



Plan- og Miljøudvalget

Ekstraordinært møde

Dato: Tirsdag den 28. maj 2013

Mødetidspunkt: 16:15

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

	Side
Punkter til dagsorden	
1. A - Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for boligområdet Kragehave Vest - PMU	2
2. I - Høring om ideer og forslag til planerne for Kriegers Flak havvindmøllepark og transformatorstation syd for Taastrup - PMU	6



1. A - Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for boligområdet Kragehave Vest - PMU

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 13/2584

Sagsfremstilling

Ansøgningen genfremlægges. Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 14-05-2013, at grundejerne øst for Bygaden skal være med i den overordnede grundejerforening for hele Kragehave, men at de ikke skal bidrage til driften af de fælles arealer. Sagen er vedlagt notat fra Juridisk Afdeling, der redegør for, at Plan- og Miljøudvalgets beslutning ikke ligger inden for Byrådets beføjelser, da Byrådet ikke kan fastlægge foreningsretlige forhold som eksempelvis betalingsforhold.

På forrige møde den 09-04-2013 besluttede Plan- og Miljøudvalget at udsætte sagen til fornyet behandling. Sagen blev vedlagt et notat suppleret med kort over grundejerforeninger og fællesarealer i Kragehave Vest, strukturplan samt beskrivelse af rammeområde 238 for Kragehave Vest fra Kommuneplan 2000.

Baggrunden for sagen er, at Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne Kragehave Vest 1 og Frøvænget har ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest

Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne på Frøvænget, (Kragehave Vest 1 og Kragehave Vest 2) har ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest. De mener at;

- det ikke er rimeligt, at de skal deltage i drift og vedligehold af arealer, der hører under andre lokalplaner og er tilskødet andre grundejerforeninger.
- Bygaden laver en skillelinje mellem Frøhaven og de boligområder, der ligger vest herfor, som gør, at Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Frøhaven har ingen visuel kontakt med eller gør daglig brug af de områder, som skal vedligeholdes af en overordnet grundejerforening.
- lokalplanen for Frøhaven og seniorbofællesskaberne ikke klart beskriver hvad fællesinteresserne for hele Kragehave Vest omfatter, hvorimod lokalplan 2.27 og 2.27.1 klart beskriver, hvad den overordnede grundejerforening har ansvaret for at drive og vedligeholde.
- de ikke får støtte fra den overordnede grundejerforening til at vedligeholde egne grønne arealer.

Grundejerforeningen og de to bofællesskaber er omfattet af lokalplan 2.24, hvor det i § 10 fastlægges, at Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest.

Lokalplan 2.27, 2.27.1 og 2.27.2, som omfatter den resterende del af Kragehave Vest, fastlægger, at Byrådet kan træffe beslutning om, at grundejerforeningerne skal være repræsenteret i en samlende grundejerforening, som skal varetage fælles interesser for det samlede Kragehave område. Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som fælleden, lysskove, sø, støjvolden samt stier, der går gennem lysskovene og fælleden.



Byrådet har i 2009 truffet beslutning om, at der skal dannes en overordnet grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Byrådets beslutning blev påklaget til Naturklagenævnet af de tre ovennævnte foreninger, og de fik ikke medhold. Naturklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse.

Ansøgningen har været sendt i høring hos de respektive grundejerforeninger i Kragehave Vest området. Fire af ni grundejerforeninger har sendt kommentarer, som er følgende:

Grundejerforeningen Løvefodvej kan ikke tilslutte sig, at der gives dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Løvefodvej mener ikke, at Bygaden udgør en naturlig skillelinje mellem Frøhaven og de øvrige boligområder i Kragehave Vest. Selvom beboerne i Frøhaven ikke har direkte udsyn til fælleden, er denne situation ikke forskellig for så mange andre beboere i Kragehave Vest, som heller ikke har udsyn til fælleden. Grundejerforeningen Løvefodvej påpeger, at alle har en fælles interesse i, at fælles arealerne fremstår ensartet, og at der sker en rimelig vedligeholdelse af hele området. I dag ses tydeligt, at fælleden vedligeholdes meget forskelligt af de enkelte grundejerforeninger, hvilket påvirker helhedsindtrykket, da enkelte grundejerforeninger har store fællesarealer at vedligeholde og andre små eller ingen. Hvis foreninger, som i dag har begrænset vedligeholdelsespligt eller slet ingen pligt til at vedligeholde fællesarealer, fritages fra deltagelse, vil dette skabe en økonomisk uligevægt.

Grundejerforeningen Lavendelvej II kan heller ikke tilslutte sig, at der gives dispensation for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Lavendelvejs argumentation er meget lig Løvefodvejs, og de mener, at hvis de foreninger, som ikke har fællesarealer at vedligeholde, fritages fra deltagelse, vil det ramme de andre grundejerforeninger økonomisk. Lavendelvej bemærker, at det ikke er et argument for manglende deltagelse, at ansøgerne allerede vedligeholder et eget fællesareal. De øvrige grundejerforeninger har også i varierende omfang egne fællesarealer at vedligeholde og som ikke er tiltænkt at indgå i den overordnede grundejerforening.

Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej mener, at alle må bidrage til at vedligeholde fællesarealerne, også Frøhaven og de to seniorbofællesskaber. Pileurtvej/Salvievej mener, at deres argumentation er usaglig, og at de som alle andre bruger fællesarealerne.

Grundejerforeningen Hostavej bemærker, at de forstår Frøhavens ønske om fritagelse for medlemskab af den overordnede grundejerforening. Men en dispensation kan danne præcedens, således at en forening med et lille eller intet område, som indgår i fællesarealerne, vil søge om dispensation for deltagelse i den overordnede forening og dermed også betalingspligten. Hvis det er foreningens medlemmers brug af fællesarealerne, der afgør om foreningen skal være med til at betale til en overordnet forening, hvor mange gør så brug af fællesarealerne? Så kunne alle grundejerforeninger argumentere på denne måde.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 2.24, lokalplan 2.27, lokalplan 2.27.1 samt lokalplan 2.27.2.

Information

Ingen bemærkninger.



Høring

Ansøgningen har været sendt i høring hos de respektive grundejerforeninger inden for Kragehave Vest området fra den 15-02 til den 04-03-2013.

Vurdering

Fællesarealerne er tilfældigt kommet til at tilhøre de grundejerforeninger, som ligger ud til fællesarealerne og disse har skøde på fællesarealerne. Bygherren burde have sammenmatrikuleret fællesarealerne, da området var udbygget, men dette skete ikke. Det ændrer ikke på det forhold, at der er tale om fællesarealer for hele området, hvilket også fremgår af de respektive lokalplaner for Kragehave Vest, og som den overordnede grundejerforening skal vedligeholde.

Bygaden danner ikke en skillelinje mellem Frøhaven og de øvrige bebyggelser vest herfor, så Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Bygaden har samme funktion som skovbælterne, nemlig at adskille de enkelte boligområder fra hinanden, og dette er en del af Kragehave Vests struktur. Denne struktur er kendetegnet af fælleden, der forbinder Kragehave Vest med landsbyen, gymnasiet og stationen samt af skovbælterne, der adskiller de enkelte boligområder fra hinanden. Disse træk bevirker, at Kragehave Vest ikke opfattes som et stort sammenhængende parcelhusområde. Skovbælterne og fælleden samt søen mod sydvest er bydelens fælles landskab og et fælles gode for alle bebyggelser i Kragehave Vest området.

De 3 foreninger påpeger, at de ikke har visuel kontakt til eller gør daglig brug af de arealer, som skal vedligeholdes. Men via stisystemet har alle bebyggelser, også Frøhaven og seniorbofællesskaberne adgang til fælleden og søen. Den visuelle kontakt til fælleden har alene de boliger, der grænser op til fælleden, hvilket er et fåtal set i forhold til det samlede antal boliger.

Lokalplan 2.24, som Frøhaven og seniorbofællesskaberne er omfattet af, har ikke samme nøjagtige beskrivelse af, hvad den overordnede grundejerforening skal vedligeholde som de senere udarbejdede lokalplaner for Kragehave Vest området. Men i lokalplan 2.24 er den overordnede struktur for hele Kragehave Vest området beskrevet i redegørelsen, at lysskove adskiller de enkelte boligområder fra hinanden, og at fælleden er det landskabelige fællestræk for hele området. Endvidere er der vist en skitse af den overordnede struktur for Kragehave Vest og sammen med beskrivelsen indikerer dette, hvad der er fællesinteresser for hele Kragehave Vest området.

Det er ikke et argument for fritagelse for deltagelse i den overordnede grundejerforening, at Frøhaven og de to seniorbofællesskaber vedligeholder et eget fællesareal. De øvrige grundejerforeninger har også egne fællesarealer med legepladser, som de selv har indrettet og vedligeholder og som ikke er tiltænkt at indgå i den overordnede grundejerforening.

De øvrige grundejerforeninger i Kragehave Vest har via lokalplanernes bestemmelse om, at der skal dannes en overordnet grundejerforening, en forventning om og et retskrav på, at fællesarealerne drives og vedligeholdes af alle grundejerforeninger i området. Det vil have økonomiske konsekvenser for den overordnede grundejerforening, hvis en eller flere grundejerforeninger fritages for medlemskab.

Administrationen vurderer, at Frøhaven og seniorbofællesskaberne ikke bør fritages for medlemskab af den overordnede grundejerforening. De bør i lighed med andre grundejerforeninger være med til at løfte opgaven med at beplante og vedligeholde fælleden samt vedligeholde skovbælterne, volden mod nord og området omkring søen, områder, der er med til at gøre Kragehave Vest til et grønt og attraktivt boligområde.



Indstilling

Administrationen indstiller, at Grundejerforeningen Frøhaven og seniorbofællesskaberne på Frøvænget (Kragehave Vest 1 og Kragehave Vest 2) bør være medlem af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest området.

Bilag:

- | | | | |
|----|------|---|------------|
| 1 | Åben | GF Frøhaven og seniorbofællesskaberne ansøger om dispensation fra lokalplan 2.24 for medlemskab af overordnet grundejerforening. | 27661/13 |
| 2 | Åben | Supplerende ansøgning fra Frøvænget | 66067/13 |
| 3 | Åben | Medhold til ansøgning fra Grundejerforeningen Frøhaven fra Kragehave Vest II. | 40124/13 |
| 4 | Åben | Høringssvar fra GF Løvefodvej vedr. dispensation for medlemskab i paraplygrundejerforening for lokalplanområde 2.24 og 2.27 | 59900/13 |
| 5 | Åben | Høringssvar fra GF Lavendelsevej II vedr. dispensation til medlemskab | 66135/13 |
| 6 | Åben | Høringssvar fra GF Pileurtvej Salvievej vedr. dispensation for medlemskab i paraplygrundejerforening for lokalplanområde 2.24 og 2.27 | 61787/13 |
| 7 | Åben | Høringssvar fra GF Hostavej vedr. dispensation for medlemskab.pdf | 66150/13 |
| 8 | Åben | Naturklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. etablering af fælles grundejerforening for Kragehave Vest | 2247577/11 |
| 9 | Åben | Kort over fællesarealer (markeret med grønt) i Kragehave Vest | 2047837/11 |
| 10 | Åben | Notat. Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest | 98859/13 |
| 11 | Åben | Notat Juridsk Afd: PMUs beslutning om at fritage grundejerforening for kontingent til overordnet grundejerforening | 124664/13 |



2. I - Høring om ideer og forslag til planerne for Kriegers Flak havvindmøllepark og transformatorstation syd for Taastrup - PMU

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 13/11497

Sagsfremstilling

I forbindelse med planlægningen af en større havvindmøllepark vest for Møn, er der behov for samtidig at planlægge for anlæg på land som kan transformere energien og overføre den til nettet. Det overvejes her at anlægge et større Transformatoranlæg syd for Taastrup på arealer i Ishøj kommune.

Naturstyrelsen har afgjort at planlægningen for disse anlæg kræver, at der gennemføres en undersøgelse af virkningerne på miljøet (VVM-undersøgelse), en høring om samme, samt efterfølgende den nødvendige kommune- og lokalplanlægning. Inden denne planlægning kan gå i gang skal der ske en indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen.

Naturstyrelsen har derfor sendt indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen i offentlig høring og forlænget høringsfristen frem til 20. juni 2013. Høringen rummer et ideoplæg med beskrivelse af projektet samt spørgsmål til høringen, herunder er der givet en række visualiseringer af hvordan projektet vil synes i landskabet – den grønne kilde - syd for Taastrup. Ideoplægget findes som bilag til denne sag.

Det fremgår at anlægget vil være temmelig stort (110x50x25m) og vil fremstå som en stor kasseformet industribygning syd for Mølleholmen og Taastrup Valbyvej.

Der skal derfor tages stilling til Høje-Taastrup Kommunes svar på høringen. Formålet med høringen er således at sikre at alle relevante emner belyses i den VVM-redegørelse, som er næste skridt i sagen. Derefter vil redegørelse og forslag til Kommuneplantillæg komme i høring.

Det kan oplyses at Naturstyrelsen holder borgermøde om planlægningen Torsdag den 6. juni 2013 kl. 19 – 21.30 på Cafe Wiuff, Vejledalen 17 i Ishøj.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planlovens regler om Vurdering af virkninger på miljøet (VVM).

Politik/Plan

Forslag til Fingerplan 2013 for Hovedstadsområdet.

Kommuneplan 2010 for Høje-Taastrup Kommune.

Information

Ingen bemærkninger.



Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Det vurderes at transformatoranlægget, som er en bygning på 25 meters højde og 5500 m² grundplan, vil være overordentligt synligt fra områder i Taastrup syd, blandt andet fra Mølleholmen og fra Taastrup Valbyvej, men også fra beboelser i dette område.

Området syd for Taastrup er planlagt af staten som en af Hovedstadsregionens grønne kiler, som jf. statens Fingerplan skal forbeholdes anvendelse til rekreative friluftsmål og landbrug. Dette område må ikke omdannes til byzone og som skal friholdes for bygninger, der ikke er til friluftsmål. Kommunerne har således pligt til at nægte byggetilladelser til byzoneaktiviteter i disse områder.

Planloven fastlægger direkte i § 5 J at "de grønne kiler ikke må inddrages til bymæssige formål". Staten lægger ligeledes i sin vejledning om kommuneplanlægningen vægt på at kommunerne arbejder for en skarp grænse mellem byformål og åbent land, og at de grønne kiler friholdes for bymæssig bebyggelse.

Administrationen vurderer, at et anlæg af denne type og størrelse hører hjemme i områder, udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Staten har udlagt en række områder i Hovedstadsregionen til dette formål, blandt andet Avedøre Holme.

Ishøj kommune har behandlet spørgsmålet og peger på, at en lokalisering i eller nær Avedøre Holme er at foretrække. Her findes både egnede ledige arealer og adgang til energitransmissionsnettet, som er ført til Avedøreværket.

Administrationen anbefaler, at Høje-Taastrup Kommune protesterer over den foreslåede placering og efterlyser alternativer til planerne. Her kan peges på de nævnte egnede arealer på Avedøre Holme.

Det anbefales at Naturstyrelsen svares på høringen jævnfør vedlagte bilag med udkast til høringssvar.

Administrationen har oprettet en 'Task Force' med Ishøj Kommune med henblik på at skabe klarhed over sagen og koordinere eventuelle diverse tiltag over for Energinet.dk og Naturstyrelsen. Pt. drøftes følgende ideer:

- visualisering af konsekvenserne af byggeriet fra andre lokaliteter end de af Energinet.dk valgte,
 - opstille en banner, containere eller lignende i full size på den pågældende lokalitet – det vil sige i 100 x 25 meter,
 - rette henvendelse til energiminister Martin Lidegaard, som på statens vegne er enejer af Energinet.dk
- koordinere tiltag på borgermøde den 6. juni i Ishøj.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Naturstyrelsen svares jævnfør vedlagte udkast til svarbrev.



Bilag:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Åben Indkaldelse af ideer og forslag, planlægning for Kriegers Flak havvindmøllepark og transformatorstation | 126691/13 |
| 2 | Åben Ideoplæg, indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen for Kriegers Flak og landanlæg. | 125113/13 |
| 3 | Åben UDKAST. Høringssvar om indkaldelse af ideer og forslag til Kriegers Flak havvindmøllepark mv. | 125946/13 |