

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-06-2025

Mødedato Tirsdag d. 03. juni 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning (Afbud), Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter
Faarbæk, Turan Akbulut, Kurt Scheelsbeck, Mette Gagner

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget juni 2025.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget juni 2025.....	4
A - Borgerinvolvering omkring skovrejsning ved Sengeløsevej - PMU.....	5
A - Dispensation fra lokalplan, lovliggørelse af tilbygning til erhverv Guldalderen 28B - PMU.....	7
A - Dispensation til ny boligbebyggelse på Spotorno Allé - PMU.....	9
A - Principbeslutning for udarbejdelse af lovliggørende lokalplan og kommuneplantillæg for bolige	11
A - Omdannelse af stald til bolig - PMU.....	14
I - 1. budgetopfølgning 2025 - alle udvalg.....	17
I - Udpegning af områder VE-anlæg i Kommuneplan 2025 - PMU.....	24
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.82 for Søndertoften - PMU.....	27
I - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.39 for den gamle rådhusgrund - PMU.....	31
Lukket.....	34
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget juni 2025.....	35

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget juni 2025

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Godkendt.

Afbud Henrik Torning

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget juni 2025

21/25600

Bilag

Oversigt over klager over støj 1/3 2025

Oversigt over dispensationer helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio maj 2025

Planklagenævnet stadfester kommunens afslag på landzonetilladelse til træplejevirkksomhed, Tostholmvej 1

Orientering om igangsættelse af feltundersøgelser i undersøgelseskorridor.pdf

Afbud Henrik Torning

Punkt 3: A - Borgerinvolvering omkring skovrejsning ved Sengeløsevej - PMU

25/7916

Baggrund

Jordhåndteringsvirksomheden RGS Nordic A/S har udarbejdet et projektforslag til skovrejsning ved Sengeløsevej samt etablering af støjvold - Hakkebakkeskoven. Projektet har særligt fokus på biodiversitet, vild natur og nye naturoplevelser for kommunens borgere. Plan- og Miljøudvalget har den 04-03-2025 bedt om et forslag til inddragelse af borgere i processen.

Indstilling

At Plan og Miljøudvalget godkender, at der arbejdes videre med forslag til borgerinvolvering omkring skovrejsning ved Sengeløsevej som beskrevet nedenfor.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har med Udviklingsstrategi 2024-2036 et særligt fokus på fællesskaber. Borgernes deltagelse i udviklingen af det nye skovområde kan styrke fællesskaber og bringe folk sammen om naturen og biodiversitet. Ved at inddrage borgere og andre interessenter sikrer vi, at skovrejsningsområdet bliver et sted, som passer til borgernes ønsker. Det skaber også ejerskab og gør området kendt fra starten.

Projektet kan deles op i to faser med forskellige tilgange til borgerinvolvering: projektudviklingsfasen og etableringsfasen.

Projektudviklingsfasen: I denne fase laves et skitseforslag, som omsætter visionen for skovrejsningsområdet til et konkret projekt. Skitseforslaget bliver grundlaget for en ny lokalplan. En ekstern rådgiver tegner skitseforslaget baseret på input fra borgere, interessenter, kommunen og RGS Nordic. For at få borgerne involveret foreslås et kick-off-arrangement, hvor interesserede kan tilmelde sig en skovgruppe. Gruppen vil flere gange blive inviteret til at give deres ideer til, hvordan området kan bruges, og hvordan det skal se ud. De vil også blive inviteret til at kommentere rådgivers skitseforslag, inden det tegnes færdigt. Derudover er det muligt, at skovgruppen kan udvikle et midlertidigt projekt til "Hakkebakkeskoven".

Etableringsfasen: Det kan tage lang tid, før skovområdet er færdigt. For at fastholde borgernes engagement og ejerskab foreslås det, at de også kan deltage i selve etableringen af området. Det giver især børn og unge mulighed for at bidrage – for eksempel gennem et samarbejde med skoler, ungdomsskolen eller spejderne. De kan lære om naturen og være med til at udvikle området ved at plante træer, bygge sheltere eller lave bålpladser. Derudover kan borgere også følge projektet efter etableringsfasen, for eksempel gennem guidede ture.

Projektudviklingsfasen forventes at starte i august 2025. Den politiske behandling af skitseforslaget kan således ske i løbet af efteråret, hvorefter lokalplansarbejdet kan gå i gang. En uddybning af borgerinvolveringsforslaget og tidsplan fremgår af bilaget til sagen.

Økonomi

Omkostninger for processen for borgerinddragelse og udarbejdelse af skitseforslag varetages af Nordic RGS. Et overslag er, at det vil koste 600.000 kr. inkl. skitser og materialer, som ligeledes vil kunne indgå i lokalplanprocessen. Kommunens

andel, forventes at være maksimalt 100.000 kr. til arrangementsudgifter, oplægsholdere m.m. Disse omkostninger vil blive afholdt indenfor driften.

Bilag

Oplæg til borgerinvolvering_Hakkebakkeskoven

Afbud Henrik Torning

Punkt 4: A - Dispensation fra lokalplan, lovliggørelse af tilbygning til erhverv Guldalderen 28B - PMU

25/3416

Baggrund

Ejer af Guldalderen 28B har fremsendt ansøgning om at få ophævet nedrivningsservitut og ansøgning om ny dispensation til bibeholdelse af tilbygning til erhvervsbygning, som tidligere har været anvendt til slagteri/fødevarerproduktion.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 4.23, § 5.5 til en overskridelse af byggelinjen på 3,22 m. samt
2. at tinglyste nedrivningsservitut ophæves, hvis der kan gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune modtog den 25-02-2025 ansøgning om tilladelse til ombygning af slagteri til lager.

Ændringen af anvendelsen fra produktionsvirksomhed til lager alene kræver ikke byggetilladelse, og den fremtidige anvendelse af ejendommen er i overensstemmelse med den gældende lokalplans bestemmelser.

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde og er omfattet af lokalplan 4.23. Lokalplanens § 5.5 fastsætter bestemmelse omkring bebyggelse mod vejskel:

”Mod veje skal bygningsfacader enten opføres i skel (højst 75% af grundfacaden kan bebygges, jf. § 9 stk. 5), eller trækkes mindst 10 m tilbage fra skel. Muligheden for at placere bygningsfacader i vejskel gælder kun eventuelle administrationsbygninger.”

I 2003 fik daværende ejer tilladelse til at udvide ejendommen med en tilbygning på 82 m² til optimering af produktionen. Man ønskede at opføre tilbygningen mellem eksisterende bygning og vejen placeret 6,78 m fra skel, hvilket er en overskridelse på 3,22 m, og placeringen af tilbygning krævede derfor dispensation fra lokalplanen.

Dispensationen blev politisk behandlet i 2003, hvor udvalget besluttede, at der skulle meddeles dispensation mod, at der blev tinglyst en nedrivningsdeklaration, som pålagde ejeren at nedrive bygningen, såfremt den ikke blev anvendt til kød-/slagte-/pølse-/fødevarer-røgvare-/fødevarerproduktion eller til administration. Begrundelsen for dispensationen var, at den ansøgte overskridelse var nødvendig for virksomhedens fortsatte eksistens.

Da anvendelsen af tilbygningen ønskes ændret til lagerformål forudsættes der en fornyet dispensation.

Ansøgers argumenter

1. Økonomiske fordele: Nedrivning af en del af ejendommen vil medføre betydelige økonomiske omkostninger. Ved at give dispensation kan kommunen hjælpe med at undgå disse omkostninger og i stedet tillade investeringer i forbedringer, der kan øge ejendommens værdi og dermed også kommunens skattegrundlag.
2. Miljømæssige hensyn: Eftersom bygningen er i fin stand og i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, vil nedrivning og genopbygning have unødvendige negative miljøpåvirkninger, såsom øget affald og energiforbrug. Dispensation vil fremme bæredygtighed ved at bevare eksisterende strukturer og minimere miljøbelastningen.
3. Fleksibilitet og tilpasning: Fremtidig anvendelse af ejendommen kræver fleksibilitet, som ikke var forudset, da servitutten blev oprettet. Dispensation vil tillade ejendommen at tilpasse sig nutidens behov og dermed sikre dens relevans og funktionalitet.

Sagen har ikke været i høring, da det vurderes at have underordnet betydning, da der ikke skal ske ændringer i bebyggelsens udtryk, og at brugen ikke intensiveres.

Administrationens vurdering

Det vurderes, at såvel nabobebyggelserne som de overfor liggende bebyggelser har tilbygninger beliggende tættere på vejskel end 10 m. Det vurderes derfor uden betydning for vejforløbets fremtræden, at den aktuelle tilbygning bevares, da denne ikke har en hel facadelængde langs vejskel. Vejens visuelle oplevelse vil derfor ikke fremstå som værende fuldstændig afgrænset af tæt bebyggelse. Desuden vurderes anvendelsesændringen fra slagteri/fødevarerproduktion til lagerformål ikke at medføre en væsentlig øget intensitet i brugen af ejendommen, og derfor vil det ikke påvirke områdets karakter.

Bilag

Situationsplan

Plantegninger

Afbud Henrik Torning

Punkt 5: A - Dispensation til ny boligbebyggelse på Spotorno Allé - PMU

24/10653

Baggrund

Ejer af Spotorno Allé 12 ønsker at opføre etageboligbebyggelse på området ud mod Høje Taastrup Boulevard. Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 2.17 og lokalplan 2.17.3. Den nye bebyggelse overskrider lokalplanernes bestemmelser om etageareal. Bebyggelsen overskrider også bestemmelser i rammelokalplan 2.17 om friareal og parkering og bestemmelser i lokalplan 2.17.3 om etageantal og tagform.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender,

1. at der meddeles afslag på dispensation til at opføre boligbebyggelse med et etageareal på 3.008 m².
2. at der meddeles dispensation til at opføre boligbebyggelse på 2.099 m² med saddeltag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Indstillingens punkt 1 godkendes.

Indstillingens punkt 2 kan ikke godkendes.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med ejer af Spotorno Allé 12. Ejer ønsker at opføre 3.008 m² etageboligbebyggelse på det areal, som ikke er bebygget, og som i dag fremstår som en grøn græsplæne. På den resterende del af grunden er der opført kontorbebyggelse i tre etager med saddeltag.

På baggrund af en dispensation, som blev givet i 1994, til at opføre den kontorbebyggelse, der er opført på ejendommen, har der været dialog om, hvor meget boligetageareal der er mulighed for at opføre. I dispensationen fra 1994 er det forudsat, at ejer senere ville kunne få dispensation til at opføre etageareal svarende til i alt 3.200 m². På den baggrund har ejer ansøgt om 3.008 m².

Administrationen har undersøgt, hvad kommunen juridisk er bundet af i forhold til dispensationen fra 1994, og hvad der er muligt inden for lokalplanernes rammer. Konklusionen er, at kommunen ikke er juridisk bundet af dispensationen fra 1994. Det er derfor lokalplanernes bestemmelser, der gælder.

Der er i dag to lokalplaner, som er gældende for området, hvilket komplicerer byggeretten.

Uden dispensation kan der opføres 1.600 m² bolig. Administrationen indstiller dog, at der kan dispenseres til op til 2.099 m² boligbyggeri med saddeltag, da byggeriet vil kunne indpasses til omgivelserne. Fladt tag er dog almindeligt i området, hvorfor dette efter administrationens vurdering også ville kunne accepteres. Administrationen undlader at anbefale 3.008 m², da dette vil kræve yderligere dispensationer, hvoraf enkelte er uklare, og derudover vurderer administrationen ikke, at byggeriet bidrager væsentligt til området med øget tæthed, idet der også er brug for grønne lommer i området omkring Høje Taastrup C.

Ansøgning

Ejer har fremsendt en ansøgning om dispensation fra lokalplanerne. Projektet omfatter en etageboligbebyggelse på 3.008 m² i 4 etager med markering af det nordvestlige hjørne med 6 etager. Bebyggelsen terrasserer nedad og tilpasser sig terrænet og Høje Taastrup Boulevard.

Bebyggelsen opføres i blank mur med fladt tag. Der indrettes 44 boliger med 2 eller 3 værelser, alle boliger har dagslys fra to sider. Friarealet for projektet svarer til 70 procent af det bebyggede areal. Opholdsarealer indrettes i det gårdrum, der dannes mellem den eksisterende kontorbebyggelse og den nye boligbebyggelse. Boligbebyggelsen har sammen med kontorbebyggelserne adgang til parkeringsarealerne ved ejendommen. Der er i alt 250 parkeringspladser til rådighed.

Overskridelse af lokalplanerne

Rammelokalplan 2.17 fastlægger, at der på ejendommen må opføres 1.600 m² boligetageareal. Samtidig fastlægger projektlokalplan 2.17.3, at det samlede etageareal ikke må overstige 12.700 m². Der er i dag bygget 10.601 m². Restrummeligheden i lokalplan 2.17.3 er således 2.099 m². Dette vil dog kræve en dispensation fra rammelokalplan 2.17, da lokalplan 2.17.3 ikke aflyser bestemmelsen om 1.600 m² i rammelokalplan 2.17.

Uden dispensation er der således udelukkende byggeret til 1.600 m² boligetageareal.

Administrationens vurdering

Lokalplan 2.17.3 fastlægger, at området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med de retningsgivende etageplaner. De retningsgivende etageplaner angiver, hvor meget etageareal beboelse, kontor og butik der kan opføres. De angivne arealer lagt sammen er 12.791 m². Der er altså en uoverensstemmelse i lokalplanen mellem de retningsgivende etageplaner og lokalplanens bestemmelse om bebyggelsens omfang, hvor den fastlægger, at etagearealet ikke må overstige 12.700 m².

Selve bestemmelsen om områdets anvendelse, som sammenholdes med de retningsgivende etageplaner, er ikke entydig, og det er derfor usikkert, om en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om et etageareal på 12.700 m² vil være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, som er en del af planens principper.

Det er derfor administrationens vurdering, at der kan gives tilladelse til 2.099 m², hvilket giver et samlet etageareal på 12.700 m². Hvis etagearealet ikke overstiger 12.700 m², behøver der ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om etageareal.

I lokalplan 2.17.3 er der en restrummelighed på 2.099 m². Hvis der opføres boligetageareal på enten 1.600 m² eller 2.099 m², og etageantallet tilpasses lokalplanbestemmelserne, vil de øvrige forhold om friareal og parkering umiddelbart overholde lokalplanerne. Projektet vil kræve en dispensation fra lokalplan 2.17 til at opføre 2.099 m² boligetageareal og endvidere en dispensation fra lokalplan 2.17.3, hvis der gives mulighed for fladt tag.

Hvis der gives mulighed for det ansøgte projekt på 3.008 m², vil det derudover kræve yderligere dispensationer fra lokalplanerne.

Bilag

Skitseforslag_Spotorno Alle 12

Dispensation 1994_Indstilling PMU

Afbud Henrik Torning

Punkt 6: A - Principbeslutning for udarbejdelse af lovliggørende lokalplan og kommuneplantillæg for boliger ved Reerslevvej 27-29 - PMU

25/7696

Baggrund

Reerslevvej 27-29 er en trelænget gård, som er inddelt i 2 boliger. Ejeren ønsker at inddele gården i 4 boliger. Ejeren har søgt om lovliggørende byggetilladelse, hvilket ikke er muligt at meddele, da det er i strid med den gældende lokalplans principper. Boligerne kan kun lovliggøres ved udarbejdelsen af et nyt plangrundlag.

Administrationen vurderer, at en inddeling af den gamle gård i flere boliger kan ske hensigtsmæssigt og kan indpasses i området.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør en inddeling af gården i 4 separate boliger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

En familie har købt ejendommen med henblik på at kunne samle familien. Ejer har ikke været opmærksom på, at der ikke var søgt tilladelse til de 2 boliger (bolig 3 og 4 på bilag 3), hvor en ombygning var påbegyndt ved opkøb. Ombygningen af boligerne indvendigt var næsten færdiggjort. Det er nu planen at indrette yderligere 2 boliger (bolig 1 og 2 se bilag 3), så ejendommen vil fremstå med i alt 4 boliger. Administrationen har derfor modtaget en ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til indretning af 4 boliger.

Administrationen vurderer, at det ikke er muligt at give byggetilladelse og dispensation fra lokalplanen til det pågældende, da det er i strid med lokalplanens principper. Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.16, hvor det følger af anvendelsesbestemmelserne i lokalplanens § 4, at "Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse."

Da den trelænget gård indrettes til 4 boliger, svarer det til rækkehuse, som er defineret som tæt lav boligbebyggelse, hvilket er i strid med lokalplanens krav om åben og lav bebyggelse. Anvendelsen er også i strid med kommuneplanrammen for området, som ligeledes udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Det ønskede projekt kræver derfor udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen samt et kommuneplantillæg. Endelig vil projektet medføre udmatrikulering til grunde mindre end 700 m², hvilket heller ikke er tilladt iht. lokalplanen. Der vil dog kunne dispenseres for mindre grundstørrelser.

Beskrivelse

Gården er beliggende ved Reerslevvej 27-29 i Hedehusene, og i dag er stuehuset (Reerslevvej 25) frastykket resten af gården. Se bilag 1 for en oversigt over ejendomsforholdene. I gården er der allerede indrettet 2 boliger. Ejer ønsker at indrette gården til i alt 4 boliger, hvilket kan ses på bilag 3. Bygningen beholder sit ydre omfang, men påtænkes efterisoleret udvendigt. Grunden er 2.340 m², og projektet vil muliggøre 2 boliger på 187 m² og 2 boliger på 207 m², hvilket i alt er 788 m². En del af bebyggelsen ønskes udformet som udhus. Bebyggelsesprocenten vil være på 35, hvilket passer meget godt ift. en tæt lav bebyggelse. Herudover ønskes etableret en ny glasfacade med tilhørende kviste som vist på tegningerne i bilag 3.

Der er umiddelbart mulighed for at etablere opholdsarealer, terrænparkering og affaldshåndtering på ejendommen, hvilket dog vil skulle belyses og sikres i en nærmere planproces.

I 2001 principgodkendte Høje-Taastrup Kommune en udstykningsplan, der muliggjorde inddelingen af hele ejendomme, inklusive hovedhuset i 3 ejendomme med det vilkår, at gårdspladsen forsat skulle være en åben gårdsplads. Den godkendte plan blev tinglyst som deklARATION på ejendommen. I dag er det kun hovedhuset, som er blevet frastykket, og servitutten giver dermed mulighed for at inddele den trelængede gård i 2 boliger. Ejerens indeværende projekt overholder dog ikke denne deklARATION, og det er administrationens vurdering, at den pågældende deklARATION er i strid med lokalplanen, da den udvider det, som er muligt i henhold til lokalplanen.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der kan ske en hensigtsmæssig inddeling af gården i 4 boliger.

Med gældende plangrundlag vil det være muligt at rive gården ned, udstykke 3 grunde på over 700 m² og bygge nye parcelhuse. Ved at muliggøre en inddeling af gården i flere boliger, bevares den eksisterende bygningsmasse, og der sker i stedet en renovering og transformation af bebyggelsen. Dertil bevares gården i dens placering og omfang, og de historiske stræk bevares derfor i nogen grad.

I en videre planproces vil kommunen have muligheder for at påvirke den ydre fremtræden, og ejeren må forvente nogle justeringer, jf. materialet i bilag 3. Gården er fra 1877, og det er vigtigt, at bebyggelsens ydre udtryk overvejes. Fx forventer administrationen at gå i dialog om indpasning af det store vinduesparti i bygningens midterfløj, så det passer til omgivelsernes mere ydmyge byggeskik. Bebyggelsens udformning fordrer en hensyntagen til gårdens egen historie såvel som områdets karakter jf. kommunens arkitekturpolitik med beskrivelse af Hedehusene og Reerslevvej. Indretning af de ubebyggede arealer vil indgå i vurderingen, så der sikres et godt projekt

I den videre proces vil andre emner også skulle viderebearbejdes. Såfremt Plan- og Miljøudvalget godkender at der kan udarbejdes nyt plangrundlag, vil administrationen indgå i en nærmere dialog med bygherre og dennes rådgiver for at afklare forhold såsom:

- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Parkering
- Opholdsarealer
- Affaldshåndtering
- Regnvandshåndtering.
- Nabohensyn
- Etc.

Det anbefales, at planarbejdet påbegyndes efter sommerferien 2025.

Bilag

Oversigtskort

DeklARATION om udstykning fra 2001

Planlagt arbejde

Afbud Henrik Torning

Punkt 7: A - Omdannelse af stald til bolig - PMU

24/20030

Baggrund

Der er den 24-02-2025 søgt om landzonetilladelse til ombygning af eksisterende staldbygning til én ny bolig på ejendommen Maglemosevej 3E, Marbjerg, 2640 Hedehusene. Bygning 3E er en del af Maglehøjgaard, som er en bevaringsværdig firlænget gård, der i dag indeholder 3 ejerboliger. Staldbygningen fremstår i dag i meget dårlig stand. En istandsættelse og omdannelse til bolig vil derfor sikre, at bygningen bevares fremover, og at dens oprindelige karaktertræk fremhæves.

Der har den 21-03-2025 været udsendt en naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra 4 naboer, hvori der udtrykkes bekymring for overholdelse af bestemmelser i lokalplan 5.07.1 og bygningsreglementet, præcedenseffekt af en landzonetilladelse, nabogener, udformning af boligen og bygningens ydre fremtræden efter omdannelse, såvel som glæde over den planlagte renovering og udpegning af andre bygninger i landsbyen, som også bør istandsættes.

Indstilling

At Plan- og miljøudvalget godkender, at administrationen meddeler landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Sagen udgår af dagsordenen.

Sagsfremstilling

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 6.102 m² er beliggende i landzone og er ikke noteret med landbrugspligt.

I henhold til planloven må der i landzoner ikke ”uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer”.

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. på en række betingelser.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.BE.1 for Marbjerg landsby, hvori området udlægges til blandet bolig og erhverv i Kommuneplan 2021. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og ny bebyggelse skal tilpasses landsbymiljøet.

Lokalplan 5.07.1

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 5.07.1 for Marbjerg landsby. Jævnfør lokalplanens § 5 og 7 vedr. særligt bevaringsværdige bygninger og bebyggelsens ydre fremtræden må de på kortbilag med sort signatur angivne bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunens tilladelse. Ved renovering af bevaringsværdige bygninger (f.eks. isætning af nye vinduer, lægning af nyt tag m.v.), som ændrer bygningens udseende, skal kommunen godkende det konkrete projekt.

Sagsfremstilling

Den eksisterende staldbygning nr. 3E er en del af Maglehøjgaard, som er en bevaringsværdig firlænget gård, der indeholder 3 ejerboliger.

Staldbygningen fremstår i dag i meget dårlig stand. En istandsættelse og omdannelse til bolig vil derfor sikre, at bygningen bevares fremover, og at dens oprindelige karaktertræk fremhæves. Bygningen vil ligeledes fremstå i tråd med resten af Maglehøjgård og landsbyen Marbjerg med dens oprindelige karakter.

I bygningen indrettes én ny bolig på 87 m² samt et udhus/skur på 14 m² i bygningens nordligste del. Det er en forudsætning for omdannelse af bygningen nr. 3E til helårsbeboelse, at bygningen indrettes med en indvendig brandmur 2,5 meter fra det nordlige skel og udhus ind mod naboen.

Bygningens facader bevarer i vid udstrækning sit nuværende udtryk med klare referencer til den tidligere staldbygning. Eksisterende materialer og konstruktioner bevares og genanvendes så vidt muligt (facademure, staldvinduer, tagtegl etc.). Murede flader hvidkalkes, og sokkel holdes i sort. Vinduer og dørrammer males grafitgrå. Porte ved døråbninger males i engelsk rød. Tagflade beklædes med røde lertegl, og der isættes 3 små ovenlysvinduer.

Historik for den aktuelle sag

Det har tidligere (i afslag på landzonetilladelse af den 18-06-2019 samt i korrespondance af den 24-02-2022) været administrationens vurdering, at der ikke var mulighed for at omdanne bygningen til bolig, da bygningen ligger i skel, og standen af bygningen er meget dårlig. Jævnfør Planloven er det en forudsætning for ibrugtagning af bygninger til andre formål, at bygningen er af rimelig stand, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om-/tilbygninger. Det blev derimod vurderet, at der var mulighed for, at bygningen kunne omdannes til orangeri eller anvendes til kontor og lagerformål.

Der har den 21-03-2025 været udsendt en naboorientering. Der er indkommet bemærkninger fra 4 naboer, hvori der udtrykkes bekymring for overholdelse af bestemmelser i lokalplan 5.07.1 og bygningsreglementet, præcedenseffekt af en landzonetilladelse, nabogener, udformning af boligen og bygningens ydre fremtræden efter omdannelse, såvel som glæde over den planlagte renovering og udpegning af andre bygninger i landsbyen, som også bør istandsættes.

De samlede høringssvar samt notat om bemærkninger til naboorientering ses i bilag.

Vurdering

Grundet bygningens bevaringsværdi må den i henhold til lokalplanens bestemmelser ikke nedrives. Det er derfor administrationens vurdering, at det er ønskværdigt, at bygningen renoveres frem for, at man lader den forfalde yderligere med risiko for, at den styrter sammen. Administrationen har ændret sin vurdering, idet ansøger efter flere år ikke ønsker at renovere til orangeri og kontor/lager, og det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt at omdanne den bevaringsværdige bygning til bolig som ansøgt i fremsendte projekt.

Ved at give tilladelse til omdannelse af den eksisterende bygning til bolig sikres det, at bygningen bevares samtidig med, at man fastholder landsbyens værdifulde karaktertræk og sikrer, at landsbyen fortsat vil være et attraktivt sted at bosætte sig.

Bygningen er beliggende i det nordlige skel mod naboejendommen på Smedevænget 6. For at undgå, at skulle nedrive en del af den bevaringsværdige bygning, så den overholder byggelovgivningens krav om afstand til skel på 2,5 meter, er der placeret et udhus mellem boligen og nabomatriklen. Dette vil også reducere eventuelle nabogener. Der etableres en indvendig brandmur mellem udhuset og den nye bolig 2,5 meter fra det nordlige skel.

Det fremgår af det fremsendte projektforslag, at bygningen bevarer sit oprindelige facadeudtryk, jf. bestemmelser for bevaringsværdige bygninger i lokalplan 5.07.1 for Marbjerg landsby, dog ændres placering af enkelte vinduer for at opnå et bedre lysindfald i boligen.

Parkeringsbehov (en p-plads for hver påbegyndt 100 m² bolig) dækkes på egen grund på ejendommens gårdsplads, og krav om udendørs opholdsareal kan fint rummes på ejendommen.

På baggrund af de indkomne bemærkninger til naboorienteringen har ansøger tilkendegivet at være villig til at opdatere følgende, såfremt kommunen tillige syntes, at dette vil forbedre bygningens facadeudtryk og karakter:

- Vestfacade: Fjernelse af ovenlysvinduerne
- Østfacade: Det bemærkes, at der bag skydeporten ikke er et stort glasparti. Dette er blot en 'snydeport', der vil være lukket hele tiden. Det ønskes at bevare det nuværende udtryk med staldvinduer og en staldport.
- Regulering af terræn på vestsiden således, at det hæves en smule (ca. 25 cm), så det er som oprindeligt. Dette betyder, at det ikke er nødvendigt med hævet 'plateau' langs vestfacaden ved indgangsdøre.

Det er administrationens vurdering, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanrammens og lokalplanens bestemmelser vedr. bevaring af landsbymiljøet og ydre fremtræden af bevaringsværdige bygninger.

En afgørelse om landzonetilladelse vil kunne påklages. Ansøger skal være opmærksom på, at der er opsættende virkning ved klager i landzonen, så der kan ikke byggesagsbehandles, før en eventuel klage er afgjort.

Udkast til landzonetilladelse ses i bilag..

Bilag

Høringssvar

Bemærkninger til naboorientering

UDKAST til Landzonetilladelse til ny bolig

Afbud Henrik Torning

Punkt 8: I - 1. budgetopfølgning 2025 - alle udvalg

24/25013

Baggrund

Regnskabsresultatet for 2024 var ikke tilfredsstillende, og udfordringerne er fulgt med ind i 2025. Den samme tendens så vi også fra 2023 til 2024, og direktionen vurderer, at der kan være tale om en strukturel økonomisk udfordring med pris- og mængdeudviklingen på særligt de specialiserede socialområder og ældreområdet. Det er også en udfordring der ses på landsplan på de specialiserede socialområder. Administrativt er der igangsat tilbagehold for godt 30 mio. kr. for at reducere den overskridelse af servicerammen, som vi står overfor i 2025. Dermed er den forventede overskridelse af servicerammen reduceret til 32,1 mio. kr., og Direktionen forventer, at vi med fokuseret stram økonomisk styring kan reducere overskridelsen yderligere.

Indstilling

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Socialudvalget, Institutions- og Skoleudvalget, Fritids- og Kulturudvalget, Ældre- og Sundhedsudvalget, Arbejdsmarkedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

Drift

1. at, et forventet merforbrug på 32,1 mio. kr. forsøges håndteret ved stram økonomistyring
2. at, mindreforbrug på 33,0 mio. kr. på Økonomiudvalget, Fritids- og Kulturudvalget, Plan- og Miljøudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget flyttes til Socialudvalget, Institutions- og Skoleudvalget og Ældre- og Sundhedsudvalget for at reducere forventede merforbrug
3. at, der fra puljen til ikke-demografiregulerede områder udmøntes 0,74 mio. kr. i 2025 og frem til Fritids- og Kulturudvalget, fordi flere borgere bruger svømmehaller og idrætsanlæg, hvilket medfører flere udgifter til fx rengøring og hyppigere udskiftning af inventar
4. at, restbudget på 2,7 mio. kr. fra puljen til ikke-demografiregulerede områder bruges til at reducere det samlede forventede merforbrug og dermed udfordringen på servicerammen
5. At forventet mindreforbrug uden for servicerammen på 5,1 mio. kr., lægges i kassen
6. Tekniske budgetjusteringer, som ikke påvirker kassen

Anlæg

7. At der afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling til følgende anlæg:
 - a. 0,1 mio. kr. til udvidelse af heltidtilbuddet Møllehøj
 - b. 1,3 mio. kr. til terapilokaler på stationsvej 30
8. At der gives anlægsbevilling til følgende anlæg:
 - a. 0,4 mio. kr. til Børne- og Kulturhuset i forbindelse med arealtilpasning
9. At der reduceres rådighedsbeløb og anlægsbevilling til følgende anlæg:
 - a. 2,0 mio. kr. vedrørende udvidelse af tandklinikker
 - b. 1,2 mio. kr. vedrørende kapacitetshåndtering – Pyramiderne
10. At rådighedsbeløb på 2,4 mio. kr. vedrørende belysning af cykelstier flyttes til 2026 som følge af beslutning i Teknisk Udvalg 05-11-24

11. At rådighedsbeløb og anlægsbevilling vedr. Kunstgræsbane i 2640 reduceres med 0,1 mio. kr. og flyttes til drift, da beløbet vedrører vedligeholdelse af banen.

Finansiering

12. At merindtægt vedr. udbytte fra Nærheden P/S lægges i kassen

Beslutning Teknisk Udvalg den 03-06-2025

Anbefales.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Anbefales.

Beslutning Institutions- og Skoleudvalget den 03-06-2025

Anbefales.

Beslutning Fritids- og Kulturudvalget den 03-06-2025

Anbefales.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 04-06-2025

Anbefalet.

Beslutning Socialudvalget den 04-06-2025

Anbefalet.

Beslutning Ældre- og Sundhedsudvalget den 04-06-2025

Anbefalet.

Sagsfremstilling

For at reducere den forventede overskridelse af servicerammen har Direktionen bedt alle budgetansvarlige ledere om at udarbejde handletiltag, og have fokus på stram økonomistyring resten af året. De administrativt udarbejdede handletiltag indgår i den forventede afvigelse.

Servicerammen svarer i udgangspunktet til det budget, som Byrådet vedtog i oktober 2024. Afvigelsen på 32,1 mio. kr. er opgjort med en forventning om, at servicerammen i forbindelse med Økonomiaftalen øges med 9 mio. kr. til flygtninge fra Ukraine. Modsat reduceres servicerammen med opdateret PL-regulering på ca. 6,8 mio. kr., fordi priserne ikke er steget lige så meget som forventet. Desuden er der i afvigelsen indarbejdet en forventning om, at der i løbet af året opstår mindreforbrug på 6,2 mio. kr., som søges overført til 2026. Der er tilsvarende overført 6,2 mio. kr. fra 2024 til 2025.

I udvalgenes afvigelser er det forudsat, at puljen til aktivitetsstigning på de specialiserede socialområder, som Byrådet afsatte i forbindelse med budget 2025 på 11,4 mio. kr. flyttes fra Økonomiudvalget til de specialiserede socialområder med 6,2 mio. kr. til voksenområdet og 5,3 mio. kr. til børneområdet, jf. bilag 9 (tekniske justeringer).

Tabel 1: Økonomisk oversigt (serviceudgifter)

Nr.	(mio. kr.)	Oprindelig	Afvigelse	Afvigelse
		Service ramme		(efter budgetflytning)
		A	B	C
		3.540		
1	Økonomiudvalget		-29,3	0,0
2	Teknisk Udvalg		0,4	0,4
3	Plan- og Miljøudvalget		-0,4	0,0
4	Socialudvalget		35,4	17,5
5	Institutions- og Skoleudvalget		13,1	6,5
6	Fritids- og Kulturudvalget		-0,5	0,0
7	Ældre- og Sundhedsudvalget		16,9	8,4
8	Arbejdsmarkedsudvalget		-2,9	0,0
	Udvalgenes forventede afvigelser		32,8	32,8
9	Byrådsbeslutninger til og med april 2025 ¹⁾		-0,7	-0,7
	Forventet afvigelse til servicerammen		32,1	32,1
10	Handletiltag, der kræver politisk beslutning		2,7	2,7
	Ny afvigelse til servicerammen		29,4	29,4

1. Ekskl. overførsler fra 2024 til 2025

Udvalgenes forventede merforbrug uddybes i fagudvalgssagerne, bilag 1-8.

For at få så retvisende budgetter som muligt, foreslår direktionen, at der flyttes budget fra de udvalg, der kan skabe mindreforbrug for 33,0 mio. kr., til Socialudvalget, Institutions- og Skoleudvalget samt Ældre- og sundhedsudvalget, der har så store forventede merforbrug, at udfordringerne ikke kan løses indenfor udvalgenes egen budgetramme. Se tabel 1, kolonne C og bilag 9 (tekniske budgetjusteringer). Efter omfordeling af budget er der fortsat en udfordring i forhold til servicerammen på 32,1 mio. kr.

PL-regulering

KL forventer at nedregulere prisskønnet i kommunernes serviceramme, svarende til en serviceramme reduktion på 6,8 mio. kr. for Høje-Taastrup Kommune. Direktionen anbefaler, at tilpasse budgettet til KLs nyeste prisskøn. Tilretningen foretages på hvert fagudvalg med nedenstående fordeling, jf. også bilag 9 (tekniske justeringer). Hvis ikke beløbet udmøntes, stiger udfordringen på servicerammen svarende til PL-reguleringen.

Tabel 2: PL-regulering

Udvalg	PL-regulering
Økonomiudvalget	-1,6
Teknisk Udvalg	-0,1
Plan- og Miljøudvalget	-0,04
Socialudvalget	-1,2
Institutions- og Skoleudvalget	-2,7
Fritids- og Kulturudvalget	-0,2
Ældre- og Sundhedsudvalget	-0,9
Arbejdsmarkedsudvalget	-0,1
I alt	-6,8

Puljen til ikke demografiregulerede områder

Økonomiudvalget beslutter, hvordan puljen skal udmøntes på baggrund af vedtagne kriterier og indstilling fra direktionen på baggrund af en ansøgningsproces. Direktionen indstiller, at Byrådet træffer beslutning om at udmønte 0,74 mio. kr. i 2025 (og frem) til Fritids- og Kulturudvalget, idet befolkningstilvæksten øger brugen af svømmehaller og idrætsanlæg og medfører flere udgifter til fx rengøring og hyppigere udskiftning af inventar.

Da der ikke er kommet flere ansøgninger til puljen, indstiller direktionen, at restbudgettet på 2,7 mio. kr. i 2025 bruges til at reducere udfordringen på servicerammen.

Udgifter uden for servicerammen

Der forventes mindreforbrug på udgifter uden for servicerammen på 5,1 mio. kr., som søges tillægsbevilget. Afvigelsen vedrører primært budgetgaranterede overførselsudgifter, som finansieres af staten. De enkelte afvigelser forklares i fagudvalgssagerne.

Anlæg

Der forventes at blive brugt 141,9 mio. kr. mindre på anlæg i år end forudsat i budgettet. Heraf er 13,9 mio. kr. reelle forventede mindreforbrug på projekter, der forventes afsluttet i 2025, mens mindreforbrug på 129,4 skyldes forsinkelser i øvrige projekter. Modsat forventes yderligere udgifter til to nye anlæg på 1,4 mio. kr.

Mindreforbrugene på 13,9 mio. kr., der ikke skyldes forskydninger, vedrører primært et forventet mindreforbrug vedr. det nye rådhus samt kapacitetsudvidelse af Pyramiderne og tandklinikken. Heraf søges anlægsbevilling og rådighedsbeløb reduceret i 2025 på 2,0 mio. kr. vedr. tandklinikken samt 1,2 mio. kr. vedrørende Pyramiderne.

Direktionen foreslår to nye anlæg (nr. 1 og 2 i tabel 3) – terapilokaler på Stationsvej 30 og udvidelser på heltidstilbuddet Møllehøj. Der søges både rådighedsbeløb og anlægsbevilling til projekterne.

- På det nye rådhus er der ikke adgang til rum til psykologfaglig behandling. I stedet kan Stationsvej 30 omlægges. Stationsvej 30 er på nuværende tidspunkt et botilbud med fem lejligheder. Botilbuddet flytter til Birkehøj Plejehjem, når udvidelsen er færdiggjort i juni. Til omlægningen er der behov for indkøb af inventar, terapeutiske værktøjer mm. for 0,6 mio. kr. Herudover er der behov for bygningsmæssige udbedringer i form af malerarbejde, udskiftning af gulve, blanding og opsætning af døre for 0,7 mio. kr. Den samlede udgift til terapilokalerne bliver derfor 1,3 mio. kr.
- Der er behov for at udvide heltidstilbuddet Møllehøj for at imødekomme behovet for pladser. Det indebærer mindre bygningsmæssige justeringer for 0,1 mio. kr. til fx oprettelse af en toiletkerne

Teknisk Udvalg besluttede den 05-11-2024, at udskyde projekterne vedrørende etablering af belysning på cykelstier (nr. 20 i tabel 3), og der søges om at rådighedsbeløb på 2,4 mio. kr. flyttes til 2026.

Byrådet behandlede den 26-02-2025 ansøgning om godkendelse af salg af tillægsareal, vedståelse af garantier m.m. Taastrupgård. Arealet ligger i tilknytning til Børne- og Kulturhuset og skal anvendes til brandvej. Salget var til Høje-Taastrup Kommune, og der søges om anlægsbevilling hertil på 0,4 mio. kr. Projektet kan ikke se i tabel 3, da der allerede er afsat rådighedsbeløb i forbindelse med anlægsprojektet Børne- og Kulturhuset.

Tabel 3: Forventede afvigelser på anlægsprojekter

Nr.		Forventet afvigelse
	Anlægsprojekter, der søges tillægsbevilget	1,4
1	Terapilokaler, Stationsvej 30	1,3
2	Udvidelse af heltidstilbuddet Møllehøj	0,1
	Anlægsprojekter med forventede mindreforbrug	-13,9
3	Nyt Rådhus	-8,3
4	Kapacitetshåndtering – Pyramiderne	-1,2
5	Udvidelse af tandklinik	-2,3
6	Genhusning HIF	-0,5
7	Styrket indsats på demensområdet	-1,4
8	Kunstgræsbane i 2640 (omplacering fra anlæg til drift)	-0,1
	Anlægsprojekter - Forskydninger	-129,4
9	Flere skoletilbud til børn med særlige behov og omlægning af Reerslev Skole	-19,1
10	Gadehavegård: Infrastruktur	-20,5
11	Gadehavegård: Kvarterhus	-15,5
12	Gartnerdepot på Rødkælkevej omdannes til Gokart klub	-7,5
13	Hedehusene bymidte, projekter afledt af visionsplanen	-5,0

14	Kunstprojekt på Kulturtorvet, Taastrupgaard	-7,1
15	Ombygninger på Mølleholmsskolen ifm flytning af gruppeordninger	-5,1
16	Parkerings-, belysnings- og bylivsstrategi i Den gule By	-6,1
17	Renovering af Hedehusene Skole	-10,1
18	Skolernes fysiske læringsmiljøer	-12,4
19	Birkehøj Plejecenter - boligdel	5,8
20	Belysning af cykelstier	-2,4
21	42 anlægsprojekter med afvigelser under 5 mio. kr.	-24,4
	I alt (netto)	-141,9

Finansiering

Nærheden P/S har besluttet at udbetale udbytte til selskabets ejere. På den baggrund får kommunen en indtægt på 10 mio. kr.

Økonomi

Tabel 4: Resultatopgørelse

Mio. kr.	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet forbrug	Afvigelse	Omfordeling og ansøgte tillægsbevillinger
1. Serviceudgifter	3.540,1	3.539,4	3.572,2	32,8	0,0
Økonomiudvalget1	796,7	784,3	755,0	-29,3	-29,3
Teknisk Udvalg	117,1	117,6	118,0	0,4	0,0
Plan- og Miljøudvalget1	6,5	5,1	4,7	-0,4	-0,4
Socialudvalget1	461,3	461,6	497,0	35,5	17,9
Institutions- og Skoleudvalget1	1.455,0	1.462,3	1.475,4	13,1	6,6
Fritids- og Kulturudvalget1	102,7	105,6	105,1	-0,5	-0,5
Ældre- og Sundhedsudvalget1	579,1	581,4	598,3	16,9	8,5
Arbejdsmarkedsudvalget1	21,6	21,6	18,7	-2,9	-2,9
2. Udgifter uden for servicerammen	1.206,4	1.206,4	1.201,3	-5,1	-5,1
3. Anlæg	222,3	390,9	248,8	-142,0	-4,2
4. Finansielle udgiftsposter	64,4	47,7	37,7	-10,0	-10,0

- Renter (netto)	-1,3	-1,3	-1,3	0,0	0,0
- Balanceforskydninger	12,4	-4,3	-14,3	-10,0	-10,0
- Afdrag på lån	53,3	53,3	53,3	0,0	0,0
5. Udgifter i alt (1+2+3+4)	5.033,2	5.184,4	5.060,0	-124,3	-19,3
6. Finansielle indtægtsposter	-5.096,6	-5.096,6	-5.096,6	0,0	0,0
- Lånoptagelse m.v.	-4,0	-4,0	-4,0	0,0	0,0
- Skatter, tilskud og udligning inkl. moms	-5.092,6	-5.092,6	-5.092,6	0,0	0,0
7. Finansiering i alt (4+6)	-5.032,2	-5.048,9	-5.058,9	-10,0	-10,0
Likviditetsunderskud (+) Likviditetsoverskud (-)	-63,4	87,8	-36,5	-124,3	-19,3
(5+6)					

1. Budget omfordeles mellem udvalg med mindre- og merforbrug, se bilag 9 (tekniske budgetjusteringer)

Bilag

Økonomiudvalget

Teknisk Udvalg

Plan- og Miljøudvalget

Socialudvalget

Institutions- og Skoleudvalget

Fritids- og Kulturudvalget

Ældre- og Sundhedsudvalget

Arbejdsmarkedsudvalget

Tekniske budgetjusteringer til 1. budgetopfølgning 2025

Afbud Henrik Torning

Punkt 9: I - Udpegning af områder VE-anlæg i Kommuneplan 2025 - PMU

24/18751

Baggrund

Administrationen er i gang med at udarbejde forslag til Kommuneplan 2025, der blandt andet vil indeholde retningslinjer for placering af solenergianlæg. Administrationen fremlægger med denne sag forslag til udpegning af tre konkrete områder, hvor der kan placeres større solenergianlæg i det åbne land, som anbefales medtaget i forslag til Kommuneplan 2025.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at de tre nævnte områder til placering af VE-anlæg udpeges i forslag til Kommuneplan 2025.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

A stillede følgende ændringsforslag:

”Udpegning af VE-anlæg skal afvente kommende revision af fingerplan, hvor Høje-Taastrup Kommune har indmeldt et forslag om mulighed for placering af VE-anlæg i transportkorridoren. Derudover skal udpegningen af VE-anlæg afvente afklaring af, hvor meget der kan opnås, ved at placere solceller på kommunale tage.”

Alle stemte for og ændringsforslaget anbefales.

Sagsfremstilling

Med Klimaplan 2030 har Høje-Taastrup Kommune fastsat et mål om at reducere CO2 udledningen og at opnå netto-nul CO2 udledning i senest 2050. Dette skal blandt andet ske ved at udbygge den vedvarende energi ved at udpege egnede områder til opførelse af solcelleanlæg på terræn. Klimaplan 2030 har et samlet mål om 200 MW solceller som markanlæg i 2050 med et delmål på 100 MW i 2030. I forslaget til en ny klimaplan, som forventes fremlagt til politisk behandling i efteråret 2025, vil disse mål være fastholdt, dog med 200 MW i 2045, som er regeringens nye mål for klimaneutralitet. For at opnå disse mål er det afgørende, at kommuneplanen giver mulighed for placering af solenergianlæg på terræn.

Udviklingsstrategien fastholder klimaplanens mål om at blive CO2-neutral kommune samt at fremme vedvarende energiproduktion, hvilket skal ske på baggrund af en overordnet prioritering af de mange interesser i det åbne land.

I forbindelse med forslag til Kommuneplan 2025 er der udarbejdet en landskabsanalyse af hele kommunen. Med landskabsanalysen er der tilvejebragt en opdateret analyse med fokus på en differentieret udpegning af landskabsinteresserne med afsæt i landskabets karakter, tilstand og oplevelsesværdi.

Administrationen har på baggrund af den nye landskabsanalyse foretaget en screening med henblik på at vurdere, hvor det er muligt at placere større solenergianlæg med den mindste landskabelige påvirkning. Ud over den landskabelige påvirkning skal placering af solenergianlæg især tage hensyn til natur, kulturmiljøer og nabohensyn ud fra de vejledende afstandskrav. Administrationen har foretaget en helhedsvurdering ud fra samtlige arealinteresser samt været i dialog med Kroppedal Museum. Når samtlige arealinteresser og bindinger er varetaget, er det meget begrænset, hvor det er hensigtsmæssigt at udlægge arealer til solceller.

Fingerplan 2019 giver ikke mulighed for opsætning af solenergianlæg inden for områder udpeget til transportkorridor eller grøn kile. Disse områder er derved ikke medtaget. Ministeren for byer og landdistrikter har igangsat en revision af fingerplanen, og Byrådet har i maj 2025 taget stilling til, om Byrådet ønsker, at det skal være muligt med solenergianlæg i transportkorridoren. Bliver ønsket medtaget i den kommende Fingerplan, vil det være muligt, at der i fremtiden kan være flere egnede arealer til solenergianlæg.

Forslag til udpegninger til VE-anlæg

Screeningen har vist tre egnede områder til solenergianlæg; et vest for Fløng og to syd for Sengeløse på hver sin side af Bondehøjvej, se vedlagte oversigtskort.

Område vest for Fløng

Området er ca. 30 ha og beliggende nord for motorvejen. Administrationen vurderer, at dette areal er velegnet til solenergianlæg, da landskabet ikke er sårbart blandt andet på grund af beliggenheden ved motorvejen og et eksisterende solvarmeanlæg. Afgrænsningen er foretaget med en afstand på ca. 500 meter til Marbjerg for at sikre et indblik, samt at byen fortsat ligger frit i landskabet.

Området vest for Fløng er i fingerplanen beliggende inden for det bælte på 4 kilometer omkring jernbanenettet, som på sigt vil være muligt at inddrage til byudvikling, og er derfor i Kommuneplan 2021 et af to perspektivarealer. Det andet perspektivareal sydøst for Nærheden skal udvikles først, og det er uvist, hvornår det bliver muligt at planlægge for området vest for Fløng. Når området skal planlægges, skal der sikres et gennemgående naturområde på mindst 100 meter i bredden.

Det er muligt at planlægge for området til tekniske anlæg såsom solenergianlæg. Det er dog ikke muligt at tidsbegrænse en lokalplan og stille krav om nedtagning af anlægget. Hvis der gives mulighed for solenergianlæg, er det ikke muligt at garantere, at hele området på sigt kan bydvikles i fremtiden.

Administrationen vurderer, at arealet bør medtages, da screeningen har vist få egnede arealer til solenergianlæg. Skal kommunen opnå sin målsætning om at fremme vedvarende energianlæg, er det afgørende, at der findes tilstrækkeligt med arealer. Solceller har i dag en forventelig levetid på ca. 30 år.

To områder syd for Sengeløse

Området vest for Bondehøjvej er ca. 15 ha, og området øst for Bondehøjvej er ca. 35 ha. Landskabet syd for Sengeløse er præget af kulturhistoriske interesser med spor efter stjerneudskiftning og er i kommuneplanen udpeget som område med kulturhistorisk bevaringsværdi. Afgrænsningen sikrer en friholdelse af ådalen omkring Vasby Å samt gravhøjen.

Administrationen vurderer, at det er muligt at etablere solenergianlæg inden for områderne, såfremt det indpasses, så fortællingen om stjerneudskiftninger understøttes og derved fortsat er synligt og eventuelt fremhæves.

Samlet set foreslås der med de tre områder 80 ha til solenergianlæg, hvilket svarer til ca. 80 MW, ud fra effektivitet af solceller i dag. Ved Kallerup Grusgrav er der lokalplanlagt for ca. 50 MW.

Med de tre områder samt det planlagte ved Kallerup Grusgrav vil det være muligt at opfylde målsætningen i Klimaplan 2030 om 100 MW i 2030. Målsætningen om 200 MW i 2050 vil med de foreslåede udpegninger ikke kunne opfyldes ud fra den nuværende effektivitet af solceller. Teknologien vil dog forventeligt i fremtiden betyde en større effektivitet, og der kan eventuelt i fremtiden findes flere egnede arealer blandt andet i transportkorridoren, hvis det bliver en mulighed i fingerplanen.

Øvrige forhold

Den eksisterende Kommuneplan 2021 fastsætter retningslinjer for, hvor det ikke er muligt at planlægge for nye solenergianlæg i det åbne land. Der er i dag ikke udpeget egentlige områder, hvor det godt kan lade sig gøre, og det vil derfor være noget nyt i den kommende Kommuneplan 2025.

Før solenergianlæggene kan opsættes, skal de lokalplanlægges. Administrationen foreslår, at forslag til Kommuneplan 2025 vil indeholde retningslinjer for indretning af de præcise områder. Administrationen arbejder fortsat på forslaget, men retningslinjerne vil forventeligt blandt andet sikre, at der fastsættes krav til indpasning i de eksisterende landskabelige strukturer, afskærmende beplantning, grønne passager samt sikring af kulturhistoriske interesser i dialog med Kroppedal Museum.

Administrationen foreslår desuden, at det inden for hvert område vil være muligt med at opstille en enkeltstående vindmølle med en højde på op til 125 meter i tilknytning til solenergianlægget ud fra en konkret vurdering. En vindmølle vil dog kun kunne opstilles, hvis det planlægges både i henhold til Kommuneplanen og i en efterfølgende lokalplan, og der vil i Kommuneplan 2025 således udelukkende være tale om en hensigtserklæring. Det vil således ikke være en mulighed at opstille en vindmølle på baggrund af den kommende kommuneplan.

Det videre forløb

Når Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet har behandlet sagen, indarbejder administrationen udpegningerne til vedvarende energianlæg i forslag til Kommuneplan 2025.

Forslag til Kommuneplan 2025 forventes forelagt Byrådet i efteråret 2025, som herefter vil sendes i offentlig høring.

Bilag

Oversigtskort

Område vest for Fløng

To områder syd for Sengeløse

Afbud Henrik Torning

Punkt 10: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 1.82 for Søndertoften - PMU

20/16608

Baggrund

Byrådet besluttede den 26-02-2025 at sende forslag til lokalplan 1.82 for Søndertoften i offentlig høring i 4 uger.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 28-02-2025 til den 28-03-2025. Der er indkommet 12 høringssvar.

Lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse med de foreslåede ændringer.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at lokalplan 1.82 for Søndertoften vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planområdet omfatter rækkehusbebyggelsen Søndertoften i Taastrup, hvor der er 260 boliger.

Formålet med lokalplan 1.82 er at erstatte tidligere deklARATIONER med mindre restriktive regler og samtidig sikre, at bebyggelsen bevarer sit oprindelige udtryk. Lokalplanen giver ikke mulighed for at udvide boligerne, men fastsætter retningslinjer for blandt andet overdækninger, hegn, tagfarver, udhuse og karnapper.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af tre deklARATIONER, hvoraf den første blev tinglyst, før bebyggelsen blev opført. Den regulerer blandt andet bebyggelse, anvendelse og forhold omkring grundejerforeningen, og indeholder et forbud mod at ændre rækkehusene ved ombygning. Senere blev der tilføjet to yderligere deklARATIONER – én om karnapper og én om terrasseoverdækninger.

Med lokalplan 1.82 bliver de dele af deklARATIONERNE, som lokalplanen dækker, ophævet. DeklARATIONERNE om karnapper og terrasseoverdækning aflyses helt.

Det oprindelige forslag til lokalplanen blev sendt i offentlig høring i april 2023. På baggrund af de indkomne høringssvar og det forhold, at de midlertidige retsvirkninger var bortfaldet, udarbejdede administrationen en revideret version af forslaget. Plan- og Miljøudvalget godkendte forinden, at det opdaterede forslag skulle være mindre restriktivt og alene regulere de overordnede rammer for området. Notat vedrørende den videre proces for det reviderede planforslag godkendt i Plan- og Miljøudvalget, er vedhæftet som bilag.

Offentlig høring

Der er i høringsperioden indkommet 12 høringssvar, som er vedhæftet i fuld længde som bilag.

Høringssvarene indeholder forskellige emner, hvor nogle af emnerne går igen. Generelt udtrykkes en blanding af tilfredshed med planens retning og bekymring over visse begrænsninger og konsekvenser. Flere svar bærer præg af ønsker om at bevare privatliv, øge fleksibilitet for individuelle boligændringer og mindske visuelle restriktioner. Enkelte bemærkninger har ført til ændringer i planforslaget, mens de fleste vurderes at ligge uden for lokalplanens kompetence eller være bedst reguleret af grundejerforeningen. Grundejerforeningen udtrykker tilfredshed med lokalplanforslaget.

Nedenfor er en opsummering af de gennemgående emner. Administrationens bemærkninger til de enkelte høringssvar fremgår af bilag.

Hegning

8 af høringssvarene foreslår at ændre bestemmelsen om hegnets maksimale højde fra 1,20 meter til 1,80 meter af hensyn til privatlivets fred. Enkelte ønsker også mere præcise regler om hegstype, eller at højden skal være ens for alle.

Administration fastholder højden på 1,20 meter for faste hegn for at sikre et åbent og trygt udtryk i området. Muligheden for beplantede hegn op til 1,80 meter opretholdes som kompromis. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, så eksisterende hegn kan blive stående.

Ønsker om brug af spidsloftet til boligformål

3 af høringssvarene udtrykker bestemmelsen vedrørende spidsloftet som værende for restriktiv i forhold til eksisterende forhold.

Bestemmelsen tilpasses til at tillade anvendelse af spidsloftet til boligformål, ved særskilt byggetilladelse.

Ønsker om mere fleksibilitet i farver og materialevalg

3 af høringssvarene peger på behov for at tillade flere farver (f.eks. lysegrå, svensk rød, ædeltræ) til døre, vinduer og terrasseoverdækninger samt muligheden for alternative materialer som fiberbrædder.

Der gives delvis imødekommenhed, eksempelvis ved tilladelse af hvide terrasseoverdækninger, men der fastholdes restriktioner ift. vinduesfarver og materialevalg for at bevare områdets ensartede visuelle udtryk.

Placering og udformning af udhuse og terrasseoverdækninger

5 af høringssvarene udtrykker ønske om større fleksibilitet i placering, udformning og størrelse af udhuse og overdækninger – især med henblik på solindfald og visuel variation. Nogle undrer sig over forskellig regulering for enderækkehuse.

Bestemmelserne fastholdes for at sikre arkitektonisk helhed og harmonisk udtryk.

Tekniske installationer og solceller

2 af høringssvarene udtrykker ønsket mulighed for opsætning af solceller på andre flader end tagene – som fx på sekundære bygninger, hegn mv.

Forslaget imødekommes delvist. Det tillades, at solceller opsættes på sekundære bygninger, så længe de tilpasses omgivelserne.

Belysning af stier og fællesarealer

3 af høringssvarene udtrykker ønske om øget belysning for tryghedens skyld, især på stier og fællesarealer.

Lokalplanen skaber ikke handlepligt og pålægger ikke ny belysning. Sådanne forhold anbefales reguleret via grundejerforeningen.

Ønske om regulering af brug af fællesarealerne

3 høringssvar kommer med forslag om at fastholde visse servitutter eller præcisere regler for brugen af fællesarealer.

Lokalplanen ophæver kun servitutter, hvor det er relevant og muligt. Øvrige forhold henvises til grundejerforeningen og privatretlige aftaler.

Kritik af lokalplanens detaljeringsgrad og formål

4 høringssvar udtrykker ønske om en mindre restriktiv plan, der bedre balancerer ensartethed med individuelle tilpasninger.

Formålet med lokalplanen er at finde en balance mellem beboernes ønsker og områdets samlede udtryk. Lokalplanen fokuserer på overordnede, synlige forhold og harmoni i med bebyggelsens arkitektur.

Flagstænger

2 af høringssvarene kom med bemærkninger til bestemmelsen vedrørende flagstænger. Grundejerforeningen udtrykker tilfredshed med bestemmelsen, hvor én beboer udtrykker utilfredshed med bestemmelsen.

Administrationen har på baggrund af manglende fagligt plangrundlag valgt at slette bestemmelsen. Grundejerforeningen har fortsat mulighed for at regulere dette gennem en servitut, hvis det er et ønske fra foreningens side.

Administrationen har givet grundejerforeningen mulighed for at indgive et supplerende høringssvar vedrørende, at forbuddet mod opsætning af flagstænger foreslås slettet i den endelige lokalplan. Grundejerforeningens supplerende høringssvar er vedlagt som særskilt bilag. Administrationen vurderer fortsat, at lokalplanen ikke skal regulere flagstænger.

Ændringer i lokalplanen

Der er foretaget ændringer til lokalplanen på baggrund af de indkomne høringssvar. Derudover er der foretaget redaktionelle rettelser i lokalplanen. Lokalplanen inkl. rettelser fremgår af bilag.

Administrationen har foretaget følgende rettelser i lokalplanen, ud over de redaktionelle rettelser:

- Tilføjelse af tegningsbilag til bestemmelsen for karnapper, for bedre forståelse.
- Ændring i bestemmelsen vedrørende spidsloftet, som giver mulighed for brug af spidsloftet til boligformål, ved særskilt byggetilladelse.
- Tilføjelse af mulighed for placering af solceller på sekundær bebyggelse.
- Tilføjelse af mulighed for hvid farve på terrasseoverdækningerne på baggrund af eksisterende terrasseoverdækningers farve.
- Tilføjelse af bilag 3B, som ved en fejl ikke fremgik i forslaget.
- Rettelse i bestemmelsen for belysning, for bedre forståelse.
- Fjernelse af bestemmelsen vedrørende flagstænger på baggrund af manglende fagligt plangrundlag.

Den videre proces

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen, bekendtgør administrationen denne i henhold til planloven.

Bilag

Lokalplan 1.82 for Søndertoften_Inkl. ændringer.docx

Samlede høringssvar - Søndertoften.pdf

Høringsnotat - Søndertoften.pdf

Lokalplan 1.82 for Søndertoften.pdf

Notat - Den videre proces for revideret planforslag.pdf

Supplerende høringssvar fra grundejerforeningen vedr. flagstænger

Afbud Henrik Torning

Punkt 11: I - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.39 for den gamle rådhusgrund - PMU

24/7954

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.39 for den gamle rådhusgrund har været i høring i 8 uger med høringsfrist 28-03-2025. Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet 29-01-2025.

Der er indkommet 8 høringssvar i høringsperioden. Disse har givet anledning til enkelte forslag til ændringer i lokalplanen, som her fremlægges til endelig vedtagelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

1. vedtager Lokalplan 2.39 og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 endeligt med de foreslåede ændringer.
2. meddeler dispensation fra kirkebyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Dispensationen meddeles med hjemmel i naturbeskyttelseslovens § 65.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-06-2025

Anbefales.

Der fremsendes et notat før behandling i ØU med præcisering af placering af parkeringspladser samt antal og placering af 1-2 etagers rækkehuse. Notatet er med henblik på indarbejdelse af indhold i lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget indeholdt mulighed for at opføre i alt 330 boliger samt en dagligvarebutik på op til 1.500 m², mindre butiksljemål og et bydelshus. Forslaget havde til hensigt at muliggøre en udvikling af den tidligere rådhusgrund, efter at Høje-Taastrup Kommune har fået nyt rådhus.

Høringssvar

Der er indkommet 8 høringssvar til lokalplanforslaget. Herunder er ét af dem fra Høje Taastrup Landsbylaug, som afslutter med 'på vegne af' 117 husstande i Høje Taastrup landsby. Høringssvarene kan læses i deres fulde længde i vedhæftede bilag. De i hovedtræk vigtigste emner er beskrevet herunder, og alle høringssvar er opsummeret og ledsaget af administrationens bemærkninger i det vedhæftede høringsnotat.

Trafik og parkering

I flere høringssvar fra rådhusgrundens naboer udtrykkes stor bekymring for, at lokalplanprojektet vil påvirke trafikken på især Bygaden negativt – nærmere bestemt, at biler herfra vil blive klemt inde, fordi rundkørslen ved Bygaden/Gadehavegårdsvej ikke vil kunne klare trafikmængderne i myldretider. Der efterlyses samtidig en samlet vurdering af trafikken i nærområdet i lyset af flere nye erhvervsprojekter.

Lokalplanen medfører ikke mere trafik på Bygaden, hverken i forhold til den tidligere anvendelse som rådhus eller i forhold til Lokalplan 2.05.3 fra 2021, som ikke er blevet realiseret. Administrationen har desuden i anden sammenhæng fået udarbejdet en samlet trafikanalyse for hele Høje Taastrup-området, som er baseret på fuld udbygning af de kendte erhvervs- og boligområder frem mod 2033. Analysen viser, at trafikken i 2033 ved en fuld udbygning, vil kunne afvikles acceptabelt via optimering af en række lyskryds, længere svingbaner m.m. Det foreslås ikke for nuværende, at rundkørslen Bygaden/Hallands Boulevard ombygges til lyskryds, men det vil kunne være et tiltag, der vil kunne bedre trafikafviklingen.

I høringssvarene udtrykkes ligeledes bekymring for, at der udlægges for få parkeringspladser på rådhusgrunden med det resultat, at flere vil søge efter parkering på Bygaden og dens sidegader. Det er administrationens vurdering, at det udlagte antal parkeringspladser i lokalplanen er tilstrækkeligt til at dække behovet. Parkeringsnormerne er de samme som i den forrige lokalplan for rådhusgrunden (1 plads pr. etagebolig og 1,3 plads pr. rækkehus samt 1 plads pr. 25 m² detailhandel). Dette svarer i store træk til niveauet i andre nyere lokalplaner i kommunens byområder. Rådhusgrunden ligger desuden indenfor stationsnært kerneområde, hvor behovet for parkeringspladser alt andet lige er mindre.

Rådhuset og kirkebyggelinje

Rådhusbygningen ligger indenfor en radius af 300 meter fra Høje Taastrup Kirke og dermed indenfor kirkebyggelinjen, indenfor hvilken der kun må bygges i en højde på maks. 8,5 meter, jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Med transformationen af rådhusbygningen med nye taghuse på taget kommer bygningshøjden op på 15 meter visse steder. Det vil derfor være nødvendigt med en dispensation fra kirkebyggelinjen – denne gives direkte i lokalplanens § 12.

Administrationen har tidligt under lokalplanforslagets udarbejdelse været i dialog med menighedsråd, stift og bygherre i et forsøg på at tilpasse projektet. Dialogen resulterede i justeringer, f.eks. fjernelse af eksisterende elevatorårn, krav til afdæmpende farver på taghuse og krav til beplantning for at sikre indkig til kirken. Dette var forhold, som Helsingør Stift tilkendegav, var af størst betydning, og forholdene blev indarbejdet i det forslag, som har været sendt i høring.

I høringsperioden er indkommet høringssvar fra Høje Taastrup Kirkes menighedsråd og fra Helsingør Stift i samarbejde med den kongelige bygningsinspektør. Disse parter gør ikke indsigelse mod lokalplanen. De kommer med yderligere ændringsforslag, som har til formål at nedtone rådhusbygningen, så den ikke stjæler mere opmærksomhed fra kirken end højst nødvendigt. Det gælder eksempelvis et forslag om at dreje alle taghusene i samme retning, så tagryggene vender i øst-vestlig retning – ligesom kirken – samt forslag om at sænke taghældningerne til højst 25 grader og at udelade metalplader som muligt byggemateriale.

Administrationen vurderer, at kirkens forslag vil sløre den arkitektoniske idé med taghusene, idet taghusene skal være med til at skabe en nyfortolkning af rådhuset både funktionelt, fortælle-mæssigt og arkitektonisk. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt, at taghusene nedtones yderligere end det, der allerede har været dialog om med f.eks. krav til farver og krav til placering/omfang. Variationen i taghældninger og materialer samt gavlmotivet med mellemrum mellem tagene er med til at give en lethed i bygningen, som spiller bedre sammen med kirken og landsbyen end eksempelvis en fuld ekstra etage. Det anbefales derfor, at disse konkrete forslag ikke imødekommes. Se evt. det vedlagte notat fra bygherre og dennes arkitekt for en uddybning af dette.

Til gengæld anbefales det at imødekomme forslag, som handler om, at lokalplanen strammes op, hvor den ikke i tilstrækkelig grad sikrer, at projektet ikke kan udvikle sig væk fra den oprindelige intention og det, der hidtil har været præsenteret. Det gælder eksempelvis at sætte et loft på, hvor mange m², der kan bygges på taget samt at præcisere, hvor på taget disse kan placeres, og endelig, at der kun kan bygges tre etager på rådhuset (så der ikke kan laves to etager i taghusene).

Administrationen foreslår også at imødekomme, at beplantningsbæltet langs med Halland Boulevard bliver præciseret med lavtvoksende artstyper, som ikke stjæler indkigget til kirken, og at det udpeges på kortbilag.

Kommuneplantillæg

Forslag til Lokalplan 2.39 har været ledsaget af et kommuneplantillæg, forslag til Tillæg 11, som har været i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Tillægget har til formål at ændre anvendelsen i rammeområde 2.B.13 fra boligområde til blandede byfunktioner, dvs. en blanding af erhverv og beboelse.

Under høringen er indkommet et høringssvar fra Miljøstyrelsen. Høringssvaret indeholdt en henstilling om at præcisere, at der blandt viften af anvendelsesmuligheder indenfor rammeområdet ikke må forekomme grundvandstruende anvendelser. I modsat fald ville kommunen modtage en statslig indsigelse mod kommuneplantillægget. Denne tilføjelse er derfor indarbejdet i Tillæg 11 og dermed i rammebestemmerne. Ændringerne fremgår med rød skrift.

Vedlagt er også udkast til Lokalplan 2.39 for rådhusgrunden med indarbejdede ændringer, som fremgår med rød skrift.

Bilag

Høringsnotat.pdf

Samlede høringssvar.pdf

Tilbage melding fra Ikano Bolig på høringssvar

Lokalplan 2.39_til endelig vedtagelse.pdf

Tillæg 11 til kommuneplan 2021_til endelig vedtagelse.pdf

Afbud Henrik Torning

Punkt 12: Lukket

21/25600

Afbud Henrik Torning

Punkt 13: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget juni 2025

21/25600

Afbud Henrik Torning