

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 01-09-2026

|                      |                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mødedato</b>      | Tirsdag d. 01. september 2026 kl. 15:00                                                                                        |
| <b>Mødested</b>      | Mødelokale 1.14                                                                                                                |
| <b>Mødedeltagere</b> | Henrik Torning (Afbud), Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Ken P. Petersson (Afbud), Mikael Emanuel, Nadeem Farooq, Thomas Rattleff |

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget september 2026.....                          | 3  |
| 2. Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget september 2026.....                                       | 4  |
| 3. A - Principbeslutning om lokalplan for Kingosparken - PMU.....                                 | 5  |
| 4. I - Lokalplan for "den gule gård" og en ny bygning mellem Hovedgaden og Kallerupvej - PMU..    | 8  |
| 5. I - Forslag til lokalplan for rækkehuse i Stærkende og tilhørende kommuneplantillæg - PMU..... | 10 |
| 6. I - Godkendelse af projekt om at fremme opsætningen af solceller Solar on Rooftops - PMU.....  | 13 |
| Lukket.....                                                                                       | 15 |
| 8. Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2026.....                                  | 15 |

## 1. Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget september 2026

### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 01-09-2026**

---

Godkendt.

## 2. Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget september 2026

### 3. A - Principbeslutning om lokalplan for Kingosparken - PMU

#### Baggrund

Administrationen har modtaget et skitseprojekt for udviklingen af Kingosparken. I denne sag skal Plan- og Miljøudvalget tage stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for Kingosparken i Taastrup.

#### INDSTILLING

---

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

#### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 01-09-2026

---

Udvalget kan ikke godkende indstillingen.

#### Sagsfremstilling

Kingosparken er i dag en parkbebyggelse bestående af 8 boliglænger, omgivet af store, åbne og relativt monofunktionelle græsarealer, belastet af støj fra Roskildevej. Den eksisterende boligmasse består af 521 boliger, hvoraf ca. 63 % er under 47 m<sup>2</sup>, hvilket afspejler en overvægt af relativt små boliger.

Bygherre ønsker en ny lokalplan, der muliggør en fortætning med 225 nye boliger, etablering af et nyt fælleshus og udvikling af de grønne opholdsrum. Projektet skal bidrage til et mere varieret boligudbud, styrke fællesskaber og øge kvaliteten i udearealerne.

#### *Beskrivelse af det ansøgte projekt*

Kingosparken strækker sig over et areal på ca. 60.783 m<sup>2</sup>, som omfatter matr.nr. 4fx, 4fy, 4fu og 4fv, Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke. I det fremsendte projektmateriale peges der på et potentiale for at udvikle området gennem en fortætning, hvor nye boliger indpasses mellem de eksisterende bygninger. Herved kan der etableres en ny bebyggelsesstruktur, som opdeler de store, åbne arealer i mindre og mere anvendelige haverum.

Projektet omfatter etablering af op til 225 nye boliger i form af etageboliger på 2 etager med udnyttelig tagetage og rækkehuse på 2 etager. De nye boliger skal supplere den eksisterende boligmasse og bidrage til en større variation i boligtyper og -størrelser, hvilket kan medføre en bredere beboersammensætning i området. Af de ca. 225 nye boliger forventes en mindre andel at være mindre boliger (ca. 44–54 m<sup>2</sup>), mens hovedparten vil være boliger i mellemstørrelsen (ca. 47–97 m<sup>2</sup>). Derudover vil ca. en tredjedel af de nye boliger blive opført som rækkehuse på omkring 107 m<sup>2</sup>, målrettet bl.a. familier.

#### *Daginstitution- og skolekapacitet*

Projektet forventes at medføre en befolkningstilvækst på 500-600 ekstra borgere, hvoraf mange er børn. Projektet vil øge presset på den eksisterende kapacitet på dagtilbuds- og skoleområdet og kan give anledning til behov for ekstra udbygning af kapaciteten.

Kingosparken hører til Ole Rømer-Skolens skoledistrikt, hvor der i de gældende prognoser forventes kapacitetsudfordringer på længere sigt. Konsekvenserne for kapaciteten vil afhænge af projektets endelige omfang og tidshorisonten på byggeriet.

#### *Klimatilpasning, fællesskab og arkitektur*

Projektet indeholder en række greb med fokus på klimatilpasning og social bæredygtighed. Regnvand foreslås håndteret lokalt i terræn og integreret i udformningen af de grønne arealer, hvor det samtidig kan bidrage til rekreativ værdi og biodiversitet.

Fortætningen giver mulighed for at skabe mere klart definerede haverum og opholdsarealer. De eksisterende grønne arealer foreslås i projektet, omdannet til mere differentierede og funktionsrige haverum, som understøtter ophold, leg og fællesskab for både nuværende og kommende beboere.

Projektet omfatter derudover etablering af et fælleshus, som kan fungere som samlingspunkt for beboerne og understøtte sociale aktiviteter i området. Arkitektonisk lægger projektet op til, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende struktur og skala, samtidig med at der tilføjes variation.

#### *Støj fra Roskildevej*

Den nordlige del af området er i dag påvirket af støj fra Roskildevej, hvor støjen ifølge kommunens støjkort vil overstige 58db. I projektet arbejdes der med at placere ny bebyggelse, så den kan fungere som en støjafskærmning mod vejen. Herved kan der skabes mere rolige og attraktive opholds- og haverum i de indre dele af bebyggelsen.

#### *Eksisterende planforhold*

Området er omfattet af en byplanvedtægt, som fastlægger, at Kingosparken kun må bebygges som fritliggende blokke i op til 3 etager med en udnyttelsesgrad på 0,4. En mindre del af området er desuden omfattet af en lokalplan, der muliggør fælleshus, forsamlingslokale, mindre butiksareal og boligformål.

De eksisterende planforhold giver ikke mulighed for den ønskede fortætning og ændrede bebyggelsesstruktur, hvorfor projektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

#### *Kommuneplantillæg*

Området er omfattet af Kommuneplan 2021's rammeområde 1.B.4 – Kingosparken, Taastrup, som udlægger området til boligformål i form af etagebebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. En fortætning af området, vil således forudsætte et kommuneplantillæg.

#### *Administrationens vurdering*

Administrationen vurderer at Kingosparken rummer et væsentligt udviklingspotentiale. En mere struktureret bebyggelse kan skabe højere opholdskvalitet og adressere udfordringer med støj, ensartede friarealer og regnvand.

På baggrund af det fremsendte skitseprojekt vurderer administrationen:

Tæthed og omfang: Projektet fremstår tæt. Administration anbefaler, at antallet af nye boliger reduceres for at skabe en bedre balance og styrke kvaliteten af de grønne opholdsrum.

Fælleshuset: Et fælleshus er en klar styrke for området. Administrationen anbefaler, at der ikke etableres boliger ovenpå fælleshuset for at skabe en klar grænse mellem fælles og private funktioner.

Grønne opholdsrum: Projektet bidrager til mere varierede og funktionelle grønne opholdsrum, der er klart definerede og understøtter fællesskab.

Institutionskapacitet: Projektet vil øge presset på den eksisterende kapacitet i daginstitutioner og skole. En reduktion i antallet af boliger vil kunne mindske dette pres.

Der har op til udarbejdelsen af principbeslutningen været god dialog om projektet med bygherre og rådgiver, som har ført til ændringer og reducere af projektets størrelse i form af bebyggelsesprocenten, bygningshøjder og antallet af boliger.

Ved en igangsætning af lokalplanarbejdet vil projektet skulle bearbejdes yderligere, og der skal bl.a. arbejdes mere i dybden med forhold som tætheden i området, fælleshuset, arkitektur, trafik- og parkeringsforhold samt hensynet til de eksisterende beboere.

Der kan eventuelt stilles forslag om, at administrationen arbejder hen imod, at en del af boligerne i området bliver almene. Det vil understøtte muligheden for at opfylde aftalen med AKB Taastrup om de sidste 92 erstatningsboliger. Efter Planloven kan der i en lokalplan fastsættes krav om op til 25 % almene boliger.

#### *Den videre proces*

Når udvalget har godkendt igangsættelsen af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan på baggrund af skitseprojektet. Forslaget forventes fremlagt for Byrådet andet kvartal 2027, hvorefter det sendes i offentlig høring.

## 4. I - Lokalplan for "den gule gård" og en ny bygning mellem Hovedgaden og Kallerupvej - PMU

### Baggrund

Byrådet besluttede den 29-04-2026 at sende forslag til kommuneplantillæg 17 og forslag til lokalplan 4.49 i offentlig høring.

I denne sag skal der tages stilling til den endelige godkendelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

#### **INDSTILLING**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender kommuneplantillæg 17 og lokalplan 4.49.

#### **BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 01-09-2026**

Anbefales.

### Sagsfremstilling

Danmark Ejendomme og Lidl har udarbejdet et projekt for en dagligvarebutik i Hedehusene. Projektet forudsætter en ny lokalplan, der muliggør opførelse af en større dagligvarebutik, samt et kommuneplantillæg, der i begrænset omfang udvider afgrænsningen af Hedehusene bymidte.

Projektet understøtter kommunens ambition om at styrke Hedehusene som en stærk og identitetsstærk bymidte, hvor handel, kulturarv og grønne byrum spiller sammen.

Et greb i projektet er at bygge videre på Hovedgadens identitet ved at bevare den gule gårdbebyggelse på Hovedgaden 490-492 således, at opførelse af en ny bygning forudsætter en ny lokalplan. Bebyggelsen er ikke en historisk gård, men den har lokal betydning, idet mange borgere værdsætter den. Desuden understøttes et bæredygtigt udviklingsprincip, hvor eksisterende bygninger genanvendes frem for at blive nedrevet og erstattet af nybyggeri. Lokalplanen fastholder bebyggelsens skala og fremtræden, dog med mulighed for tilføjelse af enkelte kviste.

Den nye bebyggelse skal i højde, skala og materialitet tilpasses nærområdet. Den nye bygning må derfor kun opføres i 1 etage med et tag af skråtagflader og facader af rødlige eller brunlige sten med murværksdetaljer. Taget skal udføres med rødlige eller brunlige profilerede stålplader eller med græs/mos.

Lokalplanen regulerer desuden skiltning, parkering, hegning og øvrige udendørsforhold.

#### *Grøn kantzone og byliv*

Projektet skal bidrage til mere grønt og skabe et nyt mødested i bymidten. Der etableres en kantzone mod Hovedgaden med beplantning og bænke, som indgår i den igangsatte fornyelse



af Hovedgaden og skaber et tydeligt opholdsrum.

Parkeringsarealet skal anlægges med træbeplantning, og fortovet omlægges, så kantzonen fungerer som opholdsrum, afskærmning af parkeringsarealet og markering af den tidligere facadelinje langs Hovedgaden.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opstilling af varer, stole og borde langs den eksisterende bygnings facade ud mod Hovedgaden. De nye muligheder for ophold og grønne lommer forventes at styrke bylivet og skabe et mere inviterende byrum, der understøtter en aktiv og attraktiv bymidte.

#### *Kommuneplantillæg*

Kommuneplantillæg 17 udvider afgrænsningen af Hedehusene bymidte i begrænset omfang. Der sker ikke ændringer af kommuneplanens øvrige detailhandelsbestemmelser, og lokalplan 4.49 er i overensstemmelse med den restrummelighed til detailhandel, der er fastlagt i Kommuneplan 2021.

#### *Høringssvar*

Der er modtaget otte høringssvar til lokalplanforslag 4.49 og to høringssvar til kommuneplantillæg 17. Høringssvarene vedlægges i fuld ordlyd og i resume med administrationens bemærkninger og vurderinger.

På baggrund af høringssvarene vurderes det, at lokalplanens bestemmelse om hegning bør suppleres og præciseres. De øvrige høringssvar giver ikke anledning til ændringer. Ændringer og justeringer fremgår af rød skrift i lokalplanteksten.

#### **Den videre proces**

Når Byrådet har vedtaget kommuneplantillæg 17 og lokalplan 4.49, bekendtgør administrationen disse i henhold til planloven.

## 5. I - Forslag til lokalplan for rækkehuse i Stærkende og tilhørende kommuneplantillæg - PMU

### Baggrund

Sagen har været forelagt Plan- og Miljøudvalget 03-03-2026, hvor udvalget besluttede at returnere sagen til administrationen med henblik på at projektet skulle nedskaleres til færre boliger og lavere taghøjde mod naboerne. Samtidig skulle parkeringsnormen øges til to parkeringspladser pr. bolig.

Projektet er siden blevet gennemarbejdet for at tilpasse det området med de nye ændringer. I denne sag skal der tages stilling til forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for det reviderede 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 01-09-2026

---

Sagen udsat.

### Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med bygherre om at tilpasse projektet. Fokus har været på at nedskalere bebyggelsen, reducere taghøjder mod naboerne, øge parkeringsnormen og sikre en trafikal løsning, der fungerer for både beboerne og naboerne. Samtidig har der været lagt vægt på at bevare Tjørnehøjgårds kulturhistoriske struktur og skabe nye boligtyper, der styrker landsbyen. Det reviderede projekt afspejler denne samlede prioritering. På den baggrund er der udarbejdet et revideret lokalplansforslag, som justerer bebyggelsens omfang, parkeringspladser og adgangsvejen til området.

#### *Beskrivelse af lokalplanen*

Forslag til lokalplan 6.19 omfatter området beliggende på Stærkendevej 161, hvor gården Tjørnehøjgård ligger i dag. Lokalplanen fastlægger bevaring af den eksisterende gårds struktur, hvor stuehuset bevares til fælleshus og en del af længerne genopføres til rækkehuse.

Fra Stærkendevej føres en adgangsvej gennem området og giver forbindelse til alle boliger. Langs med adgangsvejen ved boligerne indrettes to parkeringspladser pr. bolig. Adgangsvejen er ensrettet fra øst mod vest. Ved den østlige indkørsel til området indrettes en fælles affaldsløsning, som renovationskøretøjerne har direkte adgang til ad den østlige indkørsel,

dermed skal de ikke køre hele vejen gennem området.

I den østlige del af planområdet opføres tre dobbelthuse i et plan. I den nordlige og vestlige del opføres fire dobbelthuse i et plan med udnyttelig tagetage. Som en del af den eksisterende gårds struktur opføres der fem rækkehuse i et plan, hvor den sydlige og vestlige staldlænge har ligget.

Facaderne opføres som hvidpudsede, i træ eller med blødstrøgne røde mursten. Tagfladerne udføres i ikke reflekterende stålplader med stående false. I tagfladen på boligerne med udnyttelig tagetage etableres tagvinduer.

Hver bolig indrettes med private opholdsarealer. Fælles opholdsarealer indrettes centralt omkring fælleshuset og det nordvestlige hjørne af området. De fælles opholdsarealer indrettes med legeområde og stiforbindelse til den offentlige sti nord for området, der forbinder Stærkende med Reerslev.

Der opføres i alt 11 nye boliger i et plan og 8 nye boliger i et plan med sadeltag og udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for området som helhed.

#### *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.

#### *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 30 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. Staldlængernes

placering bevares og opføres som boliger og opbevaringsrum. Fælleshus og fælles gårdsplads 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*

I det nye projekt er der arbejdet med at tilpasse adgangsvejen, placeringen og omfanget af boligerne og parkeringspladserne, så der opnås et samlet projekt, der indpasser sig området og øger udbuddet af boligtyper i landsbyen.

Der er lavet en grundig undersøgelse af hvordan adgangsvejen og parkeringsløsningen udformes for at tilgodese de nye boliger og naboerne omkring det nye planområde.

Adgangsvejen føres ind af den østlige indkørsel, rundt i området hvor parkeringspladserne fordeler sig rundt langs med ved boligerne og ud af den vestlige indkørsel. Det er blevet undersøgt om adgangen til området kunne ske udelukkende ad den østlige indkørsel. Dette vil kræve et forholdsmæssigt stort vendeareal og er ikke muligt at kombinere med projektet og opførelsen af dette antal af nye boliger indenfor området.

Administrationen er derfor gået videre med løsningen hvor vejen laves ensrettet fra øst mod vest. Affaldshåndtering sker ved den østlige indkørsel, hvor renovationsbilen kan bakke ind og afhente affald. Dermed skal den ikke køre ud af den vestlige udkørsel.

Det er administrationens samlede vurdering, at projektet bidrager til at løfte landsbyen med gode og moderne boliger. Hele bebyggelsen opføres med sadeltag, som er tilpasset den øvrige bebyggelse i Stærkende.

#### *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.

## 6. I - Godkendelse af projekt om at fremme opsætningen af solceller Solar on Rooftops - PMU

### Baggrund

Høje-Taastrup kommune har i samarbejde med Gate21 og en række andre danske og svenske parter ansøgt Interreg-ØKS om støtte til projektet "Solar on Rooftops", som skal fremme opsætning af solceller i danske og svenske kommuner. Høje-Taastrup kommunes opgave i projektet, vil primært være at udforme businesscases og lave markedsanalyser omkring opsætning af solceller på p-pladser, som vurderes at have et meget stort potentiale i kommunen.

Projektet har nu opnået tilsagn, og Byrådet skal tage stilling til bevilling af projektets økonomi.

### INDSTILLING

---

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. At Høje-Taastrup kommune medvirker i og gennemfører projektet Solar On Rooftops
2. At der til Plan- og Miljøudvalget gives en indtægts- og udgiftsbevilling til Høje-Taastrup kommunes andel i projektet Solar On Rooftops på 733.000 kr. i perioden 2026-2029.

### BESLUTNING PLAN- OG MILJØUDVALGET DEN 01-09-2026

---

Anbefales.

### Sagsfremstilling

Solar on Rooftops er et grænseoverskridende dansk-svensk projekt, der har til formål at øge produktionen af vedvarende energi i bebyggede områder ved at styrke udbredelsen af solceller på eksisterende tage og bygninger og uudnyttede områder. Følgende parter deltager i projektet foruden Høje-Taastrup kommune; Gate21, Linköpings universitet, Danmarks Tekniske Universitet, Albertslund kommune, Københavns kommune, Faxe kommune, Stevns kommune, Burlövs kommun, Hässleholms kommun, Simrishamns Kommun, Ystads Samhällsfastigheter AB, Energikontor Syd AB, Nordløv ApS og SolarSim ApS.

Projektet tager udgangspunkt i et stort, men stadig underudnyttet potentiale for lokal vedvarende energiproduktion i den eksisterende bygningsmasse i kommuner, boliger og virksomheder. Tal fra EU fra 2026 viser, at 40 % af det samlede elforbrug i EU kan dækkes gennem solenergi på eksisterende bygninger. I dag har vi kun solceller på omkring 10 % af bygningerne i EU, hvilket viser det store uudnyttede potentiale.

Høje-Taastrup kommunes opgave i projektet, vil primært være at udforme businesscases og lave markedsanalyser omkring opsætning af solceller på p-pladser. Dette er et enormt uudnyttet område i Danmark, herunder i Høje-Taastrup. Samtidig vil Høje-Taastrup kommune

deltage i arbejdspakken om udbredelse af solceller på etageejendomme og private virksomheder.

Deltagelse i projektet forventes at understøtte en hurtigere og mere omfattende udbredelse af solceller i kommunen, særligt på arealer og bygninger, hvor kommunen ikke selv har mulighed for at etablere solcelleanlæg. Projektet forventes at bidrage til gennemførelsen af indsatserne 1.4.1, 1.4.2, 1.4.4 og 1.4.5 i Klimahandleplanen.

## **ØKONOMI**

---

Den samlede økonomi for Høje-Taastrup Kommunes budget udgør ca. 1.466.149 kr. inkl. egne lønomkostninger, som dækkes af medarbejdere der er finansieret af energi- og klimakontoen. Den samlede indtægt fra EU bliver 733.000 kr., som modsvares af omkostninger til analyser, eksterne konsulenter, rejser, løn m.m.

## 8. Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2026