

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-03-2026

Mødedato Tirsdag d. 03. marts 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning, Peter Faarbæk, Turan Akbulut (Afbud), Ken P. Petersson, Mikael Emanuel, Nadeem Farooq, Thomas Radtleff

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget marts 2026.....	3
Meddelelser - Plan- og miljøudvalget marts 2026.....	4
A - Dispensation fra lokalplan til hotel i eksisterende gård ved Klovtoftegade 46 - PMU.....	5
A - Opførelse af et enfamiliehus, Thorsbrovej 1 - PMU.....	8
I - Fastsættelse af gebyr for miljøtilsyn på virksomheder - PMU.....	10
I - Forslag til lokalplan for dagligvarebutik og fitnesscenter i Hedehusene bymidte - PMU.....	11
I - Forslag til lokalplan for rækkehuse i Stærkende og tilhørende kommuneplantillæg - PMU.....	14
Lukket.....	17
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2026.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget marts 2026

25/12242

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Godkendt.

Afbud Turan Akbulut

Punkt 2: Meddelelser - Plan- og miljøudvalget marts 2026

25/12242

Bilag

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio februar 2026

1/3 2026: Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Byggeklageenhed giver kommunen medhold i afgørelse på Taastrup Hovedgade 73

Afbud Turan Akbulut

Punkt 3: A - Dispensation fra lokalplan til hotel i eksisterende gård ved Klovtoftegade 46 - PMU

25/13482

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 1.36.2 til at transformere den eksisterende gård til hotel på ejendommen Klovtoftegade 46.

Ansøgningen har været i naboorientering fra 19-01-2026 til 02-02-2026, og der er indkommet 8 høringsvar. På baggrund af de indkomne høringsvar fremlægges sagen for Plan- og Miljøudvalget til beslutning.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles dispensation fra byggefelterne i Lokalplan 1.36.2, så den eksisterende gård kan ændre anvendelse til hotel ved Klovtoftegade 46 med administrationens foreslåede vilkår.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Godkendt, med bemærkning om at det sikres at adgangsforhold kan ske via Roskildevej.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med ansøgeren, som for nylig har overtaget ejendommene Klovtoftegade 36, 38 og 46 og har et ønske om at omdanne hele området, der er omfattet af Lokalplan 1.36.2 fra december 2017. Som led i dette arbejde ønsker ansøgeren at bevare den eksisterende gård på Klovtoftegade 46, den såkaldte Bakkegård, og anvende bygningen til hotel i overensstemmelse med anvendelsen i lokalplanen.

Beskrivelse af ansøgningen

Ansøger ønsker dispensation for at bevare den eksisterende firelængede Bakkegård på Klovtoftegade 46 og ændre anvendelsen til et hotel med ca. 54 enheder til kortere og længerevarende ophold. Projektet gennemføres inden for de nuværende bygningsrammer, og gårdens arkitektoniske udtryk fastholdes. Der etableres reception, servicefaciliteter, og gårdrummet anvendes som udendørs ophold for gæsterne.

Parkeringen udvides til 54 pladser på egen matrikel herunder handicapparkering og personaleparkering. Adgangsforholdene ændres i overensstemmelse med lokalplanen, så den fremtidige adgang sker fra Roskildevej via lyskrydset, mens den eksisterende adgang fra Klovtoftegade ophører.

Da lokalplanen forudsætter nedrivning af gården og ny bebyggelse inden for byggefelter, kræver bevarelsen dispensation fra § 8 om byggefelter, mens anvendelsen til hotel er i overensstemmelse med lokalplanen.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.36.2, der blev vedtaget af Byrådet i december 2017. Lokalplanen udlægger Klovtoftegårdområdet til kontor- og serviceerhverv, hotel- og konferencefaciliteter samt detailhandel for særligt pladskrævende varer. Lokalplanen forudsætter ny bebyggelse inden for fastlagte byggefelter, og for at realisere projektet

kræver det, at den eksisterende Bakkegård bliver revet ned. Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 22.500 m² i 2 til 10 etager, herunder et højt punkthus mod Roskildevej og lavere bebyggelse mod boligområderne.

Dispensation behandles efter planlovens § 19, stk. 1, og kræver, at dispensationen ikke strider mod planens principper.

Naboorientering

I høringsperioden er der indkommet 8 hørings svar fra naboer i området, Kroppedal Museum og Vejdirektoratet. Hørings svarene i deres fulde længde samt høringsnotatet er vedlagt som bilag.

To af hørings svarene fra henholdsvis en nabo og Kroppedal Museum er positive over, at Bakkegård bliver bevaret med sin ydre fremtræden, da gården er et kulturbærende element i området.

Vejdirektoratet minder om, at byggelinjen ved motorvejen skal overholdes, og at parkering eller anlæg her kan kræve tilladelse. Projektet skal desuden håndtere trafikstøj fra motorvejen, så den vejledende grænseværdi på 63 dB overholdes.

Derudover giver hørings svarene udtryk for følgende bekymringer i forbindelse med projektet:

Trafik og parkering

Flere naboer er bekymrede for øget trafik på Hørskættens og Klovtoftegade samt risiko for afledt parkering i boligområderne.

Administrationen vurderer, at projektets parkeringsbehov samt vejforhold er i overensstemmelse med lokalplanen. Al parkering til projektet etableres på egen matrikel, hvor der planlægges for i alt 54 parkeringspladser svarende til én plads pr. hotelværelse. Derudover oplyser ansøger, at yderligere pladser kan etableres på ansøgers matrikler ved behov. Adgangsvejen flyttes til Roskildevej via det nye lyskryds, hvilket forventes at reducere gennemkørsel på Klovtoftegade og dermed belastningen på den private fællesvej.

Øget aktivitet og tryghed

Flere naboer udtrykker bekymring for, at en hotelanvendelse vil øge aktivitetsniveauet i området og dermed medføre mere støj og flere driftsgener, særligt i aften- og nattetimerne. De frygter desuden, at den øgede aktivitet kan skabe utryghed og føre til mere kriminalitet i området.

Administrationen bemærker, at anvendelsen til hotel allerede er forudsat i lokalplanen, og at der alene søges dispensation fra byggefelterne, da lokalplanen ellers forudsætter nedrivning af gården og nybyggeri i to til 10 etager. Bevarelsen anses derfor som mindre indgribende. Hotellet forventes primært udlejet til længerevarende ophold, hvilket reducerer trafik, servicekørsel og driftsgener i forhold til et traditionelt hotel.

Træer og beplantning

Der er udtrykt bekymring for fjernelse af træer og øget trafikstøj fra motorvejen som følge heraf.

Administrationen vurderer, at projektet i tilstrækkelig grad sikrer bevarelse af områdets træer. Den nye adgangsvej fra Roskildevej og etableringen af parkeringspladserne kræver ingen træfældning. De eksisterende, ældre træer bevares, og genanvendelsen af den nuværende gårdbygning indebærer færre indgreb i beplantningen og dyrelivet end en nedrivning og gennemførelse af projektet efter den gældende lokalplan. Projektet vil ikke have en effekt på trafikstøjen fra motorvejen i området.

Bæredygtighed og arkitektur

Projektet understøtter kommunens fokus på transformation frem for nybyggeri og bidrager dermed til en mere ressourceeffektiv og bæredygtig udvikling. Bakkegård har tidligere været udpeget som bevaringsværdig, og bevarelsen fastholder dens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Ved at genanvende den eksisterende gård frem for at nedrive og opføre ny bebyggelse reduceres materialeforbrug og CO₂-udledning samtidig med, at områdets identitet styrkes.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet kan godkendes, da dispensation til bevaring ikke strider mod lokalplanens principper og samlet set er mindre indgribende end den bebyggelse, lokalplanen muliggør. Parkerings- og adgangsforhold håndteres inden for lokalplanens rammer. Bevarelsen af gården imødekommer dele af høringssvarenes ønsker, skåner beplantningen og harmonerer med kommunens øgede fokus på bæredygtig omdannelse af eksisterende bygninger.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt ansøgningen, meddeler administrationen en dispensation fra byggefelterne, så gården kan ændre anvendelse til et hotel. Det vil desuden kræve byggetilladelse at ombygge gården. Administrationen er i dialog med ansøger om udvikling af resten af Klovtofteområdet.

Bilag

Dispensationsansøgning Klovtoftegade 46

Høringssvar i fuld længde

Høringsnotat

Afbud Turan Akbulut

Punkt 4: A - Opførelse af et enfamiliehus, Thorsbrovej 1 - PMU

25/13295

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus, Thorsbrovej 1 i Reerslev.

Plan- og Miljøudvalget meddelte den 02-12-2025 afslag på en tidligere ansøgning om dispensation til et projekt med bemærkning om, at ansøger opfordres til at justere dele af projektet i overensstemmelse med administrationens kommentarer. Efter dialog med administrationen fremlægges et revideret projekt.

Der har tidligere været gennemført naboorientering. Se mødesag 3 på Plan- og Miljøudvalget 02-12-2025.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra lokalplan 6.13 til en bebyggelsesprocent på 22,5 og en overkørsel med en bredde på 4 m.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøger har tidligere sendt en ansøgning om tilladelse til et enfamiliehus på ejendommen Thorsbrovej 1 i Reerslev. Projektet var ikke i overensstemmelse med bestemmelser i den for området gældende lokalplan 6.13 for Reerslev landsby samt vilkår i en tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning meddelt af Plan- og Miljøudvalget 12-01-2021.

Plan- og Miljøudvalget meddelte afslag til projektet og opfordrede ansøger til dialog med administrationen med henblik på fornyet sagsbehandling. Forhold angående bebyggelsesprocent skulle afklares og vinduestypen, facademateriale samt garagens fremtræden skulle justeres.

Ansøgning

Der er efterfølgende fremsendt et revideret projekt for så vidt angår:

- Huset placeres nord-syd på arealet og udføres uden integreret garage.
- Vinduer er ændret således, at de udføres som dannebrogsvinduer eller i stil hermed.
- Facaderne udføres hvidpudsede.
- Huset udføres med en frontkvist med lavere tagryg og et fremspring på 0,5 m. I taget sættes ovenlysvinduer.
-

Der ansøges om dispensation til:

- en 4 m bred overkørsel som tidligere ansøgt
- en bebyggelsesprocent på 22,5 og ikke 28,7 som tidligere ansøgt

Vurdering

Administrationen vurderer, at husets fremtræden er i overensstemmelse med lokalplan 6.13, selv om lokalplanen ikke entydigt definerer fremtræden af frontkviste. Med et fremspring på ca. 0,5 m vurderes den pågældende kvist at have

karakter som en frontkvist. Jf. lokalplanen kan begge tagflader i øvrigt udføres med yderligere egentlige tagkviste med flunker i træ, sten eller blik tilpasset til taget og huset. Dette fremgår dog ikke af det materiale administrationen har set.

Lokalplanen har ingen bestemmelse om husets placering.

Det vurderes, at der bør dispenseres til en overkørsel på 4 m, da langt de fleste biler i dag har en større bredde end ved lokalplanens udarbejdelse. En større bredde vil sikre bedre manøvreareal.

Nutidens krav om at mindske bygningers varmetab, jf. bygningsreglementet medfører i dag tykkere vægge, hvilket ofte imødekommes med en højere bebyggelsesprocent end tidligere. Det vurderes, at en bebyggelsesprocent på 22,5 på den pågældende matrikel ikke vil sløre landsbyens karakter.

Bilag

facader 15 januar.jpg

Afbud Turan Akbulut

Punkt 5: I - Fastsættelse af gebyr for miljøtilsyn på virksomheder - PMU

26/183

Baggrund

I 2026 træder ny lovgivning i kraft, der betyder, at det fremover er kommunerne, der skal fastsætte taksten for brugerbetaling for godkendelse og miljøtilsyn med virksomheder og husdyrbrug. Hidtil har Miljøstyrelsen fastsat taksten.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at timesatsen for brugerbetaling for godkendelser og miljøtilsyn for 2026 fastsættes til 696 kr.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Der er vedtaget en ny bekendtgørelse om brugerbetaling der træder i kraft 01-01-2026. Virksomheder, der får en godkendelse eller miljøtilsyn, betaler også i dag for kommunens omkostninger hertil. Hidtil har Miljøstyrelsen fastsat den årlige takst, der var beregnet til at skulle dække ca. 58 % af kommunernes omkostninger. I 2025 var taksten fastsat til 487 kr.

Den nye bekendtgørelse indfører fuld brugerbetaling for virksomhederne i overensstemmelse med princippet om, at forureneren skal betale.

Kommunen skal fastsætte en timetakst, der dækker alle omkostninger i forbindelse med tilsyns- og godkendelsesarbejdet. Gebyret skal derfor omfatte udgifter til blandt andet personale, ledelse, økonomistyring, HR-funktioner, husleje, IT-udgifter, drift af biler mv. Taksten skal gælde for et kalenderår.

Byrådet vedtog 26-02-2025 takst for brugerbetaling på affaldstilsyn på virksomheder. Affaldstilsynene foretages på de samme virksomheder, som også får miljøtilsyn, og flere tilsyn gennemføres samtidigt. I 2025 har virksomhederne derfor modtaget to separate gebyrer for tilsynene. Kommunens udgifter er imidlertid de samme for de to typer af tilsyn. Administrationen indstiller derfor, at taksten for miljøtilsyn og godkendelser fastsættes til samme niveau som for affaldstilsyn. Taksten for affaldstilsyn er i 2026 på 696 kr.

Der er omkring 50 virksomheder og husdyrbrug, der årligt får en faktura for miljøtilsyn eller godkendelse. Hvis den tidligere takst på 487 kr. var retvisende i forhold til 58 % af de faktiske omkostninger, skulle den nye, reviderede takst være 840 kr. Det er administrationens vurdering at taksten på 696 kr. er retvisende for tilsynene i Høje-Taastrup kommune.

Afbud Turan Akbulut

Punkt 6: I - Forslag til lokalplan for dagligvarebutik og fitnesscenter i Hedehusene bymidte - PMU

25/14320

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 12-08-2025 at igangsætte udarbejdelsen af et forslag til lokalplan for en dagligvarebutik og et fitnesscenter på Hovedgaden 405 i Hedehusene på baggrund af et skitseprojekt fra ansøger.

Administrationen har nu udarbejdet forslag til lokalplan 4.50, som muliggør en udvikling af området til dagligvarehandel og serviceerhverv. Lokalplanforslaget ledsages af et forslag til tillæg til kommuneplanen, som muliggør, at berørte rammeområder ændrer afgrænsning.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 4.50 og kommuneplantillæg nr. 15 godkendes og sendes i offentlig høring i mindst 4 uger,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 4.50 og kommuneplantillæg nr. 15.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Anbefales, med bemærkning om at der udfærdiges et trafiknotat om ind- og udkørsel fra området.

Sagsfremstilling

Lokalplanen udspringer af et ønske om at udvikle et mindre område ved Hovedgaden i Hedehusene, som igennem længere tid har henligget med tomme bygninger. Udvikler, Rema 1000, har ønsket at erstatte de eksisterende bygninger med en nyopført bygning til både en dagligvarebutik og et fitnesscenter.

Beskrivelse af projektet

Der er tale om et grundareal på samlet ca. 5.299 m² omfattende flere matrikler, som i dag ejes af flere forskellige. Lokalplanen sætter rammer for en bebyggelse på i alt 2.600 m² bruttoetageareal. Den skal opføres som én bygning og placeres indenfor et byggefelt i hjørnet ud mod Hovedgaden og Hedevejen. Den kan bygges i op til to fulde etager med asymmetrisk saddeltag med lav hældning. Der skal anvendes fortrinsvist røde mursten og tegltag i røde nuancer og med glaspartier fra gulv til loft i stueetagen, som ikke må være fuldt tildækkede.

Der etableres en ny adgangsvej fra Hedevejen, som sammen med to nuværende adgange fra hhv. Hovedgaden og Hotelvej (over nabogrunden mod vest) skal skabe det bedst mulige flow til og fra lokalplanområdet. Der skal således skabes en direkte forbindelse fra Hedevejen/Nærheden og videre mod vest til f.eks. Hedehusene Station, hvilket antages at kunne aflaste krydset ved Hovedgaden/Hedevejen i nogen grad. I lokalplanforslaget er det dog ikke fastlagt nøjagtigt, hvor adgangen mellem lokalplanområdet og nabogrunden mod vest (ejet af Salling Group) skal placeres, da dette endnu ikke er endeligt afklaret.

Lokalplanen ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor kommuneplanens generelle normer for parkering er 1 plads pr. 50 m². Lokalplanen følger denne norm for parkering, hvilket svarer til, at der skal etableres minimum 48 parkeringspladser. Bygherre har dog ønsket mulighed for at etablere op til 65 parkeringspladser inkl. handicapparkering, da udvikler vurderer, at der er et større behov til både en dagligvarebutik og et fitnesscenter.

Der etableres et lille grønt areal med siddeophold i kantzonen mod Hovedgaden i overensstemmelse med principperne i projektet for fornyelse af Hovedgaden, så kantzonen fremstår som en sammenhængende del af den samlede sydlige Hovedgade. Der plantes desuden træer langs med Hedevolden og Hovedgaden, som samstemmes med de vejtræer, der i forvejen findes i området, ligesom lokalplanen stiller krav om et plantebed på min. 1 meter i bredden cirka midt inde på parkeringsarealet.

Historik

Denne lokalplan er en mindre del af et større område vest for Hedevolden – mellem Hovedgaden og jernbanen – som står overfor en fornyelse. Området syd for lokalplanområdet var således tidligere en del af et samlet lokalplanprojekt, som bl.a. omfattede etageboliger. Imidlertid er dette delprojekt pt. sat på pause, hvorfor nærværende lokalplanforslag kun omfatter bebyggelsen tættest ved Hovedgaden. Til gengæld giver forslaget mulighed for at indrette et fitnesscenter på 1. salen – samme fitnesscenter, som i dag har til huse i bygningen beliggende mellem lokalplanområdet og jernbanen.

Eksisterende planforhold

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 4-18, som aflyses for den del, den nye lokalplan omfatter. Desuden er en mindre del af lokalplanområdet omfattet af Lokalplan 4.44 for en bro mellem Hedehusene og Nærheden, som ligeledes aflyses for den del, som den nye lokalplan omfatter.

Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da en mindre del af lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområdet 3.O.4 Hedehusene Bypark, som ikke muliggør den ønskede anvendelse. Derfor ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, der udvider rammeområde 3.C.7 Hovedgaden, så hele lokalplanen er omfattet af denne ramme. Samtidig skal afgrænsningen for Hedehusene bymidte ændres, så hele lokalplanområdet bliver en del af bymidten.

Miljøscreening

I henhold til Miljøvurderingsloven er der foretaget en miljøscreening samt en høring af berørte myndigheder. På den baggrund vurderer administrationen, at planerne ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Planen muliggør ny detailhandel og serviceerhverv i et eksisterende tæt byområde. Undersøgelser viser, at projektet fx ikke medfører støjgener for naboer eller påvirker den økologiske funktionalitet for Bilag IV-arter.

Bæredygtighed og arkitektur

Der er arbejdet med at skabe en bebyggelse helt ud til hjørnet af grunden, som fungerer som en markant indgang til Hedehusene bymidte. Med facaderne i røde tegl og store glaspartier får bygningen et både gedigent og imødekommende udtryk, som tilpasser sig den øvrige bebyggelse i Hovedgaden.

Lokalplanen stiller krav om, at taget over vareindleveringen etableres som grønt tag, ligesom den giver mulighed for opsætning af solceller på tag.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at forslag til lokalplan 4.50 kan bidrage til en fornyelse af Hovedgaden og Hedehusene bymidte og anbefaler derfor, at forslaget godkendes til offentlig høring.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslagene sendes de i offentlig høring i mindst 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Disse forventes forelagt Byrådet medio 2026.

Bilag

Forslag til lokalplan 4.50_til politisk behandling

Forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2021

Miljøscreening af lokalplan 4.50

Skyggediagrammer

Afbud Turan Akbulut

Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for rækkehuse i Stærkende og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

24/22511

Baggrund

Byrådet besluttede 27-08-2025 at sende forslag til lokalplan 6.19 for rækkehuse i Stærkende i 8 ugers høring. Planforslaget var i høring fra den 29-08-2025 til den 24-10-2025. Der indkom 9 høringssvar i perioden.

På baggrund af ønsker fra bygherre om ændringer af bebyggelsen har administrationen udarbejdet et nyt forslag til lokalplan 6.19, som muliggør det nye projekt.

Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 6.19 og kommuneplantillæg nr. 13 godkendes og sendes i offentlig høring i mindst 4 uger,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan nr. 6.19 og kommuneplantillæg nr. 13.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-03-2026

Sagen udsættes.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med bygherre, der ønsker at ændre på bebyggelsesplanen. På den baggrund er der udarbejdet et revideret lokalplanforslag, som justerer bebyggelsen og fællesarealerne.

Da bygherre begyndte den nærmere projektering af projektet fra det første planforslag, viste det sig, at adgangsvejen ikke havde tilstrækkeligt manøvreareal. Ved at rykke vejen, så den føres ind gennem den eksisterende gårdsplads, blev der bedre manøvreareal og flere steder større afstand mellem vej, parkering og naboer. Samtidig blev der mulighed for at bevare mere af den oprindelige gårds struktur og give et større fælles opholdsareal i midten af bebyggelsen.

Beskrivelse af lokalplanen

Forslag til lokalplan 6.19 omfatter området beliggende på Stærkendevej 161, hvor gården Tjørnehøjgård ligger i dag. Lokalplanen fastlægger bevaring af det eksisterende stuehus og muliggør opførelse af i alt 25 nye rækkehuse indenfor området. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40 for området som helhed.

Rækkehusene opføres som længehuse i lige rækker med 5 boliger i hver række. Alle rækker opføres i én etage med udnyttelig tagetage med sadeltag. Facaderne opføres som hvidpudsede, i træ eller med blødstrøgne røde mursten. Tagfladerne udføres i ikke reflekterende stålplader med stående false. I tagfladen etableres tagvinduer.

Til rækkehusene indrettes mindre private haver og et større fællesområde centralt placeret omkring fælleshuset. Det fælles grønne område indrettes med legeområde, lavninger til forsinkelse af regnvand og stier med adgang til den offentlige sti, der løber lige nord for området og forbinder

Stærkende med Reerslev.

En stor del af beplantningen i skel mod den offentlige sti bevares og opstammes for at give udsyn ud mod det åbne land.

Der indrettes to parkeringspladser og parkering langs den interne adgangsvej svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Mod naboejendommene laves der afskærmning for at skærme mod lysgener fra bilerne.

BNBO og indvindingsboring

Området ligger indenfor indvindingsoplandet til et alment vandværk, Stærkende Vandværk. En del af området er også beliggende indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til Stærkende Vandværks boring. I områdets nord vestlige hjørne ligger en indvindingsboring til Stærkende Vandværk.

Planen tager højde for, at området ligger indenfor indvindingsoplandet og indeholder en beskyttelseszone omkring BNBO og indvindingsboringen.

Offentlig høring

Der er i høringsperioden for det tidligere planforslag indkommet 9 høringssvar. Høringssvarene vil blive behandlet ved endelig vedtagelse af planen. Ved udarbejdelsen af det nye planforslag er høringssvarene dog taget i betragtning og vedlægges som bilag.

Flere af høringssvarene går på de trafikale forhold. Der er bekymring for, hvordan de 25 nye boliger vil øge trafikken på Stærkendevej, og hvordan det vil påvirke de boliger, der ligger omkring planområdet.

Flere af høringssvarene går også på omfanget af bebyggelsen. Der er bekymring for, at antallet af boliger er for højt, og at der bygges for mange m². Landsbymiljøet ønskes bevaret, og flere af høringssvarene udtrykker en bekymring for, at planen muliggør et projekt, som ikke understøtter landsbymiljøet.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er uden nogen specifik kommuneplanramme. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg, som muliggør den nye bebyggelse. Kommuneplantillægget fastsætter områdets zonestatus til byzone. Den specifikke anvendelse fastsættes til tæt-lav boligbebyggelse. Etageantal fastsættes til én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 for området som helhed.

Miljøscreening

I henhold til Miljøvurderingsloven er der foretaget en miljøscreening samt en høring af berørte myndigheder. På den baggrund vurderer administrationen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Bæredygtighed og arkitektur

Ved omdannelse af området fra den eksisterende Tjørnehøjgård til et område med rækkehuse er der arbejdet med at sikre bevaring af det eksisterende stuehus og en del af gårdens oprindelige struktur, da stuehuset og gården er vurderet til at

have en kulturhistorisk værdi for området. Stuehuset istandsættes og indgår som en del af den samlede bebyggelse, hvor det understøtter fællesskabet ved at blive indrettet til fælleshus for beboerne. Staldlængerne bevares i forskelligt omfang og indgår som en del af fællesarealet som fællesterrasser eller overdækket parkering og affaldshåndtering. Fælleshus og fælles terrasser understøtter også fællesskabet i landsbyen ved at udgøre et samlingssted for både beboere og naboer.

Planen giver mulighed for solceller på alle tagflader.

Administrationens vurdering

De nye boliger vil øge trafikken i Stærkende og omkring planområdet, administrationen har dog vurderet, at forholdene på Stærkendevej er egnede til den mængde trafik, og at området kan bære det. Ved at have to ind- og udkørsler til planområdet glider trafikken lettere, og samtidig er oversigtsforholdene på Stærkendevej egnede til ind- og udkørsel på det sted.

I forhold til det første planforslag øges omfanget af bebyggelsen, fordi der udover de 25 boliger opføres to større overdækninger, hvor to af de eksisterende staldlænger er i dag. Overdækningerne og bevaring af stuehuset er med til at bevare og fremhæve gårdens struktur. Administrationens vurdering er, at den nye bebyggelsesplan i højere grad understøtter og fremhæver gårdens placering.

Administrationens vurdering af det samlede projekt er, at det er tæt bebygget og at en reducere med færre boliger og færre kvadratmeter ville kunne skabe en bedre balance mellem det bebyggede areal og opholdsarealer.

Bygherre har dog givet udtryk for at de ikke ønsker at gå videre med projektet, hvis det reduceres og der ikke gives mulighed for de 25 boliger. Administrationen vælger, at indstille projektet som forelagt, idet det ud fra en samlet vurdering vurderes, at projektet bidrager til at løfte landsbyen med gode og moderne boliger.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslagene sendes det i offentlig høring i mindst 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af planforslagene.

Bilag

Lokalplanforslag 6.19 for rækkehuse i Stærkende februar 2026

Miljøscreening af lokalplan 6.19 for rækkehuse i Stærkende

Tillæg 13 til kommuneplan 2021_Nyt forslag december 2025

Høringssvar lokalplan 6.19 samlet

Afbud Turan Akbulut

Punkt 8: Lukket

25/12242

Afbud Turan Akbulut

Punkt 9: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget marts 2026

25/12242

Afbud Turan Akbulut