



## **Plan- og Miljøudvalget**

### **Ekstraordinært møde**

Dato: Tirsdag den 15. november 2011

Mødetidspunkt: 17:00

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), Nadeem Farooq (B), Svend-Erik Hermansen (A)

Fraværende:



## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Ansøgning om dispensation til indretning af to nye boliger i tagetagen Taastrup Hovedgade 76, Taastrup	2
2. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.7 for et kulturhus i Hedehusene samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010	5



## **1. Ansøgning om dispensation til indretning af to nye boliger i tagetagen Taastrup Hovedgade 76, Taastrup**

Sagstype: Åben  
Type: Plan- og Miljøudvalget A  
Sagsnr.: 11/11088

### **Sagsfremstilling**

Sagen blev udsat fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 01-11-2011.

En arkitekt har for ejeren af Taastrup Hovedgade 76 17-05-2011 søgt om tilladelse til indretning af to lejligheder i en ny tagetage. Der blev givet afslag 08-07-2011, da det ansøgte vurderedes at være i strid med lokalplanens formål med hensyn til fri-, opholds- og parkeringsarealer og etageantal. 22.08.2011 fremsender arkitekten på vegne af ejeren en ny supplerende ansøgning.

Ejendommen er opført i 1939 med et forhus, indrettet med restaurant i stueetagen samt 1.- og 2. sal indrettet med to lejligheder på hver etage. Tagetagen er loftsrum, som ville kunne bruges til pulterrum og tørreloft for beboerne. På gårdarealet bag forhuset er opført en enetages bygning med kælder, som benyttes til erhverv samt diverse skurbygninger, som benyttes til lager og muligvis parkering. På gårdarealet findes endvidere affaldsbeholdere for restaurant og beboere, flaskegasopbevaring til restauranten, varestativer, paller m.v. placeret foran porte til mulige parkeringspladser.

Der er ikke friareal til de nuværende 4 lejligheder. Adgang til gårdareal sker gennem en smal port. Adgang til lejligheder sker fra trappe med dør i portrummet. Tagkonstruktionen ændres med nye spær og bjælker. Der udføres trempel på ca. 0,9 m og højden til kip forøges med ca. 2,5 m. Herved opnås en rumhøjde på 2,52 m. Der udføres altaner til de to nye lejligheder. Som opholdsareal indrettes 76 m<sup>2</sup> på taget af den enetages bagbygning og med adgang fra repos i trapperummet. Som parkeringspladser til lejemålene er vist to pladser i portrummet og 6 i skurbygninger. Det er på tegning markeret, at indkørsel foregår fra naboejendommen Taastrup Hovedgade 74. Der er ikke redegjort cykelparkering og renovation, jf. § 11 i lokalplanen.

Det er undersøgt, om der er mulighed for parkeringspladser på den kommunalt ejede parkeringsplads bag bebyggelsen ved Vesterparken. Af en opgørelse i forbindelse med registrering af parkeringspladser i Taastrup Bymidte fra 2004, fremgår det at de 22 parkeringspladser (på matr. nr. 6da og 6id TV) allerede er disponeret, jf. "Oversigt fra 2004".

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Plan- og byggelov.

### **Politik/Plan**

Lokalplan nr. 1.56.3, vedtaget 13.06.2007.

### **Information**

Ingen bemærkninger.



### **Høring**

Sagen har været sendt i høring til beboere i ejendommen samt til ejere på de to naboejendomme, hvor der ikke er beboelse. Høringsfristen udløber 13-10-2011. Der er modtaget en indsigelse fra nr. 74. Ejeren ønsker ikke indkørsel fra sin ejendom, som det er vist på situationsplanen.

Vedrørende en eventuel dispensation til at undlade elevator skal Handicaprådet høres.

### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at ombygningen af tagetagen betyder, at der etableres en ny 4. etage, hvilket kræver dispensation fra lokalplan 1.56.3, idet lokalplanen kun tillader 3 etager.

Administrationen vurderer, at det viste antal parkeringspladser ikke er realistisk, da den nuværende anvendelse af gårdarealet med opbevaring af affaldscontainere, varestativer, paller m.v. spærrer for adgang til skurene. Det skal bemærkes, at opstilling af affaldscontainere ikke kan ske andre steder på grunden. Parkeringspladserne kan ikke benytte den adgang, som er vist fra naboejendommen i nr. 74. I forbindelse med høring, er der fra naboen i nr. 74 gjort indsigelse imod, at indkørsel sker over denne ejendom, da det bl.a. vil betyde tab af parkeringspladser for nr. 74. Hvor der er vist indkørsel fra nabogrunden nr. 74, er der i dag en mur. Ejeren har sagt nej til indkørsel og kommunen har ikke hjemmel til at disponere over andens grund for at tilvejebringe tilkørsel for tredjemand uden at ekspropriere. Forslaget til indretningen af de viste to parkeringspladser i selve portrummet kan ikke godkendes. Parkering i portrummet vil umuliggøre adgang til trappe, bagbygning og gård, herunder også brandvæsenets eventuelle adgang. Der er ikke mulighed for at købe/benytte parkeringspladser på de kommunalt ejede parkeringspladser i Taastrup Bymidte bag ejendommen, da de allerede er solgt.

Det viste friareal på taget af bagbygningen vurderes, at være i underkanten til 6 lejligheder. Et opholdsareal af den størrelse, som kan bruges af mange, vil i øvrigt supplerende kræve en direkte trappe til terræn, hvilket yderligere vil vanskeliggøre adgangen til parkeringspladser i skure.

I lokalplanen fastlægges et byggefelt, der i stueetagen har en dybde på 15 m. Den eksisterende bebyggelse har allerede en dybde på 25 – 37 m. Tagbelægningen er på tegning anført med betontagsten og ikke med tagsten af tegl, som anført i lokalplanens bestemmelser, jf. § 10.

I forhold til byggelov og bygningsreglement vil der blandt andet være krav om elevator og trætrappen skal brandsikres. Der skal skaffes pulterrum til nuværende beboere, som mister muligheden i tagetagen.

Administrationen kan derfor ikke anbefale en dispensation, da hverken parkeringsforholdene eller friarealer/udeopholds-arealer er i overensstemmelse med formålet med lokalplanen. Det kan på den baggrund ikke anbefales, at der gives tilladelse til det foreliggende projekt for indretning af to nye lejligheder i tagetagen.

### **Andre relevante dokumenter**

Ansøgning af 13.05.2011 (2492247/11).

Afslag på ansøgning dateret 8.07.2011 (2543899/11).

Supplerende ansøgning af 22.08.2011 2582374/11).

Naboorientering af 27.09.2011 (2615055/11).

Indsigelse fra ejer af nr. 74 (2626778/11).

Foto af huset set fra Taastrup Hovedgade (2611061/11).

Foto af port set fra Taastrup Hovedgade (2611067/11).

Foto af gård med henstillede effekter (2611075/11).

Foto i porten set mod gård (2611071/11).

Foto af port set fra gård (2611086/11).



**Indstilling**

Administrationen indstiller, at der ikke gives dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 1.56.3 i forbindelse med ny tagetage indrettet med to boliger.

**Bilag:**

1 Åben Oversigt over parkeringspladser i Taastrup Bymidte (2004)

2664707/11



## **2. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.7 for et kulturhus i Hedehusene samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010**

Sagstype: Åben  
Type: Plan- og Miljøudvalget I  
Sagsnr.: 10/8445

### **Sagsfremstilling**

Sagen blev på Plan- og Miljøudvalgets møde 01-11-2011 udsat med henblik på en illustration af det påtænkte byggeri.

Lokalplan 4.06.7 muliggør opførelse af et kulturhus i Hedehusene, der rummer forsamlingslokale, et bederum til 2-300 personer samt møderum og café til forskellige kulturelle og sociale aktiviteter. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager med en grundplan på max 600 m<sup>2</sup> og et bruttoetageareal på max 950 m<sup>2</sup>. Dele af bebyggelsen kan have en større højde end de 8,50 meter som bygge-loven fastlægger, idet der kan opføres en kuppel, så bebyggelsens samlede højde bliver 12,50 meter.

Lokalplanen har været i høring fra 12-04 til 07-06-2011. Følgende indsigelser er fremsendt:

1. FDF-Hedehusene gør opmærksom på, at ved Byrådets behandling af lokalplanforslaget omtales bygningen som en moske/kulturhus, og i lokalplanforslaget nævnes kun kulturhus, medens lokalplanens indhold har fokus på den religiøse del, moskéen. FDF-Hedehusene forventer, at Helsingør Stiftsøvrighed ikke kan godkende den høje kuppel. Religiøse symboler i et alment benyttet område bør afdæmpes med respekt for alle hjemmehørende kulturer.

FDF-Hedehusene støtter, at den øst-vestgående sti, banestien fra Hedehusene Station til Hedehusene øst forlægges til Hedehushallens nordfacade frem for at krydse parkeringsarealet. Samtidig har FDF noteret, at Kirkestien forlægges til banestien. Ligeledes støtter FDF-Hedehusene, at parkeringsarealet gøres mere aktivt med klatrevæg o.l. og indgår gerne i en dialog om dette.

2. Helsingør Stiftsøvrighed henstiller til, at bygningens højde reduceres, herunder kuppelens højde, således at ingen bygningsdel er højere end 8,50 meter inden for 300 meter beskyttelses-zonen til Ansgarkirken. Endvidere anmodes kommunen om at illustrere sigtelinje-forholdene ved computeranimation, herunder også fra det kommende boligområde syd for jernbanen. Provstiudvalget udtaler, at gældende regler om kirkebeskyttelseslinjen skal efterleves og ønsker at få præciseret bygningens placering i forhold til kirkebeskyttelseslinjen. Den kgl. Bygningsinspektør udtaler, at da Ansgarkirken ligger 5 meter højere i terrænet end det kommende kulturhus, vil kulturhusets kuppel ikke påføre kirken nævneværdig visuel konkurrence. Foranlediget af Provstiudvalgets udtalelse, foreslår Kgl. Bygningsinspektør, at sigtelinje-forholdene illustreres. Menighedsrådet ved Ansgarkirken er bekymrede for, at udsigten til kirken fra den nye bydel, som vil blive en del af kirkesognet, vil blive spærret af kulturhuset og dens kuppel. Stiftsøvrigheden har hermed som decentral statslig myndighed nedlagt veto mod opførelse af bebyggelse over 8,50 meter inden for kirkebeskyttelseslinjen.

3. Hedehusene Idræts Center, HIC, giver udtryk for, at kulturhuset vil medføre en fornyelse i området og give liv til et areal, som i dag ligger ubrugt hen. HIC går ud fra, at kulturhuset kan benyttes af alle, uanset trosretninger og kultur. HIC bemærker, at HIC ikke har mulighed for at finansiere de parkeringspladser, der skal etableres i samarbejde med kulturhuset på kommunens areal. HIC er indforstået med, at disse parkeringspladser først etableres, når der er behov. HIC finder, at det ikke er nødvendigt at forlægge stien syd om kulturhuset, og ser ikke noget problem i, at stien fortsætter over et parkeringsareal, idet der kan sættes en bom, der gør cyklisterne opmærksomme på, at de passerer et parkeringsareal.



4. Medlemmer, forældre, bestyrelser og personale i Fritids- og Ungdomsklubben 5´eren, Gadehaveklubben og Fløng Engvadgård klubben gør opmærksom på, at omlægning af den øst-vestgående sti til et slynget stiforløb med beplantning vil blokere adgangen til BMX-banen. Ligeledes vil det slyngede stiforløb mindske det areal, der i dag bruges som tilskuerplads og areal til udoveres materiel, når der er konkurrencekørsel på BMX-banen. Desuden vil en snoet sti med beplantning forringe sigtbarheden og skabe utryghed for cyklisterne, der benytter stien. Herudover ser Fritids- og Ungdomsklubben 5´eren frem til samarbejde og naboskab med det nye kulturhus og har ingen indsigelse til opførelse af dette.

5. Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforening, HDIK, er kommet med høringssvar til lokalplanens bestemmelse om etablering af parkeringspladser, at der ikke bør være ibrugtagingsbestemmelser om etablering af 30 parkeringspladser på egen grund. HDIK foreslår, at der kun er ibrugtagingsbestemmelser for etablering af de 80 parkeringspladser på fællesareal, hvoraf HDIK skal etablere halvdelen og kommunen den anden halvdel. Endvidere mener HDIK, at det ikke er nødvendigt at forlægge den øst-vestgående sti syd om det kommende kulturhus.

6. Dong Energi gør opmærksom på, at der inden for lokalplanområdet er placeret to jordkabelanlæg, og at inden anlægsarbejder påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos Dong Energi.

Der har ikke været indsigelse eller kommentarer til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

#### **Retsgrundlag**

Planloven.

#### **Politik/Plan**

Byplanvedtægt 4.06.1.

#### **Information**

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen og tillæg nr. 7 offentliggøres i Lokalavisen Taastrup og meddeles ejere inden for planområdet samt indsigere.

#### **Høring**

Forslag til lokalplan 4.06.7 samt tillæg nr. 7 har været i offentlig høring fra 12.04. til 07.06.2011.

#### **Vurdering**

Administrationens vurdering af indkomne bemærkninger:

Ad. 1. FDF-Hedehusene mener, at det ikke fremgår entydigt af lokalplanen, at kulturhuset reelt er en moské. Administrationen vurderer, at det ud fra lokalplanens redegørelse fremgår, at kulturhuset udover at rumme møde- og forsamlingslokale for kulturelle og sociale aktiviteter, også rummer et bederum. I lokalplanens formålsparagraf står der, at formålet er at fastlægge bestemmelser for en offentlig/almen kulturel institution, et kulturhus, der indeholder møde- og forsamlingslokaler, herunder et bederum. Bag bemærkningen fra FDF-Hedehusene om, at religiøse symboler i et alment benyttet område bør afdæmpes med respekt for alle hjemmehørende kulturer, kan der ligge en bekymring for, at de fritids- og idrætsmæssige aktiviteter i området ikke er forenelige med et kulturhus, der også indeholder et religiøst formål.

Ad. 2. Administrationen har fremsendt en mere præcis placering af kulturhuset til Stiftøvrigheden, hvor kuplen placeres 290-280 meter fra Ansgarkirken og dermed 10-15 meter inden for kirkebeskyttelseslinjen. Stiftøvrigheden har dog fastholdt at få illustreret, hvorvidt kulturhusets kuppel ville påføre Ansgarkirken visuel konkurrence, særlig set syd for jernbanen. Administra-



tionen foreslog herefter, at kuplen placeres uden for kirkebeskyttelseslinjen og forespurgte, om kuplen da i givet fald ville forstyrre sigtelinjen fra den kommende nye bydel til Ansgarkirken. Administrationen har vurderet, at kulturhuset kan rykkes mod øst, så kuplen placeres uden for kirkens beskyttelseslinje. Stiftøvrigheden har bekræftet, at når kuplen placeres uden for kirkens beskyttelseslinje, vil indsigelsen kunne frafalde.

Ad. 3. Den øst-vestgående sti, banestien, bør forlægges syd om kulturhuset, så den forlagte sti kan kobles til stiforbindelsen til Gammelsø-området på en naturlig måde. Dernæst vil en forlægning af stien fra parkeringsarealet til en placering umiddelbart nord for hal og tennishal forbedre de trafiksikkerhedsmæssige forhold for cyklisterne, som fremover ikke skal krydse parkeringsarealet. Vedrørende parkeringsarealet til Hedehushallen se ad. 5.

Ad. 4. Forslag til stiføring og beplantning, som Fritids- og Ungdomsklubben 5'eren har gjort indsigelse til, er udarbejdet af Driftsbyen og indgår ikke i lokalplanforslaget. Den omlagte sti er i lokalplanen placeret, så der levnes areal for tilskuere og cykelryttere i forbindelse med afholdelse af konkurrencer på BMX-banen.

Ad. 5. HDIK ønsker ikke ibrugtningsbestemmelser om etablering af 30 parkeringspladser på egen grund. Men hvis lokalplanen ikke fastlægger bestemmelser for ibrugtagning, kan kommunen efter planloven ikke kræve parkeringspladser etableret. Dette skal i givet fald søges løst gennem privatretlige aftaler ved servitut eller salgsaftale. Parkeringskravet til kulturhuset er 110 pladser, heraf bør der som minimum ved ibrugtagning etableres 30 parkeringspladser på eget grundareal, og de resterende 80 pladser etableres ved ombygning og udvidelse af parkeringsarealet nord for Hedehushallen.

Bibeholdes den øst-vestgående sti i sit nuværende forløb vil den dele kulturhusets grund på en uhensigtsmæssig måde, og den offentlige benyttelse af stien ville skulle sikres gennem privatretlige aftaler ved servitut. Desuden er det uhensigtsmæssigt, at den øst-vestgående sti skal gå bagom kulturhuset, når der opnås større sammenhæng og synlighed ved at stien placeres syd for kulturhuset.

HDIK har fået forelagt bestemmelserne om bebyggelsens udseende; at bygningens facader ikke må fremstå med to forskelligartede facadeudtryk som en mørk og en lys farve, eller to forskellige gesimsløsninger, som er overgangen mellem facade og tag. Lokalplanen fastlægger, at bygningen skal være af samme materiale og have samme udformning på alle fire facader og skal fremstå som en helhed i materiale- og farvevalg og ikke som to sammenstillede bygningskroppe. HDIK er indforstået med dette.

I høringsperioden har der været stillet spørgsmål til, om bederummet indeholdt en form for kapel. Hertil har HDIK svaret, at der ikke er kapel til opbevaring af døde. Der er et såkaldt vaskerum med adgang udefra og som bruges i forbindelse med begravelsesceremonien. Den afdøde føres til vaskerummet i kiste, gøres i stand, svøbes i et ligklæde, lægges tilbage i kisten. Denne ceremoni tager 1-1½ time. Herefter føres kisten til kulturhusets forplads, hvor ligfølget har taget opstilling og der bedes enkelte bønner over den afdøde. Denne ceremoni tager 5-10 minutter. Herefter køres den afdøde til krematorium eller fragtes til sit hjemland.

Ad. 6. Bemærkninger fra Dong Energi om at der er placeret to jordkabler i lokalplanområdet er tilføjet til lokalplanens redegørelse.

Ud fra de indsigelser og kommentarer, der er kommet i høringsperioden, er der foretaget følgende ændringer og rettelser i lokalplanens bestemmelser i forhold til det forslag, som Byrådet vedtog 22-03-2011:

I § 4, områdets anvendelse, præciseres kulturhus som møde- og forsamlingslokale, herunder et bederum.





I § 8, bebyggelsens omfang og placering, er der tilføjet, at den del af bebyggelsen, som overstiger 8,50 meter skal placeres uden for beskyttelseslinjen på 300 meter, som Ansgarkirken afkaster.

Under behandling af sagen 01-11-2011 i Plan- og Miljøudvalget blev sagen udsat med henblik på en illustration af det påtænkte byggeri, herunder kuplens udseende. Efterfølgende har bestyrelsen for HDIK meddelt, at foreningen ikke ønsker at opføre en kuppel, da de konstaterer, at det skaber større problemer end først antaget. Derfor vil bestemmelserne i § 8 om kuppel udgå af lokalplanen, ligesom illustrationerne af kulturhuset i bilag 4 tilrettes uden kuppel.

Der gives mulighed for i område C, at opføre mindre pavilloner som støttepunkter for BMX-banen og øvrige klub- og fritidsaktiviteter i området.

I § 9, bebyggelsens udseende, er det bygningsmæssige udtryk præciseret, ved at bygningen skal fremstå som en helhed i materiale- og farvevalg, at alle fire facader skal fremstå i samme farve, og at bygningen skal have samme facadehøjde på alle fire facader.

#### **Andre relevante dokumenter**

FDF-Hedehusene, kommentar til anvendelsen kulturhus (2495552/11).

Helsingør Stiftsøvrighed kommentar til kirkebyggelinjen til Ansgarkirken (2509835/11, 2544536/11, 2615386/11).

Hedehusene Idrætscenter, kommentar til parkering og stier (2507736/11).

Forældre, bestyrelser og personale i Fritids- og ungdomsklubben 5´eren, Gadehaveklubben og Fløng Engvadgård klubben, adgangs- og redningsvej til BMX-banen (2509308/11, 2624937/11).

Hedehusene Dansk Indvandrer Kulturforening, HDIK, svar på kommentarer (2525530/11).

Dong Energy (2497443/11).

Rettet eksemplar af lokalplan 4.06.7 (2632012/11).

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010 (2632007/11).

Hedehusene Dansk Indvandrer Kulturforening, HDIK, meddeler, at foreningen ikke ønsker at opføre en kuppel (2663772/11).

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller at;

1. Lokalplan 4.06.7 samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010 vedtages med de ændringer, der fremgår af retteeksemplaret til lokalplanen
2. Opførelse af en kuppel ikke er mulig og vil udgå af lokalplanens bestemmelser og
3. lokalplanen offentliggøres efter planlovens bestemmelser.