

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 17-08-2016

**Mødedato** Onsdag d. 17. august 2016 kl. 16:00

**Mødested** Mødelokale B105

**Mødedeltagere** John A. Bilenberg, Svend-Erik Hermansen, Ekrem Günbulut, Omer Ayub, Conny T. Krogh, Flemming Andersen, Laurids Christensen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 17-08-2016.....	3
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - august 2016.....	4
A - Principbeslutning om dispensation fra lokalplan, et område i Reerslev - PMU.....	5
A - Principbeslutning om at udarbejde lokalplan for Dorphs Allé 10-12 for at etablere boliger - PMU	7
A - Landzonetilladelse til forlængelse af nedknusningstilladelse i grusgrav - PMU.....	8
A - Landzonetilladelse til læskur/rundbuehal til geder for en periode på 5 år - Soderupvej 19 - PMU	9
A - Dispensation til opførelse af carport til enfamiliehus på Vænget 2 - PMU.....	10
A - Dispensation til at opføre etagehusbebyggelsen i Lindehaven med fladt tag - PMU.....	11
A - Dispensation fra grundstørrelse på 700 m <sup>2</sup> til at udstykke en grund på 590 m <sup>2</sup> på Landsbygaden	12
A - Projektudviklingsaftale vedr. Vestervænget, Gasværksvej 12 - PMU.....	13
I - Forslag til lokalplan for Taastrup Stationscenter og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2014 - PMU...	15
I - Endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2014 for område ved Sengeløse Pleje	17
I - Endelig godkendelse af lokalplan, Haslevgade 2 - PMU.....	18
I - Hørings svar på miljøscreening af forslag til råstofområde ved Vridsløsemagle - PMU.....	19

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget - 17-08-2016**

16/430

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget - august 2016**

16/430

### **Baggrund**

Herunder nyt fra råd, nævn og udvalg.

### **Bilag**

Referat fra Vestforbrændings bestyrelsesmøde den 7. juni 2016

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 174 i VEKS den 10.06.2016

Referat fra Agendarådsmøde den 26.05.2016

Natur- og Miljøklagenævnet giver kommunen medhold i afgørelsen vedr. fast hegn på Birkevang 57

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse ift. udhus på kolonihavehus, Fritidshaven 205

EU Interreg ØKS projekt Smart City Accelerator

Stiftende generalforsamling Kragehave Vest

Svar på høring om afgræsning af miljøparametre ved Råstofplan 2016

Arkitekturstrategi. Orientering til PMU

## **Punkt 3: A - Principbeslutning om dispensation fra lokalplan, et område i Reerslev - PMU**

16/8113

### **Baggrund**

Kommunen har fået henvendelse vedr. dispensation fra lokalplan 6.17 i forbindelse med projekter for to boligområder i Reerslev. Det drejer sig om henholdsvis Flintebjergvej 11 og Tingstedvej 16.

Begge de to områder er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i lokalplan 6.17, hvor de benævnes område A og B. Der er modtaget et projekt for område A, ved Flintebjergvej 11.

De to henvendelser kræver, at der gives en række dispensationer fra lokalplanen. Bl.a. ønskes der mulighed for at opføre boliger i én etage uden udnyttelse af tagetagen og dermed mindre taghældning (fladere tage).

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at:

1. der meddeles de nødvendige dispensationer fra lokalplan 6.17, så projektet for delområde A kan realiseres
2. lokalplanens bestemmelser fastholdes for delområde B.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Indstillingens punkt 1 godkendt.

A og F anbefaler indstillingens punkt 2. C kan ikke anbefale indstillingen og ønsker sagen ændret til indstillingssag (standsningssagen).

### **Sagsfremstilling**

De to henvendelser vedrørende opførelse af boliger forudsætter, at der meddeles en række dispensationer, de mest principielle er:

1. Dispensation til at opføre boliger i 1 etage uden udnyttelse af tagetage. Boliger skal ifølge lokalplanen opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.
2. Dispensation til at opføre boliger med asymmetriske tage, herunder ensidig taghældning, med mindre taghældning. Tage på boliger skal ifølge lokalplanen fremtræde som symmetriske med hældning mellem 45 og 50 grader.
3. Dispensation til at opføre boliger med frontispicer over 3,6 meter. Ifølge lokalplanen må facader undtagen gavle og frontispicer højst have en højde på 3,6 meter over terræn til skæring med tag.

Det er en forudsætning, at administrationen i forlængelse af denne indstilling tager konkret stilling i hvert enkelt tilfælde. Sagen har været sendt i høring hos Reerslev-Stærkende Landsbylau. De meldte tilbage, at de ikke havde indvendinger mod de to projekter, og at der allerede i dag, særligt i området bag Flintebjergvej, er mange ét-plans huse.

Lokalplanens bestemmelser om taghældning og gavlhøjde bunder i et ønske om at bevare det landsbyagtige præg i Reerslev By. Dette underbygges endvidere i lokalplanens formålsparagraf, hvor der står, at der skal sikres "mulighed for individuelt varieret byggeri i overensstemmelse med det eksisterende landsbymiljø."

Dispensationer fra lokalplanen kan være med til at sikre den nødvendige udvikling i byen, men kan også gradvist være med til at underminere kulturmiljøet og bevaringsværdierne i landsbyen.

Det nordlige område, lokalplanens delområde A ved Flintebjergvej 11, kan ikke umiddelbart ses fra den eksisterende landsby. Det fremgår af lokalplanen, at den enkelte grundejer i dette område bør få vide rammer til at sætte sit personlige præg på ejendommen.

Henset til dette, til landsbylaugets udmelding samt til oplysningen om, at der er en del huse i området der afviger fra det gængse landsbyhus med udnyttet tagetage og taghældning mellem 40-50 grader, er det administrationens vurdering, at der bør gives de ønskede dispensationer.

Området syd for, lokalplanens delområde B, ved Tingstedvej 16, ligger nærmere kirken. Her lægges der i lokalplanen vægt på, at bebyggelsen tilpasses miljøet omkring Reerslev kirke og opleves som individuelle og forskellige huse. Graden af landsbypræg er mere udtalt i området omkring kirken, hvor den overvejende del af bebyggelser har høj tagrejsning. Det ansøgte vil derfor adskille sig fra de øvrige bebyggelser i dette område.

Henset hertil er det administrationens vurdering at lokalplanens bestemmelser skal fastholdes for område B.

### **Bilag**

11-07-16 Dispensationer fra lokalplan

12-07-16 Projektmappe Reerslev A4

20160331\_ansøgning

Reerslev lokalplanområde 6.17\_2

Reerslev lokalplanområde 6.17

# **Punkt 4: A - Principbeslutning om at udarbejde lokalplan for Dorphs Allé 10-12 for at etablere boliger - PMU**

16/5876

## **Baggrund**

Et rådgivningsfirma, Bocon A/S ønsker at etablere en tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Dorphs Allé 10-12 i Taastrup, hvor den tidligere dagligvarebutik Netto lå.

Da Dorphs Allé 10-12 er udlagt til erhvervsformål og detailhandel i byplanvedtægt 1-26, skal der udarbejdes ny lokalplan, som muliggør boligformål.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. der udarbejdes ny lokalplan for Dorphs Allé for en tæt-lav boligbebyggelse i 1½ plan,
2. boligerne orienteres øst-vest og
3. bebyggelsesprocenten højst må udgøre 40.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

BoCon A/S, som er et rådgivende ingeniørfirma, ønsker at opføre en tæt-lav boligbebyggelse på Dorphs Allé 10-12 og nedrive den eksisterende 2-etagers bygning, hvor den tidligere Netto-butik lå i stueetagen og klinikker og kontorerhverv på 1. sal.

BoCon A/S har fremsendt et skitseprojekt til en tæt-lav boligbebyggelse, der viser 6 sydvendte forskudte rækkehuse og 2 øst-vestvendte rækkehuse. Bebyggelsesprocenten er på 45,55. Bebyggelsesprocenten for tæt-lave bebyggelser er normalt 40.

Parkeringen er placeret ud til Dorphs Allé som en fælles parkering med 2 p-pladser til hver bolig.

Administrationen har bedt BoCon om at orientere boligerne øst-vest og åbne bebyggelsen op mod vest til bymidten (og det store egetræ på Valbyvej) samt mod øst til Elmevej og Privatskolens arealer. Dette gøres for at undgå, at størsteparten af boligerne fra deres opholdsrum og terrasser har udsigt til en næsten 4 meter høj mur, som er en del af et garageanlæg på naboejendommen.

Når bebyggelsen brydes op i dobbelthuse og fritliggende huse, giver det mulighed for en mere varieret og levende bebyggelsesplan. Med fritliggende gavle giver det også mulighed for at placere vinduer i gavlene og få et mere varieret udkik til omgivelserne, eksempelvis til det store egetræ på Valbyvej.

Placering af parkeringsarealet ud mod Dorphs Allé giver et monotomt udtryk og styrker ikke det bymæssige præg af Dorphs Allé. Parkeringsarealet foreslås i stedet placeret langs den 4 meter høje mur mod syd. Hermed skabes der afstand fra bebyggelsen til muren og skygge fra denne elimineres.

Den ansøgte bebyggelsesprocent på 45,55 bør reduceres til 40, som normalt er den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelser (og gældende for områder, der ikke er lokalplanlagt for jf. bygningsreglementet). Bebyggelsens bebyggede areal bør reduceres, så der kan skabes rimelig lysforhold for boligerne, og så der er plads til et fælles grønt areal til ophold og leg for de mindre børn, som kan være samlingspunkt for bebyggelsen.

## **Bilag**

Ansøgning fra BoCon om ny lokalplan for Dorphs Allé 10-12.pdf

Situationsplan.Dorphs Allé 10-12.

Forslag til ny bebyggelsesplan for Dorphs Allé 10-12

# Punkt 5: A - Landzonetilladelse til forlængelse af nedknusningstilladelse i grusgrav - PMU

15/10464

## Baggrund

Virksomheden HCS A/S søger om tidsbegrænset landzonetilladelse til forlængelse af en eksisterende nedknusningstilladelse.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der meddeles tidsbegrænset landzonetilladelse til nedknusning af beton til og med 31-12-2017.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016

Godkendt.

## Sagsfremstilling

### *Betonknusning, Kohøjvej 6*

HCS A/S har tilladelse efter råstofloven til råstofindvinding på ejendommen beliggende Kohøjvej 6, Hedehusene (se kortbilag). Tilladelsen udløber 01-01-2017 og grusgraven skal være efterbehandlet senest 01-01-2018. I råstofloven findes ikke hjemmel til at ændre disse frister.

I 2009 har virksomheden fået landzonetilladelse og miljøgodkendelse til nedknusning af beton i grusgraven.

Landzonetilladelsen er tidsbegrænset til 01-01-2017 i overensstemmelse med ovennævnte råstofstilladelse.

Betonknusningen på Kohøjvej 6 har indtil i dag forløbet uden problemer. Formentlig fordi der kun er få naboere og tilkørslen kan ske uden større påvirkning af disse. Desuden er grusgravens indretning velegnet til betonknusning og bunden er så sammenkørt, at arbejdet kan foregå sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

### *Problematisk at flytte aktiviteterne til Højvangsvej 4*

HCS A/S har desuden tilladelse til råstofindvinding på ejendommen Højvangsvej 4. Når tilladelsen til henholdsvis råstofindvinding og betonknusning ophører på Kohøjvej 6, er firmaet nødt til at flytte nedknusningsaktiviteterne til Højvangsvej 4 (dette kræver dog forudgående tilladelse).

HCS A/S vurderer, at flytning af nedknusningsaktiviteterne til Højvangsvej 4 er u hensigtsmæssig. Særligt fordi der er flere naboer til Højvangsvej 4, som kan blive generet af aktiviteterne. Betonknusning kan foranledige nogen støj og medfører en øget tung trafik.

HCS A/S ønsker derfor at bevare nedknusningsproduktionen på Kohøjvej, så længe som muligt. HCS A/S forventer, at aktiviteterne uden problemer kan foregå samtidig med at grusgraven i øvrigt bliver efterbehandlet, jf. ovennævnte råstofstilladelse.

### *Administrationens vurdering*

Grusgraven på Kohøjvej 6 er indretnings- og placeringsmæssigt mere velegnet til nedknusningsaktiviteterne end grusgraven på Højvangsvej 4. Kommunen har aldrig modtaget naboklager over aktiviteterne på Kohøjvej 6, og særligt hensigtsmæssigt er det, at transport ud/ind af området sker via Kohøjvej mod/fra nord, hvor der ikke er naboer.

Administrationen er desuden enig i, at nedknusningsaktiviteterne vil kunne foregå sideløbende med efterbehandlingen af den øvrige del af grusgraven, som skal være reetableret senest 01-01-2018 jf. ovennævnte råstofstilladelse. Dette skyldes, at nedknusningsaktiviteterne arealmæssigt er begrænset til en mindre del af grusgraven. Nedknusningen burde derfor ikke være en hindring for, at den øvrige del af grusgraven kan reetableres sideløbende hermed.

Administrationen har sendt ansøgningen i obligatoriske 2 ugers naboerhøring. Ingen naboer har fremsendt bemærkninger til ansøgningen.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at der meddeles fornyet landzonetilladelse til nedknusning af beton på ejendommen Kohøjvej 6. Landzonetilladelsen vil blive tidsbegrænset til 31-12-2017 og på vilkår om, at området skal være efterbehandlet senest 01-01-2018 i overensstemmelse med den gældende råstofstilladelse.

## Bilag

Kortbilag\_Oversigtskort, Kohøjvej 6

## **Punkt 6: A - Landzonetilladelse til læskur/rundbuehal til geder for en periode på 5 år - Soderupvej 19 - PMU**

16/13921

### **Baggrund**

Der søges om landzonetilladelse til i en periode på 5 år at opstille en rundbuehal på 60 m<sup>2</sup> til læskur for geder. Ansøgningen behandles i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget giver en midlertidig landzonetilladelse på 5 år til den ansøgte rundbuehal som læskur for geder.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

**På ejendommen Soderupvej 19 ønskes det at opføre en rundbuehal på 60 m<sup>2</sup> som læskur for geder i forbindelse med dårligt vejr og læmning.** Til en start er der tale om ca. 10 geder, som afgræsser ejendommen.

Læskuret opføres knap 20 m. nord for den eksisterende bygning på ejendommen og i følgende mål; 5 m. bred, 12 m. lang og 3,15 m. høj.

Tilladelsen ønskes for en periode på 5 år.

**I henhold til planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke uden tilladelse fra Byrådet foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, med mindre der er tale om undtagelser efter § 36 eller § 37.**

**Opførelse af den ansøgte rundbuehal/læskur forudsætter en landzonetilladelse.**

**På ejendommen er registreret areal med beskyttet natur. Læskuret ligger uden for dette areal.**

**Administrationen har sendt det ansøgte i naboorientering. Der er ikke modtaget svar.**

Det vurderes, at der i relation til dyrevelfærd er behov for et læskur til gederne. Desuden er det ansøgte læskur af beskeden størrelse og placeret i nærheden af eksisterende bebyggelse.

### **Bilag**

luftfoto

# **Punkt 7: A - Dispensation til opførelse af carport til enfamiliehus på Vænget 2 - PMU**

16/9243

## **Baggrund**

Der søges om dispensation fra bestemmelserne i byplanvedtægt 2-04 om, at garager og carporte skal holdes mindst 5,5 m fra vejskel.

Ansøger ønsker at opføre en carport 2,5 m fra skel med udhæng 2 m fra skel på Vænget 2 i Høje Taastrup landsby.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation fra bestemmelserne i byplanvedtægten vedr. afstanden fra carport til skel.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Sagen har været sendt i høring i administrationen, der vurderer, at det rent trafikikkerhedsmæssigt er uproblematisk, at overkørsel sker til Bygaden, da trafikken både er begrænset i mængde og langsomt kørende på Bygaden. Naboen mod nord har desuden en kampestensmur i skel, og carporten på Vænget 2 vil ikke rage ud, hvor der i praksis kan tænkes at køre biler. Vejchefen vurderer derfor, at det ligeledes er uproblematisk rent trafikikkerhedsmæssigt, at der opføres en carport tættere på skel end byggelinjen.

Sagen har desuden været sendt i naboorientering, hvor der er indkommet følgende bemærkninger:

Beboeren på Bygaden 69 finder det uheldigt, at der etableres ud-/indkørsel ved siden af Vængets udmunding i Bygaden. Han er i øvrigt af den opfattelse, at når adressen bliver Vænget 2, bør tilkørsel også foregå fra Vænget, og ikke fra Bygaden.

Høje Taastrup Landsby Laug bemærker ligeledes, at ejendommen med adresse på Vænget 2, skal have adgangsforhold og indkørsel fra Vænget og ikke fra Bygaden, hvorfor carport og dermed indkørsel skal placeres andet steds på grunden og i overensstemmelse med byplanvedtægtens regler, med en afstand til vejskel på 5,0 meter. Den foreslåede placering er uhensigtsmæssig, fordi den er for tæt på Vængets udmunding i Bygaden, og Vænget er ud over almindelig trafik også skolevej for mange gående elever.

Med en så tæt placering af udkørslen mod Vænget vil der nødvendigvis opstå farlige situationer, da der ikke er optimale oversynsforhold, og en for lille afstand fra udkørslen til hjørnet Vænget/Bygaden.

Laug er endvidere af den opfattelse, at når der sker en ændring af bygningernes placering, skal det tilstræbes, at der bliver så lang afstand mellem udkørslen og Vængets udmunding i Bygaden.

Administrationen henholder sig til Vejchefens vurdering om, at placering af carporten med udkørsel til Bygaden er uproblematisk set udfra trafikikkerhedsmæssige grunde.

## **Bilag**

Beliggenhedsplan

Facader\_ til mødesag, Vænget 2.

Høringssvar, Vænget 2

# **Punkt 8: A - Dispensation til at opføre etagehusbebyggelsen i Lindehaven med fladt tag - PMU**

16/14544

## **Baggrund**

Ejendomsudviklingselskabet Sophienberg ønsker at opføre den 3-etagers bebyggelse i Lindehaven med fladt tag frem for en taghældning på 15 grader.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at den 3-etagers bebyggelse i Lindehaven kan opføres med fladt tag.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Den 3-etagers boligbebyggelse, som ligger øst for rækkehusbebyggelsen i Lindehaven, ønskes opført med fladt tag. Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 1.75, som fastlægger, at tage må have en hældning mellem 15 til 45 grader og skal være enten symmetriske eller asymmetriske. Derfor skal der dispenseres fra ovennævnte bestemmelse i lokalplanen. Ejer begrundet dispensationsansøgningen med, at bebyggelsen får et mere nutidigt udtryk med fladt tag frem for sadeltag. Et tag med hældning vil endvidere øge bygningshøjden og ønsket er at holde bygningshøjden nede af hensyn til naboerne i den 2-etagers rækkehusbebyggelse, som ligger vest herfor. Dette taler for en bebyggelse med fladt tag. Administrationen vurderer, ud fra de medsendte skitser af bebyggelsen som dens facadeudtryk og knappe form, at et fladt tag understøtter disse udtryk bedre end et sadeltag. Endvidere vil en bebyggelse med et fladt tag virke mindre dominerende end en bebyggelse med taghældning samt mindske skyggepåvirkningen. Intentionen med bestemmelsen i lokalplanen med en taghældning fra 15 og op til 45 grader var, at der kunne indrettes en tagetage med atelierlejligheder eller indrettes depotrum til lejlighederne. Der er foretaget naboorientering fra den 21-06 til den 05-07-2016. Der er ikke indkommet indsigelser eller kommentarer i høringsperioden.

## **Bilag**

Bilag til naboorientering, fladt tag, Lindehaven

# Punkt 9: A - Dispensation fra grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> til at udstykke en grund på 590 m<sup>2</sup> på Landsbygaden 56 i Sengeløse - PMU

16/7283

## Baggrund

Ejeren af Landsbygaden 56 ønsker at frastykke 590 m<sup>2</sup> af sin ejendom på 1.290 m<sup>2</sup>, så der kan opføres et énfamiliehus på det frastykkede areal.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. der fra ejendommen Landsbygaden 56 på 1290 m<sup>2</sup> frastykkes en grund på 590 m<sup>2</sup>,
2. der opføres et længehus på 148 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i 1½ etage og efter bestemmelserne i lokalplan 7.18 hvad angår omfang og ydre fremtræden,
3. carporten skal overholde bestemmelserne i lokalplan 7.18 hvad angår omfang.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Landsbygaden 56 er omfattet af lokalplan 7.16 for Sengeløse. Her fastlægges det, at der kan foretages udstykninger med en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> og med en mindste grundfacade på 16 meter. Derfor søges der om dispensation til en frastykning på 590 m<sup>2</sup> af Landsbygaden 56, som herefter vil blive på 700 m<sup>2</sup>. Grundfacade på 16 meter kan opfyldes. På den frastykkede grund på 590 m<sup>2</sup> er det muligt at opføre et énfamiliehus på ca. 148 m<sup>2</sup> i 1½ plan. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 25. Bebyggelsen placeres 2,50 meter fra vej- og naboskel og også 2,50 meter fra den fælles private vej. Den skitserede bebyggelse er et længehus, der ligger parallelt med Landsbygaden. Ansøger beskriver, at bebyggelsen vil blive opført efter bestemmelserne i lokalplanen, så som at bebyggelsen skal være et længehus med en husdybde på højst 8 meter og en højde til tagkip på højst 7,50 meter. Taghældning skal være på 40-55 grader og uden tagudhæng. I ansøgningen er der skitseret en carport med indbygget udhus på 35 m<sup>2</sup>, der kan rumme to biler med to parkeringspladser foran denne. Ifølge lokalplanen må carporte og garager højst have en bredde på 3,50 meter og skal have en taghældning fra 25 til 50 grader. Den skitserede carport har en bredde på 7 meter.

Vejadgang til den kommende ejendom er via en eksisterende privat fællesvej, som i dag betjener hovedejendommen på nr. 56 og naboejendommen nr. 54, og som også skal betjene den frastykkede ejendom.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering fra den 09-06 til 29-06-2016. Der er kommet bemærkning fra naboen, Landsbygaden 54. Naboen vurderer, at et 1½ plans hus vil gøre området meget tætpakket og udsigten fra deres terrasse til kirken og landsbyen vil blive domineret af det nye 1½ plans hus. Endvidere vil den fælles vej blive yderligere belastet af en bolig mere, ofte har vejen været spærret, så udkørsel har været umulig. Naboen bemærker, at argumentet for dispensationsansøgningen er, at grunden er blevet for stor at holde, men størsteparten er udlagt med græsplæne, som burde være nem at holde. En for stor parcelgrund er vel næppe argument for en dispensation, men snare årsag til at sælge ejendommen. Naboen gør opmærksom på, at det nye hus vil ligge inden for 10 meter grænsen fra det stråttækte hus på nabogrunden, Landsbygaden 58.

Den tætte karakter og mindre grundstørrelser er ofte karakteristiske træk for landsbyer, hvilket også gælder for Sengeløse. Naboen grund er et eksempel på dette, den er på 390 m<sup>2</sup>. Fællesvejen bør have en tilstrækkelig vendeplads, så de parkerede biler på de tre grunde, som ligger ud til vendearealet, ikke blokerer for hinanden ved ind- og udkørsel. Den skitserede længde på vendearealet på 6,10 meter bør forøges til mindst 7 meter. Nabobebyggelsen, som har stråtag, har ikke råderet over hvor tæt en kommende bebyggelse på nabogrunden må placeres det stråttækte tag, når afstand til naboskel på 2,50 meter overholdes for den kommende bebyggelse og den ikke opføres med stråtag.

Den kommende bebyggelse skal overholde de bestemmelser, som er fastlagt i lokalplanen, hvad angår størrelse, udseende og materialevalg. Dette gælder også for carporten, som skal have en størrelse som garager og udhuse normalt har i landsbyer og ikke som i nye parcelhuskvarterer. Det vil sige, at carporten ikke kan opføres som en dobbelt carport med en bredde på 7 meter, men skal overholde en bredde på 3,50 meter, som fastlagt i lokalplanen.

Administrationen vurderer, at opførelse af en bebyggelse i traditionel dansk byggeskik som et længehus med taghældning og i dimensioner som er karakteristisk for landsbybebyggelser, vil styrke Sengeløse Landsbys karakter og være med til at stramme Landsbygadens forløb op og samle rækken af huse langs gadeforløbet.

## Bilag

Ansøgning om udstykning af Landsbygaden 56 med kortbilag

# Punkt 10: A - Projektudviklingsaftale vedr. Vestervænget, Gasværksvej 12 - PMU

13/1480

## Baggrund

Ejendommen Vestervænget som ligger på Gasværksvej 12, har tidligere været anvendt til psykiatrisk bosted, som er nedlagt i 2014.

Der er indhentet 3 forslag til udvikling af grunden, som er på 15.000 m<sup>2</sup>, og ligger stationsnært og tæt ved Taastrup Hovedgade. Der er forinden udfærdiget og sendt en udviklingsanalyse til projektudviklerne, der lægger op til at området skal bebygges med kvalitetsboliger af en høj standard.

For det projekt, som Plan- og Miljøudvalget finder mest attraktivt til udvikling af såvel området, bliver der efterfølgende udarbejdet en projektudviklingsaftale med forkøbsret med den udvalgte projektudvikler.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget udpeger projektet fra MT Højgaard, som det projekt, som der skal udarbejdes projektudviklingsaftale med.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016

Godkendt med den præcisering, at det er projektforslag.

## Sagsfremstilling

Ejendommen Vestervænget, Gasværksvej 12, har tidligere været anvendt til psykiatrisk bosted, som er nedlagt i 2014. For at sikre en positiv udvikling af området til gavn for kommunen og hele området er der i samarbejde med Dansk Bygningsarv udarbejdet en udviklingsanalyse. Denne har beskrevet de planmæssige forhold og de markedsmæssige forhold for udvikling af grunden. Der er yderligere lavet 3 forskellige scenarier med forskellige bebyggelsesprocenter. Udviklingsanalysen er sendt til projektudviklere, som på den baggrund er bedt om at fremsende skitser over hvilken type bebyggelse de vil opføre på grunden. På baggrund af det af udvalget udpegede projekt, vil der blive forhandlet projektudviklingsaftale med projektudvikleren. I projektudviklingsaftalen fastlægges mindstepris per byggeret, samt en forkøbsret til det vindende projekt. Prisen vil være per byggeret.

Der er fremkommet projektskitser for 3 udviklere og deres arkitekter. Det er Arkitektgruppen med Juul og Frost, MT Højgaard med Mangor & Nagel og Tjærebygaard Holding A/S med Arkitektfirmaet MW A/S.

Der vedlægges skitseforslag for alle tre som bilag. På mødet fremlægges skitseforslagene samt modeller for 2 af forslagene. Hovedpunkterne i de forskellige oplæg er:

### Arkitektgruppen

Der er lagt op til en blanding af tæt-lav bebyggelse i to etager i yderkanten af grunden og etagehuse med 4 etager i midten. Rækkehusene er planlagt til omkring 115 m<sup>2</sup>, mens lejlighederne er på 3 og 4 værelser med henholdsvis 90 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>. Det fysiske indtryk er tænkt med tegl sadeltag og i teglmursten.

Parkering er tænkt på terræn i forbindelse med bygningerne. Beplantningen i udkanten af grunden vil blive søgt bevaret, men resten er planlagt fjernet.

Der er tiltænkt 89 boliger fordelt på 41 rækkehuse, 36 3-værelseslejligheder og 12 4-værelseslejligheder, med et samlet areal på 9.155 m<sup>2</sup>. Dette giver en bebyggelsesprocent på 60 og bebygget areal på 3.468 m<sup>2</sup>.

Der er lavet en variant med skråtage og med 3 etagehuse i 2 etager i den nordlige del, i stedet for tæt-lav. Tagene er her tænkt med sedum. Her er fordelingen med 25 rækkehuse, 52 3-værelseslejligheder og 16 4-værelseslejligheder.

### MT Højgaard

Der er lagt op til 2 bygninger orienteret nord-syd med et fælleshus placeret i arealet mellem bygningerne. Placeringen er omtrent samme sted som de nuværende bygninger. Det er en kombination af rækkehuse samt etagebyggeri med 4 etager, som er kombineret i samme bygninger. Den østlige bygning er 4 etager mod syd, og den vestlige bygning har 4 etager mod nord. Fælleshuset er tænkt i ét plan, og transparent for at virke indbydende og samle brugerne.

Farvemæssigt er bygningerne tænkt i jordfarver med eksempelvis skærmtegl i rød-gullige brændte nuancer.

Der er lagt vægt på i oplægget at størstedelen af den eksisterende park og de store træer i udkanten af grunden bevares. Yderligere lægges op til, at det nuværende kapel bevares og ombygges til bolig, for at holde en forbindelse til den tidligere anvendelse.

Den eksisterende sø er tænkt ind til opsamling af vand samt til vanding af de grønne områder.

Parkering er lagt samlet i den nordlige del.

Der er tiltænkt 69 boliger, hvoraf der er 10 rækkehuse. Der er en gennemsnitsstørrelse på 110 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal med nuværende kapel udgør i alt 7.680 m<sup>2</sup>, det vil sige bebyggelsesprocent på 51. Det bebyggede areal er på kun 2.571

m<sup>2</sup>. Det er således en meget åben bebyggelse med store grønne områder og plads til bevarelse og udbygning af eksisterede haver.

Der er lavet oplæg til udvidelsesplan i 2 forskellige varianter, hvor det åbne område mellem bygningerne formindskes og antallet af lejligheder forøges. Denne kan forøge bebyggelsesprocenten til henholdsvis 63 og 68, eller 9.550 m<sup>2</sup> og 10.360 m<sup>2</sup>.

Administrationen henleder opmærksomheden på bebyggelses nr. 2, som hæver bebyggelsesprocenten til 63 %, samtidig med det positive helhedsindtryk bevares. Således er bebyggelsesprocenten sammenlignelig med de øvrige projekter.

#### **Tjærebygaard Holding A/S:**

Der er lagt op til 13 punkthuse på mellem 2 og 5 etager, fordelt på hele grunden. Den eksisterende sø bevares og anvendes til opsamling af regnvand, den er yderligere tænkt ind i vandsystem med åbent vand mellem husene. De større træer i kanten af grunden søges bevaret.

Punkthusene er alle tænkt med forskudt højde. På det laveste er der fællesterrasse for lejlighederne, og på den øverste del er sedumtag til forsinkelse af vand. Der er regnet med elevatorer i alle huse, hvilket også gør 2 – 3 etagers husene attraktive for den mere modne kundegruppe. Lejlighederne er fordelt mellem 85 m<sup>2</sup> og 136 m<sup>2</sup> alle med 2 balkoner eller 2 terrasser.

Der er indtænkt jævn fordeling af bygningerne med fælleshus midt på grunden, så bebyggelsen giver præg af en park med store åbne grønne områder. Beboernes fælles områder er tænkt placeret på fællesterrassen, hvorved parken skal være attraktiv også for andre borgere i området. Det midterste areal er hævet, da materialerne fra nedrivningen af de eksisterende bygninger tænkes bevaret på grunden.

Farvemæssigt er bygningerne tænkt som muret i forskellige farver tegl.

Parkering er placeret samlet i den nordlige del, og der etableres kørevej rundt i arealet, således at man kan køre til bygningerne med ærinder.

Der er tiltænkt 85 boliger med gennemsnitsstørrelse på 110 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal bliver derved på 9.302 m<sup>2</sup>, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 61.

#### **Opsummering:**

Der foreligger 3 meget forskellige oplæg til udvikling af grunden. Alle 3 giver byggeri af høj standard og kvalitet, og alle bygherrer, har en positiv historik for gennemførelse af sådanne projekter.

Vedrørende tæthed i bebyggelsen er alle 3 projekter sammenlignelige (der tages udgangspunkt i oplæg 2 fra MT Højgaard).

Vedrørende sammenhæng med den eksisterende bebyggelse giver især oplæg fra MT Højgaard og til dels Tjærebygaard en stor grad af åbenhed og tilbud af grønne arealer til de nuværende beboere. Begge lægger op til at borgere kan gå igennem arealet og nyde de grønne områder, som en del af byens parker.

Ingen af de 3 skitser giver skygge eller andre gener for de eksisterende beboere.

Administrationen finder projektet fra MT Højgaard mest interessant. Projektet fremstår arkitektonisk spændende med dets varierede bebyggelse og god udnyttelse af grunden, som giver stor åbenhed. Projektet indlejrer sig i stedets historik og bebyggelsesstrukturen giver mulighed for at bevare den eksisterende park. Projektet indeholder også en fleksibilitet hvorved det endelige projekt kan indrettes i samarbejde med administrationen.

Projektet fra Tjærebygaard findes ligeledes interessant ved at området bevarer et præg af åbenhed mellem punkthusene. Endvidere kan punkthusene evt. medvirke til at give mere eksklusivt præg i området.

#### **Den videre proces:**

Når Plan- og Miljøudvalget har udpeget skitseprojekt, som foretrækkes med eventuelle ønsker om ændringer, vil der blive lavet en projektudviklingsaftale med det relevante firma. I projektudviklingsaftalen vil der blive aftalt mindste pris, samt tidsramme for udarbejdelse af grundlag til lokalplanen, samt en forkøbsret for projektudvikleren. Udbuddet af ejendommen sker derved først når der foreligger lokalplan.

Prismæssigt forventes en salgspris på omkring 2.200 – 2.400 kr. per m<sup>2</sup> byggeret.

## **Bilag**

MTHG\_Vestervænget\_presentation\_30.06.16

Udvidelsesdiagram - MTHøjgaard

Skitsemappe - Espens Have

Skitseoplæg\_Tjærebygaard

Profilbrochure - Arkitektgruppen

Følgrebrev - Espens Have - et nyt attraktivt boligområde i Taastrup

Arkitektonisk vurdering af indkomne projektforslag

# Punkt 11: I - Forslag til lokalplan for Taastrup Stationscenter og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2014 - PMU

16/109

## Baggrund

Forslag til lokalplan 1.25.3 er udarbejdet for en kommende ejer af Taastrup Stationscenter, der ønsker at etablere boliger i Stationscenterets øvre del og tilføje 2 etager og en penthouse etage til den eksisterende bebyggelse. Den gældende lokalplan for Stationscenteret, lokalplan 1.25.2, muliggør ikke boligformål. Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet for at tilføje anvendelsen boligformål.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til lokalplan 1.25.3 samt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2014. Forslagene offentliggøres og sendes i høring i 8 uger efter planlovens bestemmelser.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede 03-03-2016, at der kan udarbejdes ny lokalplan for Stationscenteret, som udover nuværende anvendelse også omfatter boligformål, og at bebyggelsen kan forøges med 2 etager samt en penthouse etage. Bebyggelsens anvendelse og omfang:

Stationscenterets bruttoetageareal forøges med 5.700 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse vil herefter udgøre lidt over 19.800 m<sup>2</sup>, heraf udgør boligdelen lidt over 11.600 m<sup>2</sup> og erhvervsdelen 8.200 m<sup>2</sup>. Detailhandelsdelen kan højst udgøre 6.500 m<sup>2</sup> ifølge lokalplanen, en bestemmelse som er afledt af kommuneplanens detailhandelsstruktur.

Lokalplanen muliggør, at den eksisterende bebyggelse på 3 etager forøges med yderligere 3 etager, så Stationscenterets langhus vil fremstå som en 6 etagers bebyggelse. Lokalplanen udvider den nuværende anvendelse til også at omfatte boliger, som skal placeres i langhuset. Placeres der ikke boliger i langhuset, kan dette anvendes til kontor- og serviceformål eller hotel, møde- og konferencefaciliteter. Disse anvendelser kan alene etableres på de etager, som ikke anvendes til boligformål.

Bastionen rummer butikker og serviceerhverv samt parkering og fremstår i én etage mod Forpladsen mod syd og i 2 etager mod Kirkevej. Den fremtidige bebyggelse vil således blive på 7-etager set fra Forpladsen og 8-etager set fra Kirkevej.

Skyggepåvirkning:

En 8-etagers bebyggelse kan visuelt virke som en barriere set fra nord og virke meget dominerende set fra boligområdet nord herfor. Der er udarbejdet skyggediagrammer for at se, hvornår skyggen fra Stationscenteret rammer den modstående bebyggelse på Kirkevej. Ved jævndøgn, 21. marts og 21. september, rammer skyggen ikke bebyggelserne på Kirkevej, hverken kl. 9, kl. 12, kl. 15 eller kl. 18. Skyggen rammer først bebyggelserne medio februar og tilsvarende november kl. 9 og kl. 12, men ved solnedgang kl. 16 er bebyggelserne fri af skygge, da skyggen falder næsten parallelt med Stationscenterets 6 etagers langhus. Konklusionen er, at opholdsarealer til ejendommene på Kirkevej ikke påvirkes af skygge fra forårsjævndøgn til efterårsjævndøgn, hvilket er det tidsrum, hvor udearealerne bruges flittigst.

Støjbelastning fra jernbanen:

Støjrapporten, som er udarbejdet med anvendelse boligformål, viser, at grænseværdien for boliger på 64 dB ved facaden mod jernbanen ikke kan overholdes, da støjpåvirkningen ligger mellem 69-72 dB. Først når Ringsted-banen er taget i brug, og der kører færre tog på strækningen København-Roskilde, kan grænseværdien på 64 dB overholdes.

Beregning af støjbelastningen skal tage udgangspunkt i nuværende forhold, altså 2016 forhold og ikke i fremskrevne forhold. Ingen ved i dag hvor stor en del af den tunge togtrafik som godstrafik, der omlægges til Ringsted-banen.

Grænseværdien for boliger på 64 dB ved nordfacaden kan overholdes.

Der skal derfor findes tekniske bygningsmæssige løsninger til at reducere det indendørs støjniveau, så det ikke overstiger 33 dB, eksempelvis en speciel vinduestype, kaldet russervindue. Dette vindue muliggør luftindtag i boligen uden at støjniveauet overstiger 33 dB. Ifølge planloven er det ikke lovligt, at udlægge støjfølsom anvendelse som boligformål i støjbelastede områder, hvis grænseværdien ved afskærmning ikke kan overholdes.

Parkering:

Krav til antal parkeringspladser er i lokalplanen fastlagt med samme krav som til Taastrup Torv; 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> detailhandel, 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv, 1 p-plads pr. bolig og 1 p-plads for hver 5 stk. 1-rums boliger. Dog er kravet til parkering til butikker over 200 m<sup>2</sup> reduceret fra 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>. Det skønnes, at kundegennemstrømningen er mindre intensiv til store butikker med pladskrævende vare end til små udvalgswarebutikker. De fremsendte skitser viser ca. 290 p-pladser. Parkeringsbehovet er mellem 250-300 pladser, afhængigt af hvor meget butiksdelen vil udgøre af den samlede erhvervsdel.

Forpladsen:

Forpladsen, som er offentlig vejareal, er et vigtigt omdrejningspunkt for bylivet omkring Stationscenteret. Der bør etableres opholdspladser og et bredt gangstrøg foran Stationscenterets sydfacade, som kan styrke bylivet. Ligeledes bør der etableres en åben forbindelse fra Forpladsen i form af et trapeanlæg til gangtunnelen under Stationscenteret, så der kan trækkes dagslys ned i den noget mørke gangtunnel. Der bør etableres et samarbejde mellem kommunen og ejer af Stationscenteret om i fællesskab at få vitaliseret Forpladsen. I denne aftale kan indgå salg af et areal af Forpladsen, der svarer til det areal, som øvre kælderetage skyder sig ud i Forpladsen, hvilket er lidt over 1.000 m<sup>2</sup>.

**Konklusion:**

En udbygning af Stationscenteret kan være grundlaget for, at den påbegyndte renovering af Stationscenteret, som nuværende ejer ikke har været i stand til at fuldføre, kan afsluttes. Et udbygget Stationscenter kan styrke Taastrups handels- og byliv. Indrettes der kollegieboliger, kan de kommende beboere danne andre kulturmønstre end dem, der er kendte i dag og dermed være et tilskud til Taastrups byliv. Modsat kan et bomiljø med mange og lige store boliger, 270-280 boliger, skabe et bomiljø, hvor uhensigtsmæssig social adfærd kan blive forstærket. Derfor er det vigtigt, at Stationscenteret får en høj bygningsmæssig standard og at Forpladsen renoveres, så det igangværende forfald stoppes og Stationscenteret vitaliseres og fyldes ud med nye funktioner, som kan tiltrække nye brugere.

**Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2014:**

Tillæg nr. 13 er udarbejdet for at muliggøre, at Stationscenteret også kan anvendes til boligformål.

**Miljøvurdering:**

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplan 1.25.3 og tillæg nr. 13 for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen eller tillægget til kommuneplanen.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 1.25.3 til mødesagen

Forslag til tillæg 13 til mødesagen

# **Punkt 12: I - Endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2014 for område ved Sengeløse Plejecenter - PMU**

15/12496

## **Baggrund**

Forslag til lokalplan 7.18.4 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014 som Byrådet vedtog 19-04-2016 har været i offentlig høring jævnfør planlovens bestemmelser.  
Byrådet kan nu vedtage planerne endeligt.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vedtager lokalplan 4.43 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2014 endeligt med rettelser jævnfør rettet eksemplar af lokalplanen.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Planerne udlægger Landsbygaden 2 i Sengeløse til helårsbeboelse med mulighed for at opføre et parcelhus eller et dobbelthus.

Kroppedal Museum foreslår en ændring af afsnittet om fortidsminder. Lokalplanen er ændret i overensstemmelse hermed. Der er ikke i fremlæggelsesperioden indkommet yderligere kommentarer eller indsigelser til lokalplanen. Kommuneplantillægget er ikke ændret i forhold til det fremlagte forslag.

## **Bilag**

Lokalplan 7.18.4 (PDF) retteeksemplar til mødesagen

tillæg nr 9 til kommuneplan 2014 (PDF), retteeksemplar til mødesagen

# **Punkt 13: I - Endelig godkendelse af lokalplan, Haslevgade 2 - PMU**

15/23390

## **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til endelig godkendelse af lokalplan 2.13.1.25, for et nyt beboelsesområde med mulighed for erhverv ved Haslevgade 2.

## **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender at lokalplan 2.13.1.25 vedtages.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Udvalget godkendte 19-04-2016 lokalplanforslag 2.13.1.25, der omfatter den sidste byggekvarrant (BK3) i Høje-Taastrup Nord etape 1. Lokalplanen skal gøre det muligt at udnytte den samlede byggeret i lokalplanområdet udelukkende til boligformål.

Lokalplanforslaget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden 28-04-2016 til 27-06-2016. Administrationen har ikke modtaget indsigelser.

For ejendommen gælder i dag lokalplan 2.13.1.22. Efter denne må opføres tre treetages bygninger med henholdsvis 2900 m<sup>2</sup> boliger og 1400 m<sup>2</sup> liberalt erhverv. Derudover gælder lokalplanerne 2.13 og 2.13.1 for området, som indeholder overordnede rammebestemmelser for henholdsvis hele Høje Taastrup By og Høje Taastrup By nord for stationen.

Lokalplan 2.13.1.25 fastlægger, at der på BK3 må opføres 4400 m<sup>2</sup> bolig. Bebyggelsen skal fortsat opføres som tre treetages bygninger i en åben karrébebyggelse med et indre grønt gårdrum. Den ene bygning (1400 m<sup>2</sup>) må som hidtil, anvendes til kontor og liberalt erhverv, hvis der på sigt bliver efterspørgsel efter dette. Derudover indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om udformning af vej, fællesarealer mv. Bebyggelsen skal udformes i stil med den øvrige bebyggelse i Høje Taastrup Nord, så den samlede bydel kommer til at fremstå sammenhængende. Lokalplanen erstatter lokalplan 2.13, 2.13.1 og 2.13.22.

I forhold til lokalplan 2.13.1.22 er lokalplan 2.13.1.25 opdateret i henhold til gældende lovgivning og der er tilføjet supplerende bestemmelser for ubebyggede arealer (overdækninger, beplantning, belysning, belægninger og fællesarealers disponering), bebyggelsens udseende (altaner og belysning) skiltning, veje (udformning af Haslevgade) og parkering (indretning af cykelparkeringsplads).

Udover at tillade at den samlede bebyggelse kan udnyttes til boliger, bliver det desuden muligt at opføre overdækninger til cykelparkering og affald på fællesarealerne.

## **Bilag**

Endelig lokalplan 2.13.1.25 til mødesagen

# Punkt 14: I - Høringssvar på miljøscreening af forslag til råstofområde ved Vridsløsemagle - PMU

16/16824

## Baggrund

Region Hovedstaden har udarbejdet en miljøscreening af forslag til graveområde ved Vridsløsemagle i Høje-Taastrup Kommune. Miljøscreeningen har til formål at afklare, hvilke miljøparametre der vurderes at kunne blive påvirket væsentligt, hvis området udlægges som graveområde i Råstofplan 2016.

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at påvirkningen af nedenstående fem miljøparametre bør undersøges nærmere i en miljøvurderingsrapport om et eventuelt råstofområde ved Vridsløsemagle; Støj, Naturbeskyttelse, Dyreliv, Landskabelige værdier og Grundvandsforhold.

Administrationen har sendt et høringssvar 10-08-2016. Se vedlagte bilag. Høringssvaret tager forbehold for yderligere bemærkninger fra Byrådet.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender administrationens høringssvar af 10-08-2016 til Region Hovedstaden om miljøscreening af forslag til graveområde ved Vridsløsemagle.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 17-08-2016

Anbefales, med bemærkning om at udvalget peger på at igangværende grusgravninger bør færdiggøres, inden et nyt område tages i brug.

Udvalget finder det uhensigtsmæssigt, at høringsperioden strækker sig over sommerferieperioden.

## Sagsfremstilling

Region Hovedstaden har 07-07-2016 sendt i alt 9 miljøscreeninger i partshøring hos en række kommuner i regionen. Den ene miljøscreening vedrører Høje-Taastrup Kommune med forslag om at udlægge et graveområde ved Vridsløsemagle til råstofindvindingsområde. Høringsfristen for miljøscreeningen var frem til 11-08-2016.

Regionerne skal ifølge råstofloven udarbejde en råstofplan hvert 4. år. Råstofplanen er gældende for en 12-årig periode og udpeger graveområder som indeholder råstoffer til det forventede forbrug i regionen for mindst en planperiode, dvs. 12 år. Miljøvurderingen fremlægges samtidig med Forslag til Råstofplan 2016. Det forventes, at forslaget til en ny råstofplan kan forelægges til politisk behandling inden udgangen af 2016.

Området ved Vridsløsemagle var i Råstofplan 2012 udlagt som interesseområde, og foreslås nu udlagt som graveområde i Råstofplan 2016. Inden for et graveområde har ejeren mulighed for at søge regionen om tilladelse til råstofindvinding. Miljøscreeningen er udarbejdet som en del af den strategiske miljøvurdering af Råstofplan 2016. Miljøscreeningen har til formål at afklare hvilke miljøparametre, der vurderes at kunne blive påvirket væsentligt, hvis det nye område optages i Råstofplan 2016. Miljøparametre, der forventes at blive påvirket væsentligt, skal beskrives og vurderes nærmere i en miljøvurderingsrapport, og har betydning for, hvilke graveområder, som kan udpeges i en kommende råstofplan.

Regionens miljøscreening konkluderer, at udpegningen af graveområdet ved Vridsløsemagle kan medføre væsentlig indvirkning for boligområdet ved Ole Rømers Vej, Vridsløsemagle by og for de beboere, der bor tæt på udgravningen. Der peges i miljøscreeningen på, at beboerne vil kunne blive påvirket af gener fra f.eks. entreprenørmaskiner, lastbiler og lignende.

Administrationen vurderer i lighed med Region Hovedstaden, at negative gener i form af støj forbundet med råstofindvindingen, bør undersøges nærmere i en miljøvurderingsrapport. Derudover vurderer administrationen, at konsekvenserne for Naturbeskyttelse, Dyreliv, Landskabelige værdier og Grundvandsforhold bør beskrives og vurderes i en miljørapport.

### *Naturbeskyttelse*

Inden for det foreslåede graveområde ligger to søer, der er beskyttet mod tilstandsændringer i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Det fremgår af regionens miljøscreening, at det vil være muligt at drive råstofindvinding uden at påvirke de beskyttede vandhuller. Søerne ligger centralt i det foreslåede graveområde.

Administrationen vurderer, at der bør ske en nærmere beskrivelse af, hvordan en eventuel råstofindvinding tænkes tilrettelagt, så det ikke påvirker de beskyttede søer.

### *Dyreliv*

Kommunen har i 2011 fået lavet en padderegistrering af alle kommunens vandhuller. Registreringen viser, at flere af vandhullerne er levesteder eller potentielle levesteder for beskyttede paddearter, herunder Bilag IV-arter der er omfattet af en særlig beskyttelse i Habitatdirektivet.

Padderne lever og yngler i områdets vandhuller og de tilstødende grønne arealer. Der bør i en miljørapport redegøres for, hvordan paddernes yngle- og rasteområder kan opretholdes, hvis området bliver anvendt som graveområde.

### *Landskabelige værdier*

Området, der er foreslået udlagt som graveområde, er i Kommuneplan 2014 udlagt som et værdifuldt landskab. Administrationen vurderer, at påvirkningen af de landskabelige værdier bør beskrives og vurderes i en miljøvurderingsrapport. Det bør beskrives, hvilke konsekvenser en eventuel fremtidig tilladelse til råstofindvinding forventes at få for områdets landskabelige værdier, og hvordan en eventuel tilladelse kan meddeles i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune.

#### *Grundvandsforhold*

Der er betydelige drikkevandsinteresser i området, og administrationen vurderer, at en miljøvurderingsrapport bør indeholde en beskrivelse af, hvordan råstofindvindingen kan gennemføres uden at påvirke drikkevandskvaliteten negativt. En stor del af graveområdets vestlige del ligger inden for indvindingsoplandet til Snubbekors Værket, som hører under HTK Vand, og graveområdet ligger ca. 200 m fra vandværkets østligste boring. Administrationen vurderer, at særligt den østligste (nærmeste) indvindingsboring til Snubbekors Værket er følsom over for en eventuel råstofgravning, fordi boringen allerede i dag viser tendens til et stigende indhold af nikkel og nitrat. Derudover ligger graveområdets nordlige del kun ca. 60 m fra Rømershøj Vandværks indvindingsboring.

## **Bilag**

Svar på høring om miljøscreening af forslag til graveområde ved Vridsløsemagle