

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 11-08-2026

Mødedato Tirsdag d. 11. august 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

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

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget august 2026.....	3
2. Meddelelser - Plan- og miljøudvalget august 2026.....	4
3. A - Principbeslutning om ny lokalplan for Taastrup Hovedgade 180 - PMU.....	5
4. A - Administration af kommunens omlægningsprojekter i den grønne trepart - PMU.....	8
5. A - Tilladelse til nedrivning af en garage udpeget bevaringsværdig - PMU.....	13
6. A - Dispensation fra lokalplan 7.18 til renovering og tilbygning af enfamiliehus, Landsbygaden 3	14
7. I - Forslag til lokalplan for området ved Blåkildecetret og tilhørende kommuneplantillæg - PMU	17
8. I - Forslag til lokalplan for Teglværksgården og Kommuneplantillæg 19 - PMU.....	19
9. I - Frigivelse af anlægsmidler til den gule by - PMU.....	21
Lukket.....	23
11. Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2026.....	23

1. Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget august 2026

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Godkendt.

2. Meddelelser - Plan- og miljøudvalget august 2026

3. A - Principbeslutning om ny lokalplan for Taastrup Hovedgade 180 - PMU

Baggrund

Sagen har været forelagt udvalget på møde 05-05-2026, men blev udsat, da udvalget ønskede et notat som redegør for tidligere henvendelser om byggeri på ejendommen. Notatet er vedlagt som bilag, hvorfor sagen genfremsættes.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen Taastrup Hovedgade 180 på baggrund af det vedlagte skitseprojekt og administrationens anbefalinger. En lokalplan skal muliggøre en udvikling af området til boliger i form af 11 rækkehuse.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan for Taastrup Hovedgade 180 og kommuneplantillæg på baggrund af det vedlagte projekt og på baggrund af administrationens anbefalinger.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 05-05-2026

Sagen udsættes med bemærkning om, at der skal redegøres for tidligere henvendelser om at udvikle grunden.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med en bygherre, der ønsker at udvikle ejendommen, som i dag fremstår ubeboet og forladt, med rækkehuse og således forny det fysiske udtryk og oplevelsen af Taastrup, når man ankommer fra syd.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Der er tale om et område på samlet 3.866 m², som omfatter matr.nr. 111 og 112, Høje-Taastrup by, Rønnevang, og som ønskes bebygget med i alt 11 rækkehusboliger. Boligerne er hver ca. 120 m², fordelt på to plan à 60 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent for hele grunden på ca. 39, inkl. sekundær bebyggelse. Der arbejdes med flade og grønne tage og med facader i delvist træ og tegl, se vedhæftede illustration. Til hver bolig tilknyttes en lille forhave/ankomstareal samt en lille baghave.

Området er disponeret med to rækker i nord-sydgående retning med hhv. 5 og 6 forskudte rækkehuse pr. række. I den sydlige ende planlægges et fælles opholdsareal med borde og bænke samt legeplads, mens parkering placeres mod nord, hvor der samtidig bliver ind- og udkørsel fra Agersøvej.

Eksisterende planforhold

Området er i dag en erhvervsgrund, hvor der tidligere har været forskellig håndværks- og lagervirksomhed mv. samt tilhørende beboelse. Grunden er omfattet af Lokalplan 1.51.3 for trekantsområdet fra 2018, hvori den også er udlagt til erhverv. At ændre anvendelsen til ren beboelse vil derfor kræve en ny lokalplan, som samtidig aflyser Lokalplan 1.51.3 for denne del.

Det bemærkes, at den sydligste del af grunden ligger indenfor en respektafstand til en gastransmissionsledning, som løber under den sydlige nabogrund. Der gælder således et bebyggelsesforbud indenfor denne zone (46 meter fra selve ledningen), hvilket dog ikke er til hinder for at placere f.eks. opholdsarealer eller lettere, sekundær bebyggelse i stedet. Energinet, som ejer ledningen, vil gerne inddrages tidligt i lokalplanprocessen.

Kommuneplantillæg

Området er i Kommuneplan 2021 også udlagt som erhverv, i form af rammeområde 1.E.21, som udlægges til kontor- og serviceerhverv samt let industri. En ny anvendelse vil således også forudsætte et kommuneplantillæg – medmindre det udlægges til tæt-lav beboelse i den kommende kommuneplan.

Bæredygtighed og arkitektur

Projektet er endnu i et tidligt stadie, hvorfor der skal arbejdes mere i dybden med netop bæredygtighed, arkitektur og andre aspekter såsom gode udeopholdsrum, det grønne udtryk og kantzoner ud til f.eks. Taastrup Hovedgade. Den eksisterende beplantning i form af høje graner vil desværre ikke kunne bevares i fuldt omfang. Disse træer vurderes dog ikke af særlig vigtighed for flagermus, hvilket fremgår af et udarbejdet notat fra ekstern konsulent.

Bygherre beskriver i den vedhæftede projektbeskrivelse, at man arbejder med bæredygtig arkitektur ved eksempelvis at integrere grønne tage og ovenlysvinduer, sidstnævnte for at skabe gode lysforhold i boligerne.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at der kan skabes et godt boligområde på ejendommen. Dette vil dog være afhængigt af, at projektet bearbejdes videre i detaljer omkring arkitektur, beplantning, opholdsarealer jf. ovenstående. Grundens placering ud til støjprægede trafikårer gør det nødvendigt at disponere bebyggelsen optimalt og desuden muligvis indarbejde støjafskærmning – bygherre har i den forbindelse, i dialog med administrationen, ændret i disponeringen og bl.a. nedjusteret antallet af boliger.

Det skal i den forbindelse nævnes, at der netop kan være visse udfordringer med at leve op til Miljøstyrelsens vejledende støjkrav, da der med boligerne er tale om støjfølsom anvendelse. Administrationen arbejder på at afklare de nærmere omstændigheder, og det skal naturligvis sikres i tilfælde af, at lokalplanarbejdet igangsættes, at projektet vil kunne realiseres indenfor gældende støjgrænser.

Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelsen af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan på baggrund af ansøgers materiale samt udbygninger heraf.

Forslaget forventes fremlagt for Byrådet anden halvdel af 2026, hvorefter det sendes i offentlig høring.

Sagen genoptages 11-08-2026

Sagen har tidligere været forelagt udvalget på møde 05-05-2026, men blev udsat, da udvalget ønskede et notat som redegør for tidligere henvendelser om byggeri på ejendommen. Nyt notat er vedlagt som bilag, hvorfor sagen genfremsættes.

4. A - Administration af kommunens omlægningsprojekter i den grønne trepart - PMU

Baggrund

Høje-Taastrup Kommune er medlem af Lokal Trepert Køge Bugt samt Lokal Trepert Isefjord og Roskilde Fjord. 17-12-2025 vedtog byrådet Høje-Taastrup Kommunes omlægningsplaner for begge Lokale Treparter.

Med denne sag gives en status over Høje-Taastrup kommunes omlægningsprojekter og forventede udgifter og indtægter fordelt på årene 2026 – 2030.

INDSTILLING

at Plan- og miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at der oprettes en projektkonto, som kan anvendes til midlertidigt at lægge ud for konsulenttydelser i forbindelse med forundersøgelser og etablering af projekter under den Grønne Trepert
2. at der gives en indtægtsbevilling og en udgiftsbevilling på 2.695.000 kr. i perioden 2026-2030 jf. økonomiafsnittet

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

I 2026 er arbejdet med at realisere de omlægningsprojekter, der blev planlagt i 2025, igangsat. Da administrationen ikke har ressourcer til at starte alle projekter samtidig, bliver de sat i gang løbende. Prioriteringen af projekterne sker ud fra følgende kriterier:

- Projekter, der er igangsat før Grøn Trepert
- Projekternes effekt på reduktion af kvælstofudledning til Roskilde Fjord
- Hvor let projekterne forventes at kunne gennemføres.

Tabel 1 og 2 nedenfor giver et overblik over status for omlægningsprojekterne opdelt efter, om de kræver kommunalt udlæg eller ej.

Overordnet oplever administrationen en god dialog med lodsejerne i forbindelse med omlægningsprojekterne. Flere borgere har vist interesse for Grøn Trepert, men interessen er ofte faldet, når projekterne er blevet mere konkrete. Administrationen er i løbende kontakt med de lodsejere, hvor der ønskes opstart af projekter. Dialogen er generelt positiv, men mange lodsejere er afventende og efterspørger mere konkrete oplysninger om projektets omfang, udformning og kompensation, hvilket kan være vanskeligt at fastlægge i de tidlige faser af

projekterne.

Projekttyper

Der indgår flere forskellige projekttyper i den Grønne Trepert, hvor både økonomi og realisering varierer.

For lavbundsprojekter og kvælstofvådområder gælder, at der skal gennemføres en forundersøgelse ved en ekstern rådgiver, som belyser projektets effekt og realiserbarhed. Hvis forundersøgelsen viser, at projektet er muligt, og lodsejerne er positive, følger en fase med detailprojektering samt afklaring af lodsejerkompensation og eventuel jordfordeling. Herefter kan projektet realiseres. Kommunen afholder som udgangspunkt ikke udgifter til projekterne, men skal lægge ud for konsulenttydelser, da tilskud fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) først udbetales, når forundersøgelsen er afsluttet, og projektet er etableret.

For skovrejsning og permanent ekstensivering gælder, at lodsejere kan søge tilskud til etablering af skov eller omlægning til ekstensiv drift af landbrugsjord. Kommunen har derudover mulighed for at opkøbe arealer med henblik på etablering af skov og natur.

Naturpotentiale

Som en del af indsatsen under Grøn Trepert skal kommunen i 2026 desuden udpege nye omlægningsprojekter med et særligt naturpotentiale, herunder med øget fokus på biodiversitet og sammenhængende naturområder.

Tabel 1. Oversigt over projekter i omlægningsplanen, hvor kommunen skal lægge ud for udgifter til rådgiver i forbindelse med udarbejdelse af forundersøgelse, detailprojektering og bygherrerådgivning.

Projektnavn	Projekttype	Areal (ha)	Status
St. Vejleå lavbundsprojekt	Lavbundsprojekt	72	Der er gennemført forundersøgelse i 2025. Midler til etableringsprojekt forventes ansøgt, når der åbner en ansøgningspuljen. Ansøgningsrunden er forsinket pga. folketingsvalg og manglende regeringsdannelse. Under forudsætning af lodsejernes opbakning forventes lavbundsprojektet realiseret i efteråret 2027.

Cathrineberg Vest	Kvælstofvådområde	67	Projektet fik tilsagn om midler til forundersøgelse i februar 2026, og en forundersøgelse blev igangsat i maj 2026. Hvis forundersøgelse konkluderer, at projektet er realiserbart og lodsejer ønsker det gennemført, forventes projektet at kunne blive realiseret i efteråret 2027.
Syd for Maglemosen	Kvælstofvådområde	41	Der har været indledende dialog med lodsejerne i løbet af 2025 og 2026. Nogle er positive over for projektet, mens andre er negative eller afventende. Det forventes, at der ansøges om midler til en forundersøgelse i 2026 for en del af projektarealet, men der er fortsat en række forhold, som skal afklares. Bl.a. skal det undersøges om andre arealer kan komme i spil.
Lavbundsprojekt Soderup Mose	Lavbundsprojekt	39	Lodsejere er orienteret om projektet, men der er ikke påbegyndt egentligt lodsejerdialog om realisering af projektet. Lodsejerdialog forventes opstartet i efteråret 2026.
Genslyngning af St. Vejleå	Øvrig (vandløbs-restaureringsprojekt)		I efteråret 2025 blev der gennemført en forundersøgelse, der viste at kun 5-10 % af omkostningerne til et etableringsprojekt kan dækkes af det tilskud, der kan ansøges hos SGAV. Der kan evt. søges fondsmidler til at dække de resterende udgifter.

Tabel 2. Oversigt over projekter i omlægningsplanen, hvor kommunen ikke skal lægge ud .

Projektnavn	Projekttype	Areal (ha)	Status
Nybølle Skov	Skovrejsning	10	Arealet til skovrejsning forventet købt af midler afsat af Byrådet til opkøb af arealer i Boringsnære Beskyttelsesområder (grundvandsbeskyttelse).

Skovrejsning nord for Hakkemosen	Skovrejsning	36	Skovrejsningsprojektet finansieres gennem samarbejdsprojekt med Blue Phoenix om etablering af støjvold og tunnelgennemgang fra Hakkemosen.
Ekstensivering ved Sengeløse	Permanent ekstensivering	11	Høje-Taastrup kommune har efter henvendelse fra Sengeløse Kirke sogn besluttet at leje sognes landbrugsjorder med henblik på at jordene skal indgå i den Grønne Trepert.
Lavbundsprojekt Vand under broen	Lavbundsprojekt	63	Der er positiv dialog med Naturstyrelsen der ejer arealerne i projektområdet. Naturstyrelsen ønsker dog først at realisere et projekt, når højspændingsledninger tages ned senest i 2030. Projektet forventes forundersøgt i 2029, hvorfor et etableringsprojekt kan påbegyndes i 2030.
Ekstensivering syd for Porsemosen	Permanent ekstensivering	48	Syd for Porsemosen ejer Naturstyrelsen landbrugsarealer i omdrift, som skal omlægges til afgræsning. Aage V. Jensen Fonden har opkøbt arealer i og omkring Porsemosen, og planen er at etablere større sammenhængende græsningsområder på både Naturstyrelsens og fondens arealer. Det videre arbejde afventer aktuelt fonden, men det forventes, at der indgås en aftale om ekstensivering i løbet af efteråret 2026.
Ekstensivering ved Høje Taastrup Kirke	Permanent ekstensivering	8	Det er endnu ikke lykkedes at indgå en aftale med Høje-Taastrup kirke om drift af arealerne. Da arealet ligger i byzone er det ikke muligt at opnå tilskud til omlægning af arealet og da der samtidig ikke er krav til kvælstoftilbageholdelse i Køge Bugt oplandet tages projektet ud af den Grønne Trepert.

Solhøj Fælle	Øvrig (permanent ekstensivering og skovrejsning)	372	Siden 2006 har Naturstyrelsen opkøbt arealer i området, og der er i dag omlagt 119 ha. Fremadrettet planlægges yderligere omlægning af 326 ha gennem opkøb i Høje-Taastrup og Ishøj Kommuner, heraf 106 ha til skovrejsning og 220 ha til åbne arealer med kreaturafræsning og høslet. Området rummer betydelige drikkevandsinteresser og ligger ved HOFORs kildeplads Solhøj. Projektet omfatter i alt fire parter: Naturstyrelsen, HOFOR samt Ishøj og Høje-Taastrup Kommuner
--------------	--	-----	---

ØKONOMI

Der er ikke større udgifter forbundet med hverken forundersøgelse eller realisering af omlægningsprojekter, men det er nødvendigt at lægge ud for rådgiverydelser (se Tabel 3).

Tabel 3. Udlæg til rådgivere samt indtægt fra tilsagnsmidler fordelt over årene.

Projekt	2026	2027	2028	2029	2030
St. Vejleå lavbundsprojekt		415.000			
Cathrineberg Vest	300.000	75.000	400.000		
Syd for Maglemosen		390.000	250.000	100.000	
Lavbundsprojekt Soderup Mose		200.000	190.000	200.000	175.000
I alt	300.000	1.080.000	840.000	300.000	175.000
Forventet indkomst		1.180.000	790.000	350.000	375.000

5. A - Tilladelse til nedrivning af en garage udpeget bevaringsværdig - PMU

Baggrund

I forbindelse med kommende etageboliger ved Kaffesurrogatfabrikken Hovedgaden 532 ønskes det at nedrive en garagebygning, som i gældende lokalplan er udpeget bevaringsværdig.

Arealet ønskes anvendt til parkering for etageboligerne.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender nedrivning af bygningen Hovedgaden 532F beliggende matr.nr.: 1ql Kallerup Gde., Hedehusene.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Lokalplan 4.02.1 for Kaffesurrogatfabrikken giver mulighed for opførelse af en stokbebyggelse til etageboliger foran fabrikken ud til Hovedgaden.

Plan- og Miljøudvalget meddelte d. 02-06-2026 dispensation fra lokalplan 4.02.1 til en ændring af bebyggelsesplanen, bebyggelsens etageantal og omfang af byggemulighed.

Lokalplanen udlægger arealer til parkering ved fabrikken og mod banen samt mellem boligbebyggelsen. Et af arealerne er beliggende mod vest foran en bevaringsværdig bebyggelse. Det ønskes at flytte denne placering til områdets nordøstlige del ud mod banen.

Den ønskede placering forudsætter nedrivning af en bygning, som i lokalplanen er udpeget bevaringsværdig, og som kun kan nedrives efter godkendelse. I lokalplanens redegørelse nævnes det dog: "Bygningen i områdets nord-østlige del er opført i 1932, samme periode som de øvrige bevaringsværdige bygninger. Men den er ændret en del."

Ansøgningen har været sendt til udtalelse hos Kroppedal Museum. Museet oplyser, "at bygningen i dag er så ombygget, at det er svært at genkende den oprindelige funktion samt oprindelige arkitektoniske træk. Det vurderes derfor, at en nedrivning af bygningen ikke vil have betydelige negative konsekvenser for kulturmiljøet i området."

Vurdering

Administrationen kan tilslutte sig Kroppedal Museums vurdering. Den omtalte bygning har ingen kulturhistorisk værdi til forskel fra de oprindelige bygninger til Kaffesurrogatfabrikken med dets røde tegl. Det vurderes endvidere fordelagtigt med en udvidelse af lokalplanens parkeringsareal i områdets nordøstlige del ud til banen, og derved give plads til yderligere ude-opholdsarealer.

6. A - Dispensation fra lokalplan 7.18 til renovering og tilbygning af enfamiliehus, Landsbygaden 3 - PMU

Baggrund

Der er ansøgt om opførelse af en 70 m² stor tilbygning til et enfamiliehus beliggende på Landsbygaden 3, 2640 Hedehusene. I den forbindelse er der ansøgt om dispensation fra Lokalplan 7.18 vedrørende bebyggelsens udseende, herunder vinduer, tagbelægning og taghældning. Ansøgningen har været sendt i naboorientering, og der er modtaget to indsigelser vedrørende den ansøgte tagbelægning.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles dispensation til en taghældning på 25°, metaltag som kliktag med stående fals og vinduer uden sprosser.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt renovering af bolig og opførelse af tilbygning på 71 m² og i den forbindelse er der ansøgt om dispensation fra Lokalplan 7.18 fra 2001. Tilbygningen vil blive opført tilsvarende den oprindelige bygning opført 1969 i forhold højder og tagudformningen. Tegningsmaterialet, der er fremsendt i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse, er vedlagt som bilag.

Dispensationerne der skal behandles, er i forhold til følgende bestemmelser:

Bygningers taghældning skal være mellem 40 og 55.

Ansøger anfører at den eksisterende bolig er opført i 1969 med en taghældning på 25°, hvilket prædaterer lokalplanen. For at sikre arkitektonisk sammenhæng og harmoni mellem den eksisterende bygning og den nye tilbygning, ønskes det oprindelige udtryk videreført. En ændring til 40-55° på tilbygningen ville skabe et uhensigtsmæssigt og uharmonisk udtryk i forhold til hovedhuset

Tagmaterialer som tegl, skifer, bølgeeternit, ståltegl eller tagpap.

Der er ansøgt at udføre taget, som et metalkliktag. Løsningen vurderes at ligge inden for lokalplanens intentioner om et enkelt og ensartet tagudtryk.

Vinduer skal udføres med sprosser (traditionelt udtryk).

Ansøger oplyser, at enkle vinduespartier uden sprosser er i tråd med ejendommens oprindelige arkitektur. Med henvisning til Lokalplanens formålsparagraf ønskes det at tage hensyn til bygningens oprindelige udtryk fra 1969. Huset er ikke født med sprossede vinduer, og en moderne, enkel vinduesløsning vil ifølge ansøger i højere grad understøtte ejendommens arkitektoniske DNA.

Naboorientering

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering og der er modtaget 3 tilbagemeldinger fra naboer, hvoraf den ene er positiv. De 2 øvrige høringssvar er i forhold til tagmaterialet. Begge naboer anfører, at det valgte metaltag ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om tagmaterialer og ikke harmonerer med områdets eksisterende arkitektoniske udtryk, hvor de øvrige boliger har traditionelle betontagsten. Derudover udtrykkes bekymring for gener i form af lysrefleksioner og støj ved regnvejrs, ligesom der er bekymring for eventuelle refleksioner fra de planlagte solceller. De tre høringssvar som er modtaget i forbindelse med naboorienteringen er vedlagt som bilag.

Ansøger oplyser, at det ansøgte metaltag udføres i en mørk, helmattet grå farve med meget lav glans, hvorfor refleksioner vurderes at være begrænsede og på niveau med andre almindelige tagmaterialer. Valget af metaltag begrundes med et ønske om en enkel og rolig tagflade med få synlige samlinger, som ansøger vurderer harmonerer med bygningens udformning.

Det anføres endvidere, at tagets hældning og orientering betyder, at eventuelle refleksioner primært vil blive kastet op mod himlen frem for mod naboejendommene. Solpanelerne placeres på tagflader, der vender væk fra de primære naboskel. Vedrørende støjgener oplyser ansøger, at taget etableres med lyddæpende filt, som reducerer støj fra regn på tagfladen. Ansøger bemærker desuden, at ejendommen allerede er forsynet med metaltag.

I forhold til de to andre dispensationer for taghældning og vinduernes udformning, har der ikke været behov for yderligere begrundelse.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanområde A1, som omfatter landsbykernen, er karakteriseret ved en varieret bygningsmasse opført i forskellige perioder og med forskellig arkitektur samt forskellige materialevalg til både facader og tage.

Lokalplanens formål er at sikre, at nybyggeri, ombygninger og tilbygninger udføres med hensyntagen til den stedlige byggetradition og den enkelte bygnings oprindelige udtryk, så landsbykernens særlige karakter bevares og understøttes.

For så vidt angår de ansøgte dispensationer til taghældning og vinduernes udformning vurderer administrationen, at en taghældning på 25° og vinduer uden sprosser er i overensstemmelse med hensynet til bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk. Den eksisterende bolig er opført som et klassisk parcelhus fra 1969 med lav taghældning og en enkel arkitektur uden sprossede vinduer. Administrationen vurderer derfor, at dispensationerne understøtter lokalplanens formål om at tage hensyn til bygningens oprindelige udtryk.

Vedrørende det ansøgte tagmateriale i form af metalkliktag vurderer administrationen, at materialet ligger inden for rammerne af lokalplanens overordnede intentioner. Lokalplanen tillader flere forskellige tagmaterialer, herunder tagpap og ståltegl, og administrationen vurderer derfor ikke, at lokalplanens hensigt har været at begrænse tagmaterialer til traditionelle tegl eller betontagsten. Det ansøgte metalkliktag fremstår som et enkelt og ensartet tagmateriale, der harmonerer med bygningens arkitektur.

De modtagne indsigelser vedrører primært risikoen for refleksioner samt støjgener fra metaltaget. Administrationen vurderer på baggrund af ansøgers redegørelse, at disse forhold ikke i væsentlig grad vil påvirke de omkringliggende ejendomme. Der er lagt vægt på, at taget udføres i en mørk, helmattet overflade med lav glans, at tagets orientering begrænser eventuelle refleksioner mod naboejendommene, samt at taget etableres med lyddæmpende filt. Administrationen bemærker endvidere, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om tagmaterialers glansværdi eller refleksionsegenskaber.

På den baggrund vurderer administrationen samlet set, at de ansøgte dispensationer ikke tilsidesætter de hensyn, som lokalplanen skal varetage, og at de kan meddeles uden at ændre områdets karakter eller skabe væsentlige nabomæssige gener.

7. I - Forslag til lokalplan for området ved Blåkildecetret og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

Baggrund

Byrådet besluttede den 19-06-2024, at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for området omkring Blåkildecetret på baggrund af et skitseprojekt.

I denne sag skal der tages stilling forslag til lokalplan 1.89.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at forslag til lokalplan 1.89 og kommuneplantillæg 20 godkendes og sendes i offentlig høring i mindst 4 uger.
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 1.89 og kommuneplantillæg 20.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Sagen udsat.

Sagsfremstilling

Centerområdet omkring Blåkildecetret er i dag præget af tomme og forsømte arealer. Lokalplanen understøtter en helhedsorienteret udvikling af området, hvor nye boliger, en moderne dagligvarebutik og grønne opholdsarealer tilsammen skaber et mere attraktivt og levende bymiljø. Projektet er dermed et centralt element i fornyelsen af denne del af Taastrup.

Lokalplanen understøtter etableringen af Folkepark Alléen, som skal forbinde de grønne arealer nord og syd for lokalplansområdet. Det sker ved at der gennemføres et magelæg mellem KFI og kommunen og at den nye bebyggelse placeres, så der gives plads til Folkepark Allen. Hermed sikres den sammenhængende grønne struktur i Taastrup, der er et strategisk mål med udviklingen af Folkeparken.

Lokalplanen følger Byrådets principbeslutning fra juni 2024 om, en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og maksimalt 3 etager, og får dermed de samme rammer som gælder for Blåkildegård. Den samlede bebyggelse udgør maksimalt 11.570 m² bruttoetageareal og omfatter 84 etageboliger i tre etager, 16 rækkehuse i to etager og en ny Meny på 3000 m². Herudover indeholder projektet fælles grønne opholdsarealer og kantzoner mod Folkepark Alléen.

Bebyggelsen fordeler sig på to delområder øst og vest for Vejtoften. Materialevalg, skala og arkitektur er tilpasset områdets karakter, og der arbejdes med lyse tegl i gule og sandfarvede nuancer, felter med træbeklædning og flade tage med mulighed for placering af solceller. Der indrettes parkeringspladser svarende til 1,5 pr. bolig, 1 pr. 25 m² butiksareal og 1 pr. 50 m² erhvervsareal, i alt mindst 229 parkeringspladser.

Under lokalplanprocessen blev det konstateret, at Blåkildecenrets konstruktion ikke kunne bære en moderniseret dagligvarebutik med tidssvarende ventilation. Derfor er det nødvendigt at centeret nedrives og erstattes af en ny bygning ovenpå den eksisterende kælder, som bevares. I kælderen er der eksisterende beskyttelsesrum, som ligeledes bevares.

Eksisterende planforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1.38 og lokalplan 1.42, som begge aflyses i sin helhed da de er uforenelige med denne lokalplan. En del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 1.32, byplanvedtægten aflyses for den del som er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget fastlægger, at der skal være opholdsarealer indenfor området svarende til 40 %.

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.

Bæredygtighed og arkitektur

Projektet understøtter etableringen af Folkepark Alléen, hvilket sikrer en grøn helhed, trækker det grønne helt ind til boligerne og giver et grønt opholdsareal. Lokalplanen fastlægger, at der skal være en kantzone mellem bebyggelsen og Folkepark Alléen, som sikrer en overgang til det offentlige byrum. Den nye dagligvarebutik opføres ovenpå eksisterende kælder, som bevares og bruges til butikken.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet:

- Løfter et nedslidt centerområde og skaber et mere attraktivt bymiljø
- Sikrer en sammenhængende grøn struktur i Taastrup ved at give plads til Folkepark Alléen
- Overholder den politiske principbeslutning for bebyggelsesprocent og etagehøjde
- Tilfører en bebyggelse, der er tilpasset områdets skala og karakter

Projektet vurderes samlet set at være et væsentligt bidrag til at løfte området.

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 planforslagene. Denne forventes forelagt Byrådet i 4. kvartal af 2026.

8. I - Forslag til lokalplan for Teglværksgården og Kommuneplantillæg 19 - PMU

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 03-06-2025, at der skal udarbejdes en lovliggørende lokalplan for Teglværksgården, ejendommen på Reerslevvej 27. Administrationen har nu udarbejdet forslag til lokalplan 4.16.9 og kommuneplantillæg 19, som muliggør opdeling af den eksisterende gård i fire boligenheder.

Forslag til lokalplan 4.16.9 og kommuneplantillæg 19 forelægges til beslutning, inden de sendes i offentlig høring i 4 uger.

INDSTILLING

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

1. forslag til lokalplan 4.16.9 for Teglværksgården godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. forslag til kommuneplantillæg 19 til Kommuneplan 2021 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
3. der ikke udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 4.16.9 og kommuneplantillæg 19 til Kommuneplan 2021.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planområdet omfatter ejendommen Teglværksgården på Reerslevvej 27 i Hedehusene. Ejendommen består af en trelænget gård fra 1877, som i dag er indrettet og opdelt i to boligenheder. Ejendommen har kulturhistorisk værdi som et af de sidste fysiske minder om det tidligere Hedehus-teglværk.

Baggrunden for planforslaget er et ønske fra ejeren om at indrette den eksisterende gård til i alt fire boligenheder, så familien kan samles på ejendommen. Den gældende lokalplan 4.16 giver kun mulighed for åben-lav bebyggelse. Da opdelingen af bebyggelsen i fire boligenheder svarer til rækkehuse, kræver det et nyt plangrundlag at realisere projektet.

Lokalplanforslaget har til formål at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i form af fire boliger inden for den eksisterende bygningsmasse. Planforslaget fastsætter en bebyggelsesprocent på 40 og muliggør renovering af gårdens udlænger med respekt for bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Planforslaget indeholder bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse, som sikrer bebyggelsen i dens placering og udstrækning.

Planforslaget indeholder bestemmelser, der muliggør renovering af eksisterende bebyggelse

og sikrer, at bygningens karakter bevares, herunder krav til materialer samt vindues- og dørtyper. Samtidig fastlægges rammerne for inddeling af fælles opholdsarealer og private haver, hvor gårdrummet bevares som et fælles opholdsareal, og et eksisterende træ i gården sikres gennem bevaringsbestemmelser.

Forhold til Kommuneplan 2021

Planområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 3.B.30, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse og fastsætter en bebyggelsesprocent på 25, beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da Planforslaget muliggør tæt-lav bebyggelse samt en bebyggelsesprocent på 40. Lokalplanforslaget ledsages derfor af kommuneplantillæg 19.

Ramme 3.B.30 Reerslevvej, Hedehusene/Fløng, delaflyses, og områdeafgrænsningen ændres.

Der oprettes en ny ramme 3.B.41 Teglværksgården, Hedehusene/Fløng, som muliggør boliganvendelse i form af tæt-lav bebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40 for området som helhed, og det maksimale etageantal fastsættes til 1,5.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af planforslagene. Administrationen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, da der er tale om omdannelse og renovering af eksisterende bebyggelse. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved godkendelse sendes forslag til lokalplan 4.16.9 og kommuneplantillæg 19 i offentlig høring i 4 uger.

Efter høringsperioden vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar og på den baggrund udarbejde en indstilling til endelig vedtagelse. Denne forventes forelagt Byrådet vinteren 2026.

9. I - Frigivelse af anlægsmidler til den gule by - PMU

Baggrund

Udviklingen af Den Gule By bygger på et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune, Wihlborgs, DSB og den tidligere ejer ATP. Projektet skal løfte tryghed, byliv og kvaliteten af de to stationstorve og banebroen. Byrådet frigav i april 2023 midler til første etape. Denne sag handler om frigivelse af den sidste del af anlægsmidlerne.

INDSTILLING

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at det resterende rådighedsbeløb i 2026 på 10,05 mio. kr. frigives til omdannelse af byrum i den gule by.

BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 11-08-2026

Anbefales.

Udvalget bestiller et notat om, hvorvidt der har været krævet bod/dagbøder ifm. forsinkelsen af projektet, samt om hvordan administrationen forventer at anvende bod/dagbøder ved anlæggelsen af Nordtorvet. Endelig ønskes belyst hvordan et reduceret projekt på Nordtorvet påvirker kommunens medfinansiering. Notatet ønskes før sagens behandling i Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Arbejdet på sydtorvet og banebroen er gennemført. De trafikale forhold på sydtorvet er blevet forenklet, så parkeringen nu er samlet i den sydlige, skyggefulde del af torvet. Det har frigivet plads til solrige opholdsrum i den nordlige del af torvet. Torvet har fået ny beplantning, belysning og belægning, og cykelforholdene er forbedret ved at skabe en tydelig cykelsti øst om Thorstårnet. Banebroen er opgraderet med bedre belysning, inventar og belægning. Cykelparkeringen er forbedret med nye stativer og i den nordlige del er en del af betondækket nedrevet, mens resten er lukket af for at øge trygheden.

Nordtorvet var planlagt som næste etape, men ATP satte projektet i bero i forbindelse med salg af deres ejendomme. Den nye ejer, Stensdal Group, overtog ejendommene i marts 2026 og bakker op om behovet for en fornyelse af torvet. De ønsker dog at gennemføre projektet i to etaper, da de ikke kan medfinansiere hele deres andel nu. Derfor skal der arbejdes videre med en nedskaleret første etape, som fortsat lever op til de bærende principper i projektet. Projektet for nordtorvet handler om at skabe et grønt og trygt byrum. Parkeringen samles i torvets sydvestlige del, og den nuværende rundkørsel omdannes til en lige vej, hvilket frigiver plads til det grønne byrum og ophold.

Projekterne finansieres ligeligt mellem kommunen og de tre grundejere. Den samlede anlægsinvestering er på 36,1 mio. kr. og Byrådet har budgetlagt 18,05 mio. kr. til den kommunale medfinansiering. I april 2023 frigav Byrådet 8 mio. kr. til at igangsætte arbejdet på sydtorvet. Der har været en mindre merudgift forbundet med projektet pga. vintervejr, slagger i jorden og fordi udskiftning af loftsplader krævede specialtilpasning. Det forventes dog at det

samlede budget fortsat kan overholdes.

ØKONOMI

Der er samlet afsat 18,05 mio. kr. til kommunal medfinansiering af projektet i den gule by. Der er hidtil frigivet 8,0 mio. kr. Det indstilles, at det resterende rådighedsbeløb, som er afsat i 2026, frigives til den sidste del af projektet.

11. Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget august 2026