



## **Plan- og Miljøudvalget**

### **Tillægsdagsorden**

Dato: Tirsdag den 29. november 2011

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

Fraværende:



## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Ansøgning om dispensation til indretning af to ny boliger i tagetagen, Taastrup Hovedgade 76, taastrup	2



## **1. Ansøgning om dispensation til indretning af to ny boliger i tag-etagen, 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.  
Sagen blev udsat fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 15-11-2011.

En arkitekt har for ejeren af Taastrup Hovedgade 76 den 17-05-2011 søgt om tilladelse til indretning af to lejligheder i en ny tagetage. Der blev givet afslag den 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 en-etages 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 er ansøgt ændret 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 en-etages bagbygning og med adgang fra repos i trapperummet. Som parkeringspladser til lejermålene 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.

Administrationen har 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. Oversigten over anlagte parkeringspladser viser at der allerede er 2 pladser i underskud.

### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

### **Retsgrundlag**

Plan- og Byggelov.

### **Politik/Plan**

Lokalplan 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 udløb 13-10-2011. Der er modtaget indsigelse fra nr. 74. Ejeren ønsker ikke indkørsel fra sin ejendom, som det er vist på situationsplanen. Handicaprådet skal høres ved eventuel dispensation for elevator.

### **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 umiddelbart hjemmel til at disponere over anden mands grund for at tilvejebringe tilkørsel for tredjemand. 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 henvise til parkeringspladser på de kommunalt ejede parkeringspladser i Taastrup Bymidte bag ejendommen, da de allerede er disponeret. Siden 2004 er der allerede disponeret med 2 pladser i underskud.

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 at trætrappen skal brandsikres. Der skal skaffes pulterrum til nuværende beboere, som mister muligheden i tagetagen.

### **Supplerende vurdering**

Plan- og Miljøudvalget har bedt administrationen undersøge mulighederne for at etablere tilkørsel fra bagsiden af ejendommen. En sådan adgang forudsætter, at især lokalplanens bebyggelsesplan med en randbebyggelse langs Vestervej realiseres. Således spærrer Vestervej 2 for bl.a. adgangen bagfra til Taastrup Hovedgade 76. Samtidig har naboen i nr. 74 ikke ønsket at skaffe adgang til nr. 76 over sin grund. En lokalplan giver ikke handlepligt for ejerne i lokalplanområdet. Omvendt skal ejerne ved bl.a. bygningsændringer virke for lokalplanens formål. Kommunen kan i den foreliggende situation ikke kræve, at Vestervej 2 rives ned til fordel for at realisere en adgangsvej til Taastrup Hovedgade 76. Det skulle i givet fald ske i samarbejde med ejerne af Vestervej 2, med henblik på at realisere lokalplanens udlægning af en randbebyggelse ved Vestervej 2. Kun på denne måde kan adgangsforholdene for Taastrup Hovedgade 76 ændres.

Administrationen kan derfor ikke anbefale en dispensation, da parkeringsforhold, friarealer/udeopholds-arealer og etageantal 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.