

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 04-06-2024

Mødedato Tirsdag d. 04. juni 2024 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget juni 2024.....	4
A - Ansøgning om udstykning af Pile Alle 15 i Taastrup - PMU.....	5
A - Behandling af høringssvar forud for endelig vedtagelse af lokalplan for Landsbygaden 21 og K	7
A - Dispensation til etablering af bakke til leg og ophold - PMU.....	9
A - Dispensationer fra lokalplan for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden	11
A - Principbeslutning om igangsættelse af lokalplan for området ved Blåkildecetret - PMU.....	14
A - Principbeslutning om lokalplan og kommuneplantillæg for en dagligvarebutik og boliger, Hove	16
A - Principbeslutning om ny lokalplan for rådhusgrunden - PMU.....	18
A - Status og videre proces for lokalplan ved Kallerupgade 4 - PMU.....	20
I - Forslag til lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU.....	23
I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMU	25
I - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Taastrup Hovedgade 110-112 - PMU.....	28
I - Vedtagelse af Natura 2000-handleplan 2022-2027. Vasby Mose og Sengeløse Mose - PMU.....	30
Lukket.....	31
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget juni 2024.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Fraværende:

Maj-Britt Hartvig

Fraværende Maj-Britt Hartvig

Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget juni 2024

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio maj 2024

Invitation Hofo Biofos Ejerdag 25. juni 2024.pdf

Status på udvikling af Hedehusene Hovedgade og pladsdannelse ved Fabriksvej

Fraværende Maj-Britt Hartvig

Punkt 3: A - Ansøgning om udstykning af Pile Alle 15 i Taastrup - PMU

23/6601

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om opdeling af ejendommen på Pile Alle 15 i Taastrup i to grunde. En opdeling af ejendommen vil forudsætte en dispensation fra Byplanvedtægt 1-22.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på ansøgning om udstykning af ejendommen på Pile Alle 15.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Fraværende:

Maj-Britt Hartvig

Sagsfremstilling

Ejeren af Pile Alle 15 i Taastrup ønsker at opdele matriklen i to separate grunde ved at udstykke den sydlige del af indkørslen til en selvstændig parcel. Ejendommen er i dag 961 m², og den nye grund vil være på ca. 500 m² og få adgang til offentlig vej ad eksisterende overkørsel.

Området er omfattet Byplanvedtægt 1-22 fra 1966, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en udnyttelsesgrad på 0,2 med tillæg af tillægsarealer, og ingen grunde må udstykkes med en størrelse på mindre end 700 m².

Den ansøgte udstykning kræver derved en dispensation fra byplanvedtægten ift. mindstegrundstørrelse. Gennemføres udstykningen vil det også kræve en dispensation fra udnyttelsesgraden for både den eksisterende bolig og den ønskede nye bolig på den nye grund.

Det er administrationens vurdering, at der bør meddeles afslag på ansøgningen, da de nye grunde vil blive små, hvilket ikke været hensigten med byplanvedtægten. Hertil kommer at mindre grunde erfaringsmæssigt betyder en højere befæstelsesgrad, hvilket kan betyde udfordringer med regnvand. Området vil desuden ændre karakter, og ikke fremstå som et åbent grønt parcelhuskvarter.

Plan- og Miljøudvalget har i andre lignende sager i samme område mellem vejene Pile Allé og Høje-Taastrup Vej besluttet at meddele dispensation til mindre grundstørrelse end 700 m². Det drejer sig om Høje Taastrup Vej 12A, 12B, 20A, 20B, 22 og 24 samt Espens Vænge 1. Administrationen anbefaler at de tidligere dispensationer ikke skal have præcedensvirkning, med henblik på at fastholde karakteren af området som åben-lav med en lav udnyttelsesgrad samt hensynet til befæstelsesgraden.

Såfremt udvalget beslutter at meddele en dispensation vurderer administrationen, at den i sammenhæng med de tidligere dispensationer, vil være retningsgivende for fremtidige ansøgninger i området. I så fald vil administrationen herefter behandle ansøgninger om dispensationer i området ud fra denne retning, dog stadigvæk ud fra en faglig og konkret vurdering af hver enkelt sag.

Dispensation fra byplanvedtægtens bestemmelser forudsætter forudgående naboorientering, hvilket endnu ikke har været foretaget.

Bilag

Ansøgning om udstykning

Fraværende Maj-Britt Hartvig

Punkt 4: A - Behandling af hørings svar forud for endelig vedtagelse af lokalplan for Landsbygaden 21 og Kommuneplantillæg - PMU

22/18664

Baggrund

Byrådet besluttede 13-12-2023 at sende forslag til lokalplan 7.18.5 for Landsbygaden 21 i Sengeløse med tilhørende kommuneplantillæg i 4 ugers offentlig høring.

Planforslaget har været i høring i perioden den 19-12-2023 til den 28-01-2024. I høringsperioden er der indkommet 6 hørings svar. Med denne sag fremlægges administrationens behandling af de indkomne hørings svar. Der vil senere blive lagt en sag op om endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at nedenstående forslag til ændringer indarbejdes i den endelige lokalplan for Landsbygaden 21 i Sengeløse.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Fraværende:

Maj-Britt Hartvig

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende ved Landsbygaden 21 i Sengeløse. Lokalplanforslaget fastlægger området til boligformål i form af 12 rækkehuse samt et dobbelthus i det eksisterende stuehus i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten for området må som helhed højst være 30. Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone.

Hørings svar

I høringsperioden er der indkommet 6 hørings svar til planforslagene. Administrationens behandling af hørings svarene kan læses i bilag 1, og hørings svarene kan læses i deres fulde længde i bilag 2.

Hørings svarene omhandler hovedsageligt:

- Gener for naboerne

Flere af naboerne er bekymrede for, at den nye boligbebyggelse blandt andet medfører gener i form af indkig og lys. Administrationen vurderer, at den nye bebyggelse er placeret, så gener minimeres, da der er sikret en vis afstand til den eksisterende bebyggelse, og der vil ikke være mulighed for at bebygge det fælles opholdsareal med andet end en lille legeplads. For at sikre at indbliksgener minimeres, foreslår administrationen, at der i lokalplanen tilføjes, at der ikke kan etableres kviste på den nye rækkehusbebyggelse. Der vil være mulighed for kviste på det eksisterende stuehus, da administrationen vurderer, at det ikke vil medføre indbliksgener.

- Biodiversitet og beplantning

Flere er bekymrede for, at området bebygges, at flere af de eksisterende træer fældes, og at det vil få konsekvenser for flora og fauna. Området er i dag allerede bebygget. Administrationen vurderer, at dyrene fortsat vil have mulighed for at bevæge sig igennem området, da det nye boligområde vil være præget af grønne haver samt et ubebygget opholdsareal.

- Regnvand

Flere er bekymrede for om bebyggelsen medfører en potentiel risiko for oversvømmelse af området og særligt ved skybrud som følge af terrænets hældning. Administrationen vurderer, at der er gode nedslivningsforhold på grunden, og at afledning af regnvandet desuden skal overholde gældende krav. Kloaksystemet i Sengeløse er ganske nyt og er dimensioneret til at kunne håndtere store regnhændelser.

- Bebyggelsens indpasning i landsbyen

Flere mener, at rækkehuse i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30 ikke passer ind i landsbyen. Der er i lokalplanen arbejdet med bebyggelsens udformning og skala, og administrationen vurderer, at rækkehusene passer ind i landsbymiljøet i Sengeløse.

- Herudover er Kroppedal Museum kommet med en høringssvar, hvor de anbefaler, at der i lokalplanen indsættes en passus om, at området undersøges arkæologisk før anlægsarbejdet igangsættes. Administrationen foreslår, at den anbefalede passus indsættes i lokalplanens redegørelse.

Forslag til ændringer

Administrationen foreslår, at der i den endelige lokalplan foretages enkelte ændringer på baggrund af høringssvarene, som fremgår af bilag 1. Der er tale om at indsætte bestemmelse om kviste samt at indarbejde kroppedals bemærkninger. Herudover vil der blive foretaget redaktionelle rettelser.

Den videre proces

Når Plan- og Miljøudvalget har behandlet høringssvarene, vil administrationen indarbejde de foreslåede ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget og senere lægge en sag op om endelig vedtagelse af planerne. Dette vil forventeligt ske i efteråret 2024.

Bilag

Behandling af høringssvar

Høringssvar samlet

Fraværende Maj-Britt Hartvig

Punkt 5: A - Dispensation til etablering af bakke til leg og ophold - PMU

24/4252

Baggrund

I forbindelse med opførelsen af Padelhallen ved Bondehøjvej 18, er der gravet store mængder jord op. Jorden ligger i dag i en 8 meter høj bunke på ejendommen. Lokalplanen for området tillader en maksimal terrænregulering på 3 meter, og bakken er derfor i strid med lokalplanen. Ejer ønsker at lovliggøre terrænreguleringen og har indsendt projektforslag til en mindre bakke på 4 meter med legepladsinventar, som kræver dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation fra lokalplanen til etablering af en bakke i 4 meters højde efter princippet som vist og beskrevet i vedlagte situationsplan og projektforslag.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Racket Club Taastrup har fået opført et padelcenter ved Bondehøjvej 18. I forbindelse med opførelsen er der gravet større mængder jord væk. Jorden er i dag placeret på grunden i en 8 meter høj bunke, som er i strid med lokalplanen. Jorden er desuden ikke nyttiggjort, og der er derfor tale om jorddeponi.

Der været dialog med ejer om at gøre noget ved jorden, enten at jorden bliver kørt væk, eller at jorden nyttiggøres på ejendommen inden for lokalplanens rammer. Dialogen er endt med et projektforslag fra ejer til nyttiggørelse af jorden, hvor højden af jordbunken mindskes markant. Projektforslaget er udformet som et samlet projektforslag for udeområdet ved Racket Club.

Ansøgning og projektforslag

Formålet med projektet er, at udeområdet skal udnytte den flotte natur og være et naturligt element til at samle borgere og brugere i et aktivt udeområde. Området skal samtidig inddrage overskudsjord i et aktivt og et naturskønt format, som kan aktivere brugeren. På området vil det være muligt at lege, træne, spille m.m.

Selve bakken, som i dag er i strid med lokalplanen, vil blive nedskaleret fra en højde på 8 meter til en højde på 4 meter. Samtidigt vil bakken blive afrundet og få en mere organisk form. På bakken vil der blive placeret lege- og opholdsinventar såsom legetårn med rutchebane, balancebane, hængekøjer, bordebenkesæt og klatretræ. Lokalplanen giver mulighed for en terrænregulering på 3 meter, og det vil derfor kræve dispensation fra lokalplanen. Jorden, der flyttes fra bakken, vil blive brugt til at etablere et mindre legelandskab inden for grunden med bakker på ca. 2 meters højde med legelementer og ophold. Udover de to bakkeelementer med legepladsinventar indeholder projektet blandt andet petanquebane, basketbane, pannabane og siddeplateauer.

De resterende elementer er ikke en del af dispensationen, men en del af det samlede projekt. Situationsplanen (bilag 1) er den retningsgivende plan for projektet. Visualiseringerne i Projektbeskrivelsen (bilag 2) viser en mere kantet bakke, men designet er siden hen ændret. Visualiseringerne viser dog princippet for anvendelsen og indretningen af bakken samt størrelsesforholdet. På situationsplanen fremgår det, at jordvolden overskrider det vestlige skel. Dette er en fejl og skal rettes, da projektet skal holdes inden for egen matrikel.

Administrationens vurdering og anbefalinger

Administrationen vurderer at det er god nyttiggørelse af jorden inden for ejendommen, og at jordbunken med en halvering af sin højde bliver meget mindre markant i landskabet. Lokalplanen giver i anvendelsesbestemmelsen mulighed for publikumsorienterede fritids- og kulturaktiviteter, som f.eks. sports- og underholdningsfaciliteter (inden- og udendørs) og legefaciliteter. Anvendelsen er derfor inden for lokalplanens rammer. Det er endvidere mere bæredygtigt at genbruge jorden inden for området og dermed opnå et mere balanceret jordregnskab, da det er både klimamæssigt og økonomisk omkostningstungt at køre større mængder jord væk.

Det er en forudsætning for projektet, at jorden ikke er så forurenet, at den ikke kan bruges til den påtænkte anvendelse. Ifm. projektet skal der derfor foretages jordprøver. Det er også en forudsætning, at overfladevandet fortsat kan håndteres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, hvilket der skal være fokus på i den konkrete udformning. Derudover er det vigtigt, at projektet ikke er til hinder for, at der kan etableres stiforbindelse mellem Bondehøjvej og det regionale fritidsområde jf. lokalplanen. Administrationen vurderer, at det stadig vil være muligt med en gennemgående sti.

Projektet skal stadig overholde de andre bestemmelser i lokalplan 2.23.7.1 og projektet skal desuden opnå byggetilladelse efterfølgende, inden det kan realiseres.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering jf. planlovens § 20 fra 08-05-2024 til 22-05-2024. Der er ikke indkommet nogle bemærkninger.

Bilag

Situationsplan

Projektbeskrivelse

Punkt 6: A - Dispensationer fra lokalplan for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden - PMU

24/9541

Baggrund

Der er ansøgt om diverse dispensationer fra lokalplan 4.42.22 for en boligbebyggelse med rækkehuse og etageboliger i Nærheden, herunder et ønske om at opføre mindre og hermed også mulighed flere rækkehuse.

Naboer og grundejerforening har modtaget en skriftlig orientering om det ansøgte. Der er ikke modtaget høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender de ansøgte dispensationer fra lokalplan 4.42.22, dog fastholdes lokalplanens bestemmelse om, at tage på etagebebyggelsen skal udføres som grønne tage.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Sagen udsat med henblik på at drøfte tag- og altankonstruktioner med udvikler.

Sagsfremstilling

Efter en forudgående dialog med ansøger er ansøgningen om dispensationer fra lokalplan 4.42.22, reduceret og tilpasset områdets karakter.



§ 6, Bebyggelsens omfang og placering:

Det søges om dispensation

- fra bestemmelsen om rækkehusernes størrelse således, at de må opføres med en størrelse på min. 90 m² og med en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m².

Lokalplanen fastsætter, at det enkelte rækkehuse skal være mellem 110 m² og 155 m², og den gennemsnitlige størrelse skal være min. 120 m².

- til at opføre rækker med sammenbyggede huse på op til 5 huse og med mulighed for at opføre 125 rækkehuse.

Lokalplanen fastsætter, at indenfor den enkelte række skal der ske forskydninger således, at maks. 4 huse må sammenbygges, og at der i alt ikke må bygges mere end 120 rækkehuse.

§ 5.2 Parkering:

Der søges om dispensation fra lokalplanens principper om parkering til at etablere to grønne p-lommer i hhv. det vestlige og det østlige område. Dette vil sikre nærhed til parkeringsmuligheder for de rækkehuse, der er placeret i områder langs Søruten, og vil give mulighed for en højere parkeringsdækning for området, der grænser op mod den nord for beliggende bebyggelse.

§§ 6 og 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

Der søges om dispensation

- til at opføre rækkehuse i 2 plan med sadeltag på op til 45 grader og en samlet højde, der ikke overstiger 10,0 m.

Lokalplanen fastsætter, at saddeltage skal opføres med en taghældning på 30 grader.

- til at opføre etagebebyggelsen med fladt tag med tagpap og uden indeliggende altaner.

Lokalplanen fastsætter, at etagebebyggelsen skal opføres med et skråt, grønt (sedum) tag med en taghældning på 8 grader, og at altanerne til tagboligerne skal være delvist indeliggende.

Administrationen vurderer, at

- De ønskede dispensationerne ikke er modstrid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.
- Der er en øget efterspørgsel efter mindre familieboliger.
- 5 huse kan sammenbygges før, der skal foretages en forskydning, uden at bebyggelsens fremtræden ændres.
- Etablering af yderligere p-pladser i to grønne "lommer" vil sikre nærhed til parkeringspladser for visse af rækkehusene og den nærmeste bebyggelse. Da p-pladserne etableres på to af lokalplanens udlagte arealer til i alt 8 rækkehuse, vil p-arealerne ikke mindske de ubebyggede arealer langs Søruten. Da p-arealerne desuden omgives af beplantning og træer, og arealerne belægges med græsarmering, sikres en grøn fremtræden.
- En taghældning på 45 grader giver en bedre udnyttelse af rækkehusenes 1. sal.
- En etagebebyggelse med flade tage svarer til den øvrige etagebebyggelse i nærområdet og vil derfor ikke fremtræde fremmedartet. Taget bør dog stadig udføres som grønt tag med f.eks. sedum således, at de bæredygtige tiltag fastholdes.

Bilag

Tegningsbilag.

Punkt 7: A - Principbeslutning om igangsættelse af lokalplan for området ved Blåkildecentret - PMU

23/5155

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til lokalplan for området ved Blåkildecentret i Taastrup på baggrund af vedlagte skitseprojekt. Planforslaget skal muliggøre en omdannelse af Blåkildecenteret og fortætte området med boliger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan for området ved Blåkildecentret på baggrund af det vedlagte skitseprojekt og administrationens anbefalinger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

A og F (3) kan ikke anbefale indstillingen og gør brug af standsningsretten.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med bygherre, der ønsker at omdanne området i og omkring Blåkildecentret ved henholdsvis Blåkildevej 2 og Rugkærgårdsvej 50-64.

Bygherre har været inddraget i arbejdet med programmet for en grøn områdefornyelse i Taastrup – Folkeparken, som er igangsat af kommunen. Områdefornyelsen har til formål at skabe et sammenhængende løft i den østlige del af Taastrup og understøtte den kommende byudvikling ved Blåkildegård og Blåkildecentret. Folkeparken strækker sig helt fra Parkvej i nord, over Taastrup Idrætscenter og Mølleparken, til de tidligere vandindvindingsområder ved Blåkildevej og Højgårdstøften.

Beskrivelse af projektet

Bygherre ønsker med det fremsendte skitseprojekt at modernisere og reducere Blåkildecentret og opføre i alt 100 boliger i form af 17 rækkehuse i to etager og 83 etageboliger i 3 etager. Dagligvarebutikken fastholdes på 3.000 m². Hertil kommer et fælleshus til beboerne på 200 m². Det giver en samlet bebyggelse på 11.758 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 50.

Blåkildecentret bliver reduceret, og dagligvarebutikken flyttes fra den sydlige del af Blåkildecentret til den nordlige del. Det giver en stor CO₂-besparelse at modernisere de eksisterende bygninger fremfor at bygge nyt. Derudover ønsker bygherre at opsætte solceller på butikscenret og de kommende boliger.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med baggrund i det fremlagte projekt. I det videre arbejde og bearbejdning af projektet skal der arbejdes videre med de nærmere detaljer. Der skal blandt andet være særlig fokus på følgende opmærksomhedspunkter:

- Der skal arbejdes med en variation og sammenhæng i facadematerialer. I den videre bearbejdning af projektet skal der lægges særlig vægt på materialer, der patinerer flot og har en lang holdbarhed. Den arkitektoniske værdi skal bidrage til kvarteret og oplevelsen af et levende, trygt og harmonisk sted.

- Der skal sikres sammenhæng til programmet for en grøn områdefornyelse i Taastrup. Det betyder blandt andet, at projektet skal understøtte en omlæggelse af vejstrækningen ved Rugkærgårdsvej og Blåkildevej med blandt andet en træallé. I den forbindelse skal der undersøges en anden disponering af parkeringen ved Rugkærgårdsvej 50-64.
- Der skal arbejdes med at sikre attraktive opholdsarealer til boligerne, og kantzonerne skal udgøre en både funktionel og attraktiv overgang mellem bebyggelse og vej- og stiarealer.
- Der skal udarbejdes en nærmere registrering af træerne i området, og hvilke der skal bevares, og om der eventuelt er flagermusegnede træer.

Øvrig planlægning

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Området er omfattet af rammeområde 1.C.10, som udlægger området til centerformål blandt andet i form af bydelscenter og boliger i form af rækkehuse og etageboliger. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 50 i op til 3 etager.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan på baggrund af skitseprojektet og den videre bearbejdning af projektet. Bygherre ønsker at igangsætte modificering samt flytning af dagligvarebutikken i Blåkildecenteret til efteråret 2024 sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen. En nærmere tidsplan for lokalplanprocessen bliver aftalt med bygherre efter en eventuel igangsættelse af lokalplanen.

Bilag

Skitseprojekt for området ved Blåkildecentret

Punkt 8: A - Principbeslutning om lokalplan og kommuneplantillæg for en dagligvarebutik og boliger, Hovedgaden i Hedehusene - PMU

21/9790

Baggrund

På baggrund af et skitseprojekt for opførelse af en dagligvarebutik med boliger på 1. etage er der ansøgt om udarbejdelse af en lokalplan for området.

Skitseprojektet forelægges Plan- og Miljøudvalget med henblik på en principiel beslutning om udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan for det i projektet angivne areal ved Hovedgaden 490, Hedehusene.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der med udgangspunkt i pågældende skitseprojekt udarbejdes et forslag til en lokalplan og et tillæg til Kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den 01-06-2021 besluttede Plan- og Miljøudvalget ikke at godkende et tidligere skitseprojekt som udgangspunkt for en lokalplan og anmodede administrationen om at optage forhandlinger med udvikler om et ændret projekt for området ved Hovedgaden 490 i Hedehusene. Bl.a. var udvalget kritisk indstillet overfor anlæggelse af en større parkeringsplads ud mod Hovedgaden. Efter en længere dialogproces forelægges det aktuelle skitseprojekt.

Med projektet nedrives de eksisterende bygninger Hovedgaden 488, 488A, 488B og Kallerupvej 5B. Til forskel fra det tidligere skitseprojekt bevares den firelængede bygning Hovedgaden 490 – 492.

Mod nord opføres en bygning med en dagligvarebutik i stueplan og boliger i 3 længer på 1. etage ovenpå butikken. Der etableres både private opholdsarealer og et fællesopholdsareal mellem længerne.

Bygningen opføres bl.a. med facader af røde sten med muredetaljer og med saddeltag. Mellem bygningen og Hovedgaden anlægges et parkeringsareal, og dette afgrænses ud til Hovedgaden af bænke og en lav mur.

Vurdering

Administrationen vurderer, at bebyggelsens højde, tagform og materialer harmonerer med den tilstødende firelængede bygning og med den øvrige bebyggelse langs Hovedgaden og vil ikke medføre skyggegener for de nord for beliggende parcelhuse.

Projektet sikrer både private udearealer og et fælles opholdsareal, og flade tage lægges med græs, sedum eller lignende, hvilket giver en grøn fremtræden.

Det er væsentligt i forhold til syn fra boligernes opholdsarealer og støjgener, at arealet til vareindlevering som skitseret både er overdækket og afskærmet.

Det bør sikres, at vinduespartier til butikken ikke blændes, og at fritstående reklameskilte, bannere og lignende ikke vil kunne placeres på de ubebyggede arealer. Ligeledes bør bestemmelser sikre en beskeden skiltning ved butikkens indgangsparti og på facader samt reducere omfanget af det i projektet viste skilt mod Hovedgaden. Det vurderes, at et skilt af det viste omfang vil syne for dominerende i gadebilledet.

Mellem bebyggelsen og Hovedgaden anlægges p-pladser med enkelte træer. Arealet til parkering afgrænses mod Hovedgaden af lange bænke og en lav mur, hvorved grænsen mellem p-pladsen og gadeforløbet markeres; dog bør eventuelle muligheder for en højere afgrænsning og flere træer på p-arealet vurderes yderligere.

Det vurderes væsentligt, at den eksisterende firelængede bygning i dette projekt bevares, da der hermed sikres et mindre brud i facaderækken langs Hovedgaden.

Bilag

2024-05-02 Hedehusene, Hovedgaden 490 - Dialogmappe.pdf

Punkt 9: A - Principbeslutning om ny lokalplan for rådhusgrunden - PMU

24/7954

Baggrund

Der blev i november 2021 vedtaget en lokalplan for den tidligere rådhusgrund, Bygaden 2. Grunden blev efterfølgende solgt til Ikano Bolig, som skulle udvikle grunden i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen muliggjorde bl.a. en omdannelse af grunden til forskellige typer boliger og en nedrivning af det gamle rådhus.

Det har efterfølgende vist sig, at lokalplanen vanskeligt vil kunne realiseres, idet projektering har vist, at der vil være behov for et betydeligt større bassin til håndtering af overfladevand. Ikano Bolig ønsker derfor nu i stedet et ændret projekt, som indbefatter en bevaring og ombygning af det gamle rådhus til boliger samt en ændring til kun rækkehuse foruden en dagligvarebutik på den resterende del af rådhusgrunden. Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til ny lokalplan for rådhusgrunden på baggrund af det vedlagte projekt og administrationens anbefalinger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

A og F (3) undlader at stemme og gør brug af standsningsretten.

Sagsfremstilling

Beskrivelse af projektet

Bygherre ønsker med det fremsendte skitseforslag at opføre et projekt med i alt 333 boliger. Hertil kommer en dagligvarebutik samt et fælleshus – en samlet bebyggelse på godt 31.000 m². den eksisterende lokalplan tillader til sammenligning 30.000 m² og 300 boliger.

De 200 boliger indrettes i det tidligere rådhus, som renoveres og ombygges. Der arbejdes med et mix af 1- og 2-plansboliger med et bruttoareal på gennemsnitligt 86 m², og på dele af rådhuset bygges en ekstra etage. Der laves også fælles haver og drivhuse på taget – Ikano kalder det 'landsbyen på taget', hvor også boligerne i den øverste etage får saddeltage i forskellige højder og hældninger. Desuden fjernes det nuværende tag over 'atriet' og byrådssalen, hvor der indrettes fælles uderum.

Bygherre har et ønske om, at den eksisterende kælder kan anvendes til nye formål og foreslår selv forskellige aktiviteter såsom fælles værksteder, lokaler til liberalt erhverv, idræt eller fitness eller udlejnings-depotrum. Det skal dog vurderes hvorvidt det kan indpasses rent planmæssigt, hvis der åbnes op for kommercielle eller serviceorienterede aktiviteter til folk udefra.

De resterende 133 boliger opføres som rækkehuse på den nordlige del af rådhusgrunden. De opføres også i et mix af 1- og 2-planshuse. Gennemsnitsstørrelsen er på ca. 92 m², og der hører private, små haver og forhaver til hver bolig.

Hertil kommer en dagligvarebutik på op til 1.500 m² samt et fælleshus, et såkaldt bydelshus med mulighed for fællesspisning mv. på 196 m². Dette er uændret i forhold til den eksisterende lokalplan. Sidstnævnte tænkes dog indrettet i den tidligere materielgård i modsætning til tidligere.

Der arbejdes med de samme ind- og udkørsler som i den eksisterende lokalplan. Men til forskel fra tidligere bevares lindealleen langs Øtoftegårdsvej, der nu bare overgår fra bilvej til en promenade til ophold og aktiviteter. Parkeringsnormerne fastholdes også, hhv. 1 plads pr. etagebolig i rådhuset, 1,3 plads pr. rækkehus og 1 plads pr. 25 m² detailhandel. Alle parkeringspladser placeres på terræn.

Bæredygtighed

Der ligger et stort CO₂-besparende potentiale i at ombygge rådhuset med genbrug af materialer herfra fremfor at rive ned og bygge helt nyt. Ikano Bolig oplyser, at der bliver tale om Danmarks indtil videre største transformationsprojekt. Jordflytningsregnskabet forbedres i øvrigt også i og med, at regnvandsbassinet ikke flyttes. Desuden bevares flere af de eksisterende træer, ligesom der arbejdes med en større diversitet i beplantningen fremfor de nuværende græsplæner.

Kirkebyggelinje

Projektet forudsætter en dispensation fra kirkebyggelinjen, som rådhuset ligger inden for. Kirkebyggelinjen består i en radius af 300 meter fra kirken, hvor der kun må bygges i en højde på maks. 8,5 meter. Med den ekstra etage på rådhuset kommer bygningen nogle steder op på ca. 14 meter. Det skal dog bemærkes, at det gamle rådhus ligger 10 meter lavere end kirken. Høje Taastrup Kirkes menighedsråd og Helsingør Stift vil blive hørt i forbindelse med ansøgning om dispensation og lokalplanforslaget – sidstnævnte kan gøre indsigelse, dvs. nedlægge veto, mod lokalplanforslaget.

Støj fra Roskildevej

Det nordligste af rådhusgrunden vil være støjbelastet fra Roskildevej, hvor støjen ifølge en tidligere beregning vil overstige 58 db. Det tidligere projekt havde udlagt etageboliger i dette område til netop at skærme for resten af området. Disse er erstattet af rækkehuse i det nye projekt, og der skal derfor arbejdes med at sikre velfungerende haver og udearealer til disse. Et af tiltagene vil sandsynligvis være en støjskærm langs Roskildevej.

Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med baggrund i det fremlagte projekt. Det vurderes overordnet i tråd med, hvad området rent skalamæssigt kan bære og med tidens efterspørgsel efter bæredygtighed i byggeprojekter.

Der skal i en kommende lokalplanproces arbejdes videre med de nærmere detaljer, såsom arkitektur, udeområder, boligstørrelser mv. med henblik på at skabe et attraktivt bykvarter og en god boligkvalitet.

Den videre proces

Der er endnu ikke fastlagt en nærmere tidsplan for en lokalplanproces. Dette gøres i fællesskab med bygherre efter en eventuel igangsættelse. Der har været afholdt møder med det lokale landsbylaug og menighedsråd, ligesom der planlægges et egentligt borgermøde den 04-06-2024.

Bilag

Skitseforslag - rådhusgrunden

Punkt 10: A - Status og videre proces for lokalplan ved Kallerupgade 4 - PMU

21/22081

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 07-06-2023, at der skulle udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen ved Kallerupgade 4 i Fløng samt indkaldes til idéer og forslag. Lokalplanen skulle muliggøre blandede byfunktioner med op til 100 boliger i form af tæt-lav og etageboligboligbebyggelse i 2 til 3 etager samt mulighed for kontor- og serviceerhverv i stueetagen.

Formålet med denne sag er, at Plan- og Miljøudvalget træffer beslutning om den videre proces for lokalplanarbejdet.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at det videre arbejde med en lokalplan for Kallerupgade 4 i Fløng sættes på pause, indtil der foreligger en nærmere afklaring ift. støjgrænser.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Godkendt.

Udvalget er enige om at planlagte stiforbindelser i området, der afventede udarbejdelse af lokalplan, etableres langs Kallerupvej.

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende lige nord for Holbækmotorvejen og er påvirket af trafikstøj, der går ud over de vejledende støjgrænser. En realisering af projektet forudsætter, at planlovens bestemmelser om at anvende lempede grænseværdier for støj kan tages i anvendelse, hvilket vil sige, at støj på boligbebyggelsens facader må overstige grænseværdien. Krav til støj indendørs og på opholdsarealer skal stadig overholdes.

Der blev indkaldt til idéer og forslag for den ændrede anvendelse ved Kallerupgade i perioden fra den 30-10-2023 til den 27-11-2023. I forbindelse med høringen indkom der 13 høringssvar, der blandt andet omhandler bekymring om øget trafikbelastning i området, placering af ny bebyggelse i nærhed til den eksisterende bebyggelse samt undren over at bebygge et støjplaget areal med boliger. De indkomne høringssvar vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen.

Vejdirektoratet har også indsendt et høringssvar, hvor de tilkendekendegiver, at de vil gøre indsigelse mod planforslaget, hvis de vejledende støjgrænser for støj ikke overholdes. Vejdirektoratet tilkendegiver, at det blandt andet er en national interesse, at planlægningen ikke medfører væsentlige merudgifter for staten, bl.a. i form af krav om senere støjafskærmning. En sådan indsigelse vil have veto-virkning, og Byrådet vil ikke kunne vedtage planforslaget endeligt. Såfremt, der nedlægges veto, er det i sidste ende Ministeren for byer og landdistrikter, der træffer afgørelse i sagen, hvis det ikke er muligt for Høje-Taastrup Kommune at opnå enighed med Vejdirektoratet.

Det skal bemærkes, at Vejdirektoratet regner med, at kommunerne sørger for, at nye lokalplaner beskytter mod støj minimum 10 år frem i tiden. I Vejdirektoratets Trafikstøjhandleplan 2024 -2029 er det direkte nævnt, at boligområder lokalplanlagt efter 2007 ikke bliver prioriteret uanset støjniveau. Holbækmotorvejen gennem Fløng/Hedehusene er medtaget som et støjplaget byområde i planen, men en evt. forbedret støjafskærmning på stykket ud for det nye lokalplanområde vil i værste fald ikke blive prioriteret, hvis der opføres et nyt boligområde.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med Vejdirektoratet, Plan- og Landdistriktsstyrelsen samt bygherre.

Administrationen har i dialogen blandt andet anfægtet Vejdirektoratets kompetence til at foretage vurderingen af hvilke støjgrænser, der skal lægges til grund for planlægningen. Det er Høje-Taastrup Kommune som planmyndighed, der har kompetencen til at vurdere, om de lempede grænseværdier for trafikstøj kan tages i anvendelse.

Vejdirektoratet forbeholder sig retten til at vurdere hvilke støjgrænser, der skal gøre sig gældende i planlægningen langs de statslige veje på baggrund af nuværende regler og nævnsafgørelser. Vejdirektoratet fastholder således deres synspunkt, og de har gjort indsigelse i lignende sager i andre kommuner. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har oplyst, at de ikke kan komme med en konkret vurdering i sagen, før Vejdirektoratet har gjort indsigelse mod et konkret forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Den videre proces

Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde og endnu ikke lokalplanlagt. Høje-Taastrup Kommune skal arbejde for realisering af kommuneplanens virkeliggørelse, hvilket sker ved at udarbejde lokalplaner. Plan- og Miljøudvalget har tidligere besluttet at udarbejde en lokalplan for området.

Som følge af det indkomne høringssvar og dialogen med staten vurderer administrationen, at der er følgende tre mulige veje fremad i det videre arbejde med en lokalplan for Kallerupgade 4 i Fløng:

1. Der udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det eksisterende projekt og de lempede grænseværdier for støj fra motorvejen.

Det vil forventeligt betyde, at Vejdirektoratet nedlægger veto, og planerne ikke kan vedtages, før der er opnået enighed eller ministeren træffer en afgørelse i sagen. Administrationen har kendskab til, at Vejdirektoratet har nedlagt veto i lignende sager, men det lader ikke til, at der er sager på nuværende tidspunkt, som er forelagt ministeren. Det er derfor ikke muligt at vurdere det forventelige udfald, og derved om der er mulighed for at komme igennem med lokalplanen og realisere projektet.

2. Der arbejdes videre med et nyt projekt, der overholder de vejledende støjgrænser. Denne mulighed vil imødekomme Vejdirektoratet og sikre overensstemmelse med de nationale interesser, og vil derved forventeligt ikke medføre et statsligt veto.

Bygherre har i den tidligere dialog oplyst, at det vil være meget vanskeligt at udarbejde et projekt, med udgangspunkt i de vejledende støjgrænser (<58 dB ved skel), hvis ikke umuligt.

3. Arbejdet med lokalplanen sættes på pause, og det videre arbejde afventer en nærmere afklaring i de lignende sager i andre kommuner. Det er ikke muligt at komme med en præcis angivelse af, hvornår det vil ske, men det sker forventeligt først tidligst om et halvt års tid.

Grundet den uklare situation om, hvorvidt en lokalplan for projektet kan realiseres, vurderer administrationen, at det er mest fordelagtigt at afvente en nærmere afklaring ift. støjgrænser, før der arbejdes videre med en lokalplan for Kallerupgade 4. Administrationen bemærker, at Planklagenævnet i 2020 ophævede en lokalplan for boliger på området, da de fandt, at det ikke var muligt at anvende de lempede støjgrænser. Administration holder sig løbende orienteret og indgår i relevante samarbejder med andre kommuner.

Punkt 11: I - Forslag til lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU

24/10180

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede 30-01-2024, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for boliger ved Bakkeboager 16a i Hedehusene. Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 4.43.1, der muliggør, at området kan udstykkes til tre enfamiliehuse og at der sikres en offentlig sti rundt om boligerne.

Forslag til lokalplan for 4.43.1 forelægges til beslutning, inden det sendes i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. Forslag til lokalplan 4.43.1 for boliger ved Bakkeboager godkendes og sendes i offentlig høring i 6 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 4.43.1.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 4.43.1 ligger ved Bakkeboager 16a i Hedehusene ud mod det åbne land. Området har tidligere været udpeget som transportkorridor i fingerplanen, men transportkorridoren blev tilpasset med Fingerplan 2019 efter ønske fra Høje-Taastrup Kommune. Det er derfor blevet muligt at overføre arealet til byzone og udstykke arealet til enfamiliehuse.

Området ligger i landzone og ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde ved Bakkeboager, der blev muliggjort med lokalplan 4.43 for Mølleager fra 2016.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen giver mulighed for tre nye udstykninger til enfamiliehuse på mindst 592 m² samt et offentligt stiudlæg. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 25 i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Dette er for at sikre en hensigtsmæssig disponering af grundene med gode udearealer til boligerne. Hegning i området skal ske i form af levende hegn bestående af bøg og en blanding af syrener og liguster mod det åbne land.

Planforslaget har mange af de samme bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er fastsat i Lokalplan 4.43.

Alle tre grunde har vejadgang via Bakkeboager, som er en privat fællesvej. Der er sikret vejret til de kommende boliger. Der skal anlægges mindst én bilparkeringsplads per bolig på den enkelte grund.

Der udlægges et offentligt stiudlæg på 5 meter, så der sikres sammenhæng til de eksisterende stier og stiudlæg. Stien går langs jernbanen, rundt om bebyggelsen og bliver koblet med stien, der ligger nord for området.

Lokalplanen overfører området til byzone.

Øvrig planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Området er omfattet af rammeområde 3.B.26 for Charlotttegårdskvarteret, som udlægger området til boligformål i form af enfamiliehuse.

Området er omfattet af en skovbyggelinje på grund af beplantningsbæltet langs jernbanen. Det er en forudsætning for realisering af projektet, at der gives en dispensation fra denne. Det er kommunens vurdering, at en dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri på de tre grunde ikke vil være i strid med de landskabelige hensyn og ikke vil påvirke dyre- og planteliv i beplantningsbæltet langs jernbanen negativt.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring, grundet sommerferie sendes det i høring i 6 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen. Denne forventes forelagt Byrådet i efteråret 2024.

Bilag

Forslag til lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager

Miljøscreening af lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager

Punkt 12: I - Forslag til lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

22/20086

Baggrund

Sagen har været forelagt Plan- og Miljøudvalget 14-05-2024, hvor udvalget besluttede at returnere sagen til administrationen til yderligere uddybning af sagen ift. parkering uden for området og den gennemgående stiforbindelse.

Byrådet godkendte 13-12-2023 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan for etageboliger syd for Selsmosen med tilhørende kommuneplantillæg på baggrund af et skitseprojekt.

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 1.87 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 7, der muliggør opførelsen af 36 boliger i en etagebebyggelse i 3 etager med opholdsarealer mod Selsmosen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. forslag til lokalplan 1.87 med tilhørende kommuneplantillæg 7 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.87 og tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 14-05-2024

Sagen udsat.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Sagen udsat med henblik på at drøfte parkeringsløsningen med udvikler, idet udvalget ikke ønsker at placere 20 pladser ved det nordlige byggeri.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 1.87 omfatter et område syd for Selsmosen, hvor et grundstykke muliggøres som følge af omlægningen af Taastrup Have og Depotvej ifm. etableringen af Kulturstrøget. Arealet indgår i købsaftalen for Selsmosekvarteret og var oprindeligt tiltænkt at være med i lokalplan 1.84 for Selsmosekvarteret. Området blev dog taget ud, da vejforløbet for kulturstrøget skulle fastsættes. Ved at åbne området op og etablere boliger, skabes der et bedre byrum og en bedre forbindelse til Taastrup bymidte.

Udviklingen af området er beskrevet i den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområder (28-08-2018) og helhedsplanen for Selsmosekvarteret (18-06-2019). Begge planer er udarbejdet som led i drøftelserne og planlægningen for omdannelsen af Taastrupgård. Formålet er at tilføre området nye boligtyper og ejerformer, åbne området op og styrke kvarterets kvaliteter samt skabe en naturlig sammenhæng mellem kvarteret og den omkringliggende by.

Bebyggelsen og opholdsarealer

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en etagebebyggelse placeret mod henholdsvis Selsmosevej og Kulturstrøget. Der muliggøres maksimalt 36 boliger fordelt som henholdsvis toværelses lejligheder og treværelses lejligheder. Der kan maksimalt etableres 50 % toværelses lejligheder, hvilket betyder at der som minimum skal etableres 50 % treværelses lejligheder. Mindstestørrelsen er på henholdsvis 65 og 82 m² bruttoetageareal. I bruttoetageareal medregnes depot og andel af fælles adgangsareal.

Bebyggelsen opføres med lyse teglsten og fladt tag, og der stilles krav om variation og detaljering i facaden. Der skal være forskydninger i bebyggelsen, mønsteret murværk, der sammenbinder vinduespartier i vandrette bånd samt særlig markering af indgangspartierne.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for fælles opholdsarealer på mindst 20 % af det samlede bruttoetageareal. Opholdsarealerne etableres ud mod Selsmosen med en variation i beplantningen. I kantzonerne mod kulturstrøget indrettes der ligeledes med en kombination af beplantning og belægnings under hensyntagen til brandredningsarealer.

Veje, parkering og stier

Der etableres en mindre vejforbindelse fra Kulturstrøget og ind til bebyggelsens parkeringsplads. Fra parkeringspladsen og ud til Kulturstrøget skal der yderligere etableres en ensrettet vej, som kun kan benyttes af renovationskøretøjer, så disse køretøjer ikke skal vende på området eller bakke ud på Kulturstrøget.

Igennem området skal der etableres en stiforbindelse, så offentligheden har mulighed for at passere igennem området langs Selsmosen. Dette indebærer ikke en cykelsti, men en sti forbeholdt gående, da cykler skal køre ad Kulturstrøget.

Der skal sikres 1 parkeringsplads pr. bolig. Som minimum skal 16 pladser etableres inden for lokalplanens område, hvor de resterende 20 skal sikres ved tinglyst deklARATION i umiddelbar nærhed.

Selsmosen - regnvandsbassin

Der er en drænledning ved den nordlige lokalplanafrænsning, som beskytter en spuns ved søbrinken. For denne skal der tinglyses et 2 meter bredt deklARATIONsbælte mod syd, hvor der ikke må bebygges eller beplantes med dybdegående rødder, hvorved forsyningens adgang til drænledningen fastholdes. Langs stien og mod søbrinken skal der etableres et træværn, der fungerer som ekstra sikkerhed mod Selsmosen, som er et spildevandsteknisk regnvandsbassin.

Omlægning af forsyning og vejadgang til Taastrup Have

Der ligger en offentligretlig rådighedsservitut, der omhandler nedklassificering af Taastrup Have fra offentlig vej til privat fællesvej beliggende på matr.nr. 147. Lokalplanens realisering forudsætter, at der foreligger en beslutning om nedlæggelse og omlægning af den del af den private fællesvej, der ligger inden for lokalplanområdet. Lokalplanen kan først realiseres når der er sikret en anden vejadgang til Taastrup Have bebyggelsen. Denne vejadgang sikres ved Kulturstrøget, som føres syd for Lokalplanområdet.

Under nuværende Taastruphave ligger en større vandledning, som omlægges sammen med vejen, hvilket er en del af vejprojektet for Kulturstrøget.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.2 – Depotvej, Taastrup. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse og rammebestemmelserne vedr. krav til opholdsarealer. Derudover er lokalplanen heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgeplan. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

I rammen tilføjes, at området kan anvendes til etageboliger. Der ændres i den forbindelse ikke på den overordnede anvendelse, som fortsat er centerområde. Det er normalt, at boliger placeres indenfor centerområde.

I rammen tilføjes yderligere, at ved etageboligbebyggelse, kan der ud fra en konkret vurdering fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet. Det er administrationens vurdering, at der sikres tilstrækkeligt med opholdsarealer, da projektet ligger i den tætte by, og der er en god indretning og anvendelighed af opholdsarealerne, samt at bebyggelsen er beliggende i umiddelbar nærhed til andre større rekreative arealer, som giver mulighed for ophold og rekreativ udfoldelse.

Udover ovenstående ændringer, ændres rækkefølgeplanen i kommuneplantillægget, så rammeområde 1.C.2, Depotvej rykkes fra 2. halvdel af planperioden (2028-2033) til 1. halvdel af planperioden (2021-2027). Det vurderes, at ændringen i rækkefølgeplanen efterlever retningslinjerne i kommuneplanen, idet rammeområde 1.C.2 depotvej skal ses i sammenhæng med rammeområde 1.B.60 Selsmosekvarteret, som er lagt i 1. halvdel af planperioden (2021-2027).

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planerne. Administrationen vurderer, at lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Sagen genoptages den 04-06-2024

Administrationen har tilføjet et bilag til sagen, der viser, hvor den parkering, der ikke kan være inden for grunden (lokalplanens afgrænsning), skal være. I bilag 4 fremgår det af 2 forskellige kort, at de 20 parkeringspladser sikres tilgængelige ved sydligste parkeringszone i lokalplan 1.84 (Selsmosekvarteret). Pladserne skal sikres ved en tinglyst servitut. Som det ses på side 1 i bilag 4, vil der fra den nye bebyggelse og til disse parkeringspladser være ca. 200 meters gågang, hvilket vurderes at være en hensigtsmæssig afstand. Side 2 i bilag 4 viser situationsplanen for Selsmosekvarteret (lokalplan 1.84), hvor parkeringszonen er markeret.

For at tydeliggøre forbindelsen og muligheden for at passere gennem lokalplanområdet via en stiforbindelse er der i lokalplansforslaget tilføjet krav til, at stien skal udføres med samme belægning som gangzonerne ved Kulturstrøget. Således skabes en tydelig sammenhæng, og stien kan ses som en naturlig forbindelse med fortovet. Belægningen udføres med betonfliser (Gellerupflisen) i to forskellige størrelser i farven Siena, som beskrevet i designkataloget for Kulturstrøget. Kravet til stiens belægning er stillet i lokalplanens § 5.2 omkring stier, og der er redegjort for dette i lokalplanens redegørelse på side 10.

Bilag

Forslag til lokalplan 1.87 for etageboliger syd for Selsmosen

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 1.87 og kommuneplantillæg nr. 7.pdf

Kort over parkering uden for lokalplanområdet

Punkt 13: I - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Taastrup Hovedgade 110-112 - PMU

23/10499

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede 09-04-2023, at der kunne udarbejdes lokalplan for Taastrup Hovedgade 110-112 for at muliggøre rækkehuse. Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan 1.02.03 og kommuneplantillæg 5, der muliggør, at området kan anvendes til rækkehuse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at

1. Forslag til lokalplan 1.02.03 for Taastrup Hovedgade 110-112 med tilhørende kommuneplantillæg 5 godkendes og sendes i offentlig høring i 6 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.02.03 med tilhørende kommuneplantillæg 5.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Sagen udsat med henblik på at vurdere de trafikale forhold nærmere.

Sagsfremstilling

Planområdet omfatter ejendommene på Taastrup Hovedgade 110 og 112. Lokalplanen giver mulighed for 6 rækkehuse med en bebyggelsesprocent på højst 40 i to etager. Bebyggelsen opføres i en stok med gule mursten og sadeltag. Hver bolig får adgang til egen have og et fælles opholdsareal med legeområde.

Der etableres én parkeringsplads ved hver bolig og 1 handicapparkeringsplads ved det fælles tilkørselsareal, hvor der også er mulighed for ekstra parkering. Dette er i overensstemmelse med kravet i Kommuneplan 2021 med 1 plads pr. bolig inden for stationsnært område.

Der hegnes med levende hegn mod naboejendomme og mellem de private haver til de enkelte boliger. For at opholdsarealerne kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, etableres en støjskærm mod Taastrup Hovedgade. Støjskærmen begrønnes med levende hegn.

Tillæg 5 til Kommuneplan 2021

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanramme 1. B. 24, som udlægger området til etageboligbebyggelse med højst 3 etager og en bebyggelsesprocent på højst 50 beregnet ud fra området som helhed. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse med højst 2 etager og en bebyggelsesprocent på højst 40 for området som helhed.

Miljøscreening

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Administrationen vurderer, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring, grundet sommerferie sendes det i høring i 6 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar, og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af planforslaget. Denne forventes forelagt Byrådet efterår 2024.

Bilag

Lokalplan 1.02.3

Tillæg 5 til kommuneplan 2021.docx

Miljøscreening af lokalplan 1.02.3 og kpt 5.docx

Punkt 14: I - Vedtagelse af Natura 2000-handleplan 2022-2027. Vasby Mose og Sengeløse Mose - PMU

22/5278

Baggrund

Byrådet godkendte 13-12-2023 at sende "Forslag til Natura 2000 handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mosen" i 8 ugers høring. Med afsæt i de indkomne bemærkninger er Natura 2000 handleplanen blevet justeret og skal nu vedtages.

Indstilling

At Plan og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager "Natura 2000 handleplanen for Vasby Mose og Sengeløse Mose. Perioden 2022-2027"

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 04-06-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune har udarbejdet en handleplan for Natura 2000 området for perioden 2022-2027. Handleplanen omfatter de fredede moseområder Vasby Mose og Sengeløse Mose. Den kommunale handleplan skal sikre de statslige mål for Natura 2000 området. Kommunen er ansvarlig for, at handleplanen gennemføres inden udgangen af 2027.

Der er indkommet 2 høringssvar - dels fra Miljøstyrelsen og dels fra Friluftsrådet.

Miljøstyrelsens bemærkninger omhandler bl.a. et ønske om at der indsættes en supplerende tabel, der alene redegør for gennemførte indsatser for Natura 2000-planens indsatsprogram for 2. planperiode 2016-2021. De resterende bemærkninger har karakter af tekniske justeringer i forhold til det anvendte paradigme. Den ønskede tabel er tilføjet, og resten af bemærkningerne er indarbejdet i planen.

Friluftsrådets bemærkning støtter op om, at kommunen arbejder for at fremtidssikre en kontinuerlig og langsigtet driftsvedligeholdelse af de allerede gennemførte naturgenopretningstiltag, samt at der sikres de nødvendige midler til yderligere naturgenopretning i Vasby Mose og Sengeløse Mose. Derved understøtte de internationale krav, der er til Natura 2000 indsatsen, som kommunen er forpligtet til at arbejde for som myndighed.

Økonomi

Udgifterne til driften og plejen af allerede gennemførte tiltag vil beløbe sig til ca. 300.000 kr. om året i 10 år.

I LIFE-Rigkilde projektets levetid er der optjent ca. 2,5 mio. kr., som er påtænkt til After-Life. Derudover er der i budgettet afsat ca. 180.000 kr. årligt til vedligehold og gennemførelse af Natura 2000 handlingsplanen.

Finansiering af nødvendige tiltag til gennemførelse af de nye indsatser i Natura 2000 planen forsøges gennemført med statslige EU-midler.

Bilag

Natura 2000-handleplan 2022-2027

Indkomne høringssvar vedrørende Forslag til Natura 2000-handleplan 2022-2027

Punkt 15: Lukket

21/25600

Punkt 16: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget juni 2024

21/25600