

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 28-11-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 28. november 2023 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale 1.14

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2023.....	4
A - Afslutning af CityLoops Horizon 2020 - PMU.....	5
A - Bevarende lokalplan for den koptiske ortodokse kirke - PMU.....	8
A - Principbeslutning om udarbejdelse lokalplanforslag for etageboliger syd for Selsmosen - PMU..	10
A - Ansøgning om skovrejsning, Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene - PMU.....	13
I - Forslag til lokalplan for kontorerhverv og parkeringsanlæg i Høje Taastrup C - PMU.....	16
I - Forslag til Natura 2000 handleplan for perioden 2022-2027 - PMU.....	18
I - Forslag til lokalplan for Landsbygaden 21 i Sengeløse og kommuneplantillæg - PMU.....	20
Lukket.....	23
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2023.....	24

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

21/25600

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

Godkendt.

**Afbud** Turan Akbulut

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2023**

21/25600

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. primo november 2023

3/3 2023: Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Orientering om fondsstøtte til forprojekt i Store Vejle ådal.pdf

Orientering om indskærpelse af påbud om tilslutning til HTK Vand.pdf

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde 17-05-2023

Afgrænsningsrapport for miljøvurdering af forslag til Landsplandirektiv for højspændingsstation i Høje-Taastrup Kommune og kabelovergangsmast i Ishøj Kommune

Budgetbemærkninger 2024-2027 - Plan- og Miljøudvalget

**Afbud** Turan Akbulut

## **Punkt 3: A - Afslutning af CityLoops Horizon 2020 - PMU**

18/5142

### **Baggrund**

CityLoops er et Horizon 2020 projekt, som har haft til formål at fremme cirkulær økonomi i mellemstore byer på tværs af Europa. Syv europæiske kommuner/byområder har deltaget i projektet, hvor der via demonstrationsprojekter er udviklet og testet metoder og værktøjer til at fremme cirkulariteten af byggeaffald, jord og organisk affald. Lignende indsats skal efterfølgende kunne implementeres i andre europæiske kommuner/byområder af tilsvarende størrelse.

Høje-Taastrup Kommune har bidraget med cases med fokus på byggematerialer og jord som ressourcestrømme. Fokus har været at øge mængden af byggeaffald fra nedrivninger, der genanvendes i nybyggeri samt at mindske mængden af jord, der graves op og flyttes i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter.

Projektet er nu afsluttet. Projektet har givet værdifuld erfaring med fordelene om at arbejde med cirkulær økonomi. Derfor er administrationens hensigt fortsat at have fokus på cirkulær økonomi og særligt på genanvendelse af byggematerialer og jord.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget

1. tager projektets resultater og konklusioner til efterretning
2. at Høje-Taastrup Kommune fortsat har fokus på cirkulær økonomi og særligt på genanvendelse af byggematerialer og jord.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Miljømæssigt kan der være betydelige fordele ved at genanvende materialer frem for at fremstille nye. Man undgår udvinding af primære råstoffer, hvilket er begrænsede ressourcer. Hvis ikke der skal etableres flere råstofgrave, eller at de eksisterende råstofgrave i kommunen skal udvides, må der findes nye måder at udnytte de ressourcer, der allerede er i kredsløb. Derved spares også CO<sub>2</sub> ved genanvendelse - udover udledning fra fremstillingsprocessen af materialerne kan der spares udledning af CO<sub>2</sub> som følge af mindsket transport af materialer og jord.

Høje-Taastrup Kommune har bidraget til CityLoops med fem demonstrationsprojekter. De væsentligste resultater er:

Transformation af det gamle rådhus: Det lykkedes at indarbejde cirkulære krav i udbudsmaterialet til salget af grunden ved at stille krav til genbrug af materialer og genanvendelse af overskudsjord.

Nyt rådhus og nedrivning i Taastrupgård: Nedrivning af Taastrupgård genererede store mængder beton – samtidig med, at det nye rådhus skulle bygges med store mængder beton. For at se, om disse to projekter kunne have gavn af hinandens ressourcer, blev betonen fra Taastrupgård undersøgt. Det viste sig, at betonen havde en kvalitet, der gjorde, at den var velegnet til brug som tilslag i ny beton. Takket være et samarbejde mellem Høje-Taastrup kommune og øvrige involverede aktører, blev det sikret, at det, der svarer til 27 lastbillæs beton fra fundamentet af Taastrupgård, kunne anvendes som erstatning for grus fra en råstofgrav i betonen til fundamentet under det nye rådhus. Andet beton fra Taastrupgård er brugt som fyld under lokale veje. CityLoops har medfinansieret undersøgelser og tests af betonen, der

lever op til alle kvalitetskrav. Samtidig blev en del af overskudsjorden fra udgravningen til rådhuset genanvendt ved Børne- og Kulturhuset i Taastrupgård. Der er genanvendt 9.000 tons jord svarende til 250 lastbillæs.

Flise af genbrugsbeton: Der er blevet udviklet en genbrugsflise, og flisernes styrke og holdbarhed er blevet testet på Ikast Betonvarefabrik (IBF i Hedehusene). Det er dog ikke lykkedes at få udlagt et testområde at lægge fliserne i, hverken et kommunalt eller privat regi. Dog ser det ud til, at der vil blive lagt fliser fra IBF med delvist genbrugstilslag i det kommende kulturstrøg ved Selsmosen.

Cirkulær jordhåndtering: Fokus er på at forebygge store mængder af overskudsjord, der skal ud at køre, dernæst at øge helt lokal genanvendelse af jord ved at tænke overskudsjord ind i byplanlægning. Der er udarbejdet en prognose for forventede mængder af overskudsjord ved bygge- og anlægsarbejde. Derudover er der udviklet værktøjer til at kortlægge beslutningsprocesser relateret til overskudsjord og værktøjer til bedre at identificere genanvendelsespotentialer for jord.

Administrationens primære læringer fra projektet er:

- Der er langt større besparelsespotentialer ved at bibeholde bygninger og vedligeholde, renovere og transformere frem for at rive ned og bygge nyt. Eksempelvis er der ved genanvendelse af beton i rådhusfundamentet og jord sparet 40 tons CO<sub>2</sub> og 1.100 tons råstoffer. Til sammenligning kan der ved at undlade nedrivning af det gamle rådhus spares overslagsmæssigt mindst 2.000 tons CO<sub>2</sub> og 20.000 tons råstoffer.
- Økonomisk er der stort besparelsespotentiale ved lokal genanvendelse af jord som følge af den reducerede transport og omkostninger til bortskaffelse.
- Genanvendelse af beton i rådhusfundamentet har vist sig konkurrencedygtigt økonomisk. Rådhuscasen er et af de første store byggeprojekter med genbrugsbeton og bidrager dermed til generel læring og markedsudvikling.
- Genanvendelse af materialer i nybyggeri kræver prioritering, et stærkt samarbejde mellem parterne og tydelig afklaring af ansvarsområder og er nemmest, når det medregnes i projektet så tidligt som muligt.

Hver by i CityLoops har udarbejdet en demonstrationsrapport, der beskriver deres demonstrationsprojekter. Demonstrationsrapporten for Høje-Taastrup (på engelsk) er vedlagt som bilag.

Det videre arbejde

- At administrationen følger op på fastsatte krav til cirkulær økonomi i forbindelse med udviklingen af den gamle rådhusgrund.
- At administrationen understøtter mest mulig genanvendelse af materialer ved planlagte nedrivninger/omdannelser, fx i forbindelse med udviklingen af Gadehavegård sammen med Domea.dk.

- At administrationen understøtter det generelt øgede fokus på gevinsterne ved at vedligeholde nuværende bygninger, eventuelt omdanne/transformere og sikre bedre udnyttelse af bygninger, således at behovet for nybyggeri og nedrivning reduceres, fx ved fortsat dialog samt drøftelser og deling af inspiration i bæredygtighedsgruppen.
- At indsatsen formaliseres ved at indarbejde forpligtende handlinger i strategier og planer som bæredygtighedsstrategi, udviklingsstrategi og kommuneplan.
- At fortsætte engagementet i Circular Cities Declaration, som forpligter kommunen til at arbejde helhedsorienteret mod en mere cirkulær dagsorden på en lang række punkter, herunder byggeri. Deklarationen er underskrevet af borgmesteren i 2020.

## **Bilag**

Uddrag af resultater - hjemmeside og webinarer

D2.10\_CDW\_Demonstration\_Report\_for\_Høje-Taastrup.pdf

**Afbud** Turan Akbulut

## **Punkt 4: A - Bevarende lokalplan for den koptiske ortodokse kirke - PMU**

22/20806

### **Baggrund**

På baggrund af en henvendelse om mulighed for at nedrive den koptiske ortodokse kirke, Taastrup Hovedgade 162A har administrationen været i dialog med bl.a. kirken om en umiddelbar nødvendig reparation og bevaring af kirken ved en bevarende lokalplan.

Nationalmuseet og Kroppedal Museum foreslår, at kirken bevares, idet der er tale om "et unikt historisk værk" og en "kulturhistorisk perle".

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen matr.nr.: 7z Høje-Taastrup By, Rønnevang med henblik på at sikre en bevaring af kirken.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har været i løbende dialog med den koptiske ortodokse kirke og dennes rådgiver om mulighed for en nedrivning af kirken med henblik på at opføre en ny kirke eller mulighed for enkelte reparationer af kirkens ydre. Kirken er tegnet af den kendte danske arkitekt Martin Nyrop og er en såkaldt vandrekirke.

Kirken har efter dialog med administrationen besluttet at udføre ydre reparationer, så disse udføres i overensstemmelse med bevaringsværdierne.

Kirken har været bekendt med Nationalmuseets skrivelse af 02-11-2012 om kirken som et unikt historisk værk, hvor i det bl.a. nævnes, at "Nationalmuseet finder, at kirken er værd at bevare".

Administrationen har rettet henvendelse til Kroppedal Museum med henblik på en udtalelse om kirkens historie og bevaringsværdi.

Museet oplyser bl.a.

"Vi har haft særligt fokus på kirken i mange år. Det blev forstærket af en artikel i arkivets årsskrift fra 1998, forfattet af Leif Sørstrøm med titlen: "Den vandrede kirke!"

I artiklen blev historien foldet ud, og vi blev i den grad gjort opmærksomme på, at Høje-Taastrup Kommune rummer en helt enestående dansk kirkehistorie, som ikke er særligt godt beskrevet eller opleves for den forbipasserende som noget særligt."

" Kulturhistorisk en perle, som ikke findes andre steder, og som bør bevares som en vigtig og overset del af Danmarks historie."

Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen er bevaringsværdige bygninger, bygninger med ”særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning. Ansvar for udpegning af bevaringsværdige bygninger ligger hos kommunerne.”

Administrationen vurderer, at det bør sikres, at kirken bevares, idet den har arkitekturhistoriske værdier, kulturhistoriske værdier og kvaliteter af regional og lokal betydning samt er af stor betydning for den danske kirkehistorie.

En bevaring af kirken kan sikres med en bevarende lokalplan.

Ifølge planloven kan ejeren, når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Det vurderes, at der ikke er tale om et væsentligt misforhold, og at overtagelsespligten ikke vil komme i anvendelse.

**Afbud** Turan Akbulut

# **Punkt 5: A - Principbeslutning om udarbejdelse lokalplanforslag for etageboliger syd for Selsmosen - PMU**

22/20086

## **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for etageboliger syd for Selsmosen på baggrund af det vedlagte projektforslag. Lokalplanen skal muliggøre etageboligbebyggelse i op til 3 etager med opholdsarealer ud mod Selsmosen.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021 for etageboliger syd for Selsmosen.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

C kan anbefale projektet, men anmoder om at der optages forhandlinger med bygherre om lejlighedernes størrelse.

A og F kan ikke anbefale indstillingen.

F gør brug af standsningsretten.

## **Sagsfremstilling**

Administrationen har været i dialog med bygherre, der ønsker at opføre etageboliger syd for Selsmosen på et mindre areal, som opstår i forbindelse med anlæggelsen af Kulturstrøget, hvor depotvej og Taastrup Have omlægges grundet trafikale forhold.

Arealet indgår i købsaftalen for Selsmosekvarteret, og var oprindeligt tiltænkt at være med i lokalplanen for Selsmosekvarteret. Området syd for Selsmosen blev dog taget ud af lokalplan 1.84, blandt andet fordi forløbet for Kulturstrøget først skulle fastlægges.

Ved at åbne området op og etablere boliger, skabes der et bedre byrum og en bedre forbindelse til Taastrup by. Kulturstrøget og udviklingen af området er beskrevet i den strategiske udviklingsplan for udsatte boligområdet og helhedsplan for Selsmosekvarteret, som er udarbejdet som led i drøftelserne om omdannelsen af Taastrupgaard og sammenflettet af området med den omkringliggende by.

### **Kort beskrivelse af projektet**

Området ligger syd for selve Selsmosen sø og fungerer som ankomsten fra stationsområdet til det nye Selsmosekvarter og det nye Kulturstrøg, der strækker sig fra Taastrup station til Taastrupgaard. Sammen med det større projekt (lokalplan 1.84) udgør det et nyt boligområde med en variation af boligtyper og boligstørrelser. Projektet består af etageboligbebyggelse med op til 36 boliger i 3 etager med en bebyggelsesprocent på ca. 83. Boligerne tænkes opført som henholdsvis 50 % 2-værelseslejligheder og 50 % 3-værelseslejligheder. Området er beliggende i det stationsnære kerneområde, så beboere får nem adgang til offentlig transport.

Bebyggelsen placeres som to bygningsvolumener, der tilpasser sig den skrånende grund med dens fald mod vest. Bygningerne skaber med deres arkitektur (fortanding) mod Kulturstrøget og Selsmosevej et blødere møde med omgivelserne. Der sikres private opholdsarealer i form af altaner og evt. små haver i stueetagen samt et større sammenhængende fælles opholdsareal ud mod Selsmosen. Der skabes desuden en offentlig stipassage nord om bebyggelsen, der giver gående nem adgang til Selsmosen og dens rekreative områder.

Byggeriet ønskes opført i en arkitektur, der skaber et lyst og venligt byggeri med gode boliger, der indpasser sig i området. Med markering af vandrette linjer i arkitekturen, som ses i altanerne og de visuelt sammenbundne vinduespartier, sigter arkitekturen efter et let udtryk med reference til byggerier såsom Bellevista ved Bellevue. Kantzonen og belægninger mod Kulturstrøget skal sammentænkes med Kulturstrøgets samt det øvrige Selsmosekvarters udtryk, og generelt skal projektet koordineres med projektet for Kulturstrøget.

Parkeringen håndteres delvist som terrænparkering ved bebyggelsen og delvist som terrænparkering ved Selsmosekvarteret vest for søen. I planlægningen for det store Selsmosekvarter er der indtænkt plads til at løfte en del af parkeringen for fremtidigt boligprojekt syd for Selsmosen.

Affaldsafhentning sker ved, at renovationsbiler kører ind ad samme indkørsel som personbiler, men har en særlig udkørsel kun for renovationskøretøjer. Således undgås, at der skal være en større vendeplads på området, og at renovationsbilen skal bakke ud på Kulturstrøget. Løsningen skal detaljeres og kan være genstand for ændringer i den videre proces.

### Øvrig planlægning

Projektet ligger inden for rammeområde 1.C.2 i Kommuneplan 2021, der udlægger området til centerområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv, bymidte, område til offentlige formål, og kulturelle institutioner.

Kommuneplanrammen muliggør ikke boliger i den specifikke anvendelse. Der er derfor behov for at lave et kommuneplantillæg, der ændrer rammen, så etableringen af boliger muliggøres. Der er ikke tale om, at den overordnede anvendelse som centerområde skal ændres, men at etageboligbebyggelse skal tilføjes som en specifik anvendelse.

Ifølge Kommuneplan 2021 skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligarealet, jf. de generelle normer for opholdsareal. Det er kun opholdsarealer, hvor grænseværdierne for vejstøj kan overholdes, der kan medregnes i normen. I projektforslaget er der udlagt et fælles opholdsareal svarende til minimum 26 % af den samlede bebyggelse. Derudover kan der tillægges flere halvprivate og private opholdsarealer, således at opholdsarealet er større. Da området ligger i nærhed til større rekreativt område (Selsmosen), og da opholdsarealerne ud mod søen har en høj kvalitet, vurderer administrationen, at normen på 50 % kan fraviges.

Da projektet ikke er i overensstemmelse med den specifikke rammebestemmelse ift. anvendelse og de generelle normer for opholdsarealer, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021. Administrationen vurderer at der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, og at der derfor ikke skal indkaldes til forslag og ideer i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget.

### Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen og kommuneplantillægget, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af projektforslaget. Lokalplanforslaget forventes at blive forelagt til politisk behandling i foråret 2024.

## Bilag

Oversigtskort

Eksisterende forhold

Projektforslag - Syd for Selsmosen

**Afbud** Turan Akbulut

# **Punkt 6: A - Ansøgning om skovrejsning, Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene - PMU**

23/10227

## **Baggrund**

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om skovrejsning på 6,5 ha på ejendommen Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene. Hele arealet er udpeget som "Skovrejsning uønsket" i Kommuneplan 2021 på baggrund af kulturhistoriske interesser samt for et mindre areal transportkorridor. Her kan der som udgangspunkt ikke etableres skov. Etablering af skov på arealet kræver en dispensation.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag på skovrejsning på 6,5 ha på ejendommen Thorsbrovej 13, 2640 Hedehusene

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 05-09-2023**

Sagen udsat med henblik på at høre Landsbylauget i Reerslev.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

C anbefaler indstillingen.

A og F kan ikke anbefale indstillingen.

A gør brug af standsningsretten.

## **Sagsfremstilling**

Kommuneplanen udlægger områder til skovrejsning og områder, hvor skovrejsning er uønsket. Områderne, hvor skovrejsning er uønsket, er sårbare overfor skovrejsning bl.a. på grund af landskabelige, biologiske eller kulturhistoriske interesser.

Området nærmest Reerslev er udpeget til skovrejsning uønsket. Baggrunden er primært kulturhistoriske interesser. Landsbyen har kulturhistorisk set ligget åbent i landskabet, og der er stadig tydelige spor efter stjerneudstykningsen. Desuden er der formodning om en stor tæthed af underjordiske fortidsminder i området, som vil være sårbare overfor skovrejsning. I forbindelse med revision af kommuneplanens skovrejsningstema i Kommuneplan 2014 gennemgik kommunen områderne omkring Reerslev og Stærkende sammen med Kroppedal Museum for at se på muligheden for øget skovrejsning i området. Der skete en udvidelse af skovrejsningsområdet øst for Stærkende, mens udpegningerne til skovrejsning uønsket blev fastholdt nær ved landsbyerne af hensyn til de kulturhistoriske interesser.

Nord for Reerslev ligger transportkorridoren. Kommunerne må ikke meddele tilladelse til skovrejsning i transportkorridoren.

Kommunen har i Kommuneplan 2021 et mål om, at der etableres mindst 250 ha ny skov i kommunen inden 2030.

## **Skovrejsningsområdet Solhøj Fæled**

Der er store grundvandsinteresser i området, og Høje-Taastrup Kommune har derfor indgået en aftale med HOFOR, Naturstyrelsen og Ishøj Kommune om et stort skovrejsningsprojekt i området øst for Stærkende og Reerslev. Her indgår store arealer, der er udlagt til skovrejsning uønsket. På disse arealer etableres der åben græsningsfæled, hvor de

grundvandsmæssige interesser sikres ved, at der ikke gødskes eller sprøjtes. Arealet på Thorsbrovej 13, hvor der er søgt dispensation til skovrejsning, ligger delvist indenfor projektområdet for Solhøj Fælled.

#### Ansøgningen om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ejer af ejendommen oplyser i ansøgningen, at der er indgået en aftale med HOFOR om, at der ikke længere må anvendes pesticider på området, men at han ønsker at beskytte grundvandet yderligere ved at rejse skov på arealet. Arealet ligger op til den offentlige sti mellem Hedeland og Ishøj Strand, og ejer ønsker, at der skal være offentlig adgang til skoven. Der vil blive etableret en sø i lavningen i forbindelse med skovrejsningen.

#### Kroppedal Museums bemærkninger

Kroppedal Museum kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation. Museet oplyser, at Reerslev har sin oprindelse i middelalderen. Byen er af grundplan en aflang nord-sydorienteret vejforby og er stadigvæk velbevaret i sit udlæg, som det kendes fra de ældste kort fra 1786. De landskabelige spor af Reerslevs klassiske stjerneudskiftning er endnu synlige i form af markante levende hegn samt sten- og jorddiger. Det vil være væsentligt, at de sidste spor af udskiftningen bevares synligt, idet sporene vest for landsbyen for længst er slettet af grusgravning.

På matrikel 15a Reerslev By, Reerslev er der fundet en møntskat fra 1060'erne, og i den forbindelse blev der foretaget en lille arkæologisk udgravning for at lokalisere nedlæggelsesstedet. Det kunne konstateres, at der var mange oldtidsminder på marken, og der er tillige gjort mange fund med metaldetektor. Oldtidsminderne er ikke udgravet.

#### Samlet vurdering

Der er væsentlige kulturhistoriske værdier omkring Reerslev, og disse vil blive forringede ved etablering af skov helt op til landsbyen. Det gælder både landsbyens åbne placering i landskabet, sløring af den resterende stjerneudstykning, samt at skovrejsning vil kunne ødelægge jordfaste fortidsminder og forhindre en eventuel fremtidig arkæologisk undersøgelse af området.

Der er 0,6 ha af det ansøgte areal, som ligger inden for transportkorridoren. Her har kommunen ikke mulighed for at meddele dispensation.

Der er store grundvandsinteresser i området, og kommunen er derfor en del af skovrejsningsprojektet Solhøj Fælled, hvor grundvandsinteresserne sikres samtidig med, at der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier. Der er indgået en aftale mellem grundejer og HOFOR om, at der ikke må anvendes pesticider på ejendommen.

Efter en samlet afvejning af interesserne i området er det administrationens vurdering, at der ikke er særlige forhold der taler for en dispensation, og at skovrejsning vil være i direkte modstrid med baggrunden for udpegningen af området som skovrejsning uønsket, idet der vil være en væsentlig negativ påvirkning af de kulturhistoriske interesser. En dispensation til skovrejsning vil desuden danne præcedens for skovrejsning andre steder med væsentlige kulturhistoriske interesser.

Sagen genoptages den 28-11-2023

Reerslev-Sterkende Landsbylaug er hørt og har den 27-10-2023 oplyst, at de har talt med flere borgere, som vil blive berørte af skovrejsningen. Der er delte meninger blandt de adspurgte - både for og imod. Landsbylauget ser det derfor svært at komme med en anbefaling, da laugets repræsenterer alle borgerne i Reerslev.

Landsbylauget oplyser, at det generelt bakker op om projekter såsom etablering af mere natur, mulighed for at øge diversiteten samt projekter, som bidrager til beskyttelse af vores grundvand, f.eks. natur- og skovrejsningsprojektet øst for Reerslev – Solhøj Fælded. Lauget oplyser desuden, at det prioriterer bevarelse af Reerslev som en landsby placeret åbent i landskabet og de kulturhistoriske interesser, herunder de tydelige spor efter stjerneudstyknngen, højt.

## **Bilag**

Kortbilag til mødesag om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ansøgning om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Ejers uddybende bemærkninger til ansøgning om skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Bepplantningsplan for skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By

Høringssvar fra Kroppedal Museum ift. skovrejsning på matr.nr. 15a Reerslev By, Reerslev

**Afbud** Turan Akbulut

# Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for kontor erhverv og parkeringsanlæg i Høje Taastrup C - PMU

21/22037

## Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede 19-04- 2023, at der kunne udarbejdes lokalplan for kontor erhverv og parkeringsanlæg. Forslag til lokalplan 2.30.10 omfatter storparcel A01 og A02 i udviklingsområdet Høje Taastrup C. Forslaget indeholder mulighed for etablering af kontorbebyggelse på ca. 22.000 m<sup>2</sup>, samt parkeringsanlæg og intern servicevej.

## Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 2.30.10 for kontor erhverv og parkeringsanlæg i Høje Taastrup C, godkendes og sendes i offentlig høring i 5 uger,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 2.30.10.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende ved storparcel A01 og A02 i Høje Taastrup C. Der er tale om de vestligste grunde i udviklingsområdet Høje Taastrup C. Lokalplanen er den første og hidtil eneste for de store erhvervsparceller i området for Høje Taastrup C.

### Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af kontorbebyggelse på storparcel A01 og etableringen af en parkeringsanlæg på storparcel A02 samt en intern servicevej. Der gives mulighed for opførelsen af ca. 22.000 m<sup>2</sup> kontor erhverv i 6-8 etager, derudover med teknikhuse, solceller, taghaver og drivhuse på tagfladerne. Bebyggelsen udføres som en karrébebyggelse med to overdækkede atrier med kantzoner, der varierer fra 0,6-1 meter.

Facaderne fremstår som fremskudte kvadratiske ramme-elementer med vinduer, som stables med en forskydning opefter således, at der opstår lodrette gennemgående linjer. De fremskudte elementer fremstår i 4 forskellige nuancer af tegl og de tilbagetrukne elementer i glas eller en tyndpladeinddækning i grå nuance. Hovedindgangen markeres med en søjlegang, der skaber et markant indgangsparti.

### Opholdsarealer og kantzoner

Der skal etableres fælles opholdsarealer i form af tagterrasser med delvist grønt udtryk og mulighed for etablering af væksthuse. De smalle kantzoner udnyttes ved etablering plintelementer mellem facadens søjler og evt. løst inventar til ophold. Herunder kan der etableres fast belægning og lav beplantning i kombination.

### Parkering

Parkeringsløsningen afviger fra rammelokalplanen 2.30 for Høje Taastrup C, som angiver, at erhvervsfelter skal håndtere parkering på egen matrikel i kælder. Plan- og Miljøudvalget har den 16-08-2022 godkendt, at der for storparcellerne A01 og A02 kan fraviges fra kravet om parkering på egen matrikel, og den 19-04-2023 godkendt, at der kan udarbejdes lokalplanforslag, hvor parkeringen primært håndteres på terræn i delområde A02 og delvist uden for lokalplanområdet.

For at etablere parkeringsanlæg på A02, aflyses rammelokalplan 2.30 for delområde A02, da parkeringsanlægget er i strid med lokalplanens anvendelse. Parkeringsanlægget er derfor permanent, indtil der laves en ny lokalplan til anden anvendelse, eller at parkeringspladserne etableres andet sted, fx i et parkeringshus.

Parkeringsnormen sættes til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> i henhold til rammelokalplan 2.30. Ved fuld udbygning svarer det til en parkeringsnorm på 220 p-pladser. Delområde A02 kan indeholde 166 pladser, hvilket betyder, at der skal findes 54 pladser uden for lokalplanområdet. For at opnå byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse er det en forudsætning, at der sikres en aftale om adgang til 54 parkeringspladser uden for lokalplanområdet. En aftale skal sikres ved tinglyst deklARATION, og der kan ikke foreligge byggetilladelse og ibrugtagning, før dette er sket.

Cykelparkeringen håndteres i cykelkælder med en direkte nedgang fra terræn og delvist på terræn i lokalvejen samt evt. i delområde A02. Normen er 0,3 pladser pr. medarbejder, hvor der beregnes 17 m<sup>2</sup> pr. medarbejder, jf. rammelokalplan 2.30.

### Vej, sti og trafik

Der udlægges plads til en intern servicevej, der kan servicere bebyggelsen ift. affaldsafhentning, varelevering og brandredning mod syd. Servicevejen skal være ensrettet og må ikke benyttes til personbiler. Servicevejen vil have udkørsel øst for parkeringspladsen ad lokalvejen. Ligeledes vil parkeringspladsen i delområde A02 have ind- og udkørsel via lokalvejen øst for parkeringspladsen.

### Klima og bæredygtighed

Der kan etableres solceller på en større del af tagfladen. Bygherre har til hensigt, at kontorhuset projekteres, så det lever op til DGNB guld og de skærpede krav til CO<sub>2</sub> udledning, som bliver indført i 2025. Der vil være fokus på at projektere bygningen så ressourcebesparende som muligt, herunder også husets facader. Der skal projekteres med ”design for adskillelse”, og der skal afsøges muligheder for at benytte genbrugsmaterialer og upcycledede materialer.

### Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at lokalplan 2.30.10 ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af lokalplanforslaget sendes det i offentlig høring i 5 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanforslaget. Denne forventes forelagt Byrådet i foråret 2024.

## Bilag

Forslag til lokalplan 2.30.10

Miljøscreening lokalplan 2.30.10

Skyggediagrammer

**Afbud** Turan Akbulut

# **Punkt 8: I - Forslag til Natura 2000 handleplan for perioden 2022-2027 - PMU**

22/5278

## **Baggrund**

Tredje generation af de statslige Natura 2000-planer blev offentliggjort 03-07-2023. Planerne fastlægger de langsigtede mål samt indsatsprogram for 3. planperiode, der gælder for perioden 2022-2027. Herefter har kommunerne 6 måneder til at udarbejde og offentliggøre forslag til handleplaner til gennemførelse af Natura 2000-planerne.

## **Indstilling**

At Plan og Miljøudvalget, økonomiudvalget og Byrådet godkender, at "Forslag til Natura 2000 handleplan for Vasby Mose og Sengeløse Mose" sendes i 8 ugers høring fra 15.12.2023.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommune skal udarbejde en handleplan for Natura 2000 området, som 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.

Handleplanens indhold skal være så konkret, at dens gennemførelse kan vurderes. Dog må handleplanen ikke foregribe det præcise indhold af de aftaler eller afgørelser, der træffes i forhold til den enkelte lodsejer i forbindelse med gennemførelse af handleplanen. Planen indeholder en arealopgørelse for de forskellige tiltag for habitatnatur (der henvises til tabeller og kort i handleplanen).

### **Prioritering af den forventede indsats i 3. planperiode**

Der er i 3. planperiode fokus på at sikre og forbedre tilstanden af den eksisterende natur og levesteder. De lysåbne naturtyper rigkær og tidvis våd eng sikres, og forekomsternes areal udvikles og sammenkædes, hvor det er muligt. Ved interessekonflikt prioriteres de lysåbne naturtyper over skovnatur.

Det er kommunens hensigt at planlægge og udføre projekterne, som fastholder og udvikler arealer med eksisterende værdifuld lysåben natur gennem rydning, hegning og afgræsning. Gennem sammenbinding af disse spredtliggende arealer med potentielle arealer kan der udvikles større og mere robuste naturarealer. I forbindelse med processen vil kommunen igangsætte initiativer for at inddrage berørte lodsejere og andre interessenter i projektet.

### **Redegørelse for gennemførelse af seneste handleplan**

Høje-Taastrup Kommune har i perioden fra 2015-2022 gennemført et EU-LIFE naturgenopretningsprojekt med fældning og hegning for at genindføre drift af de lysåbne naturtyper med henblik på at bevare og fremme de naturtyper og arter, som Natura 2000 området er udpeget til at beskytte. Der er i særlig grad gennemført indsatser for naturtyperne rigkær og tidvis våd eng. For at sikre fastholdelse og udvikling af disse naturtyper skal der sikres en kontinuerlig og langsigtet drift af naturarealerne med græsning.

## **Økonomi**

Finansiering vil ske via After-LIFE midler fra EU-LIFE projektet, som der vil blive redegjort for ved en sag primo 2024 samt By- og Miljøcentrets driftsbudget.

## **Bilag**

Forslag til Natura 2000-handleplan 2022-2027 - høringsudgave

**Afbud** Turan Akbulut

# **Punkt 9: I - Forslag til lokalplan for Landsbygaden 21 i Sengeløse og kommuneplantillæg - PMU**

22/18664

## **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget besluttede 29-11-2022 at igangsætte lokalplan og kommuneplantillæg for rækkehusbebyggelse på Landsbygaden 21 i Sengeløse.

Lokalplanen blev forelagt Plan- og Miljøudvalget 15-08-2023. Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på at få belyst muligheden for at virksomheden på grunden lige uden for lokalplanområdet afvikles.

## **Indstilling**

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

1. Forslag til lokalplan 7.18.5 og forslag til kommuneplantillæg 6 sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 7.18.5 og forslag til kommuneplantillæg 6.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 25-08-2023

Sagen udsat.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-10-2023**

Sagen udsættes med henblik på yderligere dialog med grundejeren.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 28-11-2023**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

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

Området er omfattet lokalplan 7.18 for Sengeløse landsby fra 2001, der udlægger området til boligformål, landbrugsformål, offentlige formål, butikker og kro, men fastholder ejendommen i landzone.

Administrationen vurderer, at en fortætning med rækkehuse kan indpasses i det eksisterende landsbymiljø, og der er arbejdet med en arkitektonisk indpasning. Det gælder blandt andet, at hegning skal ske i form af levende hegn, og at tage skal udføres som symmetrisk saddeltag uden valm. Herudover fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal opføres med murede gavltrekanter, og facaderne skal opføres i tegl som blank mur, pudset eller vandskuret. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for området som helhed.

Lokalplanen fastsætter et krav om mindst 100 % opholdsareal i forhold til etagearealet. Opholdsarealerne udgør et fællesareal mod sydvest samt private haver til de enkelte boliger.

Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1,5 per bolig samt en handicapparkeringsplads. For cykelparkering er normen fastsat til 2 cykelparkeringspladser per bolig.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Landsbygaden ad den eksisterende indkørsel til ejendommen. Der lukkes for gennemkørsel ad den gennemkørende vej. Virksomheden lige syd for lokalplanområdet vejbetjenes således kun fra Ågesholmsvej.

#### Forhold til Kommuneplan 2021

I Kommuneplan 2021 er området omfattet ramme 4.B.9, der udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 30 for den enkelte ejendom i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent. Kommuneplantillægget ændrer bebyggelsesprocenten til 30 beregnet for området som helhed.

#### Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af forslag til lokalplan 7.18.5 og forslag til kommuneplantillæg 6 i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administrationen, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Vurderingen skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslagene.

#### Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslagene sendes de i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af lokalplan 7.18.5 og kommuneplantillæg 6.

#### Sagen genoptages den 03-10-2023

Administrationen har siden, at Plan- og Miljøudvalget besluttede at udsætte sagen, undersøgt forskellige muligheder i forhold til at afvikle virksomheden på grunden syd for lokalplanområdet.

En udvidelse af lokalplanafgrænsningen til at omfatte hele virksomheden vil ikke sikre at virksomheden afvikles eller rives ned. Der er ikke handlepligt i forhold til lokalplaner, og eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, uanset om området udlægges til andet. Yderligere giver Planloven ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser om ophør eller nedrivning af eksisterende bygninger som betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse. Det er således ikke muligt at sikre en afvikling af virksomheden med en lokalplan.

Administrationen har været i dialog med grundejer, der oplyser, at de har en økonomisk interesse i, at restarealet fremstår, så det ikke skæmmes de kommende boliger, hvorfor de eksisterende bygninger vil blive revet ned, inden de nye boliger er færdigopført. En hensigtserklæring fra grundejers advokat er vedlagt som bilag.

#### Sagen genoptages den 28-11-2023

Administrationen har siden, at Plan- og Miljøudvalget besluttede at udsætte sagen, undersøgt forskellige muligheder i forhold til at afvikle virksomheden på grunden syd for lokalplanområdet.

En udvidelse af lokalplanafgrænsningen til at omfatte hele virksomheden vil ikke sikre, at virksomheden afvikles eller rives ned. Der er ikke handlepligt i forhold til lokalplaner, og eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, uanset om området udlægges til andet. Yderligere giver Planloven ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser om ophør eller nedrivning af eksisterende bygninger som betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse. Det er således ikke muligt at sikre en afvikling af virksomheden med en lokalplan.

Administrationen har været i dialog med grundejer, der oplyser, at de har en økonomisk interesse i, at restarealet fremstår, så det ikke skæmmer de kommende boliger, hvorfor de eksisterende bygninger vil blive revet ned, inden de nye boliger er færdigopført. En hensigtserklæring fra grundejers advokat er vedlagt som bilag.

Yderligere dialog med grundejer

Administrationen har efter Plan- og Miljøudvalget udsatte sagen 29-11-2023 været i yderligere dialog med grundejer og aftalt, at planforslagene vil blive genfremsat til politisk behandling, når der er udstedt en tilladelse til nedrivning af erhvervsbygningerne. Der er nu meddelt nedrivningstilladelse til samtlige bygninger på grunden bortset fra det eksisterende stuehus, der vil blive omdannet til to nye boliger.

Når bygninger er revet ned, vil administrationen lægge en sag op om endelig vedtagelse af planerne.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 7.18.5

Forslag til tillæg 6 til kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 7.18.5 og kommuneplantillæg 6

Hensigtserklæring fra grundejers advokat

**Afbud** Turan Akbulut

## **Punkt 10: Lukket**

21/25600

**Afbud** Turan Akbulut

## **Punkt 11: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2023**

21/25600

**Afbud** Turan Akbulut