

REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 01-04-2025

Mødedato Tirsdag d. 01. april 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1.14

Mødedeltagere Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter
Faarbæk, Turan Akbulut, Kurt Scheelsbeck, Mette Gagner

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Lukket.....	4
Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget april 2025.....	5
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget april 2025.....	6
A - Dispensation fra lokalplan, datacenter Blekinge Boulevard 10 - PMU.....	7
A - Dispensation til solceller i Den Gule By - PMU.....	11
A - Landzonetilladelse til opstilling af en mast til mobiltelefoni ved Vridsløsemagle - PMU.....	13
A - Principbeslutning om at lokalplanlægge for etageboliger ved Hovedgaden 411 og detailhandelb	15
I - Beslutning om placering af legeplads ved Rønnevangsstrøget samt frigivelse af anlægsmidler - 1	18
I - Bæredygtighedsstrategi for Høje-Taastrup Kommune - PMU.....	20
I - Endelig vedtagelse af lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager - PMU.....	22
I - Forslag til lokalplan for overfladeparkering og p-hus i Høje-Taastrup C - PMU.....	25
I - Lokalplan for kirkesal/forsamlingshus i Nærheden - PMU.....	28
I - Forslag til Lokalplan for boliger i Høje Taastrup C - PMU.....	30
Lukket.....	33
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2025.....	34

Punkt 1: Lukket

25/4704

Punkt 2: Lukket

25/69

Punkt 3: Godkendelse af dagsorden - Plan- og Miljøudvalget april 2025

21/25600

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Godkendt.

Punkt 4: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget april 2025

21/25600

Bilag

Oversigt over dispensationer helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio marts 2025

Mulig revision af støjkonsekvensområdet omkring Roskilde Lufthavn

Stadfæstelse af kommunens påbud om lovliggørelse af bygninger, Birkevang 20

Orientering om program for Klima- og Bæredygtighedsuge 2025

Punkt 5: A - Dispensation fra lokalplan, datacenter Blekinge Boulevard 10 - PMU

24/9937

Baggrund

På baggrund af et stigende behov for data og som følge heraf nye tekniske og funktionelle behov ansøger det kommende datacenter, Blekinge Boulevard 10, om dispensation for visse bebyggelsesbestemmelser og antallet af p-pladser i henhold til lokalplan 2.35.

Ansøgningen er sendt i naboorientering og evt. hørings svar vil blive eftersendt forud for udvalgs mødet

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender følgende dispensationer fra lokalplan 2.35:

1. at antal parkeringspladser reduceres fra 162 til 65,
2. at datahallerne kan opføres som 2 bygninger i stedet for 5,
3. at bygningshøjden på 15 m kan øges med 2,2 m til 17,2 således at teknik kan skjules bag en murkrone, og at bygningerne kan opføres med en pilhøjde på 15,80 m dvs. 80 cm over bygningshøjden,,
4. at der kan opføres 1 transformerstation umiddelbart syd for den nordlige datahal
5. at begrønningen på facader kan reduceres fra 20 % til 10 %.

Der blev udleveret hørings svar.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Godkendt, med bemærkning om at virksomheden skal forpligtes til at håndtere parkering på egen grund, såfremt de 65 p-pladser ikke forslår.

Sagsfremstilling

Det ønskes at opføre et datacenter på adressen Blekinge Boulevard 10, 2630 Taastrup, matr.nr.: 3d, Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup i henhold til lokalplan 2.35, vedtaget den 20-10-2020.

Projektet omfatter datacenter, supportfunktioner, transformerstationer, interne veje og parkering samt et grønt landskabsområde.

Grundet ejerskifte og et stadig stigende behov for bearbejdning og lagring af store datamængder er der ansøgt om dispensation fra bestemmelser i lokalplan 2.35 med henblik på at kunne opføre et ændret projekt for et datalager/"datahotel", hvorved megawatt IT-kapaciteten øges fra 30 til 72.

Der er ansøgt om følgende dispensationer fra lokalplan 2.35:

§ 6. Veje, stier og parkering – bilparkering

- Da behovet for antal parkeringspladser er mindre som følge af et reduceret kontorareal, ønskes det, at antallet af almindelige p-pladser ændres fra 162 til 65.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- En reduktion af antallet af halbygninger fra 5 mindre til 2 større bygninger med henblik på effektivisering i forhold til energiforbruget til bl.a. serverudstyr, køleanlæg og bygningsdele.
- Mulighed for også at kunne placere en transformerstation umiddelbart syd for den nordlige datahal, da et stigende strømbehov betyder, at det er nødvendigt at kunne modtage strøm fra to forskellige udbydere. Transformerstationernes arkitektur vil stadig harmonere med datahallernes facade.

Da ansøger ønsker større kapacitet og at benytte et bedre og mere miljøvenligt køleanlæg, som er luftbaseret og ikke vandbaseret, og som derfor er optimeret i forhold til støj, vedligehold og lavere miljøbelastning, søges der om dispensationer fra den fastsatte maksimale bygningshøjde på 15 m, således, at

- murkronen kan udføres med en højde på 2,2 m, hvorved bygningshøjden øges fra 15 m til 17,2 m,
- tagets pilhøjde kan gives en højde på 15,8 m fra terræn grundet de tekniske enheder inde i bygningen, hvorved den i lokalplanen fastsatte bygningshøjde øges med 80 cm.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Omfanget af facadernes begrønning reduceres fra 20 % til 10 % af hensyn til tekniske krav i forhold til brand og ventilation.

Antallet af og højden på skorstene ændres ikke i forhold til lokalplanens bestemmelser, som giver mulighed for op til 12 skorstene med en maks. højde på i alt 25 m.

Bygningerne beklædes med aluminiumspaneler i en varm beige eller brunlig farve i overensstemmelse med lokalplanen. Lameller, der er designet til at afskærme de mekaniske installationer, vil ligne udseendet af byggeriets resterende facader samtidig med, at de opfylder sikkerhedsstandarderne for brand og ventilation.

Vurdering

Det vurderes, at det er uden væsentlig betydning for områdets fremtræden, at der opføres 2 større bygninger i stedet for 5 mindre, samt at det er hensigtsmæssigt, at lokalplanens krav til antal parkeringspladser reduceres i forhold til et mindre behov for pladser i relation til et reduceret kontorareal.

Da arealer til administration reduceres og integreres i den enkelte datahal, vil bebyggelsen fremtræde med en mere varieret facade. Og ved den ønskede placering af den ekstra transformerstation fastholdes omfanget af det grønne område.

En afskærmning af installationer ved en højere murkrone, således at facadehøjden øges med 2,2 m fra 15 m til 17,2 m, vil sikre, at tekniske installationer skjules, og da beklædningen udføres med en fremtræden som facaden, vil murkronen indgå i bygningens arkitektoniske fremtræden. Denne løsning er udarbejdet efter dialog med administrationen, da det er vurderet væsentligt, at installationerne skjules for at undgå at skæmme omgivelserne.

Den nødvendige pilhøjde, som medfører en øget bygningshøjde på 80 cm, vil ikke være synlig, da den vil ligge bag murkronen.

Eftersom de tekniske anlæg, køleanlæg inde midt på taget ikke overdækkes, men kun afskærmes på siderne, defineres de ikke som en del af bygningshøjden og forudsætter således ikke en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om en maksimal bygningshøjde på 15 m uagtet, at afskærmningen vil gå op til 20 m over terræn.

Afskærmningen vil være synlig på afstand, og bygningshøjden vil derved syne højere dog ikke så høj som, hvis anlæggene og afskærmningen var placeret i kanten af facaderne.

En reduktion af lokalplanens krav om, at 20 % af halbygningernes facader skal begrønnes, til at 10 % skal begrønnes, vurderes hensigtsmæssig, da en begrønning på 20 % ikke er mulig i forhold til brand- og ventilationskrav.

Det vurderes, at projektet forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan 2.35

1. § 6, antal parkeringspladser - en reduktion af det fastsatte antal på 162 til 65
2. § 7 - at datahallerne kan opføres som 2 bygninger i stedet for 5
3. § 7 – at bygningshøjden på 15 m kan øges med 2,2 m til 17,2 således at teknik kan skjules bag en murkrone, og at bygningerne kan opføres med en pilhøjde på 15,80 m dvs. 80 cm over bygningshøjden
4. § 7 - at der kan opføres 1 transformerstation umiddelbart syd for den nordlige datahal
5. § 8 – at begrønningen på facader kan reduceres fra 20 % til 10 %.

Hvis Plan- og Miljøudvalget godkender indstillingen, vil administrationen stille krav om, at facader, afskærmninger med flere opføres med en fremtræden som oplyst og illustreret, og at dette materiale ikke er reflekterende.

Det vurderes, at projektet ikke forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 7

om en maksimal bygningshøjde på 15 m for så vidt angår afskærmning af tekniske installationer på tag i en højde på 20 m, da disse ikke overdækkes.

Bebyggelsesprocenten fastsættes i lokalplanen til maks. 110; projektets estimerede bebyggelsesprocent er 83.

Elevatortårne og brandtrapper medregnes ikke i bygningshøjden.

Projektet med de ansøgte dispensationer har været sendt i offentlig høring. Der er ikke indkommet høringssvar. Grundet tvivl om, hvorvidt alle høringsberettigede har modtaget nævnte henvendelse, er der udsendt ny høring med høringsfrist den 28-03-2025. Udvalget vil få eftersendt eventuelle høringssvar inden udvalgs mødet.

Bilag

Projektbeskrivelse og udvalgte illustrationer

Ansøgning

Samlet høringssvar

Punkt 6: A - Dispensation til solceller i Den Gule By - PMU

24/15003

Baggrund

Ejer af Telegade 2 ønsker at etablere solceller på alle tagflader af bebyggelsen. Der er allerede givet administrativ dispensation til solceller i alle indre lukkede gårdrum samt på det flade tag ved hovedindgangen, da det er vurderet, at disse tagflader ikke er synlige fra gaden og dermed af mindre betydning for bebyggelsens fremtræden.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at

1. der meddeles afslag på etablering af solceller som vist i model 1.
2. der meddeles dispensation til solceller som vist med en gul cirkel i model 2 med ændringer i henhold til administrationens anbefalinger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Indstillingen godkendes ikke.

Udvalget beslutter at meddele dispensation til model 1.

Sagsfremstilling

Lokalplan 1.15.1 og 1.15.2 fastsætter krav om, at taget skal beklædes med sort eternitskifer eller lignende eller med sort bølgeeternit.

Ejer ønsker at opsætte solceller på taget af hele ejendommen, som vist i model 1. Administrationen har været i dialog med ejer om mulighederne for at etablere solceller på taget af ejendommen, da de to lokalplaner fastsætter bestemmelser for tagmaterialet, og etablering af solceller vil have en væsentlig betydning for bebyggelsens fremtræden. I notatet om Den Gule By er der en nærmere beskrivelse af bydelen.

Den Gule By

Bebyggelsen i Den Gule By er opført i klassisk og postmoderne arkitektur. Den samlede bydel er et eksempel på, hvorledes byplanlægning, byrum, arkitektur, materialer og belægninger er samstemt.

Lokalplanerne for Den Gule By fastsætter krav til materialer, form og placering for at sikre en ensartethed og en samstemt bebyggelse. Tagene er sadeltage med hovedsageligt sort skifer. De senere bebyggelser er opført med sort bølgeeternit.

Den Gule By er med dens tydelige arkitektoniske udtryk et eksempel på en bydel med en gennemtænkt og gennearbejdet byplan i en tid, hvor der ikke blev bygget meget i Danmark. Der er derfor fokus på, at Den Gule By er et kulturmiljø, som administrationen arbejder på at kunne indarbejde i den kommende kommuneplanrevision, og hvor ændringer af bebyggelsen i særlig grad skal vurderes i henhold til den eksisterende bebyggelse og dens fremtræden. Karakteristisk ved bebyggelsens fremtræden er bl.a. de gule mursten med skræbefuge, lige gadeforløb, sadeltage med samme hældning på alle tagflader.

Ansøgning

Ejer har fremsendt to løsningsforslag. Model 1, hvor der etableres solceller på næsten alle tagflader og model 2, hvor der etableres solceller på tagflader i lukkede gårdrum og på enkelte ydre tagflader mod gaden.

Administrationens vurdering og anbefaling

Model 1

Administrationen har vurderet, at model 1 med solceller på næsten alle tagflader vil have for stor betydning for bebyggelsens fremtræden. De ensartede tagflader i Den Gule By er en væsentlig del af den samlede bebyggelses arkitektoniske fremtræden. Det er vurderet, at solcellerne for en stor del vil være synlige mod gaden.

Model 2

Administrationen har vurderet, at der udover de indre lukkede gårdrum også kan etableres solceller på enkelte ydre tagflader og tagflader i åbne gårdrum. Det gælder de viste tagflader markeret med en gul cirkel i model 2 med en enkelt ændring.

Administrationen anbefaler,

- at solcellerne markeret med et kryds på model 2 ikke etableres

Administrationen anbefaler yderligere, at solcellerne på de ydre tagflader etableres med en afstand til gavlen på mindst 50 cm for at komme fri af bebyggelsens hjørner og kanter, ligesom solcellerne holder en afstand til nederste kant på 50 cm og til kant mod øverste del af taget på 50 cm.

Administrationen vurderer, at solcellerne med denne løsning er placeret, så de er mindre synlige for omgivelserne.

Bilag

Oversigtstegning placering af solceller Model 1

Oversigtstegning placering af solceller Model 2_med markering

Bydelen "Den Gule By"

Punkt 7: A - Landzonetilladelse til opstilling af en mast til mobiltelefoni ved Vridsløsemagle - PMU

23/14227

Baggrund

Med henblik på at sikre mobildækning i og omkring Vridsløsemagle har KAMTOWER DANMARK A/S ansøgt om tilladelse til at opstille en gittermast på 42 m med tilhørende tekniskskab.

Opstillingen forudsætter en landzonetilladelse.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er ikke modtaget høringssvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der gives landzonetilladelse til den ansøgte gittermast på 42 m med panelantenner, radiotekniske komponenter og tekniskskabe.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

KAMTOWER DANMARK A/S har på vegne af TT-Netværket P/S ansøgt Høje-Taastrup Kommune om en landzonetilladelse til at opstille en gittermast på 42 m med panelantenner og radiotekniske komponenter på adressen Snubbekorsvej 3, 2630 Taastrup; matr.nr.: 4a Vridsløsemagle by, Sengeløse.

Ved statens frekvensauktioner forpligtes landets tre teleoperatører (TT-Netværket, TDC og Hi3G) til at sikre bedre mobildækningen i Danmark, men kun den vindende operatør af den enkelte auktion forpligter sig til at sikre dækningen. Pågældende operatør skal dog sikre, at de to andre operatører kan benytte den samme placering, hvis det ønskes.

Ansøgningen begrundes med, at den påkrævede dækning af og omkring Vridsløsemagle kan realiseres ved at etablere en 42 m høj gittermast på det ansøgte areal, Snubbekorsvej 3.

Matriklen, som er ejet af Bygningsstyrelsen, er beliggende i landzone, og en opstilling af masten forudsætter en landzonetilladelse og en byggetilladelse.

Det vurderes at ved at placere masten som ansøgt, vil den stå i tilknytning til en del lave omfangsrige bygninger. Masten placeres ikke inden for beskyttede arealer, og der er adgang til masten fra eksisterende vej og gårdsplads.

Der er tidligere meddelt landzonetilladelse til opstilling af telemast i den nordlige kant af Vridsløsemagle. Landzonetilladelsen blev påklaget af 5 beboere og 5 kolonihaveejere. Planklagenævnet hjemsendte kommunens landzonetilladelse til fornyet behandling.

KAMTOWER har efterfølgende undersøgt muligheder for en placering indenfor det primære tekniske søgeområde, hvilket ikke har været muligt, og der søges derfor om en placering umiddelbart uden for området, men stadig indenfor licensområdet. Ansøger oplyser, at der kan sikres dækning med denne placering.

Landzonetilladelsen vil blive meddelt på følgende vilkår:

- Det skal være muligt for tre operatører at benytte masten.
- Mast, radiotekniske komponenter, teknikskabe og andet tilbehør skal fjernes senest 1 år efter, at masten ikke længere er nødvendig for områdets telekommunikation.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er ikke modtaget høringssvar.

Bilag

Situationsplan

Dækningskort

Punkt 8: A - Principbeslutning om at lokalplanlægge for etageboliger ved Hovedgaden 411 og detailhandelbutik ved Hovedgaden 405 - PMU

24/24174

Baggrund

Der er ansøgt om udarbejdelse af en lokalplan for Hovedgaden 411, Hedehusene, hvor der ønskes at opføre etageboliger til seniorboliger. Der er ved nabogrundene mod nord ansøgt om udarbejdelse af en lokalplan for hovedgaden 405, hvor et supermarked ønsker at etablere sig.

Principbeslutning for udarbejdelse af lokalplan for Hovedgaden 411 blev behandlet på Plan- og Miljøudvalget d. 04-02-2025. Det blev besluttet at udsætte sagen, da udvalget ønsker at se et samlet projektforslag for området, inkl. dagligvarebutik på hjørnegrunden samt afvikling af trafik til og fra området.

Sagen forelægges til fornyet principiel behandling med nyt trafiknotat, og dertil forelægges projektet for hjørnegrunden Hovedgaden 405 også til principiel behandling. Grundet de mange ændringer er sagsfremstillingen omskrevet. Den oprindelige sagsfremstilling fra 04-02-2025 er vedlagt som bilag.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan for etageboliger på ejendommen Hovedgaden 411 og detailhandel på ejendommen Hovedgaden 405 på baggrund af det vedlagte projekt og administrationens anbefalinger.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

Samlet situationsplan og trafik håndtering

Siden sidste behandling på Plan- og Miljøudvalget d. 04-02-2025 er der udarbejdet en samlet disponering med de to projekter for hhv. Hovedgaden 411 og 405. På bilag 1 ses, hvordan projekterne er placeret i forhold til hinanden samt de tiltænkte adgangsveje og interne veje/stier.

Sweco har udarbejdet et trafiknotat (bilag 2), der redegør for, hvordan trafikken samlet set bedst kan afvikles. Den forventede trafikvækst på Hovedgaden og Hede volden forventes maksimalt at være på 2-3%, hvilket er marginalt i forhold til den vækst på 10-20 % på Hovedgaden og 50 % på Hede volden, som den fulde udbygning af Nærheden forventes at medføre. Til gengæld medfører projektet en betydelig vækst i den trafik, der skal til og fra området, da det stort set kun er det eksisterende fitnesscenter, der skaber trafik på områderne i dag.

Sweco vurderer i samråd med administrationen, at den bedste trafikafvikling opnås ved at etablere tre adgangsveje fra henholdsvis Hede volden, Hovedgaden og via stationsområdet mod vest hen over Salling Groups ejendom. Årsagen til, at adgangsvejen fra Hovedgaden ikke bør stå alene, er grundet spidsbelastning, hvor det er vanskeligt at komme ind og ud.

Den trafikale løsning fra Sweco tager højde for ind- og udkørslen ved det andet kommende supermarked på den nordlige side af Hovedgaden. Den samlede løsning har nogle specifikke fordele:

- Ærindetraffic til og fra Nærheden kan afvikles direkte fra Hovedgaden, som dermed ikke belaster krydset Hovedgaden/Kallerupvej/Hedevolden.
- Trafik fra projektområderne, der skal mod vest ad Hovedgaden, kan ved spidsbelastning undgå venstresving ud på Hovedgaden eller Hedevolden, men kan i stedet vælge en rute via Hotelvej, hvor der er bedre fremkommelighed, og som medfører større tryghed og bedre trafikikkerhed. Hovedgaden har en intensiv trafik ved spidsbelastning.
- Vejadgangen fra Hovedgaden sikrer, at butikken er trafikalt eksponeret ud mod handeigaden.
- Der sikres, at der er et sammenhængende internt vejnet i området, der er afgrænset af jernbanen, Hovedgaden og Hedevolden.

Adgangsvejen fra stationsområdet kan virkeliggøres ved, at der kan indgås en aftale med Salling Group med tinglysning af en vejret hen over ejendommen, eller at der jf. privatsvejloven eksproprieres en vejret, hvilket kommunen har mulighed for. Derudover forudsættes aftale med stenhuggervirksomheden på Hovedgaden 415 om ændret vejadgang jf. bilag 1.

Den trafikale løsning med potentielle stier understøtter intentionen i udviklingsplanen for Hedehusene om at skabe forbindelser mellem Charlott kvarteret mod øst og bymidten over Hedevolden. Stierne vil koble sig op på det grønne loop, herunder parken mod øst, kulturstien mod syd og Nærheden. Såfremt disse etableres, vil det understøtte oplevelsen af en forgængervenlig by.

Den endelige indretning af indkørsel fra Hedevolden skal kvalificeres yderligere ifht. trafikikkerhed og trafikafvikling mod krydset. I notatet fremgår en udformning, hvor alle svingbevægelser til og fra projektområdet er mulige, og alternativt kan overvejes at forbyde venstresving ud for at forenkke krydset.

Hovedgaden 411 - boligprojekt

Grundejer af Hovedgaden 411, matr.nr. 1hv, Kallerup Gde., Hedehusene ønsker at opføre etageboliger til seniorer. Det fremsendte skitseprojekt omfatter tre kommunale matrikler: 1bm, 1on og 1oo Kallerup Gde., Hedehusene. Siden den politiske behandling 04-02-2025 har bygherre arbejdet videre på skitseprojektet og har blandt andet nedskaleret projektet fra maksimalt 7 etager til maksimalt 6 etager samt bearbejdet de udendørs arealer. Der er også tilføjet et snit på side 42 i bilag 3, hvor forholdet i højderne mellem Hovedgaden 411, 405 og Nærheden tydeliggøres m.m.

Projektet er udviklet af Holmsø Boligresort, som har fokus på seniorboliger med fælles faciliteter og fællesskab. Der er dog ikke hjemmel i planloven til at sikre en anvendelse forbeholdt seniorer, men administrationen kan forfølge ambitionerne i udvikling af et projekt frem mod vedtaget lokalplan.

Det foreløbige projektmateriale (bilag 3) angiver en bebyggelsesprocent på 110 og et opholdsareal på 31,7 %. Det ønskes at opføre 116 boliger fordelt på lejligheder med 2 værelser, 3 værelser og 4 værelser samt fællesarealer til f.eks. motion, bibliotek og gæstebolig. Den gennemsnitlige boligstørrelse oplyses at være 86 m² inkl. fællesareal.

Bebyggelsen består af en delvist åben karréstruktur, der åbner sig mod sydvest. Bebyggelsen møder den eksisterende by i Hedehusene bymidte i 3-4 etager og trapper op mod syd i 5-6 etager og møder Nærheden på den modsatte side af banelegemet og er ca. 2-3 meter lavere end denne. Derudover fremstår bebyggelsen med horisontale og vertikale forskydninger, som giver udtryk af sammensatte huse. Den udarbejdede stedsanalyse giver et godt overblik over karakteren af Hedehusene bymidte og med afsæt i denne, bør kommende bebyggelse opføres med facader af røde tegl med forskellige detaljer og med delvist saddeltage og delvist flade tage. Dette er indarbejdet i bilag 3.

Der etableres 119 p-pladser, hvoraf ca. 50 pladser etableres i kælder, og resterende placeres på terræn.

Administrationen vurderer, at en lokalplanproces kan opstartes med udgangspunkt i projekt materialet og trafiknotatet under forudsætning af, at projektet bearbejdes yderligere. Den fortsatte dialog skal bl.a. omhandle omfang og fremtræden af ubebyggede arealer, videreudvikling af bebyggelsens fremtræden fx mod gårdrum. I den forbindelse vurderes det væsentligt, at bebyggelsen formidler overgangen fra Hedehusene bymidte til bebyggelsen i Nærheden.

Det forudsættes derudover, at der redegøres for forhold omkring støj, affaldshåndtering, og det skal endeligt vurderes, om lokalplanen forudsætter et kommuneplantillæg. Det forudsættes, at der gennemføres en proces for salg af de kommunale matrikler, som forelægges økonomiudvalget.

Hovedgaden 405 – Detailhandel og centerfunktion, såsom fitness

Der ønskes etableret detailhandel i form af et supermarked i stueetagen samt et lokale til fitnesscenter eller andre centerfunktioner 1. sal på hjørnet af Hovedgaden og Hedevolden ved Hovedgaden 405 matr.nr. 2bk, 1fæ, 1ol m.fl. Kallerup Gde, Hedehusene. Butikken skal være på ca. 1.200 m², og 1. sal skal være omtrent den samme størrelse og en anden anvendelse.

Bebyggelsen trækkes tilbage fra Hovedgaden for at tilgodese fornyelsesprojektet på Hovedgaden, så der bliver plads til bede, bænke og ny belægning på hovedgaden. Ejer har derudover tilkendegivet at medfinansiere sin del af fornyelsesprojektet på Hovedgaden.

Bebyggelsens ydre fremtræden er ikke drøftet på nuværende tidspunkt, og tegningerne på bilag 4 viser den mulige maksimale volumen. Det vurderes væsentligt, at bebyggelsens udformning og fremtræden afklares i den videre lokalplandialog med udgangspunkt i stedsanalysen af Hedehusene bymidte i bilag 3.

Bilag

Samlet situationsplan.pdf

Samlet trafiknotat

Hovedgaden 411 - Skitseprojekt

Rema 1000 - tegning

Hovedgaden 411 - Mødesag fra PMU februar 2025

Punkt 9: I - Beslutning om placering af legeplads ved Rønnevangsstrøget samt frigivelse af anlægsmidler - TU/PMU

25/237

Baggrund

Byrådet besluttede 10-10-2024 i forbindelse med Budgetforliget for 2025-2028, at der skal anlægges en legeplads for de lidt større børn i den vestlige ende af Rønnevangsstrøget. En endelig placering skal dog forelægges relevante udvalg inden arbejdet igangsættes, og derfor forelægges denne sag både Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget. Endvidere søges der også om frigivelse af anlægsmidler til legepladsen.

Indstilling

At Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender

1. at placeringen af en legeplads for de lidt større børn bliver efter placering 1 i området tæt på Birkehøj Plejehjem
2. at der frigives en anlægsbevilling på 1.500.000 kr. i 2025, finansieret af rådighedsbeløb afsat i budget 2025-2028

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Teknisk Udvalg den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Der er et ønske om en legeplads for de lidt større børn i den vestlige ende af Rønnevangsstrøget. Rønnevangsskolen blev nedlagt tilbage i 2012, og dermed forsvandt nogle af legemuligheder for de lidt større børn i området. Den ene af de to institutioner i området, har deres legepladsen åben for offentligheden i tidsrummet kl. 8:00-17:00 i weekenderne, og derfor er der et vist omfang af legemuligheder for de mindre børn i alderen 1-6 år.

Høje Taastrup Bokseklub holder til i de gamle skolebygninger, og gården mellem bygninger blev renoveret i 2016 med udendørs fitness/Parkour, skater bowl og boksering. Området benyttes flittig af både private og foreninger.

På baggrund af ovenstående har administrationen lavet en udpegning af mulige placeringer til en kommende legeplads for de lidt større børn i alderen 6-14 år.

1. Område tæt på Birkehøj Plejehjem.

En placering her kunne skabe mere aktivitet i området til glæde for beboere og besøgende til plejehjemmet. Der skal dog stadig friholdes en del af plænen til boldspil og ophold.

2. Område tæt på hundeskoven.

Her er der indbygget jord fra tidligere byggeprojekter og skabt et kuperet terræn som afgrænser den store plæne. En del af plænen og en del af det kuperede terræn kunne aktiveres i forbindelse med en placering af en legeplads her.

Der kan være støjgener forbundet med begge placeringsforslag.

Administrationen vil anbefale placering 1 tættest på Plejehjemmet som den, der arbejdes videre med.

Bilag

Placeringsforslag

Punkt 10: I - Bæredygtighedsstrategi for Høje-Taastrup Kommune - PMU

22/6757

Baggrund

Opgaveudvalget for Klima og Bæredygtighed har i forbindelse med Høje-Taastrup Kommunes Klimaplan 2030 bestilt en Bæredygtighedsstrategi. I denne sag forelægges forslag til Bæredygtighedsstrategi til politisk godkendelse.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender forslag til Bæredygtighedsstrategi.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales, med bemærkning om at strategien skal sendes i høring efter behandling i Byrådet, samt at der udfærdiges en blok til budgetforhandlingerne.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Udviklingsstrategien for 2024-2036 sætter fællesskaber i centrum med henblik på at forbedre sundhed, børn og unges trivsel og grøn omstilling i hele kommunen. Samtidig er en ny klimaplan under udarbejdelse. I overensstemmelse med både udviklingsstrategien og klimaplanen viser bæredygtighedsstrategien en vej mod en mere bæredygtig fremtid gennem strategisk arbejde med lokal bæredygtighed, der både fremmer trivsel, klima og miljø.

At arbejde med lokal bæredygtighed i fællesskaber rummer et betydeligt potentiale for at udbrede nye bæredygtige vaner og bidrage til en bæredygtig udvikling, der gavner både menneskers trivsel og miljøet. Et centralt mål i Bæredygtighedsstrategien er, at mindst 15% af kommunens borgere deltager i en indsats for lokal bæredygtighed inden år 2030.

Implementeringen af Bæredygtighedsstrategien vil ske gennem forløb, hvor borgerne selv udvikler og deltager i bæredygtige løsninger og aktiviteter. Kommunen vil understøtte processen ved at facilitere netværksdannelse, tilbyde faglig sparring, kommunikere aktivt og sikre de nødvendige lokaler eller eventuelt finansielle midler.

Strategien løber frem til 2030 og vil blive revideret i overensstemmelse med klimaplanen og udviklingsstrategien. I 2027 vil der blive foretaget en midtvejsstatus og revision. Vi vil undervejs undersøge, hvordan vores fælles indsats virker, og om det får folk til at trives bedre og være mere aktive i lokalsamfundet. Samtidig vil vi følge hvordan de igangsatte aktiviteter gavner klima og miljø.

Økonomi

Der er p.t. ikke afsat et budget til implementering af bæredygtighedsstrategien. Det foreslås derfor, at Byrådet i forbindelse med budget 2026 tager stilling til, om der skal afsættes midler til initiativerne i bæredygtighedsstrategien for at sikre, at der er tilstrækkelige ressourcer til at gennemføre de initiativer, der ligger i strategien.

Bilag

Punkt 11: I - Endelig vedtagelse af lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager - PMU

24/22451

Baggrund

Byrådet besluttede den 18-12-2024 at sende forslag til lokalplan 4.43.2 for boliger ved Bakkeboager i 5 ugers offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 20-12-2024 til den 24-01-2025. Der indkom 7 høringssvar i høringsperioden. På baggrund af de indkomne høringssvar har administrationen foretaget ændringer af et offentligt stiudlæg i lokalplanen, som administrationen efterfølgende besluttede at sende i yderligere naboorientering til de nærmeste naboer.

Lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse med de foreslåede ændringer.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende ved Bakkeboager 16a i Hedehusene ud mod det åbne land. Lokalplanen muliggør tre nye udstykninger på mindst 700 m² til enfamiliehuse samt et offentligt stiudlæg. Stiudlægget på 3,28 m bredde sikrer sammenhæng til de eksisterende stier og stiudlæg.

Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 25, og boliger kan opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Der må højst opføres 3 boliger som fritliggende enfamiliehuse.

Alle grunde får vejadgang via Bakkeboager, som er privat fællesvej, og der skal placeres mindst én parkeringsplads per bolig inden for den enkelte grund.

Området ligger i byzone og ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde ved Bakkeboager, der blev muliggjort med lokalplan 4.43 for Mølleager fra 2016. Lokalplan 4.43.2 har mange af de samme bestemmelser som det tilstødende område.

Området er omfattet af en skovbyggelinje på grund af beplantningsbæltet langs jernbanen. Det er en forudsætning for realisering af projektet, at der gives en dispensation fra denne. Det er kommunens vurdering, at en dispensation fra

skovbyggelinjen til byggeri på de tre grunde ikke vil være i strid med de landskabelige hensyn og ikke vil påvirke dyre- og planteliv i beplantningsbæltet langs jernbanen negativt.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen, aflyses lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager.

Offentlig høring

Der er i høringsperioden indkommet 7 høringssvar, som er vedhæftet i fuld længde som bilag.

Høringssvarene indeholder forskellige emner, hvor flere af emnerne er gennemgående. Nedenfor er en opsummering af de gennemgående emner. Administrationens bemærkninger til de enkelte høringssvar fremgår af bilag.

Stiforløbet og træækken:

3 af høringssvarene indeholder ændringsforslag til stiforløbets placering og bemærkninger til den østliggende træækkes bevaring. Ændringsforslagene til stiforløbets placering handler om at placere stiforløbet vest for grundene frem for øst for. Formålet er at skabe bedre adgang for beboerne på vejen til stien. Derudover er der 2, der er utilfredse med konsekvensen af etableringen af stiforløbet, som ville munde ud i en fældning af træækken. Træækken skaber for beboerne en grænse og afskærmning mellem byzonen og det åbne land.

Administrationen har taget bemærkningerne og ændringsforslagene til efterretning og har valgt at ændre placeringen af stiforløbet i den endelige lokalplan. Ved ændring af placeringen af stiforløbet er stiudlægget blevet reduceret fra de før foreslåede 5 meter til 3,28 meter. Dette giver en yderligere ændring i minimumsstørrelsen på parceludstykningsstørrelserne. Parceludstykningsstørrelserne er ændret fra den før foreslåede minimumsstørrelse på 592 m² til nu 700 m².

Administrationen har vurderet, at stiforløbet er bedst placeret vest for grunden for bedre at skabe adgangsforhold til stien for de omkringliggende naboer samt for at tage hensyn til den eksisterende træækkes bevaring. En del af de eksisterende træer i træækken står på naboens grund og kan derfor ikke fældes uden samtykke.

Parkering

To af høringssvarene havde bemærkninger til kravet om minimum p-plads på egen grund. Bemærkningerne lød på, at man gerne så minimumskravet blev ændret fra 1 p-plads til 2 p-pladser. Administrationen vurderer, at kravet på 1 p-plads er tilstrækkeligt, da det ikke er til hinder for etablering af mere end 1 p-plads på egen grund.

Grundejerforening

To af høringssvarene havde bemærkninger til bestemmelsen vedrørende etablering af en grundejerforening. Parterne undrer sig over, at bestemmelsen stiller krav til etablering af en mini grundejerforening for de 3 parceller frem for krav til medlemskab af eksisterende grundejerforening. En lokalplan kan kun stille krav til etablering af ny grundejerforening, dermed kan lokalplanen ikke stille krav til medlemskab af eksisterende. Dog gives der mulighed for at tilmelde sig eksisterende grundejerforening og dermed undgå oprettelse af ny.

Udstykningerne

Et af høringssvarene kom med bemærkninger til udstykningernes minimums størrelse og bebyggelsesprocent, som menes værende for lille. Med ændringerne af planforslaget fra en minimumsgrundudstykningsstørrelse på 592 m² til 700 m²

imødekommes høringssvarene.

Supplerende naboorientering

Der er under den supplerende naboorientering indkommet 2 bemærkninger til ændringsforslaget, som er vedhæftet i fuld længde som bilag.

Bemærkning nr. 1 til naboorienteringen handler om andet end ændringen til lokalplanen. Den supplerende naboorientering giver mulighed for at komme med bemærkninger til ændringsforslaget. Bemærkningen omhandler ændringen af transportkorridoren i forbindelse med revideringen af Fingerplanen i 2019.

Administrationen foreslår, at der ikke foretages ændringer.

Bemærkning nr. 2 til naboorienteringen handler om, at naboen hellere ser stiforløbet etableret som i tidligere forslag, altså på østsiden af planområdet frem for vestsiden. Naboen udtrykker gener i forbindelse med stiudlægning op ad egen grund.

Grundet de indkomne høringssvar har administrationen valgt at ændre stiudlægningens placering. Lokalplan 4.43 har oprindeligt lagt op til etablering af et stiudlæg langs vestsiden af planområdet og Kommuneplan 2021 lægger op til udlægning af et stiudlæg på vestsiden af planområdet. Det er dermed den udlægning og placering, administrationen har arbejdet ud fra og vurderer, er bedst for området som helhed. Administrationen foreslår, at der ikke foretages ændringer.

Ændringer til lokalplanen

Der er foretaget ændringer til lokalplanen på baggrund af de indkomne høringssvar. Derudover er der lavet rettelser i teksten vedrørende zonestatus, da planområdet med lokalplan 4.43.1 overgik fra landzone til byzone.

Ændringerne i lokalplanen kan ses med rød skrift i vedhæftede Word bilag.

Den videre proces

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen, bekendtgør administrationen denne i henhold til planloven.

Bilag

Alle høringssvar samlet.pdf

Behandling af høringssvar - Bakkeboager.pdf

Lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager i Hedehusene.pdf

Lokalplan 4.43.2 for Bakkeboager i Hedehusene - med ændringer.docx

Punkt 12: I - Forslag til lokalplan for overfladeparkering og p-hus i Høje-Taastrup C - PMU

24/22816

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 03-12-2024, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for overfladeparkering og p-hus i Høje-Taastrup C. Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan 2.30.11, der muliggør overfladeparkering samt etableringen af et p-hus i planområdet.

Forslag til lokalplan 2.30.11 forelægges til beslutning, inden det sendes i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 2.30.11 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 2.30.11.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Baggrunden for igangsættelse af lokalplansarbejdet er en ansøgning fra udviklingselskabet Høje Taastrup C, der ønsker at ændre plangrundlaget for lokalplanområdet i Høje Taastrup C til p-hus og overfladeparkering. Ændringen af plangrundlaget sker med henblik på at forbedre parkeringssituationen for beboerne og øvrige brugere af parkering i området

Hele området er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C. Overfladeparkeringen ønskes på rammelokalplanens byggefelt A18, A19 og A22, som i dag benyttes til midlertidig overfladeparkering, men som er udlagt til boliger og erhverv i rammelokalplan 2.30 og lokalplan 2.30.9. P-huset ønskes opført i rammelokalplanens byggefelt A23, som i dag er udlagt til erhverv.

Området kan ikke benyttes til ønskede anvendelser med baggrund i eksisterende plangrundlag. Det kræver derfor tilvejebringelse af en ny lokalplan, der ændrer områdets anvendelse.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 14.650 m² beliggende i den østlige del af Høje Taastrup C og udgør indgangen til området for trafikanter fra Hveens Boulevard.

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen af planområdet og sikre grønne arealer omkring p-huset og begrønning af overfladeparkering for at indgå i skabelsen af en attraktiv bydel for de bløde trafikanter.

Lokalplanområdet omfatter to delområder.

- Delområde 1: Overfladeparkering
- Delområde 2: P-hus

Lokalplan 2.30 og lokalplan 2.30.9 aflyses for de dele, der er omfattet af den nye lokalplan 2.30.11.

I beslutningen af 3. december fremgår

Udvalget anmoder om at se på mulighederne for, at en del af parkeringshuset kan placeres under jorden, og at det i øvrigt lægges vægt på, at bygningen får et arkitektonisk udtryk, der passer til placeringen. Herudover ønsker udvalget, at den samlede trafikafvikling i området vurderes. I bilaget om parkeringsnormeringen for p-huset fremgår udviklingsselskabet Høje Taastrup C's uddybning vedrørende nedgravning af p-huset.

Bebyggelsen

Lokalplanen muliggør etablering af p-hus med et maks. bruttoetageareal på 16.000 m² og med en maks. højde på 24 meter. P-huset etableres i forskudte plan i op til 7 niveauer, højst ud mod Hveen Boulevard. Nederste niveau kan være delvist nedgravet. Tagetagen kan etableres som åben eller som lukket tagetage.

Facader skal opføres som en åben struktur og kan beklædes med materialer som træ, tegl eller metal. Facaderne skal fremstå i varme jordfarver, såsom brune, røde og gule farver. Nederste niveau af bebyggelsens facadeudtryk skal skille sig ud for det resterende udtryk i bebyggelsens facade og kan begrønnes med klatreplanter fra terræn.

Beplantede arealer

Lokalplanen sikrer grønne parkeringsarealer og grønne byrum til områdets beboere og besøgende. Med planen indrettes overfladeparkeringen i delområde 1 som en grøn p-plads, og delområde 2 inddeles i 3 forskellige grønne zoner, som indrettes med henholdsvis grøn p-plads, en lommepark og en by-plads.

Veje og parkering

Planen muliggør etablering af overfladeparkering i delområde 1 med plads til mindst 235 p-pladser.

I delområde 2 muliggøres etablering af mindst 525 parkeringspladser i p-hus og mindst 20 p-pladser på terræn.

Ved at anvende de eksisterende veje som adgang til p-huset, viser en trafikvurdering, at der vil komme afviklingsproblemer på Bornholms Allé. Trafikvurderingen anbefaler derfor at anlægge en alternativ ind- og udkørselsforhold til og fra p-huset for at opnå god trafikafvikling bestående af en højre svingbane til og fra Hveen Blvd. og Falkenberggade.

For at kunne muliggøre dette sikrer lokalplanen, at Falkenberggade etableres som en bydelsvej. I rammelokalplanen er vejen udlagt som lokalvej.

Forhold til Kommuneplan 2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021. Området er omfattet af rammeområde 2.C.3 – Høje Taastrup C, Høje Taastrup og 2.E.9 – Girostrøget, Høje Taastrup.

2.C.3 er udlagt til Centerområde med en maksimal bebyggelsesprocent for området på 140 beregnet ud fra området som helhed, og der kan bygges i op til 16 etager. Bebyggelsen skal være i varierende etager på mindst 2 etager og højst 16 etager, dog kun op til 10 etager mod Hveen Boulevard.

2.E.9 er udlagt til erhvervsområde med en maksimal bebyggelsesprocent for området på 90 beregnet ud fra den enkelte ejendom, og der kan bygges i op til 3 etager.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlig miljøpåvirkning. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved godkendelse af forslag til Lokalplan 2.30.11, sendes forslaget i offentlig høring i 4 uger.

Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen. Denne forventes forelagt Byrådet sommer 2025.

Bilag

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 2.30.11.pdf

Forslag til lokalplan 2.30.11 for overfladeparkering og p-hus i HTC.pdf

Parkerings normering af nyt p-hus på A23

Punkt 13: I - Lokalplan for kirkesal/forsamlingshus i Nærheden - PMU

24/7905

Baggrund

Ansgarkirkens menighedsråd ønsker at opføre en bygning til bl.a. forsamlingsaktiviteter i den nye bydel Nærheden. Med lokalplan 4.42.26 fastsættes rammer for områdets anvendelse samt for bygningernes og de ubebyggede arealers fremtræden, omfang og placering.

Lokalplanen forelægges her til politisk behandling, efter den har været i offentlig høring. Der er modtaget 1 høringsvar.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.26 med de i sagsfremstillingen nævnte ændringer.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Ansgarkirken i Hedehusene har afholdt en arkitektkonkurrence om en bygning, som giver mulighed for funktioner, som retter sig mod fællesskab, forsamling, kulturelle og kirkelige handlinger.

Vinderprojektet er udgangspunkt for lokalplan 4.42.26.

Lokalplanen sikrer, at området må anvendes til forsamlings- og foreningshus, kulturelle og kirkelige aktiviteter, kirkelige handlinger og administrative funktioner i tilknytning til disse anvendelser.

Der gives mulighed for, at bygningen kan deles, så der kan opføres to bygninger i forskellige størrelser. En gårdhave binder bygningerne sammen. Bygningen / bygningerne vil fremstå med en bygningsbase af lodrette paneler, og over denne hæver et karakteristisk tårnlignende tag sig i en højde op til 16 m. Facader og skrå tagflader skal udføres med en sortgrå eller sodsort træ-, skifer- eller teglbeklædning. Taget bliver unikt for bydelen og viser bygningens særlige anvendelse.

Projektet indeholder 20 parkeringspladser inden for lokalplansområdet. Ved større arrangementer henvises der til områdets øvrige offentlige p-pladser. Der vil være offentlig adgang til de ubebyggede arealer og kantzonen ned mod bydelens grønne forbindelse Loopet.

Lokalplanen sikrer bl.a. fremtræden af skiltning og giver mulighed for ikke blændende effektbelysning af bygninger og beplantning.

Lokalplanen har været sendt i offentlig høring, hvor der er kommet eet høringssvar fra Menighedsrådet. Menighedsrådet har fremsendt et høringssvar med ønske om, at

1. teksten i § 7.2 ændres fra ” Tårnlignende konstruktioner skal beklædes med samme materiale i samme farve som på facader.” til ”Tårnlignende konstruktioner skal udføres med en træ-, skifer- eller teglspånbeklædning i en sodgrå eller sodsort farve.”
2. teksten i § 9.2 ændres fra ”Øvrige arealer skal beplantes med græs, buske og træer.” til ”Øvrige arealer skal beplantes.”

Administrationen vurderer:

- ad 1, at det væsentlige i forhold til bygningens fremtræden er, at der gives de tre samme muligheder for facade- og tagbeklædning i en sodgrå eller sodsort farve, men ikke nødvendigvis det samme materiale på både facade og tag. Ændring er i overensstemmelse med bygningens ønskede fremtræden, og menighedsrådet ønske imødekommes dermed.
- ad 2, at det væsentlige er, at arealerne beplantes. Ved ændringen gives der mulighed for et valg mellem flere typer af beplantning, herunder også til en blomsterbeplantning. Menighedsrådet ønske imødekommes dermed.

Bilag

Lokalplan 4.42.26

Punkt 14: I - Forslag til Lokalplan for boliger i Høje Taastrup C - PMU

24/10892

Baggrund

Forslag til Lokalplan 2.30.12 omfatter byggefelt A20 i Høje Taastrup C, som ligger lige syd for Bornholms Alle i den østlige ende af området.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en boligbebyggelse i op til 6 etager.

Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender,

1. at forslag til Lokalplan 2.30.12 sendes i høring i 4 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering af Lokalplan 2.30.12.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 01-04-2025

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 09-04-2025

Anbefales.

Sagsfremstilling

Lokalplanens indhold

Lokalplanen sætter rammer for en karrébebyggelse i op til 6 etager. Der kan bygges maks. 11.500 m² bruttoetageareal og op til 158 boliger. Lokalplanens område omfatter hele matr.nr. 4gb, Høje Taastrup by, Høje Taastrup, som svarer til byggefelt A20 i rammelokalplanen. Det har et grundareal på ca. 3.580 m².

Karréen, som ikke ligger ud til parkstrøget, bliver udelukkende til beboelse, hvilket er i overensstemmelse med rammelokalplanen for Høje Taastrup C, Lokalplan 2.30.

Lokalplanen erstatter delvist Lokalplan 2.30.9, som blev vedtaget i 2022. Den omhandlede to boligkarreer, hvoraf den ene skulle ligge på byggefelt A20, men den blev aldrig realiseret. Der er efterfølgende kommet en ny køber af grunden, som har ønsket et projekt, der adskilte sig fra den eksisterende lokalplan på så mange punkter, at administrationen vurderede, at der skulle en ny lokalplan til.

Køber er udviklingsselskabet Home.Earth, som også står bag et boligbyggeri i Nærheden, og principperne for boligstørrelser og fordeling heraf følger samme principper som i projektet i Nærheden. Det betyder, at boligerne generelt bliver noget mindre end i de øvrige karréer i Høje Taastrup C, som alle har taget udgangspunkt i 'Praksis for implementering af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C', som Plan- og Miljøudvalget besluttede i februar 2020. Det fremgår af denne praksis, at mindstestørrelsen for toværelses lejligheder er 55 m² nettoareal, for treværelses lejligheder

70 m2 nettoareal og for fireværelses lejligheder 85 m2 nettoareal. Ligeledes er der et loft på maks. 33% toværelses lejligheder og maks. 66% fireværelses lejligheder, mens der for treværelses lejligheder ingen begrænsninger er.

I denne lokalplan fastlægges ingen skarp mindstestørrelse på alle typer boliger, men derimod en gennemsnitsstørrelse for alle boliger på 70 m2, som vel at mærke er bruttoareal, dvs. inklusiv alle fællesfaciliteter og adgangsarealer mv. Dette har også været rettesnoren i projektet i Nærheden, og det betyder eksempelvis, at de mindste af boligerne bliver 1,5-værelses på ca. 37 m2 nettoareal. Til gengæld bliver ca. 14% af boligerne 4- og 5-værelseslejligheder, hvilket stort set ikke ses i de øvrige Høje Taastrup C-byggerier. Derudover etableres en række fælles faciliteter som fælleskøkken og fællesvaskeri samt 'beboerhotel'. I det vedlagte notat redegør Home.Earth for deres valg, som i høj grad hænger sammen med et ønske om at opnå et lavt CO2-aftryk pr. beboer, hvilket bl.a. søges opnået gennem et lavere forbrug af m2 pr. beboer.

Arkitektonisk søger lokalplanen at sikre et levende udtryk med en bebyggelse, som opføres i træ og naturskifer som de primære materialer. Der skabes variation på facaderne med bl.a. vandrette skiferbånd ved etageadskillelser, lodrette frem- og tilbageryk og en tagetage med en tilbagetrasket bygningskrop, som får terrasser under brede tagudhæng. Tage opføres som saddeltage, og selvom bebyggelsen ikke varierer i højde, vurderer administrationen, at den alligevel vil fremstå varieret qua de forskudte bygningskroppe. Der gives mulighed for at opføre altangange i gårdrummet som adgang til boligerne, men dog opbrudt således, at de ikke går hele vejen rundt. Størstedelen af boligerne får adgang til en altan eller en terrasse, mens bl.a. flere boliger i nordfløjen nøjes med en fransk altan.

Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for indretning af gårdrummet med beplantning og områder til ophold og leg samt håndtering af regnvand. Desuden etableres der i stueplan i karréens nordøstlige hjørne en overdækket plads til cykelparkering og til storskrald, sidstnævnte med et minimumsareal på 60 m2 i lokalplanen.

Bilparkering sker i et fælles (nyopført) parkeringshus for Høje Taastrup C udenfor denne lokalplans område. Der kan således ikke indskrives bestemmelser om bilparkering i lokalplanen, men den for Høje Taastrup C vedtagne norm på 1 parkeringsplads pr. 175 m2 boligareal opfyldes i parkeringshuset.

Antallet af cykelparkeringspladser afviger en smule fra de øvrige Høje Taastrup C-lokalplaner. Disse følger den norm på 2,5 parkeringsplads pr. 100 m2 boligareal, som Byrådet besluttede i 2020. Denne norm har efterfølgende vist sig at være en anelse overdimensioneret set i forhold til beboernes reelle behov, og det er derfor valgt at nedjustere normen i denne lokalplan til 2,25 pladser pr. 100 m2 boligareal. Således er det samtidig vurderet, at gårdrummet kan disponeres bedre med andre ting såsom mere beplantning mv.

Øvrig planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Den videre proces

Ved Byrådets godkendelse af planforslaget sendes det i offentlig høring i 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne henvendelser og på baggrund heraf udarbejde indstilling til endelig vedtagelse af lokalplanen. Denne forventes forelagt Byrådet på den anden side af sommerferien 2025.

Bilag

Forslag til Lokalplan 2.30.12 - til politisk behandling.pdf

Miljøscreening af Lokalplan 2.30.12 - til politisk behandling.pdf

Notat om boligstørrelser i Home.Earth-byggeri i Høje Taastrup C.pdf

Punkt 15: Lukket

21/25600

Punkt 16: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget april 2025

21/25600