

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-12-2024

Mødedato Tirsdag d. 03. december 2024 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddeleser - Plan- og Miljøudvalget december 2024.....	4
A - Dispensation fra lokalplan til spejderhytte, Bygaden 85 - PMU.....	5
A - Energi- og CO2 regnskab 2023 - PMU.....	8
A - Prioritering af lokalplaner - PMU.....	10
A - Ændring af praksis for opdeling af stuehuse i to boliger - PMU.....	12
A - Principbeslutning om lokalplan for overfladeparkering samt P-hus i Høje-Taastrup C - PMU.....	15
A - Dispensation til opførelse af lager- og kontorbebyggelse - PMU.....	18
A - Opførelse af ny énfamiliebolig på Bækgårdsvej 4 i Soderup - PMU.....	21
I - Forslag til lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU.....	24
I - Forslag til lokalplan for forsamlingshus i Nærheden - PMU.....	26
I - Forslag til lokalplan for Solsortevej 1 og Kommuneplantillæg 9 - PMU.....	28
I - Vedtagelse af lokalplan for et anlæg til telekommunikation i Sengeløse - PMU.....	31
Lukket.....	32
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2024.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Punkt 2: Meddeleser - Plan- og Miljøudvalget december 2024

21/25600

Bilag

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

2/2 2024 Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Byggeklagenheden afviser klage over kommunens afgørelse om etablering af padelbane, Hovedgaden 371A

Planklagenævnet stadfester kommunens afgørelse vedr. erhverv, Taastrup Hovedgade 140A

Budgetbemærkninger 2025-2028 - Plan- og Miljøudvalget

Planklagenævnet fasholder kommunens forbud mod anvendelse af ejendom til klubhus, Ole Rømers Vej 67

Referat fra bestyrelsesmøde i Vestforbrænding 29-05-2024

Punkt 3: A - Dispensation fra lokalplan til spejderhytte, Bygaden 85 - PMU

24/19534

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 2.04.6 til opførelse af en spejderhytte? på ejendommen Bygaden 85, 2630 Taastrup?. Sagen forelægges Plan- og Miljøudvalget, fordi der er modtaget indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der kan meddeles dispensation fra lokalplan 2.04.6 til at opføre den ansøgte spejderhytte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den ansøgte spejderhytte til Sct. Pauls Spejdergruppe i Høje-Tåstrup er doneret af A.P. Møllerfonden som én af 32 hytter doneret til FDF- og spejdergrupper i hele Danmark.

Eftersom det er en præfabrikeret bygning, der er blevet doneret, er det ikke hensigten at ændre omfanget eller udseendet. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at den ansøgte bygning er tænkt som fremtidens spejderhytte.

Bestemmelserne i lokalplanen er fastsat ud fra et projekt, som spejdergruppen indsendte i 2019, og hvor der i den forbindelse blev udarbejdet en lokalplan for placering af en spejderhytte i den grønne kile. Derfor udfordrer den aktuelle ansøgning lokalplanens bestemmelser i forhold til omfanget og materialevalget. Administrationen har dog vurderet, at den aktuelle ansøgning overholder lokalplanens principper herunder, at områdets benyttelse og udformning skal tage hensyn til beliggenheden op til det grønne område og den tilstødende landsby.

Dispensationsansøgning

Der er ansøgt om dispensation, da byggeriet ikke overholder nedenstående 5 bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 2.04.6.

- Der kan ud over de nedennævnte småbygninger kun opføres en spejderhytte på op til 150 m².
- Spejderhytten må kun være i et plan.
- Spejderhyttens højde til tagryg fra naturligt terræn må ikke overstige 6,5 meter.
- Taget på spejderhytten skal have en hældning på 20° og 30° og udformes som saddeltag.
- Tag skal udføres med enten sort eller gråt tagpap, sorte eller grå fiberplader uden struktur, sorte eller grå betontegl, træspån i naturfarver eller sedum tag.

Baggrunden for ovenstående bestemmelser i lokalplanen om omfang og udseende er begrundet med hensynet til beliggenheden ud til det grønne område, hvor bygningen skal have karakter af hytte og ikke være for høj eller dominerende i forhold til omgivelserne. Herudover er materialevalget og farverne bestemt for, at bygningen skal

underordne sig de omkringliggende bygninger og omgivelser. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring beplantningsbælte mellem landsbyen og spejderhytten for at sikre en adskillelse.

I forhold til en vurdering for overskridelserne er der lagt vægt på, at de ikke ændrer på fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer, samt at bebyggelsen ikke vil fremtræde mere dominerende.

Selve hytten er i ét plan, men der er udarbejdet en løsning med 4,5 kvm hems i hver ende af gavlene, som udgør ca. 5 kvm med en ståhøjde på 150 cm eller mere. Disse hemsområder er designet for at maksimere anvendelsesmulighederne uden at påvirke bygningens grundlæggende struktur. Der vil være en overskridelse på 30 m², da det er angivet, at spejderhytten må være 150 m².

Spejderhytten overholder lokalplanens krav om en maksimal højde på 6,5 meter til tagryg fra naturligt terræn. Der ansøges dog om dispensation, da hældningen på grunden kan variere, hvilket kan påvirke den præcise højde i forhold til lokalplanens krav. I forbindelse med byggesagen, hvor placering er målsat og helt fastlagt, beregnes der en middelkote, hvor den samlede højde beregnes fra. En overskridelse afhænger derfor af, hvor meget spejderhytten graves ned i terrænet. Administrationen vurderer dog, at det ikke være mere end en overskridelse på ca. 0,5 m.

Lokalplanen kræver en taghældning på 20° til 30° og et saddeltag. Den ansøgte spejderhytte har derimod en taghældning på ca. 65°, idet den har ensidig taghældning. Ansøger har oplyst, at denne taghældning er valgt for at tilpasse sig de praktiske behov og æstetiske krav, som sikrer optimal vandafledning og harmonisk integration i det omgivende landskab.

Lokalplanen foreskriver brug af tagmaterialer i sort eller grå farve, herunder tagpap, fiberplader, betontegl, træspån i naturfarver eller sedumtag. Taget er udført i malede metalplader i en støvet grøn farve. Ansøger har oplyst, at dette valg er truffet for at sikre en harmonisk integration med det naturlige miljø og minimere refleksion.

Høringsvar

Sagen har været sendt i høring hos Høje Taastrup Landsbylaug og naboerne til matriklen. Administrationen har modtaget 5 høringssvar, som er vedhæftet som bilag. Høringssvarene berører primært nedenstående punkter, og administrationen har herefter modtaget tilbagemelding på besvarelse fra spejdergruppen.

Adgang og parkering til spejderhytten

Bekymring omkring adgang og parkering til spejderhytten nævnes i 3 høringssvar. Administrationen har efterfølgende modtaget følgende tilbagemelding fra Spejdergruppen vedrørende trafikafviklingen gennem Bygaden: Det er i lokalplanen angivet, at den primært skal foregå via Frødalen. Høje-Taastrup Kommune har i den forbindelse anlagt en sti til den sydlige del af grunden, som Sct. Pauls Spejdergruppe har fået stillet til rådighed. Dette arbejde er nu færdiggjort. Hvad angår biltrafik, kan spejdergruppen oplyse, at langt hovedparten af vores spejdere er lokale børn, som bor tæt på Frødalen/Bygaden, og som derfor cykler til spejdermøderne.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen fra 2019 blev de trafikale forhold også drøftet, og en redegørelse for daværende indsigelser blev udarbejdet. Det blev i denne redegørelse angivet, at lokalplaner ikke kan regulere forhold udenfor lokalplanområdet, eller f.eks. hvor ofte en ellers lovlig anvendelse må finde sted indenfor området. Aftaler omkring f.eks. kørsel til området eller antallet af møder må derfor sikres på anden vis.

Håndtering af overfladevand fra grunden

Bekymring omkring håndtering af overfladevand fra grunden nævnes i 1 høringssvar.

I forbindelse med opførelsen af spejderhytten vil der ikke blive udført væsentlig terrænregulering på de ubebyggede arealer. Det bemærkes, at der i forbindelse med Kommunens byggeomdning af grunden vil blive etableret foranstaltninger for at sikre en forbedring af de eksisterende forhold, så overfladevandet ikke skaber nye gener for naboerne.

Omfanget af spejderhytten

Bekymring omkring omfanget af spejderhytten, herunder indbliksgener nævnes i 1 høringssvar.

Lokalplanen giver en byggeret til en spejderhytte på 150 m² og en fritliggende bygning såsom skur eller overdækning på 30 m². Den ansøgte spejderhytte indeholder både skur og overdækning, så i forhold til bebyggelsens samlede omfang er der ikke en væsentlig afvigelse i forhold til lokalplanens bestemmelse om bebyggelsens omfang. Der vil være en overskridelse på 30 m², da spejderhytten vil få et samlet bebygget areal på 180 m².

I forhold til indbliksgener fra hemse, som det er angivet på situationsplanen, er spejderhytten placeret således, at åbningerne vender væk fra de nærmeste naboer. Bemærkningerne, der er modtaget i forbindelse med naboorientering, omhandler primært parkering og trafikale udfordringer, som er behandlet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen fra 2019. Disse indsigelser kan dog ikke anses som direkte sammenhængende med de ansøgte dispensationer på bebyggelsens samlede omfang og udseende. I forhold til indsigelserne skal det bemærkes, at spejderhytten er blevet placeret længere væk fra naboerne, og der er angivet overkørsel og parkering i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Administrationen vurderer samlet, at projektet overholder lokalplanens principper dvs. formål og anvendelse samt fordeling mellem udearealer og bebyggelse. Lokalplanens formål er at fastlægge rammer for et rekreativt område til fritidsformål, herunder spejderaktiviteter og spejderhytte. Herunder er det formålet, at områdets benyttelse og udformning skal tage hensyn til beliggenheden op til det grønne område og den tilstødende landsby. Arkitekturen udfordrer konkrete bestemmelser i lokalplanen, da denne er udfærdiget til en traditionel hytte, men administrationen skønner, at det er foreneligt med lokalplanen.

Efter høringen har spejderne justeret ansøgningen, så placeringen af spejderhytten er flyttet længst muligt væk fra naboerne og dermed direkte i tilknytning til den grønne kile.

Bilag

Tegninger og beskrivelser af spejderhytte, Bygaden 85.pdf

Tilbage melding på naboorientering, dispensation til Spejderhytte, Bygaden 85.pdf

Samlet bemærkninger til naboorientering, Bygaden 85.PDF

Punkt 4: A - Energi- og CO2 regnskab 2023 - PMU

17/11266

Baggrund

I marts 2021 vedtog Byrådet Klimaplan 2030 med en række målsætninger, herunder 50% reduktion af CO2-udledningen i 2030 og netto-nul udledning senest i 2050 samt et indsatskatalog med 50 indsatser. Energi- og CO2 regnskab for 2023 viser, at CO2-udledningen for 2022 i Høje-Taastrup Kommune som geografi er reduceret med 28% i forhold til 2018.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget tager Energi- og CO2 regnskab for 2023 for Høje-Taastrup Kommune til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Allerede tilbage i 2009 vedtog det daværende Byråd i Høje-Taastrup Kommune som en af de første kommuner i Danmark Klimaplan 2009-2013. Herefter har Byrådet vedtaget Strategisk energi- og klimaplan 2020 i 2015 og Klimaplan 2030 i 2021. Målsætning og indsatser i Klimaplan 2030 er i overensstemmelse med Paris-aftalens mål og rammer.

Plan- og Miljøudvalget har siden 2017 årligt fået forelagt et CO2 Regnskab for Høje-Taastrup Kommune dels som geografi og dels som virksomhed (kommunale bygninger og transport). Regnskabet er et årligt regnskab over energiforbrug og CO2-udledning.

Bagudrettet belyser regnskabet effekten af tidligere energi- og klimaindsatser, og fremadrettet lokaliseres lavthængende frugter og potentielle indsatsområder. Opgørelsen er derfor et vigtigt værktøj i kommunens arbejde inden for klimadagsordenen. Opgørelsen er fundamentet for implementering af kommunes klimaplan. Den er med til at vise fordelingen af CO2-udledningen på områder, hvor udledningen er reduceret, og hvor der bør fokuseres fremadrettet.

I 2024 er datagrundlaget ændret, så Høje-Taastrup Kommune nu benytter det nationale Energi- og CO2-regnskab. Det nationale regnskab har endnu ikke et regnskab på kommuneniveau for årene før 2018. Desuden forventes regnskabet for 2023 på kommuneniveau først at være endelig kvalitetssikret ved årsskiftet 2024/25. Dette medfører, at Energi- og CO2-regnskabet 2023 for Høje-Taastrup Kommune som geografi dækker årene 2018-2022. For kommunen som virksomhed benyttes data, kommunen selv har ejerskab over, hvorfor der her er muligt at opgøre energiforbrug og CO2-udledning for 2023.

Energi- og CO2 regnskab for 2023 viser, at CO2-udledningen for 2022 i Høje-Taastrup Kommune som geografi er reduceret med 28% i forhold til 2018. Dette er opnået trods en væsentlig befolkningstilvækst og stigning i antal arbejdspladser. I Danmark er CO2-udledningen i samme periode reduceret med ca. 20%.

For kommunen som virksomhed, hvilket omfatter CO2-udledning tilknyttet de kommunale bygninger, kommunens køretøjer og andre kommunale transportaktiviteter, er CO2-udledningen i perioden 2018-2023 reduceret med 50%.

Både de konkrete kommunale indsatser og den nationale udbygning med vedvarende energiproduktion har bidraget væsentligt til reduktion af CO2-udledningen i Høje-Taastrup Kommune. Af kommunale indsatser kan nævnes fremme af energieffektivisering af kommunale ejendomme, udskiftning af køretøjer til elkøretøjer, diverse kampagner og dialog med

borgere og virksomheder samt Byrådets vedtagelser af fjernvarmeprojekter, som løbende resulterer i udskiftning af gas- eller oliefyr/kedler i private boliger eller i virksomhederne.

Bilag

Grønt Faktaark 2023.pdf

Punkt 5: A - Prioritering af lokalplaner - PMU

21/18836

Baggrund

Listen over igangværende og kommende lokalplaner fremlægges for Plan- og Miljøudvalget 1-2 gange årligt med henblik på drøftelse og politisk prioritering. Sidst udvalget fik listen til orientering og drøftelse var den 09-04-2024.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget drøfter og tager prioriteringen til efterretning.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der er fortsat stigende efterspørgsel på at få udarbejdet lokalplaner og dermed også en stigende mængde lokalplaner, der afventer udarbejdelse. Der er derfor behov for en prioritering af hvilke lokalplaner, administrationen skal prioritere i 2025 og fremadrettet.

Af bilaget fremgår hvilke lokalplaner, der er i gang, på venteliste og forventede.

Der er i øjeblikket 17 igangværende lokalplaner, som enten er under udarbejdelse, i offentlig høring eller i politisk behandling. Dette er flere igangværende planer end tidligere, og der er p.t. ikke mulighed for at igangsætte nye lokalplanforslag, før andre afsluttes.

Derudover er administrationen i dialog om 15 lokalplaner, som afventer udarbejdelse eller principbeslutning, enten fordi administrationen pt. ikke har ressourcer til at igangsætte dem, eller fordi de afventer udspil fra bygherre.

På ventelisten er der 9 lokalplananmodninger, der ønskes udarbejdet enten af en udvikler, eller fordi udvalget, Byrådet eller administrationen har vurderet, at der er behov for et nyt plangrundlag. Der har allerede været en indledende dialog om flere af projekterne.

Rækkefølgen er administrationens prioritering på grundlag af bl.a. ressourcer, afklaring af projektet og vurdering af helheden.

Administrationen vurderer løbende hvilke lokalplaner, der er klar til igangsættelse og hvilke lokalplaner, der skal prioriteres, bl.a. på baggrund af politiske ønsker og beslutninger. Hertil skal det bemærkes, at hvis en ansøgning om lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke i forvejen findes en lokalplan for området, skal der ifølge Planloven snarest udarbejdes et forslag til lokalplan.

På oversigten fremgår også en række forventede projekter, som skal tilføjes prioriteringslisten, når der er modtaget et mere konkret projekt med en anmodning om opstart af lokalplanarbejdet. Dette kan give anledning til omprioritering af listen.

Lokalplanprocessen

Lokalplanerne varierer meget i omfang og kompleksitet, og administrationen oplever et stort behov fra udviklere og rådgivere for dialog og vejledning. Der er dermed forskel på, hvor ressourcekrævende lokalplanerne er, og hvor lang tid de tager at udarbejde. Af samme årsag er der ikke sat et forventet sluttidspunkt ud for de forskellige igangværende lokalplaner i bilaget.

Generelt stilles der flere krav om miljøvurderinger og redegørelse for naturbeskyttelse og andre miljøforhold, som er med til at komplicere og forlænge lokalplanprocessen.

Øvrige planopgaver

Planafdelingen arbejder desuden med andre større og mindre opgaver som revision af kommuneplanen, tidlig dialog om kommende større byggerier, fx dialog transformerstation, landzonesager, matrikulære sager, miljøvurderinger, skiltning, facaderådet, dispensationer, lovliggørelsessager, kolonihavesager, håndtering af servitutbestemmelser og diverse forespørgsler fra borgere.

Økonomi

Byrådet har afsat midler til en ekstra planlægger fra 2025 fra puljen til de ikke demografi-regulerede områder.

Bilag

Status og prioritering af lokalplaner_november 2024

Punkt 6: A - Ændring af praksis for opdeling af stuehuse i to boliger - PMU

24/20630

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune oplever et stigende antal forespørgsler og ansøgninger om landzonetilladelse til opdeling af eksisterende stuehuse på landbrugsejendomme i to boliger.

Administrationen foreslår at ændre på kommunens hidtil praksis i forhold til at tillade opdeling af stuehuse på landbrugsejendomme i to selvstændige boliger. Ændringen foreslås for at gøre det lettere for familier i fællesskab at vedligeholde ejendommene og sørge for, at de fortsætter med at være et attraktivt aktiv for landzonen.

Indstilling

At Plan- og miljøudvalget godkender den foreslåede praksisændring.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Høje-Taastrup Kommune oplever et stigende antal forespørgsler og ansøgninger om landzonetilladelse til opdeling af eksisterende stuehuse på landbrugsejendomme i to boliger.

Kommunen har hidtil generelt haft en restriktiv praksis i forhold til at tillade nye selvstændige boliger i landzonen af hensyn til at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse og byudvikling i landzonen udenfor landzonelandsbyerne.

I takt med at den generelle udvikling i hovedstadsområdet går mod, at landbrugsdriften på mindre landbrugsejendomme ophører, og at der samtidig er en stigende efterspørgsel efter at kunne anvende ejendommene til andre formål, er det administrationens oplevelse, at flere ejendomme overtages af virksomheder, som anvender deres arealer til udlejning og oplagspladser. Dette medfører ofte, at havearealer og bygninger misvedligeholdes og forfalder, og at der etableres uhensigtsmæssig korttidsudlejning i stuehuset.

Ved at ved at åbne op for en praksisændring for landzonetilladelser til opdeling af stuehusene på landbrugsejendomme i to selvstændige boliger, vurderer administrationen, at der skabes mulighed for at vende denne udvikling. Ved at give mulighed for, at flere familier kan bo sammen i hver deres bolig på landbrugsejendomme, kan det blive mere attraktivt at bosætte sig i de mindre landbrugsejendomme, med mulighed for at have fritidslandbrug, hvor der ikke er mulighed for fuldtids landbrugsdrift.

Det er bl.a. bankernes skærpede lånekrav samt prisudviklingen i Storkøbenhavn som medfører, at det kan være svært for mange familier at finansiere købet af en ejendom i landzonen. Ved at give mulighed for at etablere to selvstændige boliger forventer administrationen, at det vil blive lettere for familier i fællesskab at vedligeholde ejendommene og sørge for, at de fortsætter med at være et attraktivt aktiv for landzonen.

Med praksisændringen risikerer kommunen fortsat, at stuehuse i landzonen bliver udlejet som korttidslejemål, men den potentielle gevinst ved at skabe en ny mulighed for flere mennesker at erhverve sig en landejendom i fællesskab, synes at være større, og er i tråd med kommunens strategiske fokus på fællesskaber. En lignende praksis med opdeling af eksisterende

stuehuse til to boliger findes i flere andre kommuner, fx Lejre kommune, hvor de, ifølge kommunen, ikke har oplevet gener eller øgede udfordringer med korttidsudlejning, men derimod flere fællesskaber.

Vilkår i ny praksis

Administrationen lægger op til at ændre på kommunens hidtil restriktive praksis i forhold til at tillade opdeling af stuehuse i to selvstændige boliger.

Den nye praksis skal være positiv overfor at meddele landzonetilladelse til opdeling af eksisterende stuehuse på landbrugsejendomme i to boliger. Det er dog fortsat en forudsætning, at bygningen er egnet hertil, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Der skal ved hver ansøgning foretages en konkret vurdering af, om der kan gives en landzonetilladelse.

Der vil kunne meddeles landzonetilladelse, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- stuehuset er egnet til opdeling, og boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning,
- stuehusets boligareal er på minimum 200 m²,
- den ene af de to boliger skal have en størrelse på min 120 m² og den anden minimum 70 m²,
- der er ikke væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser, der taler imod en tilladelse,

En landzonetilladelse til opdeling i to boliger vil ikke medføre mulighed for udstykning af ejendommen, hvorfor ejendommene formentlig hovedsageligt vil kunne opdeles i ideelle anparter. De nye boligenheder vil ikke være omfattet af retten til at udvide op til 500 m², og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger.

Administrationen vil vurdere praksisændringen efter 3 år med henblik på, om den har haft den ønskede effekt.

Lovgivning

Ejendomme beliggende i landzonen er omfattet af Planlovens landzonebestemmelser.

I henhold til Planlovens må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommunens myndighedsbehandling og planlægning skal sikre, at egentlig byudvikling henvises til byområdet, og at landområdet forbeholdes udvikling, som traditionelt hører hjemme på landet.

I henhold til planloven kan der gives landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i en allerede eksisterende bygning i landzone. Det er en forudsætning, at bygningen er egnet hertil, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Formålet er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. Bestemmelsen kan dog også anvendes til opdeling af en eksisterende bolig i to boliger.

Der skal altid foretages en konkret vurdering af, om der kan gives en landzonetilladelse. Der kan gives afslag på landzonetilladelse, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse.

Der er derudover mulighed for at tage en overflødiggjort bygning i brug til en bolig uden landzonetilladelse. Skal der etableres mere end en bolig kræver forholdet dog landzonetilladelse.

Punkt 7: A - Principbeslutning om lokalplan for overfladeparkering samt P-hus i Høje-Taastrup C - PMU

24/22816

Baggrund

Udviklingsselskabet Høje-Taastrup C P/S har fremsendt en anmodning om ændring af plangrundlaget for byggefeltene A18, A19, A22 og A23. På A23 ønskes opført et P-hus og på byggefeltene A18, A19 og A22 ønskes overfladeparkering. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes et plangrund på baggrund af anmodningen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes en ny lokalplan for parkeringshus på A23 samt mulighed for overfladeparkering på A18, A19 og A22 i Høje-Taastrup C.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Udvalget anmoder om at se på mulighederne for at en del af parkeringshuset kan placeres under jorden, og at det i øvrigt lægges vægt på at bygningen får et arkitektonisk udtryk der passer til placeringen.

Herudover ønsker udvalget at den samlede trafikafvikling i området vurderes.

Sagsfremstilling

Udviklingsselskabet Høje-Taastrup C P/S har fremsendt en anmodning om ændring af plangrundlaget for byggefeltene A18, A19, A22 og A23. Arealerne er beliggende i den østlige del af Høje Taastrup C, og udgør indgangen til området for trafikanter fra Hveens Boulevard.

I Rammelokalplan 2.30 er A18, A22 og A23 udlagt til erhverv med en samlet byggeret på ca. 54.000 etagemeter, hvor A19 er udlagt til boligformål i byggeretsgivende lokalplan 2.30.9. Dette skal aflyses gennem vedtagelse af ny lokalplan.

Kort beskrivelse af projektet

På A23 ønskes tilført 570 – 650 P-pladser i konstruktion (P-hus) inklusive flere handicappladser og gæsteparkeringspladser. Opførelse af P-hus er muliggjort af en henvendelse fra Novo Nordisk om at købe 525 p-pladser i det nuværende parkeringshus til brug for deres medarbejdere. På A18, A19 og A22 ønskes antallet af P-pladser forøget fra de 250 midlertidige parkeringspladser til 264 lokalplanlagte p-pladser.

Fremtidige trafik- og parkeringsforhold er vurderet af Sweco, som har anvist hvordan til- og frakørselsforhold til det nye P-hus vil kunne afvikles på en hensigtsmæssig måde. Det anbefales, at der etableres en ny tilslutning fra Falkenberggade til Hveen Boulevard, som en højre ind- og udkørsel til den nuværende højresvingbane til Cityringen, samt at det med fordel kombineres med en venstre-/U-svingbane i krydset Hveen Boulevard / Cityringen, af hensyn til trafik fra P-huset, som skal mod nord. Dette er for at skabe et alternativ til Bornholms Allé, som i eftermiddagsmyldretid kan være presset trafikmæssigt. Trafiknotat vedlægges.

Udviklingsselskabet motiverer anmodningen med, at plangrundlaget ændres med hensynet til at forbedre parkeringssituationen for beboerne og øvrige brugere af parkering i området, ved at beboernes parkeringspladser flyttes til

det nye P-hus. Udviklingselskabet oplyser, at planændringerne sammen med en forventet udvikling af byggefelt A24 til friplejehjem, ældreboliger samt Kvarters Hus og udvikling af A20 (Home.earth) vil muliggøre færdigudvikling af den østlige del af Høje-Taastrup C. Arealudviklingselskabets samlede motivation findes i bilag 1, hvor parkeringsregnskab og øvrige forudsætninger, som ligger bag anmodningen også fremlægges.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med afsæt i det fremsendte prospekt for nyt parkeringshus samt skitser for overfladeparkering. Det har vist sig, at det ikke er realistisk at udvikle de resterende østlige erhvervsbyggefelter (A18, A22) i overensstemmelse med de oprindelige tanker som beskrevet i Rammelokalplanen, hvor erhvervsparkering skal håndteres på de enkelte byggefelter i konstruktion. I praksis vil det betyde, at der ville skulle etableres parkeringskælder i 3-5 plan, hvilket ville betyde en voldsom fordyrelse af projektet. Byggefelt A19 er udlagt til boliger, og der er allerede vedtaget en byggeretsgivende lokalplan (2.30.9) med mulighed for 6.400 m² karrébyggeri. Projektet, som lå til grund for lokalplanen, er dog skrinlagt og bliver ikke realiseret.

Administrationen har modtaget klager over manglende parkering i Høje-Taastrup C (fra beboere i Trelleborggade), og ikke mindst over afstanden til det nuværende P-hus på hjørnet af Lemviggade/Dalbergstrøget. Det er administrationens vurdering, at der generelt ikke mangler p-pladser til beboerne, men at afstanden til P-huset er en udfordring, hvorfor mange vælger at holde andre steder, fx på den kommunale p-plads ved syd for Høje-Taastrup station. Dog har der specifikt været en efterspørgsel efter flere parkeringspladser fra beboerne i Trelleborggade 32, hvorfor HTC P/S har udlejet 40 yderligere pladser til denne ejendom. HTC P/S har generelt tilbudt at udleje flere p-pladser end de opførte ejendomme har betalt for, hvis der er efterspørgsel fra beboerne eller ejendomsselskaberne.

Arealudviklingselskabet har solgt p-rettigheder til 450 p-pladser i p-huset i henhold til p-normen i lokalplanerne og har derudover udlejet yderligere 40 p-pladser på midlertidige licenser til 270 kr. pr. md. Arealudviklingselskabet råder aktuelt over i alt 525 p-pladser i P-huset. I P-huset er der derudover 237 P-pladser ejet af ATPFA som er erstatningspladser for den, ved arealudviklingselskabets stiftelse, nedlagte overfladeparkering. De 237 pladser benyttes eksklusivt af DSB. Desuden ejer Wihlborgs 140 P-pladser. Disse p-pladser er ikke i væsentligt omfang udlejet til faste brugere og kan derfor tilgås på timebasis af alle brugere i området inklusive gæster til boliger og erhverv døgnet rundt. Prisen for timeparkering er 14 kr. pr. påbegyndt time. 20 p-pladser på nederste niveau er bestykket som el-lade standere, der kan benyttes af alle der parkerer i p-huset. Der vil også indgå kapacitet til gæsteparkering i det nye projekt.

I administrationens vurdering er indgået det forhold, at P-huset placeres, så det kan flugte med kommende byggeri i A24, og dermed danne en samlet visuel kant set fra Hveens Boulevard, hvilket var en ambition i den oprindelige helhedsplan. Derudover kan der skabes et indre byrum i tilknytning til A20 af en vis kvalitet og størrelse, som en slags "lommepark" til beboere og besøgende i området. Der arbejdes også med en eventuel mulighed for en storskraldløsning til nærområdet på A23. Endelig er der dialog om bæredygtighed og arkitektur i p-huset med tilpasning til kommende nabobyggerier, hvilket fremgår af prospektet.

Administrationen vurderer, at det er ønskeligt, at overfladeparkeringen i A18, A19 og A22 begrønnes mest muligt. Dette med henblik på at skabe en attraktiv bydel for bløde trafikanter, biodiversitet og skygge som sommeren.

Samlet set anbefaler administrationen, at der gives mulighed for nye permanente parkeringsanvendelser ved ny lokalplan med de anførte bemærkninger. Herved resterer der kun at blive udviklet på A01 og A02 før Høje-Taastrup C kommer i mål som fuldt udviklet, idet rækkehusbyggeriet forventes igangsat primo 2025.

Øvrig planlægning

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, som udlægger området til centerområde jf. rammeområde 2.C.3. Ejendommen er beliggende i stationsnært kerneområde og er placeret inden for Høje Taastrup bymidte.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan. Administrationen forventer at forelægge forslaget for Byrådet i foråret 2025, hvorefter det sendes i offentlig høring.

Økonomi

Udgifter til ændringer på P-arealer og tilkørselsveje afholdes af HTC som en del af selskabets infrastrukturinvestering, men etablering af eventuel venstre U-svingbane på Hallands Boulevard vil skulle afholdes af kommunen.

Bilag

Notat 041124

Parkeringsanlæg på A19+22 - 24.10.24

p plads-264 pladser

Anmodning om ændring af plangrundlag

trafiknotat vedr. P-hus HTC

Parkeringshus skitser

Punkt 8: A - Dispensation til opførelse af lager- og kontorbebyggelse - PMU

23/18900

Baggrund

Ejeren af Dybendal Allé 10-12 og Helgeshøj Allé 2-30 ønsker at ændre arealudnyttelsen på pågældende ejendomme ved at etablere mere lager og mindre kontor. Dette kræver en række dispensationer fra lokalplan 1.10.10. Projektet er en udvidelse af de eksisterende aktiviteter og vil føre til en stigning i lastbiltrafik og mindsning i personbiltrafik til følge. Grundet projektets omfang forelægges det Plan- og Miljøudvalget til politisk stillingtagen.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget;

1. Godkender de ansøgte dispensationer fra lokalplan 1.10.10, hvad angår rammer for bebyggelsens omfang og placering.
2. Giver administrationen mandat til at gå i dialog om de konkrete projekters endelige udformning og placering indenfor dispensationens rammer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejendommene Dybendal Alle 10-12 og Helgeshøj 2-30 er afgrænset af Holbækmotorvejen mod nord, Husby Allé mod øst, Helgeshøj Alle/Dybendal Allé med øvrige erhverv mod syd (inkl. IKEA), og Hveen Boulevard mod vest. Projektet er delt i to og forholder sig henholdsvis til de to grunde Dybendal Alle 10-12 og Helgeshøj Alle 2-30.

Fælles for begge ejendomme er et ønske om at skabe lager med moderne brugsbehov ved at fjerne eksisterende større kontorbebyggelse, ved at øge bebyggelsens fodaftryk og ved at øge loftshøjden. Det er en tendens, administrationen ser flere steder, idet ældre erhvervs- og lagerejendomme søges moderniseret til mere intensiv lagerfunktion via øget loftshøjde og større volumener.

De aktuelle projekter kræver dispensationer for omfang og placering for at kunne realiseres og forelægges med henblik på dispensation hertil. Der efterstår derudover en konkret dialog om den endelige udformning og placering indenfor dispensationens rammer.

Dybendal Alle 10-12

Ved Dybendal Alle 10-12 er formålet at udvide faciliternes lagerfunktion. Med den nye bebyggelse, er der planer om at afsætte mindre areal til kontor og mere areal til lager.

Dette gennemføres ved at nedrive den eksisterende kontorbygning på 7.000 m² mod Dybendalsøen og i stedet udvide eksisterende lager med ny bebyggelse inden for lokalplanens byggefelt. Anvendelsen af den nye bebyggelse ændres ikke væsentligt fra den nuværende funktion og omhandler primært opbevaring/oplag med den naturlige trafik, der følger af denne anvendelse.

Nedenfor opsummeres ændringen i etagemeter på grundene Dybendal Alle 10-12:

	Kontor (m2)	Lager (m2)	Samlet (m2)	Bebyggelsesprocent
Eksisterende	7.166	13.074	20.240	29,6
Forslag til fremtidig	4.488	25.003	29.491	43,2

Projektet fraviger bestemmelser i lokalplan 1.10.10, som angiver, at:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40
- Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 6,5 m målt over terræn. Dog kan en del af bebyggelsen opføres som lagerhaller med facadehøjde på indtil 13,7 m over terræn (niveauplan).
- Bebyggelsen må kun opføres med en placering og et omfang, som er i overensstemmelse med de på kortbilag 309/14-1-2 viste byggefelter og de på kortbilag 309/14-1-3, 309/14-1-4 og 309-14-1-5 viste retningsgivende bebyggelsesplaner.

Administrationen vurderer, at dispensationerne er i overensstemmelse med lokalplanens principper - herunder formål. Bebyggelsen opføres indenfor byggefelterne. Ift. højder sikres det, at højden på bebyggelsen mod Dybendalsøen svarer til eksisterende kontorbebyggelse. Resten af lagerbebyggelsen vurderes at kunne opføres med en højde på 13,7 meter, hvilket ikke vil føre til gener for naboer. Bebyggelsesprocenten vurderes at kunne overskrides, idet den er inden for kommuneplanens bebyggelsesprocent på 50 for området. Heri indgår en vurdering af, at området med sine omgivelser kan bære en øget bebyggelse på grunden.

Helgeshøj Alle 2-30

Formålet med projektet er at udvide lagerfunktion. Dette tænkes gennemført ved at fjerne eksisterende mezzaninetager og dermed frigøre et areal, som kan benyttes til at opføre en ny bygning nord for Helgeshøj Allé 19D, op til 5.000 m². Omfanget vil have en bebyggelsesprocent på maksimalt 51,6. Det præcise omfang afhænger af en konkretisering af projektet og kommende LCA-analyser.

Ejendommen har i dag samme bebyggelsesprocent på 51,6, idet Plan- og Miljøudvalget i 1988 gav dispensation til en betydelig udvidelse. Grundet ombygningen/den ændrede bygningsstruktur kræves en ny dispensation til projektet. Nedenfor opsummeres ændringen i etagemeter på grundene Helgeshøj Alle 2-30:

	Kontor (m2)	Lager (m2)	Samlet (m2)	Bebyggelsesprocent
Eksisterende	16.645	52.065	68.710	51,6
Forslag til fremtidig	16.645	52.065	68.710	51,6

Projektet fraviger bestemmelser i lokalplan 1.10.10, da bebyggelsesprocenten overstiger 40. Overskridelsen er en mindre overskridelse af kommuneplanrammen, som er 50 % for området. Det vurderes, at der kan dispenseres for ovenstående i dette tilfælde, uden at det udløser krav om kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet trafikanalyse på foranledning af bygherre. I projektforslaget forventes mindre trafik på døgnbasis (-3%) og spidstimebasis (-9%), men med en lille stigning i mængden af lastbiler i forhold til eksisterende. Den absolutte trafikbelastning, omregnet til personbil ækvivalente enheder, vil dog være mindre end i den eksisterende situation. Dette skyldes den ændrede arealudnyttelse med mindre kontor og mere lager på matriklerne. Med et fald i den genererede trafik vurderes scenariet at have en positiv effekt på trafikafviklingen på det omkringliggende vejnet.

Regnvandshåndtering

Indledende undersøgelser viser, at projektet vil kunne overholde krav til vandhåndtering. På grund af jordbundsforhold og begrænset afstand til øvre grundvandsspejl vurderes det, at der kun i begrænset omfang kan nedsives regnvand på de tre matrikler. Regnvand skal derfor håndteres, jf. gældende krav i Høje-Taastrup Kommune, ved afledning til separat kloak.

Beskyttet natur – Bilag IV-arter

Udvidelsen ved Dybendal Alle 12 samt ved Helgeshøj Alle 2-30 forudsætter, at der skal fældes træer og beplantning. Det er en forudsætning for realisering af projektet (byggetilladelse), at der i den videre bearbejdning kan godtgøres, at den økologiske funktionalitet for flagermus og eventuelle andre Bilag IV-arter ikke påvirkes negativt.

Bæredygtighed

Administrationen har været i dialog med bygherre ift. ambitioner om grøn omstilling i udviklingsstrategien. Bygherren har ambitioner for bæredygtighed ifm. projektet, hvilket omfatter bevarelse og omdannelse af eksisterende lagerhaller, mulighed for genbrug af demonterede betondele, produktion af energi (solceller), ny beplantning og øget biodiversitet ved Dybendalsøen, modulært nybyggeri i træ- eller stålkonstruktion samt valg af lokale materialer og leverandører til byggeriets nye facader. Kommunen har ikke mulighed for at stille krav om ovenstående, men kan inspirere og opfordre ift. vedtagne politiske mål og ambitioner.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering til ejer og brugere inden for lokalplanens område, samt til relevante naboer og vejdirektoratet i perioden 5-11-2024 til 19-11-2024. Der er ikke indkommet nogle bemærkninger i perioden.

Bilag

Projektmateriale

Trafikanalyse_Helgeshøj Alle'-Dybendal Alle'_Rev1.pdf

Punkt 9: A - Opførelse af ny énfamiliebolig på Bækgårdsvej 4 i Soderup - PMU

24/15990

Baggrund

Administrationen modtog 14-09-2023 en forespørgsel om et større moderne typehus på Bækgårdsvej 4 i Soderup Landsby. Typehuset var ikke typisk for landsbyens struktur, skala eller traditionelle byggeskik, og der har efterfølgende været en dialog om tilpasning af byggeriet til Soderup, som er en bevaringsværdig landzonelandsby.

Efterfølgende søgte ejer 06-08-2024 formelt om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehuset på 183 m² med integreret garage på 67 m². I ansøgningen er ejer gået tilbage til oprindelige ønsker til husets farve og har tilføjet trekantede vinduer i gavlen. Administrationen har på den baggrund til hensigt at give afslag på ansøgningen, herunder også med henblik på fremadrettet at sætte retning for at kunne regulere byggeri, som tilpasses Soderup Landsby.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at administrationen meddeler afslag på landzonetilladelse til det ansøgte projekt og genoptager dialogen med ansøger med henblik på, at der fremsendes et nyt projekt i overensstemmelse med det oprindelige aftalte.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Godkendt.

Sagsfremstilling

Lovgivning og anden planlægning

Ejendommen på 1199 m² er beliggende i landzone og er ikke noteret med landbrugspligt.

I henhold til planlovens § 35 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”. Opførelse af en ny énfamiliebolig kræver derfor landzonetilladelse.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.BE.2 for Soderup landzonelandsby samt udpegning af område med kulturhistoriske bevaringsværdier, værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab. Inden for disse udpegninger skal der foretages en konkret vurdering af, om byggeri kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier.

Ejendommen er beliggende i Soderup, som er en bevaringsværdig landsby, der udgør en vigtig del af kommunens kulturarv. Landsbyens skala, struktur og traditionelle byggeskik er bevaret mange steder. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende landsbymiljø, jf. Kommuneplan 2021. Nye enfamiliehuse bør opføres som længhuse i en eller halvanden etage med saddeltag og murede gavle. Facader bør enten fremstå pudsede eller i røde eller gule mursten, sådan at de passer ind i det omkringliggende landsbymiljø.

På baggrund af ansøgte boligbyggerier og erhvervsaktiviteter i Høje-Taastrup Kommunes landsbyer Marbjerg, Soderup, Vadsby, Sengeløse, Vridsløsemagle og Reerslev blev der tilbage i december 2006 i Byrådet truffet beslutning om, at der

skulle ske indkaldelse af ideer og forslag med henblik på at udarbejde kommuneplantillæg samt lokalplaner for Soderup og Vadsby, se bilag.

Udarbejdelse af lokalplaner for Vadsby og Soderup skulle dels sikre et grundlag for et begrænset udvikling i landsbyerne samt sikre, at det eksisterende landsbymiljø og bygninger med særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares samt fastsætte bestemmelser for, at ny- og ombygninger i området får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare og underbygge karakteren af det eksisterende landsbymiljø. Dette i lighed med tidligere gennemført planlægning for landsbyerne Marbjerg og Vridsløsemagle.

Selve udarbejdelsen af lokalplanerne for Soderup og Vadsby er dog aldrig blevet gennemført. Dette skyldes bl.a. igangsætning af andre byudviklingsplaner som fx Nærheden, som har gjort, at de bevarende lokalplaner er blevet nedprioriteret. Udarbejdelse af bevarende lokalplaner for Soderup og Vadsby fremgår stadig som en del af administrationens prioritering på Lokalplanlisten.

Den aktuelle sag på Bækgårdsvej 4 er vurderet med udgangspunkt i ovenstående beslutninger for udvikling og bevarelse af landzonelandsbyerne og den gældende lovgivning.

Historik for den aktuelle sag på Bækgårdsvej 4

14-09-2023 modtog administrationen en henvendelse vedr. en forhåndsgodkendelse af opførelse af et nyt enfamiliehus. Det ønskede hus på 184 m² var et typehus med karnap, valmede gavle, facader i mursten i en lysegrå nuance, tag i matsorte betontegl og vinduer i mørkegrå nuance. Husets placering skulle ændres til nord/syd gående retning i stedet for øst/vest gående som det oprindelige hus.

22-11-2023 vurderede administrationen, at det fremsendte forslag til en ny bolig ikke kunne godkendes, da det ikke var et længehus med saddeltag, og da den ønskede farve på facaderne ikke kunne godkendes. Størrelsen på boligen på ca. 184 m² og ny placering af huset kunne godt accepteres.

27-11-2023 blev der afholdt et møde med administrationen og ejere. På mødet redegjorde administrationen for deres vurdering af det forespurgt, og ansøger argumenterede for deres ønsker. Ansøger accepterede at opføre huset med saddeltag og murede gavle samt at ændre farven på murstenene til en rød nuance. Administrationen accepterede, at der kom en karnap på huset under forudsætning af, at den røde nuance på murstenene blev fastholdt. Opførelse med integreret garage og tagbeklædning med sorte tegl med integrerede solceller blev også drøftet. Ejere havde medbragt reviderede tegninger og produktblade, se bilag.

19-12-2023 fremsendte administrationen den endelige vurdering til ejere. Heri blev det bekræftet, at det reviderede projekt med sadeltag og murede gavle, tagbelægning med tegl med indbyggede solceller og ikke reflekterende overflade, som på fremviste billede, størrelsen på 184 m² overførsel af haveareal og en placering i nord/syd gående retning på grunden kunne godkendes. Desuden blev det accepteret, at huset kunne opføres med en karnap, som vist på tegningerne, såfremt farven på murstenene ændredes til den røde nuance, der sås på det medsendte billede. Den grå nuance på murstenen samt udformning med integreret garage kunne fortsat ikke godkendes, da dette vil skille sig for meget ud i forhold til det omkringliggende byggeri.

Det blev præciseret, at en evt. garage/carport skulle opføres som en selvstændig bygning med sadeltag tilsvarende boligen, og en placering umiddelbart nord for boligen ville også kunne godkendes.

06-08-2024 modtog administrationen en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 183 m² med integreret garage på 67 m², opført i 1 plan med sadeltag og murede gavle, facader i lys grålig mursten med hvide nuancer, samt tilføjelse af trekantede vinduer i gavlen på karnappen, se bilag.

27-08-2024 meddelte administrationen, at det ansøgte ikke kunne godkendes, da det ansøgte ikke stemte overens med det, som tidligere var aftalt. Den integrerede garage blev dog accepteret i et forsøg på at imødekomme ejerne.

03-09-2024 modtog administrationen nye kommentarer fra ejer, som igen mente, at en grå nuance på murstenen måtte kunne godkendes, da de havde observeret, at kommunen andre steder i landzonen har godkendt den samme nuance.

08-10-2024 fremsendte administrationen igen forklaring på, hvorfor den grå nuance af mursten og de trekantede gavlvinduer ikke kan godkendes indenfor landsbyafgrænsningen. Ejer fik mulighed for at indsende nye opdaterede tegninger, eller at få et mere formelt afslag med klagemulighed.

Vurdering

Administrationen vurderer, at afslag på ansøgningen om at opføre et mere moderne typehus byggeri, som ikke er typisk for landsbyen, skal fastholdes af hensyn til indpasningen i det eksisterende landsbymiljø. Det, at der allerede findes huse i landsbyen, som ikke er typiske for landsbymiljøet, og det, at ejendommen ligger tilbagetrukket og ikke kan ses direkte fra veje eller åbent land, ændrer ikke på vurderingen. Det er fortsat administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt, at nyt moderne byggeri i landsbyen skal tage afsæt i landsbyens skala, karakter og byggeskik. Dette med henblik på at bevare landsbyens struktur for eftertiden og undgå, at de historiske referencer og landsbyens skala udviskes over tid, hvilket nedrivninger og opførelse af større typehuse vil medføre.

Soderup er såkaldt forte landsby, som udskiftedes omkring år 1800, med 8 gårde og mindre bebyggelse i form af lænehuse beliggende rundt om et grønt område, en forte. Det vurderes, at Soderup Landsby, som den fremstår i dag, stadig har et karakteristisk landsbymiljø, som kendetegnes ved, at de oprindelige gårde og mange af de mindre lænehuse med bindingsværk eller med pudsede facader stadig ses i mere eller mindre velbevaret stand. Ligeledes er de oprindelige gadeforløb og landsbyens størrelses skala fortsat meget synlig og velbevaret.

Det vurderes, at det særlige landsbymiljø fortsat er en del af det, som gør det attraktivt at bosætte sig i Soderup, og det derfor er værd at bevare. Ny bebyggelse bør fortsat tilpasses det eksisterende landsbymiljø, jf. Kommuneplan 2021. Nye enfamiliehuse bør opføres som lænehuse i 1 eller halvanden etage med sadeltag og murede gavle. Facader bør enten fremstå pudsede eller i røde eller gule mursten, sådan at de passer ind i det omkringliggende landsbymiljø.

En afgørelse fra administrationen vil kunne påklages. Ansøger skal være opmærksom på, at der er opsættende virkning ved klager i landzonen, så der kan ikke byggesagsbehandles, før klagen er afgjort.

Bilag

Politisk beslutning fra 2006

Reviderede tegninger og produktblade 27112023.pdf

Ansøgning om landzonetilladelse 06082024.pdf

Punkt 10: I - Forslag til lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU

24/22451

Baggrund

Byrådet besluttede den 18-09-2024 at vedtage lokalplan 4.43.1 for boliger ved Bakkeboager. Lokalplanen blev efterfølgende påklaget i klageperioden, da klager mente der var sket en fejl i høringsprocessen, i det en direkte nabo til lokalplanområdet ikke var blevet hørt.

Ved undersøgelse af høringsprocessen og adresselisten viste det sig, at flere naboer ikke er blevet hørt.

Administrationen indstiller derfor, at processen går om, så lokalplanen version 4.43.2 sendes i fornyet høring og forelægges med høringsvarene efter høring.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 4.43.2 godkendes og sendes i fornyet offentlig høring.
2. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 4.43.2

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

I henhold til Planloven skal ejerne af ejendomme uden for forslaget i den udstrækning, hvor forslaget efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem, skriftlig underrettes af kommunalbestyrelsen, ved offentliggørelse af et forslag til en lokalplan.

Der er under høring af lokalplanforslaget udsendt skriftlig orientering om høring til flere beboere i området, samt Grundejerforeningen Bakkeboager. De enkelte grundejere ved Bakkeboager har ikke modtaget nogen skriftlig orientering herom, herunder klager.

Administrationen kan derfor selv konstatere, at der er sket en procedurefejl, og det forventes, at Planklagenævnet vil ugyldiggøre Lokalplan 4.43.2 på baggrund af klagen, da det vil blive set som en væsentlig retslig mangel. Det anbefales derfor, at sagen genoptages, og at planen sendes i fornyet offentlig høring.

Forslag til Lokalplan 4.43.2

Forslag til Lokalplan 4.43.2 ligger ved Bakkeboager 16a i Hedehusene ud mod det åbne land. Lokalplanen muliggør tre nye udstykninger til enfamiliehuse på mindst 592 m² samt et offentligt stiudlæg. Stiudlægget på 5 m bredde sikrer sammenhæng til de eksisterende stier og stiudlæg.

Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 25, og boliger kan opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Der må højst opføres 3 boliger som fritliggende enfamiliehuse.

Alle grunde får vejadgang via Bakkeboager, som er privat fællesvej, og der skal placeres mindst én parkeringsplads per bolig inden for den enkelte grund.

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. Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone. Lokalplanen har mange af de samme bestemmelser, som det tilstødende område.

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 administrationens 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 væsentlig miljøpåvirkning. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved godkendelse af forslag til Lokalplan 4.43.2 sendes forslaget i fornyet offentlig høring, hvor det forventes, at naboen indsender et høringssvar svarende til indsendte klage.

Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen. Denne forventes forelagt Byrådet forår 2025.

Bilag

Forslag til Lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager i Hedehusene.pdf

Miljøscreening af lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager.pdf

Punkt 11: I - Forslag til lokalplan for forsamlingshus i Nærheden - PMU

24/7905

Baggrund

Ansgarkirkens menighedsråd ønsker at opføre en bygning til bl.a. forsamlingsaktiviteter i den nye bydel Nærheden. Med lokalplan 4.42.26 fastsættes rammer for områdets anvendelse samt for bygningernes og de ubebyggede arealers fremtræden, omfang og placering. Forslag til lokalplan 4.42.26 forelægges til politisk behandling med henblik på offentlig høring.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. forslag til lokalplan 4.42.26 sendes i offentlig høring i 7 uger samt
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.42.26.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Ansgarkirken i Hedehusene har afholdt en arkitektkonkurrence om en bygning, som giver mulighed for funktioner, som retter sig mod fællesskab, forsamling, kulturelle og kirkelige handlinger.

Vinderprojektet danner baggrund for lokalplan 4.42.26 - en bygning med en særlig tårnagtig tagkonstruktion.

Lokalplanen sikrer, at området må anvendes til forsamlings- og foreningshus, kulturelle og kirkelige aktiviteter, kirkelige handlinger og administrative funktioner i tilknytning til disse anvendelser.

Der gives mulighed for, at bygningen kan deles således, at der kan opføres to bygninger i forskellige størrelser. En gårdhave binder bygningerne sammen. Bygningen / bygningerne vil fremstå med en bygningsbase af lodrette paneler, og over denne hæver et karakteristisk tårnlignende tag sig i en højde op til 16 m. Facader og skrå tagflader skal udføres med en sortgrå eller sodsort træ-, skifer- eller teglbeklædning. Taget bliver unikt for bydelen og viser bygningens særlige anvendelse.

Projekter indeholder 20 parkeringspladser inden for lokalplansområdet. Ved større arrangementer henvises der til områdets øvrige offentlige tilgængelige p-pladser. Der vil være offentlig adgang til de ubebyggede arealer og kantzonen ned mod bydelens grønne forbindelse Loopet.

Lokalplanen sikrer bl.a. fremtræden af skiltning og giver mulighed for ikke blændende effektbelysning af bygninger og beplantning.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget miljøscreening af planen.

Administrationen vurderer, at

- planen vil ikke påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde,
- planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boligformål,
- det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt, hvad angår støj, luft, jord og vand.

På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Bilag

Forslag til lokalplan 4.42.26

Miljøscreening lokalplanforslag 4.42.26

Punkt 12: I - Forslag til lokalplan for Solsortevej 1 og Kommuneplantillæg 9 - PMU

24/17726

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 05-09-2023, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for handicapegnede boliger på Solsortevej 1 i Taastrup. Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan 1.07.4 og kommuneplantillæg 9, der muliggør etableringen af et bofællesskab med handicapegnede boliger inklusiv understøttende faciliteter til mennesker med et handicap samt lokaler til brug som menighedshus.

Forslag til lokalplan 1.07.4 og kommuneplantillæg 9 forelægges til beslutning, inden det sendes i offentlig høring i 5 uger.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 1.07.4 for solsortevej 1 med tilhørende Kommuneplantillæg 9, sendes i offentlig høring i 5 uger.
2. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.07.4 og kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2021.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende på Solsortevej 1 i Taastrup i et boligområde med flere offentlige funktioner, såsom skole samt forskellige tilbud inden for sundhed og omsorg.

Lokalplanforslaget muliggør etablering af handicapegnede boliger inklusiv fællesfaciliteter og menighedshus. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 60 i højst 2 etager. Bebyggelsen afsluttes med fladt tag for bedst mulig udnyttelse af tagarealerne til tagterrasser, grønt tag og solcelleanlæg.

Opholdsarealer udgør 40% af bebyggelsesprocenten på ejendommen og omfatter både de rekreative friarealer på terræn, de private terrasser på terræn, havelægget, private altaner og fælles tagterrasser. Omkring bebyggelsen anlægges en fælles have med en gennemgående oplevelsessti. I tilknytning til alle boligenheder etableres en privat terrasse i stueplan, som afskærmes med beplantning mod oplevelsesstien eller altaner på 1. sal. På 1. sal etableres fælles tagterrasser.

Haven afgrænses med et let transparent hegn mod vejarealerne for at skabe tryghed. Hegnet skjules af hække, træer og varieret beplantning for at skabe et grønt udtryk udadtil og et trygt rum.

Facaderne opføres i en kombination af træ og rødnuanceret tegl som primære materialer.

Lige syd for området ligger et eksisterende rækkehusområde med 4 enheder. En deklaration giver rækkehusene ret til 6 bilerparkeringspladser i lokalplanområdet.

Parkering skal foregå på egen grund. Ud over de 6 parkeringspladser til rækkehusene skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 3 boliger, 1 plads pr. medarbejder ved dagsvagt og mindst 3 pladser til menighedshuset. Dette svarer til i alt 16 parkeringspladser til ansatte og besøgende til bofællesskabet. Ud af de 16 pladser skal der etableres minimum 3 handicapparkeringspladser. 2 af pladserne til almindelige biler og 1 af handicapparkeringspladserne til kassevogne.

Forhold til Kommuneplan 2021

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanramme 1.O.3 for Parkskolen, Taastrup.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelsen, krav til opholdsarealer og parkeringsnorm. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

Ramme 1.O.3 delaflyses, og områdefgrænsningen ændres. Områdets anvendelse ændres fra offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og menighedshus, til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner.

Der oprettes en ny ramme, 1.B.63 omfattende den nye bebyggelse, der ændrer anvendelsen til handicapegnede boliger og offentlige formål i form af menighedshus, foreninger og kulturelle formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60, beregnet ud fra området som helhed, og det maksimale etageantal fastsættes til 2 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser vedrørende krav til opholdsarealer og parkering. Da der er tale om en særlig type bolig, er det muligt at afvige de generelle normer på baggrund af en konkret vurdering.

I rammen tilføjes ud fra en konkret vurdering, at ejendommens norm for opholdsareal kan fastsættes på 40% ift. bruttoetagearealet. Opholdsarealerne omfatter både de offentlige og de private friarealer. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt, da målgruppen har behov for opholdsarealer, som er let tilgængelige og i nær tilknytning til egen bolig, men også som fælles samlingssteder, der understøtter det sociale liv.

I rammen tilføjes der ydermere en parkeringsnorm for ejendommen med udgangspunkt i bofællesskabets sammensætning. Bilparkeringsnormen fastsættes på 1 plads pr. 3 boliger, 1 plads pr. medarbejder ved dagvagt og mindst 3 pladser til menighedshuset. Hvilket svarer til 8 p-pladser til de 15 boliger og 8 p-pladser til medarbejdere. Derudover anlægges 6 tinglyste p-pladser til rækkehusene syd for ejendommen. Dette svarer i alt til en p-norm for biler på 22 p-pladser. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt, da beboerne som udgangspunkt ikke selv vil være i stand til at køre bil, hvorfor parkeringspladserne til boligerne primært er til ansatte og besøgende i huset.

P-normen for cykelparkering fastsættes til ½ pr. bolig og 1 pr. medarbejder ved dagvagt. Det svarer i alt til en cykel p-norm på 16 p-pladser.

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 væsentlig miljøpåvirkning. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved godkendelse af forslag til Lokalplan 1.07.4 og Kommuneplantillæg 9 sendes forslaget i offentlig høring i 5 uger.

Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf, udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen. Denne forventes forelagt Byrådet forår 2025.

Bilag

Kommuneplantillæg 9 - forslag.pdf

Miljøscreening af Lokalplan 1.07.4 og Kommuneplantillæg 9.pdf

Forslag til Lokalplan 1.07.4

Punkt 13: I - Vedtagelse af lokalplan for et anlæg til telekommunikation i Sengeløse - PMU

23/10804

Baggrund

Forslag til lokalplan 7.40 for en 36 m høj mobilmast til mobiltransmission på et kommunalt ejet areal Spangåvej 9, 2630 Taastrup, matr.nr. 7i Vasby By, Sengeløse har været i offentlig høring og forelægges til endelig behandling.

Der er ikke modtaget høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 7.40.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-12-2024

Anbefales.

Sagsfremstilling

Det ansøgte sendeanlæg omfatter en 36 m høj gittermast samt en teknikkabine med et areal på 9 m², der placeres tæt ved masten. Der står i dag en 20 m høj gittermast på arealet, som nedtages og fjernes for at gøre plads til en ny 36 m høj gittermast. Eksisterende antennesystem overflyttes til den nye mast.

Udskiftningen ønskes, da højden på den eksisterende mast ikke kan sikre den nødvendige dækning i området, som i dag er dårlig. Det vil forbindelse med udskiftningen være nødvendigt i en periode på 3 – 5 måneder at have 2 master stående.

Lokalplanen giver mulighed for, at det aktuelle areal kan anvendes til et teknisk anlæg til mobiltransmission i form af en telemast med antenner og antenneudstyr samt teknikkabiner på terræn.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om mastens og teknikkabinens fremtræden.

Bilag

Lokalplan 7.40 for telemast i Sengeløse

Punkt 14: Lukket

21/25600

Punkt 15: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2024

21/25600