om søndagen. KFK ønsker derfor, at støjgrænsen fastsættes til 50 dB(A) ved nærmeste nabo.

Administrationen har i forbindelse med sagsbehandlingen fremsendt et udkast til, hvad administrationen vil indstille til Plan- og Miljøudvalget. Her fremgår, at administrationen vil indstille, at åbningstiderne fra den midlertidige landzonetilladelse af 19-05-2010 fastholdes af hensyn til naboerne, samt at der varsles støjvilkår på 45 dB(A) indenfor åbningstiderne. Ligesom der stilles krav om, at der føres log over hvor mange og hvilke fly, der er i luften, og at KFK får udarbejdet en procedure for hvilke fly, der kan være i luften for at støjgrænsen på 45 dB(A) overholdes.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven og miljøbeskyttelsesloven.

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010.

### **Information**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og med en notits i Lokalavisen Taastrup.

### **Høring**

Sagen har været sendt i naboorientering og partshøring i perioden fra den 26-04-2012 til 14-05-2012.

Der er modtaget 6 høringssvar fra naboer, samt bemærkninger til administrationens indstilling fra ansøger.

Naboernes bemærkninger går på følgende:

1. Naboerne ønsker åbningstiderne fastholdt, som i den seneste tilladelse fra 19. maj 2010, hvor der ikke gives mulighed for at flyve efter kl. 15 i weekender og på helligdage. Under forudsætning af, at der fortsat stilles krav om, at modelflyene ikke må flyve nærmere end 200 meter fra nærmeste bebyggelse på naboejendomme. En nabo foreslår, at der bør være dage, hvor der slet ikke flyves på pladsen af hensyn til naboer og fugleliv.
2. Det er genererende for naboerne, at afstandskravene ikke overholdes. Ligesom det er 2 naboers opfattelse, at fuglelivet i det nærliggende § 3-område bliver forringet af modelflyvebanens aktiviteter.
3. Det fremgår af 2 høringssvar, at modelflyvebanen ikke skal have en permanent landzonetilladelse, men at der skal arbejdes på at finde alternative placeringer i områder der allerede er støjbelastet, eksempelvis i nærheden af veje.



4. Det fremgår at et høringsbrev fra 3 naboer, at flyvning med jet-modelfly fortsat bør forbydes, da Deltas rapport ikke godtgør, at flyvning med jet er mindre støjende. Ifølge hørings svaret stjer jetfly væsentligt mere end motor- og eldrevne modelfly.

Ansøger (KFK) har følgende bemærkninger til administrationens indstilling:

1. Det er KFKs opfattelse, at hvis den tilladte flyvetid ændres fra kl. 10-15 til kl. 9-17 om søndagen vil det ikke påvirke den totale støjbelastning, hvis antallet af flyvere er konstante.
2. KFK er indstillet på, at der udarbejdes en procedure for, hvilke fly der kan være i luften samtidig for, at den tilladte støjgrænse på 45 dB(A) overholdes.

### **Vurdering**

#### **Åbningstider**

Det er administrationens vurdering, at der bør meddeles afslag til ændring af åbningstiderne.

Høje-Taastrup Kommune har forud for den meddelte midlertidige landzonetilladelse af 19-05-2010 og i forbindelse med den aktuelle sag, hørt berørte parter og naboer. I begge høringer har naboerne tilkendegivet, at de særligt lørdag, søndag og helligdage oplever støjgener fra modelflyvebanen. I Deltas støjmålingsrapport fremgår det, at støjniveauet i perioden 2005-2009 er højest om søndagen og at der er aktivitet på banen om lørdagen.

Planlovens landzonebestemmelser har bl.a. til formål at sikre, at arealanvendelsen i det åbne land forbeholdes til landbrug og andre aktiviteter, der naturligt hører hjemme i landzonen. Tilladelse kan meddeles, når der efter en konkret vurdering af de stedlige forhold, findes foreneligt med de hensyn som landzonebestemmelserne skal varetage. Ved afgørelse bør der desuden indgå, om det ansøgte vil påføre naboerne urimelige gener, samt hvilken betydning afgørelsen vil få i andre lignende sager.

Høje-Taastrup Kommune har ved landzonetilladelsen af 19-05-2010 afvejet forskellige modsatrettede interesser og hensyn, herunder naboernes bemærkninger til det ansøgte, KFKs ønske om åbningstider, samt omfanget og placering af modelflyvebanens aktiviteter. På baggrund af en samlet vurdering har kommunen på daværende tidspunkt fastsat åbningstiderne

til:

Man-, tirs-, tors- og fredag kl. 9.00 – 19.00.

Onsdag kl. 9.00 – 21.00.

Lør-, søn- og helligdage kl. 10.00 – 15.00.

#### **Hensyn til natur**

Flere naboer henviser til, at der er et § 3 beskyttet naturområde tæt på modelflyvebanen, som kan forringes af flyvebanens aktiviteter. Det er administrationens vurdering, at der ikke er dokumentation for at dette er tilfældet. KFK har, som bilag til deres ansøgning, vedlagt en rapport udarbejdet af Orbicon for Fredensborg Kommune. Rapporten undersøger en modelflyvebanes påvirkning af et nærliggende naturområde. Konklusionen på rapporten er, at der er flere faktorer, som spiller ind i forhold til etablering af "god natur" og isoleret kan modelflyvebanen ikke siges alene at forringe fugle- og dyrelivet. Det er et samspil af faktorer.



### **Landzonetilladelse**

Høje-Taastrup Kommune har i landzonetilladelsen fra maj 2010 lagt op til, at modelflyvebanen skal afvikles, da den er placeret i et område, der i kommuneplan 2010 er udpeget til område (zone A), hvor støjende fritidsaktiviteter er uønskede. Baggrunden skal findes i et øget hensyn til de øvrige beskyttelsesinteresser, der er i området. Området er beliggende i et landskabeligt og kulturhistorisk interesseområde, ligesom området er udpeget som en biologisk spredningskorridor.

Kommuneplan 2010 er stadig gældende, og der er derfor ikke fremkommet nye faktiske oplysninger, der kan begrunde, at kommunen bør meddele permanent landzonetilladelse til modelflyvebanens aktiviteter. Begrundelsen for, at modelflyvebanen ikke fik en permanent tilladelse i seneste tilladelse af 19-05-2010, skal findes i netop kommuneplanens retningslinjer for området.

Det er administrationens vurdering, at der bør meddeles midlertidig landzonetilladelse i 5 år indtil det er afklaret i forbindelse med kommuneplanrevisionen, hvorvidt modelflyvebanen kan ligge med den nuværende placering permanent. Desuden bør vilkår om krav om reetablering og afstandskrav til nærmeste bebyggelse fastholdes. Ligesom der fortsat bør stilles krav om, at KFK udfylder en logbog, som dokumentation for, at åbningstiderne overholdes.

Det er administrationens vurdering, at der skal åbnes op for, at der flyves med støjfrie modelfly uden for åbningstiden. Den tidligere mulighed for at flyve med fly, der ikke støjer uden for åbningstiden, giver mulighed for, at modelflyvebanen kan anvendes af flere forskellige brugere på forskellige tidspunkter af ugen og døgnet. Det er administrationens vurdering, at banens placering langt fra naboerne (ca. 450 meter fra nærmeste nabo) ikke giver anledning til, at de støjfrie aktiviteter vil virke generende.

### **Støjvilkår**

Støjrapporten viser, at modelflyvebanen med det nuværende aktivitetsniveau kan overholde et støjniveau på 45 dB(A) mandag til lørdag. Om søndagen er støjniveauet beregnet til 46 dB(A). I landzonetilladelsen fastsættes åbningstiden til kl. 10-15 i weekenden, men støjniveauet midles over 8 timer i dagtimerne (kl. 7-18). Administrationen vurderer derfor umiddelbart, at modelflyvebanen også vil kunne overholde en støjgrænse på 45 dB(A) om søndagen.

Da modelflyvebanen ligger i et område, hvor støjende fritidsaktiviteter er uønskede, vurderer administrationen, at støjbidraget fra modelflyvebanen skal begrænses mest muligt. Administrationen finder, at støjniveauet ikke bør være højere end det nuværende støjniveau og at en støjgrænse på 50 dB(A) vil være en belastning for området. Ifølge støjrapporten kan modelflyvebanen med de nuværende aktiviteter overholde en støjgrænse på 45 dB(A) og administrationen vurderer derfor, at støjgrænsen bør fastsættes til 45 dB(A) i hele modelflyvebanens åbningstid. En støjgrænse på 45 dB(A) betyder, at der er mulighed for at flyve med jetfly på modelflyvebanen. Det kan dog være nødvendigt at begrænse omfanget af øvrige fly samtidig for at kunne overholde støjgrænsen. Administrationen vurderer desuden, at der bør stilles vilkår om, at KFK skal udføre støjmålinger på alle nye fly, og at der skal udarbejdes en procedure for hvilke fly, der kan være i luften samtidig for, at støjgrænsen kan overholdes.

### **Andre relevante dokumenter**

Varsling af påbud om støjvilkår (92253/12).

Ansøgning om genoptagelse af landzonetilladelse til modelflyvebane, Soderupvej 34 (2432504/11).

Brev med administrationens indstilling i sagen til KFK (116684/12).



Deltas Støjmålingsrapport (2432505/11).

Indsigelse til ændring af åbningstider fra nabo (133629/12).

Høringssvar vedrørende landzonetilladelse (133613/12).

Høringssvar vedrørende landzonetilladelse (131405/12).

Indsigelse til landzonetilladelse og støjvilkår fra naboer (121831/12).

Høringssvar fra ansøger (133395/12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles (midlertidig) landzonetilladelse på 5 år til model-flyvebanens aktiviteter på matr. nr. 2a Soderup By, Fløng med følgende vilkår:

1. Pladsen må kun benyttes til flyvning med modelfly, der flyver ved hjælp af drivmiddel, på følgende tidspunkter:

Man-, tirs-, tors- og fredag kl. 9.00 – 19.00.

Onsdag kl. 9.00 – 21.00.

Lør-, søn- og helligdage kl. 10.00 – 15.00.

Støjfri modelfly er ikke omfattet af tidsbegrænsninger.

2. Flyvning fra pladsen skal holdes i en afstand til beboede arealer omfattende boliger, tilknyttede driftsbygninger og haveareal på min. 200 meter.

3. Der skal føres logbog, hvor det fremgår hvornår der er fløjet med modelfly på pladsen.

4. Ejendommen skal være reetableret senest 1 år efter landzonetilladelsens udløb. Ved reetablering forstås, at klubhuset er fjernet og at belægningen på landingsbanen er fjernet.

- Der meddeles afslag til ændring af åbningstiderne af hensyn til naboer og beboere i området.
- Der meddeles afslag til permanent landzonetilladelse, indtil kommuneplanens rammer for området er afklaret ved det igangværende kommuneplanarbejde.

Administrationen indstiller, at der meddeles påbud om følgende vilkår i henhold til miljøbeskyttelsesloven:

5. Støjniveauet fastsættes til 45 dB(A) ved nærmest liggende boligs opholdsarealer i modelflyvebanens åbningstider.

6. Der skal udarbejdes en procedure for hvilke fly, der kan være i luften samtidig således at støjgrænserne kan overholdes.

7. Der skal udføres kildestyrkemålinger på alle nye fly.



## **6. Ansøgning om at etablere en benzinstation på parkeringspladsen ved Taastrup Torv i forbindelse med opførelse af butikscenter**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/16089

### **Sagsfremstilling**

Bygherren for bycenteret på Taastrup Torv ønsker at etablere en benzinstation på centerets parkeringsareal. Benzinstationen er fuldautomatisk og består af 2 benzinstandere og der er dermed ikke tale om en benzinstation i traditionel forstand med kiosk og detailsalg.

Taastrup Torv er omfattet af lokalplan 1.71, der er udarbejdet for at kunne etablere et bycenter på 8.000 m<sup>2</sup> detailhandel og 4.000 m<sup>2</sup> til liberalt erhverv eller boligformål. Lokalplanen fastlægger byggefelter for centeret og dets torvebygning ved tunnelen til S-togs perronerne. Endvidere fastlægger lokalplanen, at der uden for byggefelterne kan opføres transformerstation til bebyggelsens forsyning, bygninger til renovation og indkøbsvogne. Dermed giver lokalplanen ikke umiddelbart mulighed for placering af en benzinstation.

Bygherren har fremført overfor administrationen, at benzinsalg hører sammen med et supermarked, at et overvejende flertal af kunderne til benzinsalg i forvejen har ærinde i området og således ikke vil skabe mere trafik, end der vil være uden benzinsalg. Den mindre del af kunderne til benzinsalg, som ikke i forvejen har et ærinde i bycenteret, vurderes at gøre benzinindkøbene uden for myldretiden og vil således ikke forårsage trafikproblemer.

Umiddelbart uden for Taastrup Bymidte ligger der benzinstationer, en Shell station på Taastrup Hovedgade 25 og Statoil stationer på Taastrup Hovedgade 108 og på hjørnet af Kuldysen/Høje Taastrup Vej.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven.

### **Politik/Plan**

Lokalplan 1.71.

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering**

Benzinstationen er placeret på et parkeringsareal til bycenteret, der rummer 28 pladser, inklusiv 3 handicap parkeringspladser. Benzinstationen optager 8 parkeringspladser. Parkeringspladsen er den eneste på terrænen til bycenteret og vil blive anvendt af kunder til centrets mindre butikker langs Vesterparken. En reduktion på 8 p-pladser vurderes ikke at have nogen væsentlig betydning.



Administrationen vurderer, at et overvejende flertal af kunderne til benzinsalg i forvejen har et ærinde i området, og vil således ikke skabe mere trafik, end der vil være uden benzinsalg. Den mindre del af kunder til benzinsalg, som ikke i forvejen har et ærinde i området, vurderes at gøre benzinindkøbene uden for myldretiden, og vil således ikke forårsage trafikproblemer. Det er administrationens vurdering, at benzinsalg kun i meget begrænset omfang vil medføre trafikproblemer. Det er samtidigt administrationens vurdering, at øget konkurrence ved benzinsalg er ønskeværdig, og det er samlet administrationens vurdering, at fordelene ved benzinsalg er større end ulemperne og derfor bør godkendes.

#### **Andre relevante dokumenter**

Situationsplan af Taastrup Bytorv, placering af benzinstation (168382/12).

Illustration af benzinstation (168390/12) og (172473/12).

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles tilladelse til at der kan etableres en fuldautomatisk benzinstation med to standere, på parkeringsarealet til Taastrup Bycenter.



## **7. Ansøgning om dispensation til byggeri indenfor udlagt vejareal i Høje Taastrup Landsby**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/14006

### **Sagsfremstilling**

Ejeren af Bygaden 62 i Høje Taastrup Landsby har anmodet om forhåndsgodkendelse til at nedrive en eksisterende bygning og opføre et nyt hus på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2-04, der i § 4, pkt. 1.1 udlægger en del af grundarealet til vej. Der kan ikke umiddelbart opføres ny bebyggelse indenfor vejudlægget, hvorfor sagen behandles som en dispensationssag.

Der har været foretaget naboorientering, hvor bl.a. Høje Taastrup Landsbylaug er blevet hørt. Der er ikke indkommet kommentarer.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven

### **Politik/Plan**

Byplanvedtægt 2-04.

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

Naboer og Landsbylaug er orienterede i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

### **Vurdering**

Det udlagte vejstykke havde oprindeligt til formål at forbinde Bygaden og Frøgård Allé og en nord-sydgående forbindelse til Postcenteret. Men da Frøgård Allé har fået et andet forløb end forudsat i byplanvedtægten, og Postcenteret har fået anden adgang, må det anses for usandsynligt, at der nogen sinde vil blive anlagt en vej over ejendommen Bygaden 62.

Administrationen kan derfor anbefale, at der gives dispensation til at bygge indenfor det udlagte vejareal.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning af 29/5 2012 (146945/12)

Kortbilag vejudlæg (165655/12)





Naboorientering (165646/12)

Adresseliste (165580/12)

**Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation fra byplanvedtægt 2-04 til at opføre byggeri i det udlagte vejareal på Bygaden 62 i Høje Taastrup landsby.



## **8. Ansøgning om dispensation til sortblå glaseret tegltag på Skolevej 32, Taastrup**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/10841

### **Sagsfremstilling**

Ejerne af ejendommen Skolevej 32 har med brev af 30-05-2012 ansøgt om dispensation til at udskifte nuværende tag af naturskifer til sortblå glaseret tegl.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 1-32 fra 1974, som har til formål, at bevare områdets miljømæssige kvaliteter. Det fremgår af § 3, punkt 1, 2 og 3 at:

- Området skal i videst muligt omfang bevares i overensstemmelse med dets hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning.
- Tage skal udføres med hældning på mindst 30° og skal fortrinsvis udføres som sadelta-ge dækket med mørke materialer, såsom blådæmpet tegl, sort asbestcementskifer, sorte papskifre og lignende eller rørtækning.
- Indenfor området må al nybygning, ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse kun finde sted i et omfang og en udformning, herunder med et materialevalg, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse og det miljø der tilsigtes opretholdt.

Bygningen, som er et enfamiliehus, ligger i det gamle Taastrup Valby og er opført i 1910. Facaderne fremstår i blank mur med røde tegl. Taget er forsynet med naturskifer. Der er, navnlig på forsiden, mange fine detaljer i form af frontispice, gesimser, pilastre m.v. Alt i alt fremstår huset meget velbevaret og originalt.

Ejerne ønsker i forbindelse med restaurering at udskifte det nuværende naturskifertag med sortblå glaseret tegl.

Ansøger bemærker i øvrigt, at de har noteret sig, at der indenfor deres lokalområde findes huse med glaserede tegl på taget blandt andet på Valby Sidegade.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven.

### **Politik/Plan**

Byplanvedtægt 1-32.

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

Der er den 17-07-2012 foretaget naboorientering af naboerne i Åstræde 5 og Skolevej 26, 30 og 34. Eventuelle bemærkninger vil blive fremlagt på mødet.



### **Vurdering**

En udskiftning til sortblå glaseret tegltag vil ligge langt fra bygningens oprindelige udtryk og vil ikke harmonere med huset, herunder dets nuværende lette karakter. Ejendommen ligger i en del af den gamle landsby, Taastrup Valby, hvor der både ligger gamle huse og nyere typehuse. Husene i området er forsynede med tage med forskellige materialer, overvejende matte grålige og fremtræder dermed afdæmpede, og giver området et helhedspræg. Tagfladen på Skolevej 32 kan blandt andet ses fra stien ved Mølleåen og fra mange andre steder i området. Det ville virke meget fremmed og anmassende at forsyne taget med sortblå glaseret tegl.

Glaseret tegl, som er meget reflekterende, vil endvidere kunne give genskin og dermed gener for mange beboere i det tætbebyggede område.

Administrationen må bemærke, at Valby Sidegade, hvor der findes huse med glaseret tegl, ligger i et andet område i byplanvedtægten, hvor der ikke gælder særlige bebyggelsesmæssige bestemmelser herunder om bevaring.

En dispensation til et tag med sortblå glaseret tegl på Skolevej 32 vil være med til at ændre områdets karakter, og vil kunne danne præcedens i området. Dette vil være i modstrid med de kvaliteter, som byplanvedtægten søger at opretholde med bevaring af bebyggelsen.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning om dispensation (dok. 154596/12)

Fotoserie Skolevej 32 (dok. 190839/12)

Luftfoto 2012 Udsnit af Taastrup Valby (dok. 192436/12)

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der ikke gives tilladelse til at udføre tagbelægning med sortblå glaseret tegl på Skolegade 32.



## **9. Anmodning om genoptagelse af sag, Vibevej 17, Taastrup-Valby**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og miljøudvalget A

Sagsnr.: 11/2095

### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen Vibevej 17, har i maj 2010 ansøgt om, efter bestemmelserne i bygningsreglement 2008, at opføre et udhus med cykelskur på 19 m<sup>2</sup>. Bygningen vil stå tættere skel end 2,5 m og have en sidelængde på 7,36 m. Samtidigt har ejer en carport på 30 m<sup>2</sup>, ligeledes stående i skel, med en sidelængde på 8,60m. Den samlede sidelængde vil hermed blive 15,96 m. I juni 2010 fik ejer afslag til det søgte, da der i bygningsreglementet står, at den samlede sidelængde i skel, for garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger ikke må have en større samlet længde end 12,0 m. Afslaget er givet på baggrund af en helhedsvurdering som administrationen har foretaget med formuleringen: "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at for at bibeholde områdets åbne karakter, er det ansøgte ikke foreneligt hermed."

Ejer søgte efterfølgende dispensation i september 2010. Dispensationen henviste til, at en anden placering på grunden ville ødelægge haven og ejer havde sammen med ansøger gennemgået mulighederne for en eventuel anden placering, men fandt at en anden placering ville mindske "havefunktionen" og ødelægge denne. Administrationen valgte at fastholde sin afgørelse, idet der ikke var ændret, eller fremkommet oplysninger som kunne afstedkomme et behov for en dispensation.

I januar 2011 genfremsender ejer ansøgning af det samme projekt, idet han står uforstående over for afslaget og anmoder om genovervejelse og at sagen fremsendes til politisk behandling til Plan- og Miljøudvalget.

Sagen er forelagt den Tekniske Direktør som har indstillet sagen til politisk behandling. Der er foretaget syn på ejendommen med formanden for Plan- og Miljøudvalget, Plan- og Byggechefen samt ejer den 06.06.2012. Ved synet fremkom det, at carporten som indgår i den samlede sidelængde i skel, skal beregnes på anden vis, 0,5 m inden for tagfladens begrænsning, hvilket ikke var oplyst i ansøgningsmaterialet. Længden på denne beregnes derfor til 7,60 m den samlede sidelængde i skel vil derfor blive en meter mindre, altså 14,96 m. Ydermere henviste ejer til, at der længere oppe af vejen er en ejendom, der har en samlet sidelængde i skel på mere end de tilladte 12 m.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Byggeloven

### **Politik/Plan**

Byplanvedtægt 1-07

### **Information**

Ingen bemærkninger



### **Høring**

Administrationen har foretaget naboorientering, der er ikke indkommet indsigelser.

### **Vurdering**

Bygningsreglementet (BR 10) kapitel 2.7.6, stk. 2, nr. 2, giver byggeret til at opføre carporte, garager, udhuse og lignende mindre bygninger nærmere skel end 2,5 m med en samlet sidelængde på maksimalt 12 m. Såfremt de betingelser ikke kan overholdes, skal byggeriet behandles efter en helhedsvurdering, jf. BR 10, kapitel 2.1. Administrationen har foretaget en helhedsvurdering både i ansøgningen og senere i dispensationsansøgningen og har meddelt et afslag med følgende begrundelse: "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. Det er Høje-Taastrup Kommunes vurdering, at for at bibeholde områdets åbne karakter, er det ansøgte ikke foreneligt hermed." Det er administrationens vurdering, at ejer har rigeligt med muligheder for at placere bygningen anderledes på grunden, eller forkorte sidelængden. Ligeledes har administrationen ikke oplysninger om, at der er givet dispensation i området, omfattende Byplanvedtægt 1-07, til overskridelse af sidelængde i skel. Området har bevaret sin åbne karakter haverne imellem, hvilket også er intentionen med reglen om de bebyggelsesregulerende forhold for så vidt angår sidelængden i skel. En bedre eller ringere udnyttelse af ens grundareal vil derfor i sig selv ikke begrunde en eventuel dispensation.

Ejer har ved synet på ejendommen påpeget, at der er en anden bebyggelse i området som har bebyggelse i skel der overstiger de 12 m. Administrationen har undersøgt dette forhold og kan oplyse, at der er omkring 17 m i skel på den pågældende ejendom. Der er kun søgt og godkendt en garage og et udhus på med omkring 11 m samlet sidelængde i skel, hvorimod de resterende 6 m er der ikke søgt om. Administrationen agter at søge dette forhold lovliggjort, alt efter denne sags udfald, idet en eventuel tilladelse til at bebygge Vibevej 17 med næsten 15 m, vil skabe præcedens i området og således give andre den samme mulighed for at bygge 15 m i skel.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning om opførelse af udhus med cykelskur (2354565/11).

Afslag på ansøgning om opførelse af udhus med cykelskur (2354568/11).

Dispensationsansøgning om opførelse af udhus med cykelskur (2390819/11)

Afslag på dispensationsansøgning om opførelse af udhus med cykelskur (2390821/11).

Anmodning om genoptagelse af sag (2447112/11).

Naboorientering (189918-12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at der meddeles afslag på det ansøgte, idet der ikke er forhold som taler for en dispensation til at overskride den samlede sidelængde i skel med næsten 3 m. En tilladelse vil ligeledes skabe præcedens for lignende bebyggelse.



## **10. Stillingtagen til omfang af gadeudstilling på Taastrup Hovedgade**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/9554

### **Sagsfremstilling**

Inden for det seneste års tid har flere butikkers gadeudstilling på Taastrup Hovedgade fået et omfang og udseende, som ikke er i overensstemmelse med Regulativ for Facader og Skilte i Taastrup Bymidte. Flere gadeudstillinger har mere karakter af oplag end af udstilling, oftest sat på europaller og i transportbure og langt fra intentionerne i regulativet.

Taastrup Bymidte er omfattet af "Regulativ for Facader og Skilte i Taastrup Bymidte" fra 2005, hvis formål er at fremme en individuel facade- og skilteløsning, der passer til den enkelte bygning. For at opnå variation og idérigdom i gadebilledet, er bestemmelserne søgt udformet, så mulighederne for individuelle løsninger er holdt åbne. Regulativet indeholder ud over bestemmelser for skiltning og brug af gaderummet, en beskrivende tekst understøttet af fotos til inspiration for de butiksdrivende for at fremme ordentlige og indbydende skiltninger og gadeudstillinger.

### **Gadeudstilling**

En nylig åbnede dagligvarebutik på Taastrup Hovedgade 107, Dan Bazaar, har en omfangsrig gadeudstilling med frugt og grønt. Flere borgere har gjort opmærksom på, at gadeudstillingen mere har karakter af lager end udstilling, da varerne står på europaller eller transportbure. Butikken har ud over vareudstillingen langs butiksfacaden også en fritstående vareudstilling midt på gangzonearealet. Butikken har fået varsling af påbud. I svar ved partshøringen beskriver ejeren af Dan Bazaar: "at han har anskaffet nogle sorte vogne, som varerne kan stå på, og at dette har givet et smukkere udseende end pallerne. Når der er tale om en basar har man altid meget gadeudstilling, som tiltrækker folk. Der er købt paraplyer, som dækker over varerne, og det giver en østerlandsk bazarstemning".

Fakta på Taastrup Hovedgade 129 har ud over udstilling langs butiksfacaden en vareudstilling med havemøbler-, muld- og pletter i forlængelse af skaterbanen. Pladsen foran Fakta og Taastrup Senge er tænkt som en plads til aktiv udfoldelse med en skaterbane og en træskulptur af egestammer, der appellerer til mindre og halvstore børns udfoldelse. Placering af varer langs med eller for enden af skaterbanen slører indtrykket af pladsen.

En blomsterbutik på Taastrup Hovedgade 104 anvender størsteparten af den plads, der er ud for nr. 104 til udstilling af bakker med potteplanter og transportbure med potteplanter. Ligeledes anvender blomsterbutikken på nr. 80 den lille pladsdannelse til sin vareudstilling.

Regulativet fastlægger, at gadeudstillinger skal være af høj kvalitet, så de har et udtryk, der i kvalitet svarer til Taastrup Hovedgades gaderum og dets inventar som pullerter, bænke, papirkurve og belyningsstandere. Endvidere fastlægger regulativet, at der kan etableres en 1 meter bred zone langs butiksfacaderne på Taastrup Hovedgade til udstillingsformål. Forudsætning for etablering af den max 1 meter brede zone er, at Taastrup Hovedgades gangzoneareal har en fri bredde på mindst 1,50 meter. Hvor der ikke er mindst 1,50 meter fri gangzone, indskrænkes zonen til udstillingsformål.

### **Klapskilte**



Nogle butikker og caféer har sat klapskilte op mellem pullerterne eller over pullerterne, der adskiller gangzonen fra kørebanen, andre, især kioskerne, har dobbelt så mange klapskilte foran butiksfacaden, som det er tilladt. Nogle butikker og caféer har sat klapskilte op på Axeltorv i ganglinjerne som henvisningsskilte for at tiltrække sig opmærksomhed.

Kommunens vejchef har udtalt, at klapskilte, der står på vejareal, kan fjernes efter forudgående orientering af café- eller butiksejer.

Regulativet fastlægger, at der kan opsættes 2 stk. fritstående løse skilte, klapskilte, pr. butik i stueetagen, når butiksfacadens længde er over 10 meter, og inden for den 1 meter brede udstillingszone langs facaden. Er butiksfacaden under 10 meter i længden, kan der kun opsættes et klapskilt.

### **Bannere**

Ejendomsrådgiverne på Taastrup Hovedgade har introduceret en ny type skiltning i form af lodrette bannere fastgjort til et stativ på sokkelfod. Regulativet fastlægger, at der ikke kan opsættes bannere på butiksfacaderne, heller ikke i forbindelse med en midlertidig skiltning.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven.

### **Politik/Plan**

Regulativ for Facade og Skilte i Taastrup Bymidte, vedtaget maj 2005

### **Information**

Ingen bemærkninger

### **Høring**

Facaderådet er blevet hørt om principiel stillingtagen til omfang af gadeudstilling, brugen af klapskilte og bannere.

Facaderådet udtaler, at det er et fornuftigt udspil, som viser en imødekommenhed i de tilfælde, hvor forholdene giver plads og rum, samt at handelslivet bliver tilført nye oplevelser for de handlende.

### **Vurdering**

#### **Gadeudstilling**

Administrationen vurderer, at der bør gives dispensation fra facade- og skilteregulativet til en større gadeudstilling til nr. 107, da der er et bredt forareal ud for butikken, som ikke har karakter af en plads. Der bør gives dispensation til en fritstående vareudstilling på 0,80 x 6,00 meter og hvis ydre afgrænsning max må være 3,50 meter fra facaden. Vareudstillingen må max have en højde på 1,20 meter. Der bør stilles betingelser til udstillingsbordene, hvor varerne udstilles, og anvendes der europaller, skal disse dækkes med plader på alle synlige sider. Der bør ikke gives dispensation til at sætte paraplyer/parasoller, over de udstillede varer.

En del af Faktas vareudstilling på nr. 129 er på den del af Sydpladsen, der er beregnet til leg og ophold. Faktas udstilling langs med eller for enden af skaterbanen forstyrrer indtrykket af



pladsen og får pladsen til at se rodet ud. Administrationen vurderer, at al gadeudstilling, der er placeret uden for den 1 meter brede zone langs facaden bør fjernes, og at der ikke bør gives dispensation til den udvidede gadeudstilling.

Administrationen vurderer, at blomsterbutikken på nr. 104 bør have dispensation fra regulativet til at udvide sin udstilling på den lille pladسدannelse, der er ud for nr. 104 og 106. Bageren i nr. 106 anvender en del af pladsen til udeservering. Der bør stilles betingelser for omfanget af blomsterbutikkens gadeudstilling, så hele pladsen foran butikken ikke optages af gadeudstilling, ligesom der også her bør stilles krav til udstillingsbordenes udseende.

Administrationen konkluderer, at der bør gives dispensation til at udvide butikkernes gadeudstillinger på de forarealer, der ikke har funktion som pladser, og ikke har den rumlig karakter, som er kendetegnende for en plads- eller torvedannelse. Ligeledes bør der ikke gives dispensation til udvidelse af gadeudstillinger, når udstillingen kolliderer med hovedgadens bænke. Tilladelser bør gives på betingelser af, at udstillingsborde- og kurve er beregnet til udstillingsformål. Dette krav bør stilles for at undgå, at gaden bliver fyldt op med transportburer og hermed gives et rodet indtryk.

Hvad angår parasoller til afskærmning af vareudstillinger, bør dette ikke tillades. Er vejrliget ikke til gadeudstilling, må dette undlades eller varerne må dækkes midlertidigt over ved regnbyger. Regulativet omtaler ikke parasoller, da gadeudstillinger alene må placeres langs butiksfacaden og dermed afskærmes af markiser. Regulativet har bestemmelser for markisers farve og størrelse som hvor stort dens udfald over gaden må være. De eksisterende faste baldakiner har samme funktion som markiser.

### **Klapskilte**

Administrationen vurderer, at klapskilte, der er placeret uden for butikkens eller caféens nær-område på vejareal og som fungerer som henvisningsskilte, bør kunne fjernes af vejmyndigheden.

### **Bannere**

Administrationen vurderer, at der ikke bør gives tilladelse til at opsætte bannere på stativ og fod, da det er et meget forstyrrende og uroligt element i gadebilledet. To ejendomsmægler-virksomheder har sat disse bannere op ud for deres kontorer. Regulativet giver ikke mulighed for at opsætte bannere på facaden, ej heller i forbindelse med midlertidig skiltning som udsalg og salgskampagner.

### **Andre relevante dokumenter**

Partshøring, varsling af påbud til Dan Bazaar (140876/12).

Dan Bazaars høringssvar (155834/12).

Billedserie fra Taastrup Hovedgade (184431/12)

Høringssvar fra Facaderådet (184766/12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at:

1. der gives dispensation til at udvide gadeudstilling på betingelser vedrørende omfang, og at udstillingsborde- og kurve er beregnet for gadeudstilling til Blomster Galleriet på nr. 85, Frugt & Grønt på nr. 91, Dan Bazaar på nr. 107, blomsterbutikken på nr. 104 samt butikken på nr. 80





2. administrationen bemyndiges til fremover at give dispensation fra facade- og skilte-regulativet til at butiksejere kan udvide deres gadeudstilling på betingelse af, at gadearealet ikke indgår i en plads- eller torvedannelse
3. der ikke gives tilladelse til at opsætte bannere på stativ på gadearealet.



## **11. Nyt byrum ved Hedehushallen**

Sagstype: Åben

Type: TU og PMU I

Sagsnr.: 12/15794

### **Sagsfremstilling**

Etableringen af det nye kulturhus ved Hedehushallen betyder, at parkeringspladsen foran hallen skal udvides. Områdefornyelsen i Hedehusene har sammen med interessenter og borgere udarbejdet et skitseprojekt for parkeringspladsen, der giver mulighed for at anvende det store areal til forskellige former for street-games mv., når arealet ikke anvendes til parkering, jf. intentionerne i lokalplanen. På den måde kan pladsen bl.a. indgå i et samspil med aktiviteterne i Hedehushallen, FDF Hedehuset og kulturhuset og give nyt liv til stedet.

Inden for det seneste årti har der kunne registres en stor stigning af folk som leger, løber og motionerer i byens rum. Flere og flere mennesker fravælger den organiserede idræt og ønsker at dyrke motion under friere former og med let og uhindret adgang til fysisk udfoldelse. Skitseprojektet er med til at tilfredsstille og understøtte dette stigende behov for hverdagsmotion, fordi det skaber muligheder for fysisk udfoldelse i byen.

En kritik af den traditionelle byplanlægning har været, at biltrafikken har haft en alt for høj prioritet på bekostning af de bløde trafikanter, samt at byernes fortætning har øget presset på friarealer og restarealer og dermed muligheden for leg og bevægelse i byens rum. Det gælder ikke mindst for børn og unge og deres udfoldelsesmuligheder i nærmiljøet. I skitseprojektet er der skabt en løsning, der både tilgodeser behovet for parkering og samtidig giver plads til livet i byen.

Pladsen er i dag et vigtigt bindeled mellem Hedehusene Bypark, Charlotteskvarteret og det grønne område syd for Charlotteskolen. I fremtiden bliver pladsen også et bindeled til den kommende nye bydel i Hedehusene, Gammelsø. Fra området går der en hovedsti under jernbanen til Gammelsø-området. I skitseprojektet er der derfor også lagt vægt på, at pladsen byder pænt velkommen til Hedehusene, og at den bliver et trygt og levende byrum for de mange mennesker, der allerede i dag har deres gang i området.

Skitseprojektet fremlægges den 07-08-2012 for områdefornyelsens styregruppe. Der gives en mundtlig orientering om styregruppens indstilling på udvalgs mødet. Administrationen har endvidere anmodet Københavns Vestegns Politi's afdeling for færdsel og vejteknik om samtykke til projektet. Eventuelle krav fra politiet indarbejdes i forbindelse med hovedprojekteringen.

### **Økonomi**

Byrådet har i 2011 og 2012 frigivet en anlægsramme på 5 mio. kr. til områdefornyelsen i Hedehusene, hvoraf der er brugt 410.903 kr. til programudarbejdelse mv.

Byrådet har 15-11-2011 afsat 1 mio. kr. til omlægning af sti-systemet og etablering af p-pladser i forbindelse med etablering af det nye tyrkiske kulturhus ved Hedehushallen.

Etablering af den nye plads ved Hedehushallen har et minimumsbudget på 4.120.000 kr.: 3.120.000 kr. fra områdefornyelsen og 1 mio. kr. fra budget til sti og p-pladser.

Herudover ansøges LOA-fonden om 1.236.000 kr. til projektet. Det svarer til fondens maksimumstøtte på 30 %. Der forventes foreløbig tilbagemelding fra LOA-fonden efter sommerferien og endeligt svar i oktober 2012.



Såfremt der ikke opnås støtte fra LOA-fonden gennemføres et minimumsprojekt. Det sker ved at følgende udgår: nyt slidlag på eksisterende p-pladser, gummibelægning på boldbane, rut-sjebane og klatresnore ved FDF. Endvidere reduceres følgende: områder med faldunderlag ved mure, cykelbane til små børn og antallet af motionsbøjler

### **Retsgrundlag**

Byrådets beslutning.

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010 – rammeområde 372

Lokalplan 4.06.7

Program for områdefornyelsen i Hedehusene

### **Information**

Der har i forbindelse med borgerinddragelsen i juni 2012 været annonceret i Taastrup Avis og på kommunens hjemmeside.

### **Høring**

Projektet fremlægges for områdefornyelsens styregruppe 07-08-2012.

### **Vurdering**

Det vurderes, at den nye plads ved Hedehushallen vil blive et levende byrum, som kan bruges af mange forskellige brugergrupper til forskellige former for fysisk aktivitet i form af leg og bevægelse. Endvidere kan pladsen være med til at styrke udviklingen af Hedehusene, både i forhold til området omkring Hedehushallen og på længere sigt i forhold til Gammelsø. Det er godt for byen at have forskellige aktiviteter og mødesteder, og samtidig kan pladsen være med til at integrere Charlottekvarteret i byen.

### **Andre relevante dokumenter**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at skitseprojektet godkendes.

### **Bilag:**

1	Åben	120706_dispositionsforslag_endelig_small.pdf	186154/12
2	Åben	Budget byrum fuldt projekt	186176/12
3	Åben	Budget byrum minimumsprojekt	186175/12



## 12. 3. Budgetopfølgning for Plan- og miljøudvalget

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 12/11623

### Sagsfremstilling

I henhold til den af Økonomiudvalget godkendte budgetopfølgingsprocedure for 2012, skal der fremlægges 3. budgetopfølgning for fagudvalg og Økonomiudvalg i august 2012. Budgetopfølgningen følger op på udgifter under fagudvalget samt udvalgets forventede regnskab.

Opfølgning i forhold til det oprindelige budget beskrives i 3. budgetopfølgning og regnskabsprognose 2012 for Økonomiudvalget. Tekniske korrektioner til budgettet behandles særskilt i de fire årlige tekniske budgetopfølgninger.

### Udvalgets økonomiske resultat

Plan- og Miljøudvalget udvalget har i 2012 et oprindeligt budget på 9,6 mio. kr. og et korrigeret budget pr. 30-06-2012 på 8,2 mio. kr., jf. tabel 1.

Det forventede årsforbrug for 2012 udgør 6 mio. kr. og det forventes således, at udvalget har et mindreforbrug på 2,2 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget for 2012.

Mindreforbruget skyldes hovedsageligt, at igangsættelse af vandhandleplaner er udsat til 2013-2015 (er medtaget i budgetforslag 2013-15)

Tabel 1: Resultat for Plan- og Miljøudvalget

Politikområde (Netto 1.000 kr.)	Oprindeligt budget 2012	Korrigeret budget 2012	Forbrug pr. 30.06.12	Forventet regnskab 2012	Afv. i fht. oprindeligt budget	Afv. i fht. korrigeret budget
440 Miljøforanstaltninger	8.343	6.949	1.259	4.749	-3.594	-2.200
441 Byfornyelse og driftssikring af boligbyggeri	1.226	1.219	283	1.219	-7	0
<b>I alt</b>	<b>9.569</b>	<b>8.168</b>	<b>1.543</b>	<b>5.968</b>	<b>-3.601</b>	<b>-2.200</b>

1)

### Økonomi

Ingen bemærkninger.

### Retsgrundlag

Ingen bemærkninger.

### Politik/Plan

Ingen bemærkninger.

### Information

Ingen bemærkninger.

### Høring

Ingen bemærkninger.

### Vurdering

Administrationen vurderer, at udvalget overholder budgettet for 2012, efter at politikområde 440 Miljøforanstaltninger er blevet nedskrevet med det forventede mindreforbrug på 2,2 mio. kr.



**Andre relevante dokumenter**

Ingen bemærkninger.

**Indstilling**

Administrationen indstiller, at 3. budgetopfølgning og regnskabsprognose tages til efterretning.

**Bilag:**

1 Åben Uddybende bemærkninger til 3. budgetopfølgning 2012 for PMU 137681/12



### **13. Principbeslutning om forøgelse af boligrummeligheden i Høje-Taastrup By**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 11/28131

#### **Sagsfremstilling**

Sagen har været behandlet i Plan- og Miljøudvalget 06-06-2012. Udvalget besluttede at udsætte sagen.

Danica Ejendom og kommunen udskrev i 2011 en konkurrence som et parallelopdrag om udviklingen af Høje Taastrup By.

Den overordnede vision med dette parallelopdrag er at skabe en bydel, der knytter Høje Taastrup Station, Den Gule Erhvervsby og City 2 sammen ved at udvikle området, så det inviterer til mangfoldige aktiviteter og ophold hele året rundt, for derved at skabe et attraktivt og trygt sted, hvor man har lyst til at placere sin virksomhed, bo opholde sig og leve. Projektet omfatter udvikling af en helt ny bydel, der styrker Høje Taastrup som regionalt center i Hovedstadsområdet.

Efter en prækvalifikation, blev fire teams indbudt til at give hver deres bud på den stillede opgave. De fire forslag blev afleveret i oktober 2011, og dommerkomitéen vurderede, at forslaget fra team COBE bedst indfrie visionerne i konkurrencegrundlaget.

En af mange forudsætninger i konkurrencegrundlaget er, at der kan forudsættes en boligrummelighed på ca. 300 nye boliger.

Alle forslag foreslår imidlertid, at antallet af boliger i planen øges markant. Dette er vigtigt for at opnå en kritisk masse af mennesker, der har sin daglige gang i området på tidspunkter udenfor kontor og butikkers åbningstid. Dommerkomitéen vurderer, at det er utroligt vigtigt for at området ikke igen skal fremstå utrygt og øde, som den Gule By og andre dele af Høje Taastrup centrum i dag. Boligerne bør også varieres således at de sikrer en social variation i området aldersmæssigt og kulturelt.

Dommerpanelet anbefaler derfor i den videre proces, at der laves en nøjere vurdering af disse muligheder i relation til hvilke boformer der allerede findes i Høje Taastrup og hvorledes den ny bydel kan udvikles i synergi med både eksisterende og planlagte boligområder.

Der forelægges derfor forslag om, at boligrummeligheden til ny bebyggelse i Høje Taastrup By øges fra 300 til 600 boliger.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger

#### **Retsgrundlag**

Kommuneplan 2010



**Politik/Plan**

Ingen bemærkninger

**Information**

Ingen bemærkninger

**Høring**

Ingen bemærkninger

**Vurdering**

En forøgelse af boligrummeligheden med 300 boliger til i alt 600, vil statistisk resultere i en forøgelse af indbyggertallet med ca. 1.400 personer, hvoraf de ca. 600 vil være børn i alderen 0-16 år. Heraf vil de ca. 370 være elever til folkeskolen og de ca. 230 til dagtilbudsområdet.

Administrationen har på denne baggrund vurderet om den eksisterende institutions- og skole kapacitet vil kunne rumme denne forøgelse.

Det er vurderingen, at man med en justering af skoledistrikterne til h.h.v. Torstorp skole og Gadehaveskole kan klare denne tilgang.

Med hensyn til dagtilbudsområdet, vil det være nødvendigt med konkrete driftsmæssige og økonomiske vurderinger for at afklare, om kapaciteten kan udbygges ved hjælp af kommunens nuværende ejendomme, eller om det er billigere at bygge nyt.

På baggrund af ovenstående og på baggrund af dommerkomitéens anbefaling af at boligrummeligheden forøges betydeligt, skal administrationen anbefale, at det principgodkendes, at den samlede boligrummelighed øges fra ca. 300 til 600 boliger.



**Andre relevante dokumenter**

Notat vedr. Down Town Høje Taastrup – konsekvenser for kapacitet på skole og dagområdet ved en forøgelse af boligrummeligheden dok. 107634/12

**Indstilling**

Det indstilles, at den samlede frie boligrummelighed i Høje Taastrup By forøges til 600 boliger.

**Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-06-2012**

Fraværende: Annette Johansen

Sag nr. 12

Udvalget besluttede at udsætte sagen.





## **14. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010 for et erhvervsområde i det vestlige Hedehusene**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 10/24116

### **Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog på mødet i januar 2012 forslag til lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010. Planerne omfatter et område i det vestlige Hedehusene syd for Hovedgaden (Ny-mølles tidligere grusgrav). Området udlægges til virksomheder med "særlige beliggenhedskrav" i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2010 og Fingerplan 2007.

Det har været nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen bl.a. for at åbne mulighed for byggeri i flere etager, end de nugældende rammebestemmelser giver mulighed for.

Planforslagene har været offentliggjort i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Der indkom kommentarer og indsigelser fra:

1. Naturstyrelsen Roskilde
2. DSV Miljø ved AK83 arkitekter, ejer
3. Anders Justesen, beboer i området
4. I/S Hedeland, nabo
5. Rockwool, nabo

#### Ad. 1:

Naturstyrelsen gjorde indsigelser imod, at lokalplanforslaget opererede med en zonerings af området, således at den vestlige del af området blev forbeholdt mindre forurenende virksomheder. Naturstyrelsen påpeger at hele området i Fingerplan 2007 er udlagt til virksomheder i den højeste forureningsklasse, miljøklasse 7.

Lokalplanforslaget er herefter tilrettet, så hele området udlægges til Klasse 7 virksomheder.

Naturstyrelsen mente ikke, at lokalplanforslaget redegjorde tilstrækkeligt for grundvandsproblematikken jævnfør retningslinjerne i de statslige vandplaner for Køge Bugt og Isefjord/Roskildefjord.

Efter aftale med Naturstyrelsen er der i lokalplanens redegørelsesdel tilføjet et afsnit om vandplanerne.

#### Ad. 2:

Der har været afholdt et møde med AK83 og DSV Miljø, hvor forskellige rettelselser i lokalplanteksten blev aftalt. AK83 har efterfølgende accepteret de foretagne rettelselser.

AK83 foreslår at området ud mod Hovedgaden udlægges til kontorer for virksomheder i det øvrige område. - Kommunen afviser forslaget med den begrundelse, at det på et senere tidspunkt vil udløse ønsker om selvstændigt frasalg af kontorejendommene, hvilket vil være i strid



med anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen og den overordnede planlægning. I stedet udlægges området mod Hovedgaden til grønt område med mulighed for, at der på et senere tidspunkt udarbejdes en ny lokalplan specielt for dette område. Området ligger ikke stationsnært og kan derfor ikke anvendes til kontor, boliger m.m.

AK83 ville ikke være forpligtiget til at udbygge krydset Hedelandsvej/Hovedgaden, før der blev behov for det. - Efterfølgende har det imidlertid vist sig, at der sandsynligvis kun bliver behov for en mindre ændring af krydset. AK83 kan derfor godt acceptere, at skulle ombygge krydset allerede i forbindelse med den indledende byggemodning af området.

AK83 anfører, at det er urimeligt, at både den sydlige støjvold mod Hedeland og den vestlige støjvold mod Østre Vindingevej samt udlagte interne veje og stier skal etableres før noget byggeri i området kan tages i brug. - Lokalplanteksten er her efter rettet, så byggeri på den lave del af området vil udløse forpligtigelse til at anlægge volden mod Hedeland og veje og stier i dette område. Byggeri på den højtliggende vestlige del af området vil udløse krav om anlæg af volden mod Østre Vindingevej (volden her eksisterer allerede i et vist omfang).

AK83 mener ikke, at støjvolden mod Hedeland skal anlægges, hvis det kan dokumenteres, at en kommende virksomhed ikke overskrider støjgrænserne. - Kommunen kan ikke efterkomme dette ønske, idet det per definition kun er meget støjende virksomheder, der kan etableres i området. Området skal desuden fra begyndelsen klargøres til den planlagte anvendelse, idet det sidenhen kan vise sig umuligt at stille krav til kommende virksomheder om at etablere anlæg på et areal, der efter en forventet udstykning, vil ligge udenfor deres ejendom.

AK83 påpeger, at det er tvivlsomt, og der kan tilvejebringes nok jord indenfor ejendommen til at etablere støjvolden mod Hedeland, og ønsker derfor en tilladelse til at tilføre jord udefra. – Det er regionsrådet, der behandler dispensationer om tilførsel af jord til tidligere grusgrave. Kommunen har ikke indflydelse på afgørelsen, og kan derfor ikke give nogen forhåndsgodkendelse i lokalplanen.

Ad. 3:

Anders Justesen ønsker sin ejendom udtaget af lokalplanområdet.

Anders Justesen ejer et parcelhus indenfor planområdet. Huset er beliggende på en 3.316 m<sup>2</sup> stor grund ud til Hovedgaden i et område, der i lokalplan er udlagt til grønt område. Området føres med vedtagelse af lokalplanen fra landzone til byzone. Ejendommen lå tidligere i et område udlagt til regionalt fritidsområde, men blev med Kommuneplan 2006 udlagt til område for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Ad. 4:

I/S Hedeland advarer om, at anlæg af støjvolden mod Hedeland kan medføre, at slam bliver presset ud i tilstødende områder og måske kan ende i søer og vandløb. – Det anføres derfor i lokalplans redegørelsesdel, at der skal tages højde for dette forhold ved anlæg af volden.

I/S Hedeland anfører desuden, at nedsivning af regnvand i området vil være problematisk på grund af det højtliggende grundvandspejl. – Der er ikke i lokalplanen taget stilling til bortledning af regnvand. Det kan blive nødvendigt at pumpe det væk fra området.

Ad. 5:

Rockwool spørger hvorfor Kommuneplanens rammeområde 314 A udvides mod øst. – Det er afklaret, at det ikke kommer til at berøre Rockwools ejendom, og Rockwool har derfor ikke flere kommentarer.



### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven

### **Politik/Plan**

Fingerplan 2007, Kommuneplan 2010

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

Lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010 har været offentliggjort jævnfør Planlovens bestemmelser.

### **Vurdering**

Naturstyrelsen Roskilde har som statslig myndighed vetoret overfor lokalplan og kommuneplan. Styrelsens indsigelser er derfor indarbejdet i de endelige planer.

AK83 har tilkendegivet sin accept af den tilrettede lokalplan, og at kommunen ikke kan give forhåndsgodkendelse af tilførsel af jord udefra. Det er forventningen, at man i tilfælde af mangel på jord, kan forhandle sig frem til et reduceret voldprojekt evt. suppleret med en mindre støjskærm.

Anders Justesens ejendom har ikke betydning for realiseringen af lokalplanen. Den er beliggende indenfor et område, der i lokalplanforslaget er udlagt til grønt område. Eventuel ændret anvendelse vil derfor alligevel forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan. Administrationen anbefaler, at ejendommen udtages af lokalplanen.

I/S Hedelands kommentarer er taget til efterretning.

Rockwools kommentar må betragtes som et forståelsesspørgsmål, som nu er afklaret.

Administrationen kan herefter indstille, at lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til kommuneplan 2010 vedtages i overensstemmelse med vedlagte retteeksemplarer.



**Andre relevante dokumenter**

Lokalplan 4.41 retteeksemplar (188724/12)

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010 retteeksemplar (188791/12)

Indsigelse fra Naturstyrelsen (101817/12)

Email fra Naturstyrelsen (141052/12)

Indsigelse fra AK83 (104436/12)

Email fra AK83 (188356/12)

Indsigelse fra Anders Justesen (97570/12)

Kommentar fra I/S Hedeland (91599/12)

Forespørgsel fra Rockwool (85415/12)

Notat om vejkryds fra Moe & Brødsgaard (175420/12)

**Indstilling**

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 4.41 og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2010 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af retteeksemplarerne til lokalplanen og kommuneplantillægget, og offentliggøres efter planlovens bestemmelser.
2. Matrikel nr. 77 Marbjerg BY, Fløng udtages af lokalplanområdet.



## **15. Engelig vedtagelse af lokalplan 7.33 for Taastrup Campus og Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2010**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 11/22612

### **Sagsfremstilling**

Byrådet har 17-04-2012 vedtaget forslag til lokalplan 7.33 for Taastrup Campus.

Forslaget til lokalplan 7.33 udvider lokalplanområdet med ca. 10,5 Ha og giver mulighed for at bygge yderligere 4.000 m<sup>2</sup> etagemeter bebyggelse (i alt 28.000 m<sup>2</sup>) indenfor lokalplanområdet. Der er derfor også udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2010, idet den eksisterende kommuneplanramme for området, afgrænses som den gamle lokalplan og sætter et maksimalt bebygget antal etagemeter på 24.000 m<sup>2</sup>.

Administrationen har foretaget flere redaktionelle rettelser af lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 16. Ligesom der er foretaget rettelser på baggrund af indkomne bemærkninger til lokalplanen og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2010. Der er indkommet 4 hørings svar til lokalplanforslaget i høringsfasen:

1. Miljøcenter Roskilde har henvist til, at lokalplanen skal forholde sig til de statslige vandplaner.
2. Dong Energy har orienteret om, at der er luftbårne elledninger indenfor lokalplanområdet, som er beskyttet ved et 24 meter bredt servitutpålæg. Denne servitut skal respekteres, såfremt der ønskes etableret bebyggelse eller tekniske anlæg indenfor det servitutbelagte areal.
3. Naboer til lokalplanområdet vil gerne have lokalplangrænsen ændret mod nord, idet lokalplangrænsen mod nord går tæt op ad deres skel. Naboerne henviser til at deres ejendomme vil få frataget deres værdi som fritliggende i et landzoneområde, såfremt der bygges tæt op ad deres skel.
4. Danmarks Naturfredningsforening (DN) har bemærket til lokalplanen, at lokalplanens udvidelse på ca. 10,5 ha er beliggende i et skovrejsningsområde.
  - Det er DNS opfattelse, at lokalplanens udvidelse er i strid med den eksisterende overordnede planlægning. Da lokalplanen giver mulighed for opførelse af permanente bygninger og anlæg.
  - Derudover bemærker DN, at en eksisterende fredskov syd for lokalplanen er beliggende i et skovrejsningsområde. Dette må ifølge DN være en fejl og kræver at der udpeges yderligere arealer til skovrejsning et andet sted i kommunen.
  - DN gør opmærksom på, at der langs lokalplangrænsens sydlige skel er beliggende beskyttede sten- og jorddiger. I den forbindelse efterspørger DN om kommunen har undersøgt digerne for, om der er beskyttede eller fredede dyrearter, som lever på digerne.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.



### **Retsgrundlag**

Planloven.

### **Politik/Plan**

Kommuneplan 2010.

### **Information**

Den endelige vedtagelse af lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 til kommuneplan 2010 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og med notits i lokalavisen Taastrup

### **Høring**

Forslaget til lokalplan 7.33 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16 har været i høring fra den 24-04-2012 til den 26-06-2012. Der er indkommet 4 høringssvar.

### **Vurdering**

Vurdering af de indkomne bemærkninger:

Ad 1)

Administrationen har tilføjet en passus i lokalplanens redegørelsesdel om hvordan kommunen forholder sig til de statslige vandplaner.

Ad 2)

Der er ikke udlagt byggefelter eller andre tekniske anlæg indenfor Dongs servitutbælte. Servitutten er derfor blot nævnt i den endelige lokalplans redegørelsesdel.

Ad 3)

Lokalplangrænsen går ikke i skel til naboerne, da der er ca. 27 meter fra den udvidede lokalplangrænse og til skellet til nærmeste naboer mod nord. Sammenholdt med, at der alene kan bygges yderligere 4.000 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf de ca. 1.500 m<sup>2</sup> er planlagt til væksthuse i lokalplanens sydlige del, vil lokalplangrænsens udvidelse i sig selv ikke give anledning til, at naboejendommene vil få frataget sin værdi som fritliggende i et landzoneområde. Det er administrationens vurdering, at Sten Eiler Rasmussens og Mogens Kochs bebyggelsesplan naturligt vil medvirke til at skabe en adskillelse mellem de nærliggende naboejendomme og Taastrup Campus, da det ikke vil være naturligt i forlængelse af bebyggelsesplanen, at placere byggeri i lokalplanens nordlige skel.

Ad 4)

Det er administrationens vurdering, at udpegning af lokalplanområdet som et skovrejsningsområde ikke har juridisk virkning som en arealreservation. Derfor kan et endnu ikke tilplantet skovrejsningsområde anvendes til andre formål, så længe formålet er i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser. Det er administrationens vurdering, at udvidelse af lokalplanområdet og etablering af ca. 4.000 m<sup>2</sup> byggeri derfor ikke er i strid med den eksisterende overordnede planlægning for området.

Administrationen har ikke haft anledning til at undersøge i marken, hvorvidt der er beskyttede dyre- og plantearter indenfor lokalplanens område. Der er ikke registreret § 3 beskyttede dyre- eller plantearter og der er ikke i øvrigt naturdata, der giver anledning til at foretage undersøgelser. Områder er på nuværende tidspunkt anvendt til dyrket landbrugsjord. Området omkring de beskyttede diger er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der er ingen planer om, at der



skal ske ændringer i tilstanden langs lokalplangrænsens sydlige del. Oplysningerne om de beskyttede sten- og jorddiger er tilføjet til lokalplanens redegørelsesdel.

**Andre relevante dokumenter**

Høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening (172175/12)

Høringssvar fra naboer (142690/12)

Høringssvar fra Dong Energy (154980/12)

Høringssvar fra Miljøministeriet (121675/12)

Kommuneplantillæg nr. 16 med rettelsel (183354/12)

Lokalplan 7.33 med rettelsel (183336/12)

**Indstilling**

Administrationen indstiller at lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2010 vedtages.



## **16. Endelig vedtagelse af projektforslag vedr. etablering af en ny varmecentral ved Hørskæppen**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 12/10259

### **Sagsfremstilling**

19-06-2012 godkendte Byrådet projektforslag vedr. etablering af en ny varmecentral Hørskæppen 22-24, 2630 Taastrup.

Projektforslaget har været i høring ved den høringsberettigede part VEKS. VEKS har ingen bemærkninger til projektforslaget.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Varmeforsyningsloven. Projektbekendtgørelsen.

### **Politik/Plan**

Klimaplan 2009-2013.

### **Information**

Ingen bemærkninger.

### **Høring**

Projektforslaget har været i 4 ugers høring hos berørte parter, dvs. VEKS.

### **Vurdering**

Projektets gennemførelse afhænger af, at der opnås godkendelse i medfør af øvrige relevante regler for opførelse og drift af den nye varmecentral.

Det er administrationens vurdering, at projektforslaget i forhold til varmforsyningsloven kan endeligt godkendes.

### **Andre relevante dokumenter**

Projektforslag for Hørskæppen (110199/12).

Høringssvar fra VEKS vedr. Hørskæppen (173634/12)

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at projektforslaget godkendes endeligt og at berørte parter informeres herom.





## **17. Forslag til lokalplan 1.56.10 for detailhandel og boligformål, Høje Taastrup Vej 2-6, Taastrup**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 12/15522

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget besluttede i marts 2012, at der skal udarbejdes lokalplan for et område ved Høje Taastrup Vej og Vesterparken, nærmere bestemt Høje Taastrup Vej 2-6. Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelse til detailhandel samt boligformål og serviceerhverv. Detailhandeldelen udgør 1000 m<sup>2</sup> og bolig eller serviceerhverv op til 650 m<sup>2</sup>. Endvidere besluttede udvalget, at bebyggelsen i farve- og materialevalg skal have en sammenhæng med punkthusbebyggelsen på Pile Allé, at bebyggelsen skal opføres i mindst 2 etager for at udnytte arealet optimalt og at der kan bygges op til 50 % af grundarealet. Udvalget ønskede mulighed for, at der kan etableres et lægehus i bebyggelsen, derfor indgår anvendelsen kontor- og serviceerhverv i lokalplanforslaget.

Bebyggelsen er orienteret nord syd med butiksfacaden vendende mod syd mod Høje Taastrup Vej. Vareaflysning til dagligvarebutikken er placeret i østgavlen mod bagarealerne til Taastrup Hovedgade 104 og 106. Adgangen til boligerne eller serviceerhvervet sker via en udvendig trappe i vestgavlen mod Vesterparken. Etableres der lægeklinik, kræves der niveaufri adgang, det vil sige elevator. Boligernes udeopholdsareal er placeret som tagterrasse mod nord, så bygningen skærmer mod støj fra Høje Taastrup Vej. Udeopholdsareal til boligerne er fastsat til 40 % af bruttoetagearealet og der skal etableres et udeopholdsareal på 25 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikken.

Tilkørslen til ejendommen er både fra Høje Taastrup Vej og Vesterparken, dog sker varetilkørslen alene fra Høje Taastrup Vej. Bygherren har fået udarbejdet et trafiknotat af konsulentfirmaet Rambøll, som konkluderer, at det er muligt at etablere en ny dagligvarebutik på hjørnet af Høje Taastrup Vej/Vesterparken uden, at trafikafviklingen påvirkes mærkbart. Der vurderes ikke at opstå kritiske kødannelser, som kan være til gene for trafikken på hverken Høje Taastrup Vej eller Vesterparken.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Planloven.

### **Politik/Plan**

Lokalplan 1.56 og Kommuneplan 2010, område 136 for Taastrup Bymidte.

### **Information**

Forslaget offentliggøres og annonceres i Lokalavisen Taastrup.

### **Høring**

Forslaget sendes i høring i 8 uger.



### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at den mere intensive udnyttelse af området end tidligere projekter har vist, er et tilskud for bymidten. En dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> kombineret med boliger eller lægeklinik er et aktiv for bymidten, butikken kan medvirke til at trække flere kunder til den sydlige del af Taastrup Hovedgade, og boliger skaber liv uden for butikkernes åbningstider.

Administrationen vurderer, at bebyggelsens placering nord syd er hensigtsmæssig, at det er vigtigere at afskærme boligernes tagterrasser mod støj fra Høje Taastrup Vej frem for at prioritere en solvent tagterrasse og dermed en placering øst vest. Med den valgte nord syd placering fremstår den 2 etagers bebyggelse set fra Høje Taastrup Vej som en harmonisk bygning, der er et visuelt tilskud til bybilledet.

Lokalplanen fastlægger samme materialer og farver som punkthusbebyggelsen på Pile Allé fremstår med. Dermed vil der være en visuel sammenhæng mellem de to bebyggelser set fra Vesterparken. Dette sikrer også, at bebyggelsen får et materialevalg og en bearbejdningsgrad, der kan være med til at højne bymidtens bebyggelser og sætte en standard for kommende byggerier.

### **Andre relevante dokumenter**

Principiel stillingtagen til at udarbejde lokalplan for Høje Taastrup Vej 2-4 (94135/12).

Forslag til lokalplan (181779/12).

Miljøscreening af lokalplan 1.56.10 (163546/12).

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 1.56.10 vedtages, offentliggøres og sendes i høring i 8 uger, som planloven foreskriver.



## **18. Ny betalingsvedtægt- og regulering af gebyrer for byggesagsbehandling fra 2013**

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 12/8895

### **Sagsfremstilling**

De gældende gebyrregler for byggesagsbehandling i Høje-Taastrup Kommune følger ikke entydigt de nye bestemmelser i Bygningsreglement 2010 vedrørende opdeling i 5 bygningskategorier, der afspejler byggeriets kompleksitet og sagsbehandlingens omfang.

Den foreslåede betalingsvedtægt er opdelt i de 5 kategorier og giver derfor mulighed for forskellige m<sup>2</sup>- og stk. priser for forskellige bygningstyper.

Udover den ændrede opdeling er der foreslået en væsentlig prisstigning for mange af satserne.

Det er gjort ud fra en sammenligning med andre kommuner i området og et ønske om, at gebyrindtægten samlet set i højere grad skal dække omkostningen ved byggesagsbehandling.

Væsentlige ændringer:

- Gebyr for anmeldelser af byggearbejde stiger fra 643 kr. til 1500 kr.
- Mindstegebyret for tilbygninger til parcel- og rækkehuse stiger fra 1935 kr. til 4000 kr., dog kun til 2500 kr. for uopvarmede udestuer.
- Industri- og landbrugsbygninger af begrænset kompleksitet stiger fra 21 kr. til 40 kr. pr. m<sup>2</sup>, samtidig med, at der indføres ½ takst for arealer udover 1000 m<sup>2</sup>.
- Der indføres særlige gebyrer for udstyr til mobiltelefoni m.v.: 10.000 kr. for nye master, 5.000 kr for øvrige nye positioner og det almindelige anmeldelsesgebyr for udvidelse og udskiftning på eksisterende positioner.
- Gebyrerne for erhvervs- og etageboligbyggeri stiger ca. 80 %.

Hvor stor stigning ændringerne vil give i årlig indtægt afhænger af mængden og sammensætningen af byggesager. En sammenligning af gebyrindtægten for byggesagsbehandling i marts 2012 med hvad de nye gebyrer ville give, viser følgende:

Gebyrindtægt marts 2012 (ca.): 259.000 kr. 100 %

Gebyrindtægt i samme periode ved reviderede gebyrer: 372.000 kr. 143 %

I 2012 er der budgetteret med en indtægt på 2,4 mio. kr. I forhold hertil forventer administrationen at indtægten vil stige med 1,0 mio. kr.

### **Økonomi**

En forhøjelse af posten 097 Gebyrer for byggesagsbehandling med 1,0 mio. kr. i 2013.

### **Retsgrundlag**

Byggeloven, Bygningsreglement 2010 (BR 10)



**Politik/Plan**

Ingen bemærkninger

**Information**

Gebyrerne skal offentliggøres på Høje-Taastrup Kommunes hjemmeside.

**Høring**

Ingen bemærkninger.

**Vurdering**

Regler og størrelse af byggesagsgebyrer fastsættes af den enkelte kommune og skal samlet set afspejle omkostningerne ved sagsbehandlingen. De er meget forskellige kommunerne imellem. En kommune kan være meget dyr for en sagstype og meget billig for en anden. Det er derfor meget svært at finde en fælles linie.

Administrationen mener, at der med de her foreslåede gebyrer er fundet et rimeligt niveau, og en fordeling mellem sagstyperne, der afspejler forskellen i tidsforbrug.

**Andre relevante dokumenter**

Sammenligning af priser mellem kommuner for konkrete sagseksempler, dok.nr. 192239/12

Sammenligning af byggesagsgebyrer 2012, diverse kommuner, dok.nr. 94273/12

**Indstilling**

Administrationen indstiller, at betalingsvedtægt og byggesagsgebyrer gældende fra 1. januar 2013 godkendes.

**Bilag:**

1 Åben Forslag til ny betalingsvedtægt og gebyrfastsættelse for 2013

198162/12