



Plan- og Miljøudvalget

Referat

- 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: Daniel Donoso (F), Nadeem Farooq (B)



Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2011	2
2. Håndhævelse af servitutter	3
3. Ansøgning om dispensation til indretning af to ny boliger i tagetagen, Taastrup Hovedgade 76, taastrup	6
4. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 12 - Frederiksholmsvej 2, Sengeløse	9
5. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.16.8 for Brandvænget 36, Hedehusene	10
6. Godkendelse af projektforslag for ny vekslerstation ved Lindevangshusene og ny kedelcentral ved Malervej	12
7. Godkendelse af projektforslag vedr. fjernvarmeforsyning af erhvervsområderne ved Kuldysen og Malervej	14
8. Beslutning om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan 4.40 for erhvervsområde Jasonsminde	16
9. Forslag om regulativ for jord	19



1. Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2011

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget M
Sagsnr.: 10/30086

Bilag:

- | | | | |
|---|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Åben | Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelse vedr. lovliggørelse af skure, Solager 122 og 129 | 2655760/11 |
| 2 | Åben | Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af træhus, Solager 144 | 2658418/11 |
| 3 | Åben | Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opsætning af skurvogn på Solager 142 | 2656611/11 |
| 4 | Åben | Orientering om Naturklagenævnets afgørelse. Påklage af detailhandelsbestemmelser for Blåkildecetret, Kommuneplan 2010 | 2671325/11 |
| 5 | Åben | Afgørelse NMK-33-00099 i sag om Høje-Taastrup Kommunes vedtagelse af Kommuneplan 2010 for så vidt angår detailhandelsbestemmelser, herunder rammebestemmelserne for Blåkildecetret i Taastrup. | 2653884/11 |
| 6 | Åben | SAMLET Budgetbemærkninger 2012-2015 (Efterår) | 2673874/11 |



2. Håndhævelse af servitutter

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget A
Sagsnr.: 09/7714

Sagsfremstilling

Servitutter stiftes primært for at sikre, at tredje part (typisk en køber af fast ejendom) bliver gjort bekendt med, at der er en byrde eller aftale på en ejendom, mellem første part (ejer) og anden part (kommune eller eksempelvis nabo).

Servitutter kan være både offentligretlige og privatretlige. Offentligretlige servitutter stiftes i dag primært i forbindelse med en tilladelse, vilkår eller et påbud givet med hjemmel i anden lovgivning. For eksempel kan det være vilkår i en landzonetilladelse efter planloven eller et påbud om lovliggørelse efter byggeloven.

Før byplanloven og kommuneplanloven, der hjemlede udarbejdelse af henholdsvis byplanvedtægter og lokalplaner, var det mest anvendte planlægningsværktøj at lave en anvendelses- og bebyggelsesregulerende servitut, en såkaldt villaservitut.

Villaservitutter indeholder som oftest både offentligretlige, foreningsretlige og privatretlige bestemmelser.

Offentligretlige bestemmelser i en villaservitut er de bestemmelser der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. I planlovens § 15 er der oplyst en række emner, der kan indgå i en lokalplan. Det er typisk anvendelses-, bebyggelses- og ibrugtagningsbestemmelser, som der i særloven (byggelov, hegnslov, varmforsyningslov, m.fl.) er hjemmel til at håndhæve gennem en lokalplan. Håndhævelse af sådanne bestemmelser sker med hjemmel i planlovens § 43.

Andre forhold, hvor særloven ikke specifikt hjemler håndhævelse gennem en lokalplan, kan kun håndhæves ved brug af særloven (vejlov, færdselslov, miljøbeskyttelseslov, m.fl.) eller ved civilt søgsmål.

Forenings-, og privatretlige bestemmelser i en servitut kan kun håndhæves ved civilt søgsmål. Det gælder eksempelvis ordensreglementer, forretningsorden og betalingsvedtægter for grundejerforeninger, parkeringsregler, hold af fugle, der ikke er et uhygiejnisk forhold, råde- og færdselsret, ejerforhold o.a.

Påtaleberettiget er ofte kommune og grundejerforening. Påtaleretten er en kvitteringsret. Det vil sig at servituten ikke kan aflyses uden de påtaleberettigedes underskrift, medmindre en ny lokalplan fortrænger servituten. Påtaleretten er som ordet siger, en ret den påtaleberettigede har til at rejse en civil sag ved servitutkrænkelser, men det er ikke en pligt.

Det gælder ligeledes ved bestemmelser som kan optages i en lokalplan, at kommunen kun har en ret og ikke en pligt til at søge et forhold håndhævet med hjemmel i planlovens § 43. Det betyder, at det kun er i de tilfælde, hvor kommunen udnytter denne ret, at der er klageadgang til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse. Hvis kommunen ikke agter at gøre brug af sin ret, er der ingen klageadgang til anden administrativ myndighed.

Økonomi

Ingen bemærkninger.



Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplanen.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

I Høje-Taastrup Kommune er der ca. 30 områder, der reguleres efter ca. 170 forskellige villaservitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget. Villaservitutterne indeholder både offentligretlige som privatretlige bestemmelser.

Hertil kommer et ikke nærmere bekendt antal servitutter hvor kommunen ikke er påtaleberettiget, men hvor administrationen alligevel er myndighed for bestemmelser af offentligretlig karakter.

Mange af servitutterne har bestemmelser om dyrehold, hund, kat og fugle i byområder. Sådanne bestemmelser kan kommunen ikke håndhæve med hjemmel i planlovens § 43, men kun ved civilt søgsmål. At mange servitutter har sådanne bestemmelser skyldes, at de fleste er stiftet før miljøbeskyttelsesloven trådte i kraft i 1974. Dermed har kommunen haft en lille mulighed for at gribe ind, hvis et dyrehold tog overhånd, men også dengang kunne det kun ske ved civilt søgsmål. Miljøbeskyttelsesloven regulerer i dag forhold om dyrehold i byzone, men kun i det omfang, at der ikke er risiko for uhygiejniske forhold, og at det sker i overensstemmelse med et regulativ udarbejdet med hjemmel i loven.

Hvis kommunen ønsker at rejse en civil sag for en krænkelse af en privatretlig servitutbestemmelse, skal der være væsentlige kommunale og almene interesser forbundet med, at bestemmelsen ikke overholdes. Dette kan eksempelvis være servitutbestemmelser om forsyningsledninger og vejudlæg, men ikke forhold af mere nabo – eller foreningsretlig karakter.

Det er praksis i Høje-Taastrup Kommune at håndhæve servitutbestemmelser hvor planlovens § 43 kan bringes i anvendelse, men ikke at rejse civilt søgsmål i forhold af nabo- eller foreningsretlig karakter.

Det skal bemærkes at de respektive grundejerforeninger, i de tilfælde hvor de er påtaleberettigede, til enhver tid selv kan rejse et civilt søgsmål ved servitutkrænkelser.

Juridisk afdeling oplyser, at man ikke kan erindre et civilt søgsmål anlagt af kommunen for overtrædelse af en servitutbestemmelse, de sidste 15 år.

Andre relevante dokumenter

Ingen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at kommunens praksis i håndhævelse af servitutter, tages til efterretning.



Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 2

Godkendt.



3. 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 m² 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.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq
Sag nr. 3
Godkendt.



4. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 12 - Frederiksholmsvej 2, Sengeløse

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/11043

Sagsfremstilling

Sengeløse Kommunalforening og Danmarks Naturfredningsforening har bedt Høje Taastrup Kommune om at erklære ejendommen Frederiksholmsvej 2, Sengeløse, bevaringsværdig og derigennem sikre stuehuset mod nedrivning. Ejendommen, der er noteret som en landbrugsjendom, er solgt af Direktoratet for Fødevarerhverv til privat køber.

Sengeløse Kommunalforening har fået foretaget en SAVE-vurdering af Frederiksholmsvej 2, hvor det fremgår, at ejendommen er en af de sidste arvefæstegårde i Danmark, og at bygningen har en høj bevaringsværdi med SAVE-karakteren 2. Dette er den næsthøjeste karakter, der kan gives.

Sagen blev principbehandlet af Plan- og Miljøudvalget 11-01-2011, hvor det blev besluttet at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2010 der sikrer, at ejendommen ikke må nedrives uden byrådets tilladelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Kommuneplan 2010 for Høje Taastrup Kommune.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til Kommuneplan tillæg 12 har været i offentlig høring fra d. 13. september til d. 9. november 2011.

Vurdering

Der er ved høringsfasens afslutning ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser til forslaget. Der er foretaget redaktionelle rettelser.

Andre relevante dokumenter

Kommuneplantillæg 12 (2667069/11).

Indstilling

Administrationen indstiller, at tillæg nr. 12 til kommuneplan 2010 vedtages endeligt og offentliggøres efter gældende regler i Planloven.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 4
Anbefales.



5. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.16.8 for Brandvænget 36, Hedehusene

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/12653

Sagsfremstilling

Lokalplan 4.16.8 muliggør, at ejendommen Brandvænget 36 i Hedehusene anvendes til boligformål. Ejendommen har tidligere været udlagt til offentlig formål og anvendt til luftfyrtår for flynavigation. Der kan opføres et én-familiehus i 1½ etage og med en bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelsen skal fremstå som et traditionelt muret byggeri med facader af teglsten og tagfladen skal dækkes med vingetagsten af beton eller tegl.

Lokalplanen har været i høring fra 13-09 til 09-11-2011. Følgende indsigelser er fremsendt:

1. Beboerne på Brandvænget 38, 40 og 42, hvis ejendomme ligger øst for lokalplanområdet, mener, at opførelsen af et 1½ etages bygnings vil skygge, så der ikke vil komme eftermiddags-sol i deres haver. Dernæst påpeger de, at der vil være frit udsyn til deres boligers opholdsrum og deres haver fra 1. salen i den kommende bebyggelse. Beboerne mener, at der højst bør opføres en bolig i ét plan og hvis dette ikke imødekommes, at bebyggelsens tagetage så ikke får vinduer mod indsigernes boliger.
2. Beboerne på Brandvænget 27 er kommet med enslydende indsigelser, som beboerne på Brandvænget 38, 40 og 42 har indsendt.
3. Bestyrelsen Grundejerforening Klyngen har ud over ovennævnte indsigelser også kommenteret, at der i lokalplanen bør være en bestemmelse om, at Brandvænget 36 skal pålægges tilslutningspligt til den eksisterende antenneforening i området. Herudover mener bestyrelsen, at når alle huse i området er opført i gule mursten, bør der i lokalplanen ikke gives mulighed for et pudset hus.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 4.16 samt plannummer 355 i Kommuneplan 2010.

Information

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen offentliggøres i Lokalavisen Taastrup og meddeles ejer samt indsigere.

Høring

Forslag til lokalplan 4.16.8 har været i offentlig høring fra 30-08 til 09-11-2011.

Vurdering

Kommende ejere af Brandvænget 36 har oplyst overfor administrationen, at de påtænker at opføre en bolig i én etage uden udnyttet tagetage. Administrationen vurderer på grundlag heraf samt indsigelserne fra naboer, at bebyggelsen bør ændres fra 1½ etage til 1 etage.



Naboernes krav om, at bebyggelsen skal placeres 5 meter fra naboskel er ikke aktuel, når lokalplanen alene giver mulighed for opførelse af bebyggelse i én etage. Lokalplanen fastlægger en afstand fra naboskel på 2,50 meter, som er i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser, hvor afstand til naboskel fastlægges efter, hvad der er det sædvanlige i kvarteret, altså efter et skøn. Det sædvanlige er 2,50 meter fra naboskel i områdets parcelhuskvarterer.

Ad. 3. Der er ifølge den reviderede planlov ikke lovhjemmel til at fastlægge medlemskab af en antenneforening i en lokalplan. Tilslutning til fællesanlæg i eller uden for lokalplanen som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse omfatter ikke længere fælles antenneanlæg. Da der ikke er tinglyst medlemskab af en fælles antenneforening på Brandvænget 36, kan de kommende beboere på nr. 36 derfor ikke tvinges til medlemskab af antenneforeningen.

Bebyggelsens omfang er ændret fra 1½ etage til 1 etage. Endvidere er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser i forhold til det lokalplanforslag, som blev vedtaget 30-08-2011.

Andre relevante dokumenter

Lokalplan 4.16.8 (2667452/11).

Indsigelse fra beboerne på Brandvænget 38, 40 og 42 (2613656/11).

Indsigelse fra Bestyrelsen Grundejerforening Klyngen (2633884/11).

Indsigelse fra beboerne på Brandvænget 27 (2633879/11).

Indstilling

Administrationen indstiller, at lokalplan 4.16.8 med ovennævnte rettelse, at bebyggelsens omfang ændres fra 1½ etage til 1 etage, vedtages og offentliggøres efter planlovens bestemmelser.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 5
Anbefales.



6. Godkendelse af projektforslag for ny vekslerstation ved Lindevangshusene og ny kedelcentral ved Malervej

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/28450

Sagsfremstilling

Høje Taastrup Fjernvarme har fremsendt projektforslag om etablering af ny vekslerstation ved Lindevangshusene, samt ny kedel på fjernvarmecentral Malervej.

Det overordnede formål med projektet er at etablere en ny vekslerstation ved Lindevangshusene til erstatning for Central Gasværksvej. Central Gasværksvej er beliggende på en lejet grund, hvor lejeaftalen udløber i 2014.

Projektforslaget indeholder 4 godkendelsespligtige forhold:

1. Nyetablering af vekslers- og boosterstation SØ for krydset, Høje Taastrup Vej / Lindevangshusene med en vekslerkapacitet på 36,6 MJ/s (omfattet af projektbekendtgørelsens bilag 2.1).
2. Etablering af 15-18 MJ/s ekstra kedelkapacitet på Malervejen Kedelcentral (omfattet af projektbekendtgørelsens bilag 1.3).
3. Konvertering af en strækning af VEKS' transmissionsledning til en Høje Taastrup Fjernvarme forsyningsledning (omfattet af projektbekendtgørelsens bilag 2.2).
4. Nedlæggelse af vekslerstationen "Central Gasværksvej".

De miljømæssige og økonomiske konsekvenser af projektet er marginale. Der forventes ingen ændringer i emissionerne, da produktionen af varme sker på samme brændsler som den nuværende. Den nye vekslerstation ønskes placeret under jorden, men nært et boligområde. Der vil blive lagt vægt på støjdæmpning af ventilationskanaler.

Selskabsøkonomisk vil gennemførelse af projektet medføre en udgift på omkring 35 mio. kr. ekskl. moms. VEKS forventes at dække en andel af udgifterne, hvorfor Høje Taastrup Fjernvarme vurderer, at projektet kun vil have en marginal virkning på forbrugernes varmeregning.

Der er ikke gennemført en samfundsøkonomisk vurdering af projektet, idet der ikke vurderes, at være et alternativ til denne investering.

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

Projektforslaget sendes i 4 ugers høring ved berørte parter, hvorefter projektforslaget kan endelig behandles. Høringsberettigede parter er VEKS I/S og Høje-Taastrup Kommune.



Vurdering

Administrationen vurderer, at projektforslaget indeholder de nødvendige oplysninger jf. projektbekendtgørelsens § 21, for at projektet kan godkendes og indstiller, at projektforslaget sendes i høring i 4 uger ved berørte parter forud for den endelige godkendelse af projektet.

Andre relevante dokumenter

Projektforslag 26.10.2011 (2651270/11)

Indstilling

Administrationen indstiller, at projektforslaget godkendes og sendes i 4 ugers høring ved berørte parter.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 6
Anbefales.



7. Godkendelse af projektforslag vedr. fjernvarmeforsyning af erhvervsområderne ved Kuldysen og Malervej

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/29705

Sagsfremstilling

Høje Taastrup Fjernvarme har fremsendt projektforslag vedr. fjernvarmeforsyning af erhvervsområderne ved Kuldysen og Malervej.

I analyserne til projektforslaget er der forudsat, at 123 eksisterende bygninger på 83 ejendomme i de to områder tilsluttes fjernvarme. Også evt. fremtidigt nybyggeri i området forventes tilsluttet fjernvarme. Fjernvarmetilslutningen antages realiseret i perioden 2012-2018.

Projektet indebærer kompensation til HMN Naturgas for reducerede distributionsindtægter i henhold til aftale mellem HMN og Høje Taastrup Fjernvarme.

Projektforslaget er udarbejdet i henhold til projektbekendtgørelsen og tilslutningsbekendtgørelsen.

Projektforslaget indeholder 4 godkendelsespligtige forhold:

1. Etablering af gadeledningsnet i kommuneplanområde 131: Rugvænget og Kuldysen og 145: Husmandsvej, Vandmestervej, Malervej, Snedkervej, jf. bilag 1, pkt. 3.1 i projektbekendtgørelsen.
2. Tilslutningspligt til fjernvarme for ny bebyggelse, som betingelse for ibrugtagelse, jf. §8 i tilslutningsbekendtgørelsen
3. Tilslutningspligt til fjernvarme for eksisterende bebyggelser, jf. §10 i tilslutningsbekendtgørelsen
4. Tilslutningspligt til fjernvarme, hvis væsentlige varmeinstallationer i ejendommen udskiftes, jf. §12 i tilslutningsbekendtgørelsen.

Ejere af ejendomme, der modtager pålæg om tilslutningspligt efter ovennævnte, har fra det tidspunkt, hvor pålægget træder i kraft, pligt til at betale investeringsbidrag og stikledningsbidrag samt de faste afgifter i henhold til Høje Taastrup Fjernvarmes gældende prisblad, som anmeldt til Energitilsynet.

Hvis fjernvarmetilslutning ikke er mulig ved pålægs ikrafttræden, forpligter Høje Taastrup Fjernvarme sig til at sørge for midlertidige foranstaltninger uden meromkostninger for ejendommens ejer.

Folkepensionister og bygherrer der opfører lavenergihuse har mulighed for at ansøge kommunalbestyrelsen om dispensation for tilslutningspligten.

Projektet bidrager til at reducere CO₂-udledningen og reducerer kommunens afhængighed af fossile brændsler. Den samlede CO₂-reduktion over 20 år forventes at være på 33.000 tons svarende til en reduktion på 40% i forhold til forsat brug af naturgas og olie. CO₂-udledningen i kommunen som helhed reduceres med dette projektforslag ca. 0,5%, hvilket svarer til 5% af den samlede reduktions-forpligtelse overfor Danmarks Naturfredningsforening.

Økonomi

Ingen bemærkninger.



Retsgrundlag

Varmeforsyningsloven. Projektbekendtgørelsen. Tilslutningsbekendtgørelsen.

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

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen har gennemgået projektforslaget i henhold til bestemmelserne i projektbekendtgørelsen og tilslutningsbekendtgørelsen. Projektforslaget lever op til de formelle krav og vurderes at være det energimæssigt, samfundsøkonomisk og miljømæssigt mest fordelagtige projekt.

Andre relevante dokumenter

Projektforslag Kuldysen og Malervej 2011-11-02 med bilag (2656682/11)

Indstilling

Administrationen indstiller, at det berørte forsyningselskab (HMN Naturgas) samt grundejere underrettes om projektforslaget, med henblik på, at eventuelle bemærkninger til projektforslaget kan fremsendes indenfor 4 uger.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 7
Anbefales.



8. Beslutning om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan 4.40 for erhvervsområde Jasonsminde

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/21532

Sagsfremstilling

Den 03-11-2011 afholdt Høje-Taastrup Kommune åstedsforsretning i forbindelse med ekspropriation af matr.nr. 46 Marbjerg By, Fløng med adressen Hovedgaden 622, 2640 Hedehusene. Formålet med ekspropriationen er at kunne realisere lokalplan 4.40, da det ikke har været muligt at opnå en frivillig aftale om overtagelse af ejendommen.

Der er indgået aftale med en virksomhed, som har behov for at råde over hele det område indenfor lokalplan 4.40, der giver mulighed for ny bebyggelse og erhvervsaktiviteter. Anlægsarbejdet begynder primo 2012, hvorfor det er nødvendigt at foretage ekspropriationen nu. Ejeren kunne principielt selv omdanne ejendommen til en erhvervsgrund, men ejendommen har et grundareal på 1.668 m², og da lokalplanen kræver en mindste grundstørrelse på 4.000 m², er dette ikke en mulig løsning. Ejeren har ikke frem til beslutning om ekspropriation fremsagt ønske om selvrealisering.

Der blev ikke gjort indsigelser mod ekspropriationens lovlighed på åstedsforsretningen. Der kunne ved åstedsforsretningen ikke opnås enighed om erstatningsspørgsmålet. Ejendommen består af 121 m² beboelse i stueplan, 85 m² tør og indrettet kælder, samt en udestue og carport.

Høje-Taastrup Kommune fremlagde et erstatningstilbud på 1,5 millioner kr. svarende til den offentlige ejendomsvurdering. Dertil kan ejeren blive boende huslejfrit indtil 1/1 2013, dog uden mulighed for at klage over byggearbejder. Der skal betales for forbrug af el, vand og varme.

Ejeren oplyste at de ikke ønskede ekspropriationen gennemført, og i givet fald skulle erstatningen være ca. 3 millioner kr. Ejers advokat, tilkendegav, at der ud over husets handelsværdi også skulle betales for herlighedsværdi, flytteomkostninger og rådgivningsomkostninger.

Administrationen har efterfølgende undersøgt gældende praksis på området. Kommunen har på baggrund heraf fremsendt erstatningstilbud den 7-11-2011 til ejer og dennes advokat, hvori kommunen tilbyder 50.000 kr. i flytteomkostninger.

Ifølge gældende praksis på ekspropriationsområdet udmåles erstatning for samtlige flytteomkostninger i et standardiseret rundt beløb, som herefter skal dække samtlige omkostninger forbundet med flytning. Praksis varierer fra de forskellige taksaktionskommissioner i størrelsesordenen 50-100.000 kr.

Kommunen foreslog, at hver part udpeger en ejendomsmægler til at vurdere ejendommen. Det ville ejeren overveje, og give en tilbagemelding snarest, således at en evt. ejendomsmægler-vurdering kan indgå inden Byrådet behandler sagen medio december. Såfremt der ikke fremsendes et erstatningstilbud samtidig med underretningen om ekspropriationsbeslutningen, skal kommunen indbringe erstatningsspørgsmålet for en taksationskommission inden 8 uger.

Økonomi

Ekspropriationsomkostningerne vil løbe op i skønnet kr. 1.550.000. Dertil kommer rådgiverydelse til at bistå administrationen, som bliver finansieret og indgår som udgift i forbindelse med salg af kommunens arealer til den kommende virksomhed i lokalplanområdet.

Retsgrundlag

Planlovens § 47.

Vejlovens kapitel 5.

Politik/Plan

Lokalplan 4.40 for Jasonsminde erhvervsområde.

Information

Byrådets beslutning vil blive meddelt ejer af ejendommen, vedlagt kommunens erstatningsforslag.

Høring

Der er ikke foretaget anden høring, i overensstemmelse med gældende praksis på området, udover den lovlige indkaldelse til åstedsforsretning og annoncering i lokale aviser.

På åstedsforsretningen var parterne enige om, at indkaldelse og annoncering af åstedsforsretningen har været foretaget i overensstemmelse med reglerne.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der bør fremsendes et erstatningsforslag lydende på 1.550.000 kr. sammen med Byrådets ekspropriationsbeslutning. I den forbindelse er det administrationens umiddelbare vurdering, at ejer af ejendommen ikke vil acceptere erstatningsforslaget, hvorefter sagen indbringes for taksationskommissionen. Indbringelse af erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen vil ikke have indflydelse på, hvornår kommunen overtager ejendommen. Høje-Taastrup Kommune vil have ejerskab af ejendommen fra den dag ejeren bliver meddelt ekspropriationsbeslutningen og klagefristen er udløbet.

Virksomheden, som etablerer sig indenfor lokalplanens område, klassificeres som miljøklasse 7, og vil kunne forventes at give anledning til væsentlige støjgener for beboerne. Ejendommen er aktuelt en beboelsesejendom. Ifølge Miljøministeriets vejledning: "Håndbog for miljø og planlægning" fra 2004 bør virksomheder i miljøklasse 7 placeres mindst 500 meter fra boliger. Ejeren oplyste under åstedsforsretningen, at ejendommen er velisoleret, og at de ikke vil føle sig generet af den kommende lastbilstrafik til- og fra lokalplanområdet, da de tidligere har været udsat for langt flere lastbiler fra en grusgrav.

Det er administrationens vurdering, at lastbilstrafik fra nærliggende grusindvinding ikke kan sammenlignes med at være beliggende som nabo til en virksomhed, der påtænker at drive transportterminal med lastbilskørsel hele døgnet. Endvidere er det administrationens vurdering, at den kommende adgangsvej ind til lokalplan 4.40 vil skulle placeres over matr.nr. 46, da det grundet terrænspring er det mest egnede sted til placering af et vejprofil, der kan leve op til lokalplanens krav om, at adgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovedgaden og placeres minimum 200 meter krydset til Hedelandsvej.

Hovedgaden 622 er ligeledes i lokalplan 4.40 inddraget til et 15 meter bredt beplantningsbælte og beliggende i lokalplanområde B1, som udlægges til administration/kontor og parkeringspladser. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at beplantningsbæltet er etableret, ligesom det påkrævede antal personbilsparkeeringspladser pr. m² etageareal skal være anlagt inden ibrugtagning af ny bebyggelse. Da den kommende virksomhed har behov for at anvende hele arealet, er det blive problematisk, såfremt virksomheden ikke fysisk har mulighed for at anlægge alle de personbilsparkeeringspladser, som det kommende byggeri vil kræve.

På grund af disse forhold finder administrationen det nødvendigt, at ejendommen eksproprieres, bygningerne nedrives, grunden sammenlægges med det øvrige erhvervsområde og anvendes til erhvervsformål. Ifølge planlovens bestemmelser kan ekspropriationens lovlighed og spørgsmålet om, hvorvidt kommunen har fulgt gældende regler, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. En sådan klage har opsættende virkning, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.



Andre relevante dokumenter

Protokol fra Åstedsforretning for Hovedgaden 622, 2640 Hedehusene (2657751/11).

Nyt erstatningsforslag fremsendt den 7. november 2011 (2665214/11).

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at Byrådet beslutter at ekspropriere matr.nr. 46 Marbjerg By, Fløng med adressen Hovedgaden 622, 2640 Hedehusene.
2. at Byrådet fremsætter et erstatningsforslag på kr. 1.550.000 samtidig med meddelelse om ekspropriation.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 8

Udvalget besluttede at udsætte sagen på nærmere undersøgelse af erstatningsgrundlaget.



9. Forslag om regulativ for jord

Sagstype: Åben
Type: Plan- og Miljøudvalget I
Sagsnr.: 11/31150

Sagsfremstilling

På baggrund af ændringer i Affaldsbekendtgørelsen har administrationen udarbejdet forslag til et regulativ for jord. Regulativet giver ikke anledning til ændringer af nuværende procedurer på jordområdet. Forslag til regulativ skal inden endelig godkendelse, sendes i offentlig høring i 4 uger. Regulativet skal træde i kraft senest 01-01-2012.

Hidtidig har affaldsregulativerne sammen med Regulativ for anmeldelse af jordflytning dækket kommunens administrationsgrundlag for al jord, uanset om det er ren jord, jord fra områdeklassificerede områder eller jord fra forurenede grunde.

En ændring i affaldsbekendtgørelsen betyder, at kommunen nu skal have administrationsgrundlaget for jordområdet dækket af selvstændige jordregulativer, fordi jord ikke mere må være omfattet af affaldsregulativerne.

Derfor fremlægger administrationen et udkast til Regulativ for jord som supplement til Regulativ for anmeldelse af jordflytning. De to regulativer medfører ingen ændringer af de administrative processer og gebyropkrævning i Høje Taastrup Kommune.

Økonomi

Regulativ for jord fastlægger, at der kan opkræves gebyrer til finansiering af udgifter til planlægning og administration af regulativerne, samt finansiering af håndtering af den jord, der afleveres på kommunens genbrugsstation. Regulativ for jord fastlægger, at gebyrerne opkræves sammen med affaldsgebyret, og efter samme regler, som er fastsat i affaldsregulativerne.

Regulativ for jord vil ikke medføre ændringer i forhold til den nuværende praksis for gebyr, idet administration og håndtering af jord allerede er indarbejdet i affaldsgebyrerne.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om affald nr. 879 af 26.06.2010.

Politik/Plan

Ingen bemærkninger

Information

Regulativet skal offentliggøres efter vedtagelse.

Høring

Der er 4 ugers høringskrav for affaldsregulativer. Det gælder også ved godkendelse af Regulativ for jord.

Vurdering

Ændringen er alene en regulativmæssig opsplnitning mellem jord og øvrigt affald. Der sker ingen ændringer i administration af jordflytninger i kommunen eller i opkrævning af gebyrer.

Administrationen foreslår, at den endelige godkendelse af regulativet sker direkte af Byrådet uden en forudgående behandling i Plan- og Miljøudvalget, såfremt der ikke kommer indsigelser ved høringen, som kan medføre ændringer i Regulativ for jord. Hvis der derimod kommer indsigelser, der har betydning for regulativet, inddrages Plan- og Miljøudvalget, inden den endelige godkendelse af Byrådet.



Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at udkast til Regulativ for jord godkendes og sendes i 4 ugers høring, og
2. at administrationen forslag til procedure for godkendelse af regulativ godkendes.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 29-11-2011

Fraværende: Daniel Donoso, Nadeem Farooq

Sag nr. 9

Anbefales.

Bilag:

1 Åben Regulativ for jord

2672085/11