



Plan- og Miljøudvalget

Referat

- Dato: Tirsdag den 6. september 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: Annette Johansen (A), Kemal Bektas (A), Kurt Scheelsbeck (C), Nadeem Farooq (B)



Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Ansøgning om tilladelse til indretning af boliger, Hovedgaden 500, Hedehusene	2
2. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.10.14 til udstykning af Ikea-ejendommen, Mårævej 15, Taastrup	5
3. Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage og udhus, Maglemosevej 8, Marbjerg	7
4. Godkendelse af projektforslag for renovering af fjernvarmenet i Sønderby og Vesterby	9
5. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.40 og tillæg 2 til Kommuneplan 2010, Jasonsminde Erhvervsområde	11
6. Principbeslutning om ekspropriation i forbindelse med realisering af lokalplan 4.40	14
7. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.73 og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2010 for Mølleholmskolen i Taastrup	16
8. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.07.3 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2010. Boliger ved Parkvej i Taastrup	18



1. Ansøgning om tilladelse til indretning af boliger, Hovedgaden 500, Hedehusene

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget A
Sagsnr.: 11/8097

Sagsfremstilling

Skovhus Arkitekter har på vegne af Dan Mark Ejendomme A/S søgt om tilladelse til indretning af boliger på ejendommen Hovedgaden 500, Hedehusene 1. og 2. sal.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 4 -18: Et område beliggende omkring Hovedgaden mellem Kallerupvej og Vesterkøb".

Byplanvedtægtens § 3 fastlægger ejendommen til etagebebyggelse med butikker og kontorer. Stueetagen må kun anvendes til butikker og kontorer og de overliggende etager kun til kontorer. Byrådet kan dog tillade, at en af sidstnævnte etager indrettes til beboelse, når der udover parkering sikres tilstrækkelige friarealer for boligerne.

Efter møde med ansøgers arkitekter, er der fremsendt et revideret projekt. Det endelige projekt indeholder indretning af 4 lejligheder i 1. og 2. sals niveau, hvoraf de to i hovedhuset er i to etager.

For at opnå tilstrækkeligt friareal til bebyggelsen, udføres der altaner mod gårdsiden for to af lejlighederne og altan fra gavl mod vest i tagniveau for bolig nr. 3. I bolig nr. 4 etableres fransk altan fra 2. sal i gavlen mod øst. Fælles ophold for bebyggelsen indrettes i gården og 6 p-pladser nedlægges. Der fastholdes en parkeringsplads til hver af boligerne og en til hver af butiksindehaverne. Øvrig parkering kan ske på de tilstødende offentlige p-arealer

For gennemførelse af projektet søges der om dispensation fra følgende:

- Byplanvedtægtens § 3 stk.1.1 : om at 1. sal kun må indrettes til kontorer.
- Byplanvedtægtens § 3 stk.1.2 : om indretning af opholdsarealer iht. Byggeskovlovgivningen godkendelse af at de 30 % er tilstrækkelige. (BR10 kap.2 giver mulighed for en helhedsvurdering af projektet).
- Byplanvedtægtens § 3 stk.1.3 om etablering af hegn omkring ejendommen.
- Byplanvedtægtens §2 stk. 2.2 om etablering af parkeringspladser.

Ansøgningen er begrundet af, at ejendommen er i en sådan stand, at den kræver omfattende istandsættelse. Efter istandsættelse vil det ikke være muligt, i det område at udleje kontorlokaler, der kan svare den pris, det koster, at istandsætte ejendommen. Såfremt der ikke kan gives tilladelse til indretning af boliger på 1. og 2. sal vil der ikke blive gennemført en renovering, og etagerne vil stå tomme. Der vil fortsat være forretningslokaler i stueetagen.

Der har tidligere været ansøgt om bl.a. indretninger af boliger i ejendommen.

- I forbindelse med indretningen af Bodega blev der stillet krav om 16 parkeringspladser og intet friareal.
- 1995 blev der givet dispensation til beboelse på 1. og 2. sal under forudsætning af, at der blev opsat altan (mod Hovedgaden). Projektet blev aldrig gennemført.
- I oktober 2008 blev der søgt om tilladelse til boliger på 1., 2. og 3. sal og meddelt afslag med henvisning til manglende muligheder for at anlægge passende friarealer.
- 6. april 2011 blev der igen givet afslag på ansøgning om beboelse på 1 og 2 sal i ejendommen, da det fortsat ikke var muligt at skaffe tilstrækkeligt opholdsareal til boligerne.



Sagen har været i naboorientering i 2 uger. Der er indkommet 2 indsigelser/bemærkninger til sagen.

1. Nabo til ejendommen ønsker tilladelse til et lignende projekt på ejendommen Hovedgaden 502.
2. En borger bemærker at, hvis der bliver sat hæk omkring opholdsarealet på matr. i stedet for hegn, vil det forskønne området betydeligt. Derudover en række spørgsmål som er irrelevante for naboorienteringen.
Ad 1.) Der er aftalt møde med nabo vedr. tilladelse til lignende projekt.
Ad 2.) Ifølge ansøgningen er der netop søgt dispensation fra §3 stk. 1.3 til plantning af hæk eller lign.grøn afskærmning mod den øvrige parkeringsplads.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Byplanvedtægt 4-18, 1970. "Et område beliggende omkring Hovedgaden mellem Kallerupvej og Vesterkøb".

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at dispensation fra lokalplanens bestemmelser samt en helhedsvurdering efter BR10 kap. 2 vedr. udeopholdsarealer vil påføre ejendommen en betydelig forbedring.

Administrationen vurderer, at gennemførelse af hele projektet med istandsættelse af facaderne og opholdsareal for boligerne vil være en fordel for området. Ejendommen fremstår i dag meget nedslidt. En istandsættelse af huset med boliger og afskærmet, beplantet opholdsareal vil forskønne ejendommen markant, i stedet for et fortsat forfald.

Andre relevante dokumenter

Ansøgning (2519084/11).
Tegninger (2580688/11).
Historik (2527291/11).
Oversigtskort (2535130/11).
Fotos af ejendommen og omgivelser (2580533/11).
Naboorientering nr. 1. (2577635/11).
Naboorientering nr. 2 (2539909/11).

Indstilling

Administrationen indstiller at der gives dispensation fra Byplanvedtægt 4 -18 til etablering af 4 boliger på 1 og 2 sal i ejendommen Hovedgaden 500, Hedehusene til etablering af ansøgte projekt, på følgende vilkår:

1. Fjernelse af etplansbygninger mod gårdside – del af pizzariaet.
2. Renovering og forskønnelse af bygningen som helhed, herunder vandskuring og opmaling af facader.
3. Nedlægning af parkeringspladser og etablering af 6 nye mod Brøndvej.
4. Ny belægning i gård – ophold og parkeringsarealer i henhold til projekt.
5. Bebyggelsens friareal markeres med beplantning, så det fremstår som et brugbart areal, kun for boligerne.
6. Eksisterende baldakiner fjernes og der monteres nye facadeskilte.
7. Etablering af altaner som beskrevet i sagsfremstillingen.
8. Etablering af ovenlys i lejlighed nr. 4.



9. Etablering af bed med levende hæk og træer i skel mod offentlig parkeringsplads og vej og mod opholdsareal.
10. Udskiftning af vinduer.
11. Nedrivning af mur mod det interne gårdrum.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 1)

Godkendt.



2. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.10.14 til udstykning af Ikea-ejendommen, Mårævej 15, Taastrup

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget A
Sagsnr.: 11/10764

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning fra Ikea om dispensation til at frastykke den sydlige del af Ikeas ejendom med butikshus for Jysk, Adidas outlet, ToysRus og Babysam. Ikea begrundet behovet for udstykning med organisatoriske forhold indenfor koncernen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.10.14, der bl.a. fastlægger, at området ikke må udstykkes.

Lokalplan 1.10.14 fastlægger en samlet byggemulighed for ejendommen på 46.468 m². Ejendommen er i dag fuldt udbygget, og byggeretten skal derfor fordeles på de to nye ejendomme.

Udstykningen vil omfatte 166 parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Der er ikke taget stilling til den endelige beliggenhed af opholdsarealer på den nye sydlige matrikel. Hele det eksisterende udlæg til opholdsarealer er i overensstemmelse med lokalplan 1.10.14, § 9, pkt. 8 beliggende på den nordlige matrikel ved Ikea-varehuset. Jævnfør kommuneplanens rammebestemmelser skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet.

Der udlægges en privat fællesvej på den nordlige matrikel fra Mårævej. Vejen giver vejadgang til den nye matrikel.

Der er foretaget orientering af områdets lejere jævnfør Planlovens bestemmelser om dispensation. Der er ikke indkommet kommentarer i høringsperioden.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 1.10.14.

Information

Naboorientering jævnfør Planlovens dispensationsbestemmelser.

Høring

Der er sket partshøring af ansøger omkring de i indstillingen anførte betingelserne for at meddele dispensation.

Vurdering

Udstykningen vil ikke umiddelbart ændre den fysiske udformning af området, og byggemuligheden indenfor lokalplanområdet er fuldt udnyttet. De nye grunde vil desuden blive større end 2.500 m², der er minimumskravet til grundstørrelser i naboområderne.



For at sikre klare linjer for de enkelte ejendomme forslår administrationen, at der stilles krav om, at parkeringsbehov og opholdsarealer jævnfør lokalplanbestemmelserne skal dækkes indenfor den enkelte matrikel.

Der skal etableres et velbeliggende opholdsareal på den sydlige matrikel. Ved velbeliggende forstås et areal, der er afskærmet for støj fra omgivende veje, får rimeligt med sollys og er let tilgængeligt for medarbejderne.

Byggeretten fordeles på de to ejendomme i overensstemmelse med de eksisterende forhold og tinglyses på ejendommene for at undgå eventuelle senere uoverensstemmelser.

Den nye private fællesvej skal godkendes af vejmyndigheden.

Andre relevante dokumenter

Ansøgning (2489195/11).

Udstykningsprojekt (2574407/11).

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives dispensation til den ansøgte udstykning på følgende betingelser:

1. Parkeringskrav jævnfør lokalplan 2.10.14 skal kunne opfyldes på den enkelte matrikel.
2. Der skal på den sydlige matrikel etableres et velbeliggende opholdsareal til brug for personalet.
3. Der skal foreligge et godkendt vejprojekt, der giver vejadgang til den nyudstykkede ejendom.
4. Byggeretten skal tinglyses på hver enkelt ejendom.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 2)

Godkendt.



3. Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af garage og udhus, Maglemosevej 8, Marbjerg

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget A
Sagsnr.: 11/9680

Sagsfremstilling

Ejer af Maglemosevej 8, har ved ansøgning af 09-06-2011 søgt om tilladelse til nedrivning af gammelt "hønseshus", registreret som værende opført i 1957 i BBR. Bygningen er på 96 m². Ejer ansøger om at opføre en ny muret garage på 81 m² med indbygget udhus på 34 m², hvor "hønseshuset" står i dag.

På ejendommen, der ligger i landzone, er der ved at blive opført et nyt stuehus til landbrug på 250m². Stuehuset vil fremstå med tag udført i skiffer plader og med pudsede facader i lys farve. Den murede garage ønskes opført i stil med stuehuset med pudsede facader og rejsning på taget.

Ejendommen er på 27,7 ha og noteret som landbrugsejendom i BBR. Det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser, da garagen er større end 50 m².

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven § 35, stk.1.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010 for Høje-Taastrup Kommune.

Information

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

Høring

Det søgte har været i naboorientering med frist til den 29-07-2011. Der er ikke kommet bemærkninger hertil.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Det begrundes med, at der er tale om en opførelse af en mindre bygning end den oprindelige. Ligeledes vil den nye garage fremstå harmonisk og i en helhed med stuehuset.

Andre relevante dokumenter

Ansøgning (2516268/11).
Tegning, plan og opstalt (2527231/11).
Naboorientering (2550854/11).

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at der meddeles landzonetilladelse til at opføre en ny garage på 81 m² med indbygget udhus på 34 m² og
2. at bygningen opføres på samme sted som "hønseshuset" og i samme materialer som stuehuset.



Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 3)

Godkendt.



4. Godkendelse af projektforslag for renovering af fjernvarmenet i Sønderby og Vesterby

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget A
Sagsnr.: 11/21600

Sagsfremstilling

Høje Taastrup Fjernvarme A.m.b.a fremsendte den 18-08-2011 projektforslag for renovering af fjernvarmenet i Sønderby og Vesterby.

Projektet omfatter renovering af fjernvarmenet og brugerinstallationer i en række bebyggelser i områderne Sønderby og Vesterby i bydelen Torstorp. Nærmere bestemt drejer det sig om boligerne i Grundejerlauget Sønderby samt Andelsboligforeningerne Birkebakken I og II, Andelsboligforeningen Vestervang, Andelsboligforeningen Vesterhegnet og ejerlavet Vesterby.

I Grundejerlauget Sønderby udskiftes det stærkt nedslidte ledningsnet med et nyt lavtemperatursystem, hvor bebyggelsen forsynes med lavtemperaturvarme fra returledning i fjernvarmesystemet via en ny blandesløjfe.

I Vesterby skiftes alle varmeanlæg ud til nye energibesparende anlæg, og anlægget tilsluttes en ny blandesløjfe, således at det bliver muligt at sænke fremløbstemperaturen.

Projektforslaget er omfattet af varmforsyningslovens bestemmelser og skal således vurderes og godkendes af Byrådet forud for igangsættelse (jf. projektbekendtgørelsens §21, stk. 10).

Da projektet indebærer fortsættelse af kollektiv forsyning, skal projektforslaget sammenlignes med individuel forsyning. Som reference for samfundsøkonomien er der i begge bebyggelser valgt at sammenligne med etablering af vand-til-vand varmepumpeanlæg med tilhørende jord-slangler for enfamiliehouses vedkommende og luft-til-vand varmepumpeanlæg for de mindre rækkehouses vedkommende. De samfundsøkonomiske beregninger indikerer klart, at det samfundsøkonomisk set er mere fordelagtigt at fortsætte med fjernvarmeforsyning set i forhold til etablering af individuelle varmepumpeanlæg.

Gennemførelsen af projektet indebærer, at forbrugerne overgår til individuel beregning i stedet for en fordelingsafregning.

I projektforslaget er det forudsat, at dette godkendes i efteråret 2011, da anlægsarbejdet er delvist påbegyndt og forventes afsluttet efter godkendelsen af projektforslaget.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Varmeforsyningsloven. Projektbekendtgørelsen.

Politik/Plan

Godkendelse og gennemførelse af dette projekt understøtter kommunens mål om at reducere energiforbruget og CO₂-udledningen i kommunen som helhed.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Da projektet alene omfatter renovering af et bestående fjernvarmenet, vurderer administrationen, at der reelt ikke er nogen høringsberettigede parter, hvorfor projektet ikke skal sendes i høring.



Administrationen er bekendt med, at forbrugerne i Sønderby og Vesterby er orienteret om projektet, herunder brugerøkonomien, og at de er meget interesserede i at fortsætte med fjernvarmeforsyning og nu med individuel afregning.

Vurdering

Projektforslaget er gennemgået af administrationen. Projektforslaget belyser alle de nødvendige forhold for at den nødvendige energimæssige, samfundsøkonomiske, og miljømæssige vurdering kan gennemføres.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med bestemmelserne i varmeforsyningsloven, herunder formålsbestemmelsen samt at det er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt i forhold til alternativet.

Andre relevante dokumenter

Projektforslag. Renovering af fjernvarmenet i Sønderby og Vesterby (2578921/11)

Indstilling

Administrationen indstiller, at projektforslaget godkendes og at Høje Taastrup Fjernvarme underrettes herom.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 4)

Godkendt.



5. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.40 og tillæg 2 til Kommuneplan 2010, Jasonsminde Erhvervsområde

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/2662

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 4.40 og tillæg 2 til Kommuneplan 2010 for Jasonsminde Erhvervsområde blev vedtaget af Byrådet den 24-05-2011 og har efterfølgende været offentliggjort. Lokalplanen muliggør, at der på hele Jasonsminde grunden kan etableres erhvervsbyggeri indenfor miljøklasse 2-7.

Ved indsigelsesfristens udløb 02-08-2011 er modtaget 3 henvendelser med kommentarer.

Arkitektfirmaet Gottlieb & Paludan er kommet med en række indsigelser på bygherres vegne. Indsigelserne gælder følgende bestemmelser:

1. § 6 stk. 2: at "adgangsvejen i princippet udformes som vist på bilag 7". Ifølge indsigelse vil dette ikke åbne mulighed for at etablere ekstra drejebane, hvis konkret trafikanalyse dokumenterer behovet herfor.
2. § 6 stk. 8: at "veje, stier og fortove indenfor området skal udformes så de tilgodeser handicappedes færden". Ifølge indsigelse er det ikke et rimeligt krav at sikre, at en gangforbindelse mellem en højtliggende administrationsbygning og en lavere liggende lagerbygning skal udformes så den tilgodeser handicappede, der ikke kan bestride arbejdsfunktioner i lagerbygningen.
3. § 8 stk. 12-15: at niveauplanet i delområderne B2-B5 fastsættes til kote + 36.0. Jævnfør indsigelse tilgodeser denne kote for niveauplanet ikke jordbalancen på området og foreslår kote 36.5.
4. § 10 stk. 1: at administrationsbygningerne skal opføres som lavenergiklasse 2015. Ifølge rådgivende ingeniører på projektet, medfører dette energikrav en ekstra anlægsomkostning på 5-8 % for byggeriet, og oplyser at tilbagebetalingstiden ligger i intervallet 6-20 år, afhængig af byggeriets udformning og de valgte tekniske løsninger.
5. § 11 stk. 11: at "intet punkt på område Y må være placeret over kote + 36.5" efter reguleringen. Der indvendes mod dette punkt, da det ikke tilgodeser jordbalancen på grunden. Indsiger foreslår i stedet kote + 37.0.

BaneDanmark meddeler at de ingen kommentarer har til lokalplanen og DongEnergy gør opmærksom på, at de har placeret 2 kabelanlæg på området og at eventuelle flytninger af disse kabler i forbindelse med terrænreguleringer, skal bekostes af bygherre.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010 for Høje Taastrup Kommune.



Information

Byrådets endelige vedtagelse offentliggøres i lokalpressen og meddeles ejere indenfor planområdet samt indsigere.

Høring

Planforslagene har været offentligt fremlagt fra den 7.06.2011 til og med den 2.08.2011.

Vurdering

Administrationens vurdering af indkomne bemærkninger:

Ad. 1: Ordlyden af paragraffen ændres til "... at adgangsvejen kan udformes som vist på illustrationsskitsen kortbilag 7". Med denne formulering er illustrationen på kortbilaget ikke bindende, men kun retningsgivende.

Ad. 2: Formuleringen bibeholdes, da den er udtryk for kommunens handicappolitik og i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Der vil dog ved byggesagsbehandlingen af det endelige projekt blive taget stilling til, hvorvidt det vil være rimeligt med en dispensation fra tilgængelighedskravet på visse områder af arealet.

Ad. 3 og 5: I telefonsamtale af 16-02-2011 med arkitektrådgiver er det oplyst, at man alligevel ikke forventer at få problemer med jordbalancen på terminalområdet og derfor ikke har behov for, at terrænroten omkring denne bygning hæves fra + 36.5 til kote + 37.0. Nye jordberegninger viser at den endelige terrænkote formentligt kommer til at ligge et sted mellem kote + 35.5 og kote + 36.5. Lokalplanens nuværende ordlyd om en max. terræn kote på + 36.5 bibeholdes derfor.

Med hensyn til niveauplanet i delområde B2-B5 bibeholdes dette på nuværende kote + 36.0, idet niveauplanet ikke umiddelbart har noget med jordbalancen at gøre, men udelukkende er et udgangspunkt for fastsættelse af bygningens højde.

Ad. 4: Høje Taastrup Kommune har i sin klimaplan sat som sit erklærede mål at nedbringe CO² udslippet med 10 % over de næste 5 år. Dette erklærede mål tilstræbes nået bl.a. ved at indføre krav i lokalplaner om, at al nybyggeri i kommunen opføres som lavenergi byggeri. Ifølge rådgivende ingeniører på projektet vil kravet om lavenergi betyde at en ekstra byggeudgift på 5-8 %, baseret på erfaringer fra tidligere byggerier. Tilbagebetalingstiden vurderes at ligge i intervallet fra 6-20 år afhængig af de kommende bygningers udformning og valget af tekniske løsninger.

Administrationen vurderer ikke at kravet om lavenergiklasse 2015 skal fraviges: Lavenergiklasse 2015, vil være den energiklasse alt nybyggeri minimum skal opfylde i 2015. At stille dette krav til et byggeri der vil stå færdigt i 2013, 2 år inden kravet er obligatorisk, anses ikke for værende urimeligt. Dette skal også ses i lyset af kommunens CO² målsætning. På den baggrund fastholdes lavenergiklassekravet i lokalplan 4.40.

Kommentarerne fra BaneDanmark og DongEnergy er taget til efterretning.

Der er foretaget enkelte redaktionelle rettelser i forslag til lokalplan 4.40. Der er ingen ændringer sket i forslaget til tillæg 2 til Kommuneplan 2010.

Andre relevante dokumenter

Mødesagsnotat fra Byrådsmødet den 24.05.2011 (2497248/11).

Lokalplan 4.40 retteeksemplar (2580188/11).

Indsigelse fra Gottlieb & Paludan Arkitekter A/S (2537794/11).

Uddybning af indsigelse fra arkitekter vedr. lavenergiklasse kravet (2573783/11).

Kommentar fra BaneDanmark A/S (2563699/11).

Kommentar fra DONG Energy vedr. kabler på området (2549499/11).



Indstilling

Administrationen indstiller, at lokalplan 4.40 og tillæg 2 til Kommuneplan 2010 vedtages med de ændringer, der fremgår af retteeksemplaret til lokalplanen, og offentliggøres efter planlovens bestemmelser.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 5)

Anbefales med bemærkning om, at byggeriet kan opføres efter de aktuelle energiklasser, da kravene til lavenergiklasse 2015, vurderes at have en uforholdsmæssig lang tilbagebetalings-tid.

Udvalget opfordrer til at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen, drøftes med bygherren, i hvilket omfang byggeriets energiklasse kan forbedres.

F kan ikke anbefale indstillingen.



6. Principbeslutning om ekspropriation i forbindelse med realisering af lokalplan 4.40

Sagstype: Åben
Type: Plan- og miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/20964

Sagsfremstilling

Byrådet har godkendt lokalplan 4.40 – Jasonsminde Erhvervsområde, Hovedgaden, Hedehusene.

For at kunne realisere lokalplanen er det nødvendigt at alle ejendomme indenfor lokalplanområdet nedrives.

Kommuneplanen har i flere år udlagt området til erhvervsformål, hvorfor kommunen igennem en årrække har erhvervet ejendomme i området, med henblik på realisering af kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommunen er således ejer af de fleste ejendomme, men mangler at erhverve følgende:

Hovedgaden 614 B – tømrer/snedkerværksted, og der er indledt forhandlinger med ejer.
Hovedgaden 616 – boligejendom, og der er indledt forhandlinger med ejer.
Hovedgaden 622 – boligejendom, ønsker ikke at sælge deres ejendom, hvorfor det vil være nødvendigt at gennemfører en ekspropriation af ejendommen for at sikre en realisering af lokalplanen.

Såfremt der ikke opnås enighed med ejeren af Hovedgaden 614B og 616 vil disse ejendomme sammen med Hovedgaden 622 skulle eksproprieres.

Ekspropriationen gennemføres i henhold til Planlovens § 47, stk 1, 2. led, om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

Den praktiske gennemførelse af ekspropriationen, vil have følgende forløb:

1. Byrådet træffer principbeslutning om at ville gennemføre en ekspropriation.
2. Der udarbejdes en arealfortegnelse og ekspropriationsplan.
3. Offentliggørelse og indvarsling af berørte ejere.
4. Åstedsforretning afholdes.
5. Høringsperiode i 3 uger efter åstedsforretningen.
6. Byrådet træffer konkret og endelig ekspropriationsbeslutning.

Der skal deltage mindst et medlem af Byrådet i åstedsforretningen, som skal lede åstedsforretningen.

En gennemførelse af ekspropriationen forventes at koste 100.000 kr., til bl.a. landinspektør, annoncering og udarbejdelse af ekspropriationsgrundlaget. Udgiften til gennemførelse af ekspropriationen samt til erhvervelse af ejendomme, afholdes over indtægten ved salg af areal.

Retsgrundlag

Planlovens § 47, stk. 1, 2. led - om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.
Vejlovens bestemmelser om ekspropriation.

Politik/Plan

Lokalplan 4.40



Information

Der vil ske annoncering af åstedsforretningen og blive udsendt materiale til de berørte ejere.

Høring

Efter åstedsforretningen har ejere m.fl. i 3 uger mulighed for at komme med bemærkninger til ekspropriationen.

Vurdering

Det vurderes, at ekspropriation af de nødvendige ejendomme er den eneste mulighed for virkeliggørelse af lokalplan 4.40, hvilket bl.a. skyldes at ejeren af ejendommen Hovedgaden 622 ikke ønsker at sælge deres ejendom ved en privat retslig aftale.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Byrådet træffer principbeslutning om at der gennemføres ekspropriation af ejendomme der er nødvendige for at realisere lokalplan nr. 4.40,
2. Byrådet udpeger et Byrådsmedlem til deltagelse i åstedsforretningen.
3. Byrådet, efter åstedsforretningen, forelægges den endelige ekspropriationsbeslutning.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 6)

Anbefales.

F kan ikke anbefale indstillingen.



7. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.73 og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2010 for Mølleholmskolen i Taastrup

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/6687

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.73 og kommuneplantillæg nr. 10 for Mølleholmskolen forelægges til endelig vedtagelse.

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for den udbygning og modernisering af skolen, der skal skabe plads til at udvide elevtallet. Planen udvider desuden skolens område, så det udover skolen også omfatter to børneinstitutioner øst for Mølleholmen.

Der er kommet fire indsigelser/bemærkninger til planen:

1. Boligselskabet AKB Taastrup – afd. Blåkildegård gør indsigelse mod planerne om at udbygge Mølleholmskolen, idet man vurderer, at det vil øge trafik- og parkeringsproblemerne for beboerne i den del af bebyggelsen, der ligger nærmest skolen. AKB anfører, at der allerede i dag er store problemer med trafikafviklingen om morgenen, når forældre afleverer børn og med ansatte på skolen, der parkerer permanent på bebyggelsens parkeringsarealer. Det foreslås, at lokalplanen sikrer, at den forøgede trafikbelastning ikke belaster beboerne.
2. DONG Energy oplyser, at der indenfor lokalplanens område er placeret et 10 kV kabelanlæg og en 10 kV transformerstation. Dong gør opmærksom på, at der inden eventuelle arbejder påbegyndes, skal indhentes oplysninger hos DONG.
3. En beboer på Rødhøjgårdsvej peger på, at byggefeltet øst for Mølleholmen ved institutionerne er meget lille, men at byggemuligheden er på 150 m².
4. Ejerne af Grønhøjgårdsvej 197, som ligger umiddelbart nord for den påtænkte nye SFO-bygning, anmoder kommunen om at revurdere resultatet af arkitektkonkurrencen og rykke byggeriet mod syd. Desuden ønsker han at beplantningen bevares.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplanen forudsætter en justering af kommuneplanens rammebestemmelser for delområde 157. Tillæg nr. til kommuneplan 2010 forelægges til vedtagelse samtidig med lokalplan 1.73.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslaget til lokalplan 1.73 og kommuneplantillæg nr. 10 har været fremlagt offentligt i 8 uger i henhold til planloven og kan nu vedtages endeligt.

Vurdering

Ad.1. Trafikforhold. Administrationen vurderer, at der er tilstrækkelige muligheder for afsætning og parkering ved skolens p-plads ved Mølleholmen. Administrationen vurderer, at mindre



end halvdelen af parkeringspladsen normalt udnyttes. Lokalplanen åbner dog mulighed for at p-arealer evt. kan udvides mod nord. Det kan dog ikke udelukkes, at nogle forældre og ansatte benytter Blåkildebebyggelsens p-arealer, og administrationen har derfor sendt henvendelsen videre til skolen.

Ad.2. Eksisterende højspændingsanlæg. DONGs henvendelse sendes til bygherren og de projekterende, så der tages hensyn til højspændingsanlægget.

Ad.3. Byggefelt øst for Mølleholmen. Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fjerne byggefeltet fra området øst for Mølleholmen for at undgå misforståelser. Det foreslås, at der opretholdes en mindre byggeret ud over det aktuelle behov både øst og vest for Mølleholmen.

Ad.4. Placering af den planlagte SFO-enhed vest for skolen. Lokalplanen åbner både mulighed for at tilbygningen lægges mod nord, tæt ved Grønhøjgårdsvej og mod syd. Imidlertid oplyser bygherren, at man arbejder med den nordlige placering, fordi man her opnår det bedste samspil med den øvrige skole.

Det vurderes sammenfattende, at byggefeltet på bilag 3, ved institutionerne øst for Mølleholmen, bør udgå, og planen herefter kan danne grundlag for den fortsatte udvikling af skolens aktiviteter, herunder de aktuelle planer om udbygning og modernisering af bygningerne..

Andre relevante dokumenter

Lokalplan 1.73 (2576964/11).

Tillæg nr. 10 til kommuneplan 2010 (2576962/11).

Indsigelse/bemærkning, AKB (2539753/11).

Indsigelse/bemærkning, DONG Energy (2542559/11).

Indsigelse/bemærkning, beboer på Rødhøjgårdsvej, (2530011/11).

Indsigelse/bemærkning, Ejerne af Grønhøjgårdsvej 197, (2560274/11).

Indstilling

Administrationen indstiller, at lokalplan 1.73 og kommuneplantillæg nr. 10 for Mølleholmskolen i Taastrup vedtages endeligt.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 7)

Anbefales.



8. Endelig vedtagelse af lokalplan 1.07.3 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2010. Boliger ved Parkvej i Taastrup

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/6690

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.07.3 og kommuneplantillæg nr. 9 for boliger ved Parkvej i Taastrup forelægges til endelig vedtagelse.

Lokalplanen er udarbejdet for skabe mulighed for at opføre seks tæt/lave boliger øst for Lejerbos etageboliger ved Parkvej. Planen omfatter desuden et mindre græsareal og en eksisterende børneinstitution, som eventuelt senere kan rumme tæt/lave boliger i en eller to etager.

Det aktuelle projekt for Parkbohusene består af seks boliger opført som dobbelthuse i ét plan. Bygningerne tænkes opført med lav taghældning. På tagene etableres ovenlys med indbyggede solceller. Haverne placeres mod syd, så bygningerne skærmer for støj fra jernbanen.

Boligerne tænkes opført for familier med børn, der har et særligt plejebehov. Boligerne opføres som lavenergihuse, passiv-huse.

Der er kommet bemærkninger til planen fra Banedanmark, der gør opmærksom på, at boligerne – udover støj - kan blive påvirket af vibrationer fra jernbanen.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplanen forudsætter at kommuneplanens rammebestemmelser ændres fra etageboliger til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse). Det sker hvis Byrådet vedtager kommuneplantillæg nr. 9.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til lokalplan 1.73 og kommuneplantillæg nr.9 har været fremlagt i offentlig høring i henhold til planloven og kan nu vedtages endeligt.

Vurdering

Administrationen vurderer, at bemærkningen fra Banedanmark imødekommes, så lokalplanens redegørelse henviser til Miljøstyrelsens vejledende normer for vibrationer fra jernbanen.

Andre relevante dokumenter

Lokalplan 1.07.3 (2577236/11).
Kommuneplantillæg nr. 9 (2577237/11).
Bemærkninger fra Banedanmark (2544516/11).

Indstilling

Administrationen indstiller, at lokalplan 1.07.3 og kommuneplantillæg nr. 9 for rækkehuse ved Parkvej vedtages endeligt.



Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 06-09-2011

Fraværende: Kemal Bektas, Annette Johansen, Kurt Scheelsbeck, Nadeem Farooq

(sag 8)

Anbefales.