



Plan- og Miljøudvalget

Referat

Dato: Tirsdag den 27. marts 2012

Mødetid: 19:15 - 20:15

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: Annette Johansen (A), Daniel Donoso (F), Kurt Scheelsbeck (C)



Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2012	2
2. Principiel stillingtagen til at udarbejde lokalplan for en dagligvarebutik og boliger, Høje Taastrup Vej 2-6.	3
3. Forslag til lokalplan for Taastrup Campus, Højbakkegårds Alle, Taastrup	6
4. Kommunens interesser i forhold til Råstofplan 2012	8
5. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.69 for boligområdet Egeparken, Grønhøjgårdsvej, Taastrup	11



1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget april 2012

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget M

Sagsnr.: 12/467

Sagsfremstilling

Bladet "Miljø og Energi" marts 2012

Bilag:

- | | | | |
|---|------|--|----------|
| 1 | Åben | Referat af ekstraord. bestyrelsesmøde den 9. marts 2012 - Spildevandscenter Avedøre | 85133/12 |
| 2 | Åben | Notat om afvejning af samfundsmæssige interesser, råstofindvinding og friholdelse af transportkorridor | 77814/12 |
| 3 | Åben | Natur- Miljøklagenævnet ændrer kommunens landzonetilladelse til ombygning på Tostholmvej 15 til afslag | 71654/12 |



2. Principiel stillingtagen til at udarbejde lokalplan for en dagligvarebutik og boliger, Høje Taastrup Vej 2-6.

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget A

Sagsnr.: 12/4420

Sagsfremstilling

Dansk Projekt Invest, DPI, ønsker at opføre en bebyggelse på lidt over 1.500 m² på hjørnet af Vesterparken og Høje Taastrup Vej. Bebyggelsen indeholder en dagligvarebutik på lidt over 1.000 m² med boliger på 1. sal. Boligernes samlede areal udgør lidt under 500 m². Grundarealet udgør ca. 3.296 m².

Bebyggelsen er orienteret nord syd med butiksfacaden vendende mod syd mod Høje Taastrup Vej. Vareaflysning til butikken er placeret i østgavlen mod bagarealerne til Taastrup Hovedgade 104 og 106, og adgangen til boligerne sker via en udvendig trappe i vestgavlen mod Vesterparken. Boligernes udeopholdsareal er placeret som en tagterrasse mod nord. DPI har ønsket at skærme udeopholdsarealet mod støj fra Høje Taastrup Vej og har vægtet afskærmning af vejstøj højere end solorienterede terrasser. Ligeledes er varetilkørselen placeret mod øst mod Taastrup Hovedgade og ikke mod Vesterparken for at mindske støjgenerne for boligerne på Pile Alle, der ligger nord for området.

Tilkørsel til ejendommen er både fra Høje Taastrup Vej og Vesterparken. Varetilkørslen sker fra Høje Taastrup Vej og lastbilerne bakker til læsserampen via parkeringsarealet. Der vil i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blive udarbejdet en vurdering af trafikafviklingen i området.

Mod Høje Taastrup Vej fremstår bebyggelsen som en 2 etagers bygning med butikssindgang og butiksvinder i stueetagen og et indliggende altanparti til boligerne på 1. sal samt tagvinduer i det asymmetriske sadeltag. Boligernes opholdsrum er gennemlyste og suppleret af tagvinduer, der giver dagslys ned til den indre del af boligen. Til boligerne hører taghave mod nord, hvorfra adgangen til den enkelte bolig sker.

Med den skitserede udnyttelse af ejendommen skal der anlægges 46 parkeringspladser, heraf 40 pladser til dagligvarebutikken og 1 parkeringsplads pr. bolig.

I det medsendte materiale fra Dansk Projekt Invest vises et alternativt forslag af en 1-etagers bebyggelse alene bestående af en dagligvarebutik på ca. 1000 m², eksklusiv en overdækket varegård på 60 m².

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.56, rammelokalplan for Taastrup Bymidte. Område 136 i Kommuneplan 2010.

Information

Ingen bemærkninger.



Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at Høje Taastrup Vej 2-6 som en del af Taastrup Bymidte bør have en høj udnyttelsesgrad, og derfor bør der opføres en bebyggelse på 1.500 m² i 2 etager med boliger frem for en bebyggelse på 1000 m² i én etage, der kun indeholder detailhandel. Det er ønskeligt, at der etableres boliger i bymidten, da det skaber liv i området, også uden for butikernes åbningstider. Desuden bør kommunen fremme, at de stationsnære områder udnyttes intensivt, som kommuneplanen foreskriver.

Administrationen vurderer, at nord syd orienteringen af bebyggelsen er hensigtsmæssig, og at det er vigtigere at prioritere en afskærmning af tagterrassens udeopholdsarealer mod støj fra Høje Taastrup Vej frem for at prioritere en solorienteret tagterrasse. En øst vest orientering af bebyggelsen ville have placeret tagterrassen mod øst. Da boligerne har altaner mod syd, er der mulighed for solorienteret udeophold og på tidspunkter, hvor trafikken på Høje Taastrup Vej er lav.

Bebyggelsen bør have en form, et udtryk, et materialevalg og en bearbejdningsgrad, så den kan være med til at højne bymidten. Bygherren ønsker mulighed for, at bebyggelsen enten kan fremstå i blank mur i røde teglsten eller med murflader, der er pudset eller filset og malet hvide. Vælges de hvide mure, vurderer administrationen, vil der være en sammenhæng med bebyggelsen på Pile Allé. Bygherren gør rede for i det medsendte idékatalog, at han har ladet sig inspirere af denne bebyggelse med hensyn til farve- og materialevalg.

I 2008 blev der udarbejdet forslag til lokalplan for en dagligvarebutik på ca 1.200 m². I høringsperioden kom der mange indsigelser. Mange mente, at der ikke var behov for yderligere en dagligvarebutik i Taastrup Bymidte, og at boligformål burde fastholdes. Flere syntes, at bebyggelsen var fremmedartet og stred mod de intentioner, der er for bymidten. Der blev peget på, at ud fra en lighedsbetragtning forekom det urimeligt, hvis en bygherre kunne fritages for de strenge og bekostelige krav til bebyggelsens udseende og tilpasning til eksisterende bebyggelse, som stilles til alle andre ejendomme i bymidten. Man fandt, at bebyggelsen mere lignede en industrihal i et erhvervsområde. Lokalplanforslaget blev ikke vedtaget.

Administrationen konkluderer, at en lokalplan bør give mulighed for en bebyggelse i mindst 2 etager for at udnytte arealet optimalt, og derfor bør der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på max 50. Boligernes udeopholdsareal bør udgøre mindst 50 % af boligarealet, og udearealet til dagvarebutikken mindst 5 % af butiksarealet. Parkeringsarealet bør beplantes med træer, som kan danne en forgrund til bebyggelsen set fra Høje Taastrup Vej.

Andre relevante dokumenter

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der udarbejdes lokalplan for Høje Taastrup Vej 2-6, idet;

1. bebyggelsen tilstræbes i farve- og materialevalg at opnå en sammenhæng med punkt-husbebyggelsen på Pile Allé,
2. bebyggelsen opføres i mindst 2 etager for at udnytte arealet optimalt,
3. bebyggelsesprocenten max må være 50,



4. boligernes udeopholdsareal mindst udgør 50 % af boligarealet, udeopholdsarealet til dagvarebutikken mindst udgør 5 % af butiksarealet og
5. parkeringsarealet beplantes med træer, som kan danne en forgrund til bebyggelsen set fra Høje Taastrup Vej.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 27-03-2012

Fraværende: Annette Johansen, Daniel Donoso, Kurt Scheelsbeck

Sag nr. 2

Godkendt, med tilføjelse af et punkt 6:

6. at der åbnes mulighed for, at der kan etableres et lægehus i en del af ejendommen / offentligt formål

Bilag:

- 1 Åben VS: Høje Taastrup Vej 2,4 og 6 - detail og bolig.ppt - Høje Taastrup Vej 50558/12
2,4 og 6 - detail og bolig.ppt



3. Forslag til lokalplan for Taastrup Campus, Højbakkegårds Alle, Taastrup

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 11/22612

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget har den 16-08-2012 besluttet at udarbejde en ny lokalplan (lokalplan 7.33) for statens undervisnings- og forskningsaktiviteter på Højbakkegårds Alle beliggende matr.nr. 1a Klovtofte By, Taastrup-Nykirke.

Forslaget til lokalplan 7.33 udvider lokalplanområdet med ca. 7,5 ha og giver mulighed for at bygge yderligere 4.000 m² etagemeter bebyggelse (i alt 28.000 m²) indenfor lokalplanområdet. Der udarbejdes derfor også tillæg til kommuneplan 2010, idet kommuneplanrammen for området afgrænses som den gamle lokalplan og sætter et maksimalt bebygget antal etagemeter på 24.000 m².

Kravet om, at bebyggelsen kun må opføres i 1½ plan fjernes desuden både i kommuneplanens ramme for området og i lokalplan 7.33. Baggrunden herfor er, at der er behov for at bygge i to hele etager ved opførelse af specielle forskningsfunktioner, herunder laboratorier til forskning i genmodificeret planteavl. Den maksimale bygningshøjde på 13 meter fastholdes for at bevare den eksisterende bygningsvolumen og dermed sammenhæng i bebyggelsen.

Lokalplanområdet udvides for at give plads til yderligere byggeri og for at give mulighed for at skabe flere grønne udendørsopholdsrum tættere på bygninger, end der er i dag. Dette kan realiseres ved eksempelvis, at parkeringspladser placeres længere væk fra bygningerne end i dag. Det vil sige på arealer, som alligevel er uhensigtsmæssige at bebygge, på grund af skyggepåvirkning til væksthuse. Her tænkes særligt på lokalplanudvidelsen mod nord.

Lokalplanen bliver desuden udvidet mod sydvest for at give mulighed for at placere yderligere byggeri i overensstemmelse med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelsesplan af Steen Eiler Rasmussen og Mogens Koch. Der stilles i lokalplanen krav om, at nybyggeri opføres i overensstemmelse med den denne bebyggelsesplan, hvor bygningerne er opført som længebygninger, placeret nordsyd vendt med de lange facader vendt østvest. Dette for at give bedst lysindfald i bygningerne. Undtaget herfor er væksthuse, som for bedst udnyttelse af sollyset, skal placeres østvest med de lange facader vendt nordsyd.

Nybyggeri giver anledning til, at der er behov for flere parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Lokalplan 7.33 stiller krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 120 m² bebygget etagemeter. Undtaget herfor er opførelse af væksthuse, maskin- og ridehaller og lader. Der stilles krav om etablering af 1 handicapparkeringsplads pr. påbegyndt 50 parkeringspladser.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010.



Information

Forslaget til lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 offentligt bekendtgøres på kommunens hjemmeside med en notits i Lokalavisen Taastrup.

Høring

Planforslagene bliver sendt i 8 ugers offentlig høring efter gældende regler i planloven. Desuden har ansøger fået mulighed at kommentere planforslagene inden de forelægges, som forslag for Byrådet.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at udvidelsen af lokalplanområdet bør følge den naturlige landskabelige afgrænsning af området, samt tage højde for behovet for yderligere grønne friarealer omkring bygningerne. De grønne friarealer skal være med til at sikre, at lokalplanområdet fortsat er et attraktivt forsknings- og undervisningssted. Lokalplanen stiller i den forbindelse krav om nedsivning af regnvand på egen grund. Det er hensigten i statens udviklingsplan for området, at regnvand og anden overfladevand skal være en del af det grønne uderum omkring bygningerne og skabe smukke omgivelser og forbedre livsvilkårene for fugle og andre smådyr. Tanker og ideer, der også kræver yderligere arealer for at kunne realiseres.

Udvidelsen af lokalplanen sker i et område, der er udpeget til særligt værdifuldt landbrugsjord i kommuneplan 2010. Da forskningen og undervisningen er relateret til landbrugsproduktion, er det administrationens vurdering, at udvidelsen af aktiviteterne er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanens parkeringskrav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 120 m² bebygget etagemeter i lokalplanen er passende i forhold til områdets funktion og nuværende parkeringsbehov. Undtaget for krav om etablering af parkeringspladser er opførelse af væksthuse, lader og landbrudshaller, som erfaringsmæssigt ikke afstedkommer yderligere parkeringsbehov i kraft af flere studerende eller medarbejde. Disse bygninger er tæt knyttet til den eksisterende undervisning i landbrugsproduktion og forskning og dyrehospitalets aktiviteter.

På nuværende tidspunkt er der anlagt en parkeringsplads pr. 116 m² bebygget etageareal i alt inklusiv væksthuse, lader og landbrugshaller.

Andre relevante dokumenter

Principbeslutning og udarbejdelse af lokalplan for Taastrup Campus (11/2576469).

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 for Taastrup Campus (81408/12).

Forslag til lokalplan 7.33 for Taastrup Campus (81398/12).

Udviklingsplan for Taastrup Campus (11/2556271)

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan 7.33 vedtages.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 27-03-2012

Fraværende: Annette Johansen, Daniel Donoso, Kurt Scheelsbeck

Sag nr. 3

Anbefales.



4. Kommunens interesser i forhold til Råstofplan 2012

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 10/14110

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden er i gang med forarbejder til Råstofplan 2012, som forventes i offentlig høring juni 2012.

Regionen har i december udsendt høring om miljøscreening af forslaget vedrørende Kallerup graveområde. Der er svaret administrativt på denne høring (jf. orientering til Plan- og Miljøudvalget, februar 2012).

Ved følgegruppemøde om Råstofplanen, februar 2012 er der orienteret om forslag til fremtidige interesseområder for råstofgravning.

Endelig har Regionerne udsendt høring om miljøscreeningen af Vasby Graveområde. Fristen for bemærkninger er fastsat til d. 26.03.2012.

I forhold til råstofplan 2007 tegner der sig nu et billede af det samlede indhold af Råstofplan 2012, som vedrører Høje-Taastrup Kommune:

1. Der foreslås udlagt interesseområder for fremtidig råstofgravning, på arealer i et bælte syd for Højvangsvej (blandt andet et areal i Transportkorridoren), samt i et større areal vest for Sengeløsevej, mellem Ågesholmsvej og Klevehøjvej. Sidstnævnte areal ligger i dele af oplandet til kommunens vandværk, Snubbekorsværket.
2. Der foreslås udlagt nyt graveområde, på arealer øst for Kallerupvej. Arealerne er i Kommuneplan 2010 er reserveområde til fremtidige kolonihaveformål.
3. Større dele af det eksisterende Vasby graveområde (Ågesholm) foreslås taget ud af råstofplanen. Enkelte mindre dele af Vasby graveområde foreslås bibeholdt som graveområder (se kortet mrk. 1).
4. Der foreslås et nyt graveområde syd for Højvangsvej på arealer, der ligger i Transportkorridoren nord for den eksisterende el af Ring 5.

Det forventede indhold af Råstofplan 2012 vil dermed på en række områder berøre kommunens interesser:

- at sikre mulighederne for at udnytte reservationen til Transportkorridor, blandt andet til en forlængelse af Ring5 mod nord
- at sikre oplandet til Snubbekors vandværk og beskytte grundvandet
- at sikre, at trafikken fra nye graveområder ikke belaster kommunens veje samt byområder.

Der vil være mulighed for at indgive høringssvar til Råstofplanen, når Regionsrådet sender denne i høring – forventeligt i juni måned. Det kan dog overvejes om der bør søges indflydelse på forslaget inden da. Der forelægges derfor forslag om at Byrådet retter henvendelse til Regionsrådet for at gøre opmærksom på Høje-Taastrup Kommunes interesser, inden Regionsrådet behandler forslag til Råstofplan.

Da Byrådet først kan træffe beslutning i sagen på mødet d. 17. april, vil administrationen administrativt svare på høringen om miljøscreening af Vasby graveområde, jf. denne sag.



Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Lov om Råstoffer.

Politik/Plan

Råstofplan 2007 som skal erstattes af ny Råstofplan 2012.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Det anbefales at der rettes henvendelse til Regionsrådet, for at gøre opmærksom på Høje-Taastrup Kommunes interesser i forhold til det forventede indhold i Råstofplan 2012:

1. At vandindvindingsinteresserne står højt på Byrådets dagsorden.

Eksempelvis er det betænkeligt at udlægge interesseområde for råstofindvinding i oplandet for kommunens vandværk Snubbekorsværket. Fremtidig råstofgravning i dette område kan gøre grundvandsressourcen mere sårbar overfor forurening. Snubbekorsværket udgør med en årlig indvinding på 1 mio m³/år en væsentlig del af kommunens fremtidige vandforsyning. Regionen bør derfor undersøge og afveje interesserne i forhold til vandindvindinger som led i en miljøvurdering af Råstofplanen.

2. Transportkorridoren er en statslig og regional interesse, men er også vigtig for Høje-Taastrup Kommune.

Byrådet arbejder for at sikre de fremtidige muligheder for at udnytte Transportkorridoren. Der bør således ikke udlægges nye råstofområder eller udpeges interesseområder i korridoren.

Råstofgravning i Transportkorridoren vil vanskeliggøre fremtidige anlægsarbejder, blandt andet anlægget af Ring 5 mod nord. Det er ikke muligt at sikre opfyldning af udgravede arealer i dette område, da arealerne er udlagt til område for vandindvindingsinteresser, og der derfor ikke kan tilføres jord til områderne.

Jf. Råstoflovens § 3, samt By- og landskabsstyrelsens notat, nov. 2010, om Regionernes råstofplanlægning på land (Gennemgangen af de statslige interesser pkt. f), skal Transportkorridoren respekteres ved råstofplanlægningen.



3. Kommunens veje og byområder har gennem mange år været belastet af støj og tung trafik fra råstofgravning.

Der bør ikke udlægges nye råstofområder eller udpege interesseområder, før det er godtgjort ved en miljøvurdering, at det kan sikres at kommunens veje og byområder ikke belastes med støj og tung trafik.

Eksempelvis vil det ikke være hensigtsmæssigt at udlægge nye områder ved Kallerupvej, eller udpege interesseområder i et bælte syd om Højvangsvej.

Indstilling

Administrationen indstiller at der rettes henvendelse til Regionsrådet, jf. vedlagte udkast.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 27-03-2012

Fraværende: Annette Johansen, Daniel Donoso, Kurt Scheelsbeck

Sag nr. 4

Anbefales.

Bilag:

- | | | | |
|---|------|---|----------|
| 1 | Åben | Gennemgang af udkast til Råstofplan 2012 i forhold til kommunens interesser | 63478/12 |
| 2 | Åben | Udkast. Brev til regionsrådets formand om Råstofplan 2012 | 63511/12 |



5. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.69 for boligområdet Egeparken, Grønhøjgårdsvej, Taastrup

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 09/8484

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.69 har til formål at sammenskrive og præcisere de bebyggelsesregulerende deklamationer, der i dag regulerer boligområdet Egeparken, til ét dokument. Lokalplanen tager udgangspunkt i de gældende deklamationer og er udarbejdet med udgangspunkt i forudgående drøftelser med grundejerforeningen og deres ønsker til ændringer i deklamationsteksten for Egeparken.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 13-09 til den 14-11-2011. Der er fremsendt følgende indsigelser:

1. En beboer bemærker, at farven på bølgeeternitpladerne bør være sort og ikke grå, som er en beslutning vedtaget på en generalforsamling.
2. Bestyrelsen i Grundejerforeningen Egeparken bemærker, at tagets og skorstensrørets farve bør være sort. Bestyrelsen ønsker regulering af antal flagstænger, max en flagstang pr. matrikel. Bestyrelsen har haft lokalplanen til gennemsyn efter høringsperiodens afslutning for at sikre sig, at alle bebyggelses- og bygningsregulerende bestemmelser i deklamationen og allongen af 8. november 2008 er medtaget i lokalplanen.
3. Ejerne af Grønhøjgårdsvej 143 og 149, begge tidligere formænd for grundejerforeningen, mener, at den tinglyste deklamation bør være gældende overfor beboerne og skal give potentielle købere en vigtig oplysning om, hvad der er gældende for bebyggelsen. Indsigerne påpeger, at tillægget af 8. november 2008, som er vedtaget af grundejerforeningen og Byrådet, men aldrig tinglyst, bør indarbejdes i lokalplanen. Endvidere foreslår indsigerne, at inden lokalplanen vedtages, udarbejdes der en lovliggørelsesdeklamation på de ejendomme, hvor der er forhold, der ikke er i overensstemmelse med deklamationen. Lovliggørelsen bør effektueres ved salg, så forhold, som er i strid med den gældende deklamation, bringes i overensstemmelse med den nye lokalplan. Desuden påpeger indsigerne, at lokalplanens bestemmelse om, at veje og stiers placering og bredde skal fastholdes, ophæver en tidligere generalforsamlingsbeslutning om, at to mindre stiarealer mod vest kan nedlægges på sigt. Herudover er der kommentarer til bestemmelserne om farven på træværk og træværk over vindues- og dørhuller, at skurenes højde og udhæng bør nedjusteres. Der er også kommentarer til farven på overdækkede terrassers og udestuers sternbrædder, der bør være sort og følge farven på husets stern og ikke udestuens lyse farve. Endelig mener ejerne af Grønhøjgårdsvej 143 og 149, at kommunen stadig bør være påtaleberettiget med hensyn til de bestemmelser i deklamationen, der ikke er indarbejdet i lokalplanen, som en sikkerhed for at bebyggelsen bevares, som da den blev opført.
4. Indsigelse fra ejerne af Grønhøjgårdsvej 133 og 167, også en tidligere formand og bestyrelsesmedlem for grundejerforeningen, gør opmærksom på manglende detaljering af bestemmelserne i lokalplanforslaget samt et antal fejl. De påpeger, at den nugældende deklamation er søgt lavet dynamisk for at opretholde et ensartet indtryk for hele området. Skiftende bestyrelser har gennem alle årene sørget for præciseringer, moderniseringer og nødvendige tilføjelser til servitutterne. Derfor er det med stor undring at de konstaterer, at kun lidt over 25 % af servitutterne er medtaget i lokalplanforslaget. De mener, at det er vanskeligt at vurdere lokalplanen uden en opdateret deklamation. De to indsigere konkludere, at lokalplan 1.69 er unødvendig og ikke bør vedtages, og at de gældende deklamationer bør revideres, så det alene er



Grundejerforeningen Egeparken, som håndhæver bestemmelserne i deklARATIONEN. Byrådet kan efter ansøgning give tilladelse til afvigelser. De to beboere vedlægger rettelser og kommentarer til lokalplanforslaget og udkast til ny deklARATION for Grundejerforeningen Egeparken.

Beboerne på Grønhøjgårdsvej 133 og 167 efterlyser bestemmelser i lokalplanen for vedligehold og udbedring af interne vandforsynings- og kloakledninger, der er ført over den enkelte matrikel. Ved lækage bør grundejerforeningen have adgang til vandforsyningsledningen på privat areal.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Område 155 og 158 i Kommuneplan 2010.

Information

Den endelige lokalplan offentliggøres i Lokalavisen Taastrup.

Høring

Forslaget har været i høring fra den 13-09 til den 14-11-2012.

Vurdering

Ad. 1: Farven på bølgeeternitpladerne er rettet fra grå til sort. Lignende kommentar er kommet fra de øvrige beboere i Egeparken.

Ad. 2: En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmelser for flagstænger til almindelig flagning, da flagstænger ikke er et anlæg eller en bygning. Der fastlægges bestemmelser for skorstenes placering på tagfladen, højde og farve.

Ad. 3 og 4: Det er administrationens vurdering, at regulering af et område gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser i privatretlige servitutter ikke er hensigtsmæssigt. Konkret er det særligt i forbindelse med administrationen af deklARATIONERNE, at begrænsningerne ved regulering gennem deklARATIONER viser sig. Det er administrationens vurdering, at håndhævelse af deklARATIONEN for Egeparken er vanskelig, fordi kommunen har en offentligretlig forpligtigelse til at reagere på forhold, der kan fastlægges i en lokalplan og grundejerforeningen en privatretlig forpligtigelse til at reagere ved overtrædelse af deklARATIONEN. Dertil kommer, at kommunens tilladelser til at fravige deklARATIONSBESTEMMELSERNE ikke kan påklages til anden administrativ myndighed, hvilket stiller beboerne i området dårligere end, hvis området er lokalplanlagt.

Grundejerne i Egeparken har en forventning om, at kommunen vil påtale alle bestemmelser i deres deklARATION, men kommunens mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Heraf fremgår, at kun forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, kan kommunen sikre overholdelse af. Det er altså op til kommunens egen beslutning, om den ønsker at bringe planlovens § 43 i anvendelse, og først når kommunen har truffet afgørelse om at bringe bestemmelsen i anvendelse, er der tale om en offentligretlig afgørelse, der skal efterkommes af ejeren. Derfor er der foretaget en sondring mellem, hvad der er offentligretlige bestemmelser, som kan indgå i en lokalplan, og hvad der er privatretlige bestemmelser, der kan indgå i en grundejerforenings vedtægter. Grundejerfor-



eningen kan derfor supplere lokalplanen med egne bestemmelser i deklARATIONEN. Overholdelse af disse påhviler grundejerforeningen.

Øvrige kommentarer fra Grønhøjgårdsvej 143 og 149 samt 133 og 167, som der kan optages bestemmelser om i en lokalplan, er i videst mulig omfang tilføjet lokalplanen, ligesom fejl er rettet. Bestemmelser om skurenes højde, deres udhæng og farve er fastlagt efter tillægget til deklARATIONEN fra 2008. Farven på udestuens sternbrædder skal være som farven på udestuen og ikke sort som tagudhænget.

Lokalplanen fastlægger, at veje og stiers placering og bredde skal fastholdes, det vil sige, lokalplanen fastlægger placering og bredde af disse, men ikke om de skal opretholdes.

De ulovligheder efter deklARATIONEN, som ejerne af Grønhøjgårdsvej 143 og 149 påpeger findes i området, er stadig ulovlige også efter vedtagelsen af lokalplanen, medmindre lokalplanens bestemmelser har gjort disse lovlige. Ulovlighederne kan anmeldes og lovliggøres efter lokalplanens bestemmelser enten fysisk eller retligt.

Adgang til og vedligeholdelse af de interne vandforsynings- og kloakledninger, som er placeret over private arealer, kan der ikke optages bestemmelser om i en lokalplan. Dette kan alene ske i en deklARATION, der skal sikre adgang til interne ledninger, eller dette kan ske i grundejerforeningens vedtægter. Hvis lokalplanen eksempelvis fastlagde, at de eksisterende interne ledninger skulle placeres i fælles stiareal, ville der ikke være handlepligt hverken for grundejerforeningen eller den enkelte grundejer.

Administrationen har tilføjet bestemmelse om placering og størrelse på parabolere i § 10, ubebyggede arealer.

§ 12. Servitutter ændres til: " Høje-Taastrup Kommunes påtaleret i forbindelse med Grundejerforeningen Egeparkens deklARATION, tinglyst den 25. juni 1996, ophæves for de bestemmelser, der ikke er forenelige med lokalplanens bestemmelser.

Ny § 13. Grundejerforening sættes ind: " Bestemmelserne i tinglyst deklARATION af den 25. juni 1996, punkt 14. stk. 1, vedr. medlemskab af grundejerforeningen fastholdes. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, plantebælter, vej og interne stier".

Andre relevante dokumenter

Tilrettet lokalplan 1.69 (82528/12).

Indsigelse fra beboer i Egeparken (2616438/11).

Indsigelse fra Grønhøjgårdsvej 143 og 149, to tidligere formænd i grundejerforeningen (2662558/11, 2662560/11, 2662562/11, 2662563/11).

Indsigelse fra Grønhøjgårdsvej 133 og 167, tidligere formand og bestyrelsesmedlem af grundejerforeningen (2670449/11, 2679509/11).

Der er efter høringsperiodens afslutning indkommet bemærkninger fra Grønhøjgårdsvej 133 og 167 (7227/12).

Oversigt over samtlige indkomne indsigelser i høringsperioden (2692628).

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan 1.69 vedtages endeligt med de foreslåede tilføjelser og ændringer, og at lokalplanen offentliggøres i henhold til planlovens bestemmelser.



Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 27-03-2012

Fraværende: Annette Johansen, Daniel Donoso, Kurt Scheelsbeck

Sag nr. 5

Anbefales idet det bemærkes, at indsigelser der omhandler civile spørgsmål ikke reguleres i en lokalplan.