

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 30-11-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 30. november 2021 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale B105

**Mødedeltagere**   Peter Faarbæk, Turan Akbulut, Hugo Hammel, Maj-Britt  
Hartvig, Henrik Torning, Steffen Mølgaard Jensen, Muammer Basoda

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2021.....	4
A - Dispensation til fælleshus for Lejerbo på Parkvej - PMU.....	5
A - Stillingtagen til bevaring af ridehal og servicebygning på Brandhøjgårdsvej 2 - PMU.....	7
A - Vurdering af konsekvenserne ved lukning af Taastrup Valby Kildeplads - PMU.....	9
I - Forslag til lokalplan for Gadehavegård - PMU.....	13
I - Forslag til lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU.....	16
I - Forslag til lokalplan for Skolevej 34-36 og kommuneplantillæg 48 - PMU.....	18
I - Lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU.....	20
Lukket.....	23
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2021.....	24

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

19/6023

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021**

Sag 6 tages af dagsordenen.

## **Punkt 2: Meddelelser Plan- og Miljøudvalget december 2021**

19/6023

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser

3/3 2021: Oversigt over klager over støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde

Fund af pesticider i Høje-Taastrup og vurdering af behovet for grundvandsparker.pdf

Budgetbemærkninger 2022-25 - Plan og Miljøudvalget

# Punkt 3: A - Dispensation til fælleshus for Lejerbo på Parkvej - PMU

21/20156

## Baggrund

Der er ansøgt om opførelse af nyt fælleshus for Lejerbo Afdeling 010-0 på Parkvej. Fælleshuset skal fungere som samlingspunkt for afdelingens 280 boliger, men skal også indeholde driftsfaciliteter. Fælleshuset opføres i forbindelse med en områdefornyelse for hele Lejerbo-afdeling på Parkvej.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget godkender en udnyttelsesgraden på 0,47 svarende til 354 m<sup>2</sup>, hvilket er en overskridelse i forhold til Byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser for den pågældende ejendom, som er 0,4.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Ansøger har på vegne af Lejerbo fremsendt en ansøgning om opførelse af et nyt fælleshus på 354 m<sup>2</sup>, hvor 280 m<sup>2</sup> går til fælleshuset og resterende 64 m<sup>2</sup> går til driftsfaciliteter.

Det nye fælleshus opføres i gårdrummet ved Blok A og vil fungere som nyt samlingspunkt

for hele afdelingen. Fælleshuset indeholder beboerfaciliteter inklusiv en stor sal med tilhørende køkken, men vil også indeholde lokaler til ejendoms kontor og drift. Bygningen er udformet, så den skaber sit eget gårdrum og samtidig åbner sig op mod den øvrige bebyggelse. Facaden beklædes med paneler af træ, mens gavlene opføres i blankt murværk.

Der er ansøgt dispensation for overskridelse af udnyttelsesgraden. Ansøgningen er begrundet med, at det nye fælleshus er et samlingspunkt for alle boliger i afdelingen, som er fordelt på i alt 7 forskellige matrikler. Hver bolig udgør 1 m<sup>2</sup> af fælleshusets fællesfaciliteter. Herudover etableres ejendoms kontoret.

Byplanvedtægt 1-07 tillader en udnyttelsesgrad på 0,4. Det nye fælleshus vil sammen med den eksisterende Blok A have en udnyttelsesgrad på 0,47, hvilket svarer til 354 m<sup>2</sup>.

Ansøgningen om dispensation har være sendt i naboorientering, og der er modtaget 2 bemærkninger, som ansøger har forholdt sig til.

Bemærkningerne vedrører parkeringsforhold og antal p-pladser ved fælleshuset samt eventuelle gener for naboer til fælleshuset i forbindelse med arrangementer og mange gæster såsom høj musik m.m. Høringssvar og bemærkninger til disse kan ses i bilag 2 og 3.

Administrationen vurderer, at en dispensation fra udnyttelsesgraden i Byplanvedtægten til opførelse af nyt fælleshus vil, for området som helhed, være af mindre betydning i forhold til den samlede bebyggelse, som Lejerbo administrerer. Det nye fælleshus vil udgøre et mere markant samlingspunkt og skabe bedre rammer for administration og drift.

Skulle fælleshuset placeres på en anden af Lejerbos matrikler, ville dette også medføre en overskridelse af udnyttelsesgraden.

## **Bilag**

Ansøgning og tegninger, Parkvej 35

Høringssvar efter naboorientering, Parkvej 35.pdf

Høringssvar fra ansøger, Parkvej 35

## **Punkt 4: A - Stillingtagen til bevaring af ridehal og servicebygning på Brandhøjgårdsvej 2 - PMU**

21/21113

### **Baggrund**

Kommunen har modtaget ansøgning om at nedrive den gamle ridehal og servicebygning fra 1930 ved Hedehusgårdens Rideklub og veteranbanens remise. Bygningerne er i meget dårlig stand. De er bl.a. angrebet af råd og nedbrudt træværk, men bygningerne på hele ejendommen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige, hvorfor de ikke må nedrives uden byrådets godkendelse.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget beslutter, at ridehallen og servicebygningen fra 1930 må nedrives.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021**

Godkendt. Udvalget får efterfølgende en beskrivelse af hvor stor en del af bygningen der nedrives i første omgang.

### **Sagsfremstilling**

Der er søgt om nedrivningstilladelse af den gamle ridehal, så muliggørelse af 1. etape af helhedsplanen Hedehusgården – en portal til Hedeland, som blev tiltrådt af Økonomiudvalget på møde den 09-11-2021, kan realiseres.

Den gamle ridehal og servicebygning er omfattet af lokalplan 4.19.1, vedtaget i 1993, hvor det fastlægges, at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives eller udvendig ændres uden Byrådets tilladelse.

Den gamle ridehal og servicebygningen er den sidste del af den oprindelige bebyggelse, som har udgjort Hedehusgården. I 2019 blev der givet tilladelse til at nedrive forvalterboligen fra 1930, da bygningen i sig selv ikke var af høj bevaringsværdi og desuden var i dårlig stand. I 2019 blev de gamle staldbygninger nedrevet og en ny ridehal opført. Den store ridehal ud mod Brandhøjgårdsvej er opført i 2010 foran de gamle staldbygninger, som den gang stadig eksisterede.

Ridehallen er på 555 m<sup>2</sup>, og facaderne fremstår med to på en bræddebeklædning i svensk rød farve, og taget er belagt med sorte bølgeeternitplader. Tagkonstruktionen er udført som en gitterspærskonstruktion af træ, der hviler ned på facadestolper, men oprindeligt understøttet på midten af en søjlerække, som i dag er fjernet, hvilket presser facadestolperne ud efter. Derfor er der opsat udvendige skråstiver for at stabilisere facaden. Der er undertag af bræddebeklædning, hvorpå bølgepladerne er lagt. Ridehallen repræsenterer således tidligere tiders træladere bygningsudtryk og konstruktion, og disse træladere var en del af landbrugets bygningskultur i 1900-tallet frem til, at stålspærskonstruktioner og metalplader som facadebeklædning blev gængse.

Servicebygningen er på 200 m<sup>2</sup> og opført i 1½ etage som en trempelkonstruktion. Facaden mod øst er i mur, malet gul, facaden mod veteranbanen er to på en bræddebeklædning i rød farve. Taget er belagt med sorte bølgeeternitplader.

I juni 2021 blev der foretaget en teknisk gennemgang af bygningen af eksterne rådgivere. Gennemgangen viste, at bygningen er i meget dårlig stand, med omfattende nedbrud i trækonstruktionen – både bærende remme, gavle og spær. Desuden er dele af den østlige tagflade ligeledes nedbrudt. På baggrund af gennemgangen blev det vurderet, at ombygning, som vil være en forudsætning for bevarelse og anvendelse, ikke kunne anbefales.

Helhedsplanen Hedehusgården – en portal til Hedeland vil omdanne Hedehusgården til et sted, der både fremstår som en attraktion i sig selv, og som samtidigt bliver et springbræt til Hedelands unikke natur. Målet er, at flere og nye brugergrupper via dette springbræt vil bruge naturen som en arena for bl.a. idræt og bevægelse.

På baggrund af bygningens generelle dårlige stand samt ønsket om en mere anvendelsesorienteret design af området, anbefaler administrationen en nedrivning, selv om det ud fra en kultur- og arkitekturhistorisk betragtning findes vigtigt at bevare den sidste del af den oprindelige bebyggelse, ridehallen og servicebygning.

## **Bilag**

Tilstandsvurdering af ridehal og servicebygning, Hedehusgården.

# Punkt 5: A - Vurdering af konsekvenserne ved lukning af Taastrup Valby Kildeplads - PMU

16/19139

## Baggrund

Som led i tilpasningen til den fremtidige vandindvindingsstruktur har Hovedstadsområdets Forsyningselskab (HOFOR) besluttet, at indvindingen på den over 100 år gamle Taastrup-Valby Vest og Øst Kildeplads skal stoppe permanent. Nedlukningen var oprindeligt sat til at skulle ske senest med udgangen af 2022, men HOFOR har meddelt, at kildepladsen lukker inden da, hvis der sker større nedbrud, som er for omfattende at udbedre.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget tager til efterretning:

1. At Taastrup Valby Vest Kildeplads allerede blev lukket i juni 2021, og at nedlukningen af kildepladsen i Øst, og dermed fuldt indvindingsstop, er fremrykket til at lukke senest med udgangen af 2021.
2. Resultaterne fra overvågningsprojektet viser, at en endelig lukning af både kildepladsen i Vest og Øst ikke vil have nogen væsentlig betydning for det terrænnære grundvandsspejl, og at det terrænnære grundvandsspejl og variationer derimod i højere grad er styret af nedbøren.

At Plan- og Miljøudvalget godkender:

3. At administrationen ikke indkalder til borgermøde om lukning af kildepladsen, som oprindeligt planlagt, da det ikke skønnes nødvendigt.
4. At administrationen sender en orientering ud til borgere med kældre i det berørte område om, at Taastrup Valby Vest allerede er lukket, og at kildepladsen i Øst lukker inden udgangen af 2021. Orienteringen skal indeholde resultaterne fra overvågningsprojektet.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021

Punkt 1 og 2 godkendt. Punkt 3 og 4 kan ikke godkendes. Udvalget besluttede at Region Hovedstaden anmodes om at vente med at lukke kildepladsen i Øst og det undersøges, om boringen kan fortsætte i andet regi. Desuden besluttede udvalget at Klimaministeren tilskrives med anmodning om, at lovgivningsmæssige rammer for kommunernes/forsyningselskabernes muligheder for at afhjælpe problemerne med højere grundvandsstand, snarest bringes på plads og at der søges foretræde for det relevante folketingsudvalg. Endelig besluttede udvalget at der afholdes borgermøde i foråret 2022.

## Sagsfremstilling

Som led i tilpasningen til den fremtidige vandindvindingsstruktur har HOFOR besluttet, at indvindingen af grundvand på Taastrup Valby Kildeplads skal stoppe permanent. Nedlukningen var sat til at skulle ske senest med udgangen af 2022, men HOFOR har meddelt, at kildepladsen lukker inden da, hvis der sker større nedbrud, som er for omfattende at udbedre.

HOFOR havde oprindeligt besluttet, at kildepladsen skulle lukke i februar 2017, men da modelberegninger og en testlukning i efteråret 2016 viste, at grundvandet i området ved kildepladsen kunne komme til at stige med op til 0,8 meter, blev nedlukningen udskudt. Formålet med udskydelsen var både at give borgerne tid til at selv at iværksætte forebyggende foranstaltninger, men også at give Høje-Taastrup Kommune tid til at undersøge mulighederne for eventuelt

at lave en fælles løsning. Det område, som blev vurderet at blive berørt af et stigende grundvandsspejl, fremgår af oversigtskortet i bilag 1.

Indvindingen på Taastrup Valby kildeplads fordeles sig på to kildepladsområder hhv. i Vest og i Øst. På kildepladsen i Vest indvindes drikkevand, hvorimod der på kildepladsen i Øst oppumpes afværgvand, som i mange år har forhindret, at en forurening med klorerede opløsningsmidler spredte sig til kildepladsen i Vest.

Indvindingen af drikkevand fra Vest er faldet markant i de seneste 10 år, og lå i 2020 blot på 105.000 m<sup>3</sup>. De oppumpede mængder afværgvand fra Øst har derimod ligget konstant på ca. 250.000 m<sup>3</sup> pr. år. Før afværgoppumpningen påbegyndte, og da indvindingen var på sit højeste i 60'erne, indvandt Taastrup Valby Vest og Øst tilsammen næsten fem gange mere, svarende ca. 1.7 mio. m<sup>3</sup> drikkevand pr. år. Sammenhængen mellem vandspejl og indvinding kan ses af bilag 2.

Information til borgere om den kommende lukning og andre initiativer

Administrationen har iværksat mange initiativer for at forbedre sig på den kommende lukning.

I 2018 afholdt Høje-Taastrup Kommune borgermøde, hvor borgerne fik mulighed for at drøfte deres bekymring med HOFOR, Høje-Taastrup Kommune og fagfolk med speciale i mulige forebyggende tiltag. Da lovgivningen, som den er i dag, ikke regulerer, hvem der har ansvaret for at finde en løsning på problemerne, står grundejerne i dag selv med problemerne. Borgmesteren holdt derfor i november 2018 møde med den daværende klimaminister om problemet. Kommunernes Landsforening (KL) og DANVA tog efterfølgende initiativ til at få klimatilpasningen op i gear, og dette arbejde er fortsat i gang.

På borgermødet i 2018 blev det bl.a. lovet, at der ville blive arbejdet videre med konsekvenserne for vandstanden samtidig med, at der ville blive set på mulighederne for en fælles løsning som f.eks. at fortsætte oppumpningen, i lighed med Fjernvarmeprojektet ved Rødhøjgårdskvarteret. Det blev desuden lovet, at kommunen fremadrettet ville informere om emnet på kommunens hjemmeside samt evt. indkalde til et nyt borgermøde, hvis det skønnedes nødvendigt.

Alle initiativer og undersøgelser forud for lukning af Taastrup Valby Kildeplads er sammenfattet i bilag 3.

Overvågning af grundvandsstanden ved Taastrup Valby Kildeplads

For at belyse hvorvidt nedlukningen vil få konsekvenser for grundvandsforholdene i området, igangsatte Høje-Taastrup Kommune i november 2019 en overvågning af vandstanden både i det terrænnære og det primære grundvand i området ved kildepladsen. Vandstanden er dagligt målt i 10 boringer frem til december 2020. Resultaterne fra overvågningen er sammenholdt med historiske data og viser, at grundvandspotentialet i kalken, hvorfra HOFOR indvinder vand, stort set er retableret efter, at vandindvindingen gennem de seneste 20-30 år er blevet reduceret væsentligt. Det vurderes derfor, at en endelig lukning af kildepladsen i dag kun vil have en mindre indflydelse på det nuværende grundvandsspejl i størrelsesorden under 1 meter, og at dette ikke vil have en signifikant betydning for det terrænnære grundvand i området omkring Taastrup Valby Kildeplads.

Resultaterne fra undersøgelsen viser desuden tydeligt, at det terrænnære vandspejl og variationer i dette i høj grad er styret af nedbøren. Eventuelle udfordringer med vand og fugt i kældre vurderes derfor primært at kunne tilskrives klimaforandringer samt de hyppigere og kraftigere regnhændelser.

Resultaterne fra overvågningsprojektet samt forslag til mulige løsninger er nærmere uddybet i bilag 3.

### Meddelelse om pludseligt ophør af indvindingen på Taastrup Valby Vest

Den 09-06-2021 modtog Høje-Taastrup Kommune en meddelelse fra HOFOR om, at de med få dages varsel så sig nødsaget til at lukke Taastrup Valby Kildeplads Vest permanent før tid grundet anlægsarbejde. Indvindingen af grundvand i Taastrup Valby Vest, blev derfor permanent indstillet den 13-06-2021. Indvindingen af afværgvand på Taastrup Valby Øst, som drives af Region Hovedstaden, er endnu i drift. Afværgen lukker senest med udgangen af 2021, da der ikke er grund til at opretholde den, når der ikke indvindes drikkevand i Vest.

### Samlet vurdering af forventet vandstand som følge af lukning af kildeplads

Administrationen har siden november 2019 dagligt kunnet følge vandstanden via livePlots i de 8 korte borer, som blev etableret i forbindelse med overvågningsprojektet samt i yderligere 2 dybe borer, hvor vandstanden er fulgt i mere end 100 år.

Der er ikke blevet observeret stigninger af det terrænnære grundvandsspejl efter, at indvindingen på Vest pludseligt stoppede i juni 2021. Administrationen har derudover ikke haft nogen henvendelse fra borgere om problemer med vand eller fugt i kældre.

I august 2021 stoppede indvindingen pludseligt på afværgen i Øst, grundet en el-fejl. Der var derfor samlet set ingen oppumpning på kildepladsområdet i 5 dage, hvilket derfor kan betragtes som et fuldt stop på Taastrup Valby Kildeplads. Under driftsstoppet oplevede Høje-Taastrup Kommune et kraftigt skybrud. Under skybrud viser målinger, at det terrænnære grundvandsspejl typisk stiger mellem 0,5 – 1 meter, hvorefter det falder igen inden for et døgn, såfremt nedbøren ikke fortsætter. Der blev ikke observeret stigninger af det terrænnære grundvandsspejl under det fulde stop og skybruddet, som adskiller sig fra de stigninger, som er set, mens kildepladsen var i drift og under lignende skybrud. Administrationen fik ingen henvendelse fra borgere i perioden under og efter fuldt driftsstop.

HOFOR fremsendte i oktober 2021 målinger af vandstanden fra 3 af deres egne pejleboringer, som ligger på selve kildepladsarealet. Vandstanden i de 3 borer er målt fra perioden januar 2019 og frem til oktober 2021. Der ses ingen stigninger af vandstanden siden januar 2019 og frem til i dag. Der ses derimod et mindre fald, hvilket vurderes, at skyldes det høje tørkeindeks, idet der siden 2018 har været signifikant flere dage med tørke end normalt. Vandstandskurverne for de 3 borer fremgår af bilag 4.

Resultaterne fra det omfattende overvågningsprojekt, sammenholdt med data under driftsstop, under skybrud samt de seneste målinger på HOFORs egne pejleboringer viser, at der formentlig ikke vil komme så store udfordringer som oprindelig forudsat, og at eventuelle fremtidige problemer med vand og fugt i kældre primært vil kunne ses i forbindelse med nedbørshændelser.

På baggrund af alle vandstandsobservationer samt resultaterne fra overvågningsprojektet vurderer administrationen derfor, at der ikke er behov for at indkalde til et nyt opfølgende borgermøde. Borgere vil i stedet få tilsendt et orienteringsbrev med resultaterne fra overvågningsprojektet og en samlet vurdering af konsekvenserne for vandstanden, når hele kildepladsen er nedlukket.

### Overvågning af vandstanden efter lukning af kildepladsen med udgangen af 2021

Administrationen har valgt at bibeholde 4 af de 10 borer, som blev fulgt i forbindelse med overvågningsprojektet. Der vil derfor fortsat være mulighed for at følge udviklingen af vandstanden, når kildepladsen i Øst stopper med udgangen af

2021 og dermed mulighed for at agere i tide, hvis noget uforudset skulle ske.

## **Økonomi**

Der vil ikke være nogen omkostninger for kommunen udover det ressourceforbrug, der forventes at være behov for i forbindelse med den efterfølgende borgerkontakt og fremtidige overvågning af grundvandsstanden.

## **Bilag**

Oversigtskort over muligt påvirkningsområde

Indvinding og grundvandspotentiale

Initiativer og undersøgelser forud for lukning af kildepladsen

Pejlinger af DGU nr. 207.72, 207.77, 207.73

Statusrapport 3 for overvågning af grundvandsspejl ved Taastrup Valby Kildeplads

# Punkt 6: I - Forslag til lokalplan for Gadehavegård - PMU

21/17995

## Baggrund

Etagehusbebyggelsen Gadehavegård har fået betegnelsen udsat boligområde, og området står derfor overfor en større transformation. Kommunen har i samarbejde med boligselskabet Danske Funktionærers Boligselskab, DFB, udarbejdet en udviklingsplan, der anviser, hvordan andelen af almene familieboliger kan nedbringes til højst 40 % inden 2030.

Lokalplan 2.37 er udarbejdet for at muliggøre denne udviklingsplan og for at bibringe området andre boligtyper og andre anvendelser end boligformål, såsom kvarterhus og undervisningsinstitutioner.

## Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan 2.37 og tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2014 offentliggøres og sendes i høring i 4 uger efter planlovens bestemmelser,
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 2.37 og tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2014.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021

Udgår af dagsordenen.

## Sagsfremstilling

Områdets struktur

Lokalplanen muliggør en transformation af Gadehavegård, hvor bebyggelsens struktur opløses og andre boligtyper end etagehusbebyggelser og andre anvendelser end boligformål indgår i området. Der gives mulighed for at etablere kultur-, lærings- og uddannelsesinstitutioner, som bliver en del af områdets sociale og kulturelle liv. Funktioner, som kan tiltrække borgere ude fra og være med til at gøre Gadehavegård til en del af den omkringliggende by.

Ud over at nedbringe andelen af de almene familieboliger til højst 40 % af områdets familieboliger, er der to greb, som ændrer områdets fysiske struktur. Den ene er ændring er vejadgangen, den anden er områdets grønne struktur.

Hovedadgangsvejen til Gadehavegård er Øtoftegårdsvej, som omlægges og føres ned igennem bebyggelsen som områdets "bygade". Denne gade bliver Gadehavegård-bebyggelsens nye rygrad, der binder den nuværende stokbebyggelse og de nye rækkehusbebyggelser sammen og skaber fælles byrum med pladser for det uformelle møde. Samtidigt er bygaden med til at åbne Gadehavegård-bebyggelsen op for udefra kommende.

Det andet strukturerende element er det store grønne fællesareal i den nordlige del af området langs Roskildevej på det nedlagte vejareal for Øtoftegårdsvej. Dette grønne areal sikrer bynatur for områdets beboere og vil kunne tiltrække udefra kommende på grund af dets landskabelige form med bakker og lavninger samt mulighed for større biodiversitet med urter, buske og træer end hvad der er sædvane for rekreative arealer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres et kvarterhus på op til 2.000 m<sup>2</sup>, der skal rumme forsamlingshus, undervisning for kommunens 10. klassetrin samt støttepunkt som ejendomskontor for de almene boliger. Kvarterhuset skal række ud til hele bydelen, også bebyggelserne syd for Gadehavestien.

Ligeledes muliggør lokalplanen, at der kan opføres uddannelsesinstitutioner, en såkaldt campus på op til 4.000 m<sup>2</sup>, som via stiforbindelse tænkes koblet til Teknologisk Institut for at understøtte en vidensudveksling.

Lokalplanen muliggør også, at der kan opføres op til 100 boliger som rækkehusbebyggelser, der hvor en del af den eksisterende stokbebyggelse i dag ligger. Rækkehusboligbebyggelserne opføres i op til 2½ etage langs bygaden og omkring det store rekreative areal. Bebyggelsen forskyder sig for hinanden for at bryde den monotoni, som er kendetegnende for den eksisterende etagehusbebyggelse.

Dernæst kan der opføres 54 almene ældreboliger ud mod Fack Stationen på et areal, hvor der i dag er vejareal og parkering.

#### Veje og vejadgange

Gadehavegård-bebyggelsen får vejadgang fra vest via Øtoftegårdsvej og fra øst via Taastrupgårdsvej. Øtoftegårdsvej ombygges til en boligvej med fortov, kantstensparkering og træbeplantning og går midt ned igennem bebyggelsen for at udmunde i Taastrupgårdsvej. Der etableres en nordsydgående vej fra Roskildevej til Gadehavegårdsvej, som krydser boligvejen. Vejens udmunding i Roskildevej sker via et lysreguleret kryds. Lokalplanen fastlægger forskellige vejprofiler for disse veje, der sikrer, at en lastbil kan møde en personbil og en sættevogn kan køre uhindret igennem.

#### Parkering

Inden for området er der i dag 600 parkeringspladser og i fremtiden etableres der ca. 700 parkeringspladser. I dag er der 0,6 p-plads pr bolig og fremover vil der være 1 p-plads pr familiebolig. Af de 700 parkeringspladser ligger lidt over 50 parkeringspladser på "bygaden", som er offentlig vej. På Gadehavegård etableres der ca. 70 parkeringspladser som skråparkering og på den nye tværvejs sydlige del 28 parkeringspladser, i alt 95 - 100 p-pladser. Disse parkeringspladser ligger på offentligt vejareal, men understøtter parkeringsdækningen inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres 1 p-plads pr familiebolig, 1 p-plads pr 5 ungdomsboliger, 1 p-plads pr 5 ældreboliger. Der skal for hver 100 m<sup>2</sup> campus bruttoetageareal etableres 1 p-plads og der skal etableres 10 p-pladser til kvarterhuset.

#### Konklusion

Lokalplanen følger helhedsplanen for Gadehavegård og understøtter transformationen af området, som er lig principperne for andre lignende udsatte boligområder landet over. Lokalplanen muliggør, at Gadehavegård åbner sig op, så den hænger sammen med den øvrige by, så udefra kommende naturligt har ærinde i bebyggelsen. Når udsatte boligområder som Gadehavegård får en anden typologi med blandede bebyggelser til unge, ældre og familier og andre anvendelser end boligformål, er det med til at nedbryde områdets monofunktionalitet. De nye rækkehuse er et eksempel på ovenstående, og de er med til at bryde områdets ensartede præg ved tilføje et andet bygningsudtryk.

#### Tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2014

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan 2.37 og Kommuneplan 2014 er der udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr. 47 erstatter rammeområde 2180, Øtoftegårdsbebyggelsen og rammeområde 2220, Gadehaveskolen i Kommuneplan 2014. Bestemmelserne i tillæg 47 har samme indhold som rammeområde 2.B.8 for Gadehavegård og rammeområde 2.O.3, Ole Rømer-Skolen i Kommuneplan 2021. Tillægget giver mulighed for kvarterhus, uddannelsesinstitutioner og en ændret vejstruktur.

Da Kommuneplan 2021 endnu ikke er vedtaget, er det stadig Kommuneplan 2014, som er gældende og dermed rammesættende for lokalplan 2.37.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 2.37 for Gadehavegård

Forslag til tillæg 47 til Kommuneplan 2014

Miljøscreening af lokalplan 2.37 og tillæg 47 til Kommuneplan 2021.

# Punkt 7: I - Forslag til lokalplan for Ole Rømers Vej 41 - PMU

20/20592

## Baggrund

Plan- og Miljøudvalget besluttede i januar 2020, at der skulle udarbejdes lokalplan for den del af ejendommen, Ole Rømers Vej 41, der ligger inden for afgrænsningen af Vridsløsemagle landsby, for at muliggøre en udstykning til 7 parceller for fritliggende énfamiliehuse, inklusiv det eksisterende stuehus.

Udvalget besluttede også, at kommende bebyggelse skal være længehuse med udnyttelig tagetage og symmetrisk tagkonstruktion med taghældning fra 40 til 50 grader.

Sagen blev forelagt for udvalget i august 2021, men blev udsat med henblik på vurdering af de bevaringsværdige træer i området.

## Indstilling

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

1. forslag til lokalplan 7.38 offentliggøres og sendes i høring i 6 uger efter planlovens bestemmelser,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplan 7.38.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Ole Rømers Vej er en tidligere landbrugsejendom, hvor driftsbygningerne er blevet overflødige, da gårdens jorde drives fra anden landbrugsejendom. Ejer havde tidligere planer om at bevare stuehuset, men i dag ønsker han at nedrive stuehuset, da det er i meget dårlig stand. Stuehuset er ifølge lokalplan 7.02 ikke bevaringsværdigt. Da stuehuset nedrives, kan der udstykkes en matrikel mere, så den samlede udstykning herefter udgør 8 parceller.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens omfang og dens udseende, som er mere regulerende end, gængse lokalplaner er for nye énfamiliehusområder. Formålet med disse stramme bestemmelser er at sikre, at énfamiliehusene får en størrelse og proportioner, der kan indpasses i landsbyen og være medvirkende til at forstærke og bevare karakteren af en landzonelandsby i det åbne land.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 25 for at begrænse bebyggelsens omfang, så bebyggelsen får et volumen, der sikrer, at ny bebyggelse tilpasses landsbyens særlige karakteristika, kulturarv og skala, som er størrelsesforhold til den eksisterende bebyggelse i landsbyen. Bebyggelsesprocenten på 25 er derfor et princip i lokalplan 7.38. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ifølge Planloven kan der ikke gives dispensation fra vidtgående punkter, som er et princip i en lokalplan. Der er tidligere set, at ny bebyggelse i landsbyer har sprængt omfang og volumen for landsbyhuse ved, at der er givet dispensation til bebyggelse i ét-plan og lav taghældning med stort udhæng.

En bebyggelsesprocent på 25 fraviger bestemmelsen i Bygningsreglement 2018, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30. Parcellerne er mellem 737 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>, og med en bebyggelsesprocent på 25 kan der opføres boliger fra 184 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup>. Sættes bebyggelsesprocenten til 30, så vil der kunne opføres boliger fra 221 m<sup>2</sup> til

300 m<sup>2</sup>. Administrationen vurderer, at bebyggelser på 30 % vil have et volumen, som sprænger størrelsen og proportionerne for landsbyhuse.

Boligerne skal være længehuse, dobbelte så lange som de er brede, opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage med taghældning fra 40 til 45 grader. Tagetagen medregnes i bebyggelsesprocenten uanset, om tagetagen udnyttes. En bygning med tagetage komprimerer bygningen og gør dens grundplan, fodaftrykket, mindre end, hvis bygningen er i ét plan. Længehuse med udnyttelige tagetager er typisk byggeskik for landsbyhuse.

Bebyggelsens udseende tager udgangspunkt i traditionel byggeskik, som den kendes fra Bedre Byggeskik-perioden. I denne periode blev der lagt vægt på husenes proportioner og symmetri, og hvor elementer som gesims, tagfod, kviste og frontispicer var med til at give husene karakter med et individuelt præg. Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende tager udgangspunkt i denne nedtonede arkitektur.

Der er inden for lokalplanområdet syv bevaringsværdige træer, som er fastlagt i lokalplan 7.02.1. Træerne er blevet besigtiget, og seks af de syv træer vurderes sunde i forhold til deres alder og vil kunne stå i mange år. Da træerne er markante i landsbyen, vurderer administrationen, at træerne bør bevares. Lokalplanen fastlægger, at træerne ikke må fældes og skal bevares, og at der ikke må ske beskæring udover sædvanlig pleje. Ligeledes fastlægges det, at der inden for træernes beskyttelseszone, som er lig trækronens drypzone, ikke må graves eller terrænreguleres.

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering. På baggrund af miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderes det, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljøvurdering.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 7.38

# **Punkt 8: I - Forslag til lokalplan for Skolevej 34-36 og kommuneplantillæg 48 - PMU**

21/18101

## **Baggrund**

Plan- og Miljøudvalget besluttede 01-12-2020 at igangsætte lokalplan og kommuneplantillæg for rækkehusbebyggelse på Skolevej 34-36 og Valby Søndergade 35. Ved beslutningen blev det præciseret, at byggeriet skal opføres med murede gavle uden valm og med symmetriske saddeltage, og at der tilstræbes et opholdsareal på mindst 100 % af boligarealet og 1½ parkeringsplads per bolig.

Administrationen har udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, der forelægges til godkendelse, inden de sendes i høring i 6 uger.

## **Indstilling**

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

1. Forslag til lokalplan 1.32.1 og forslag til kommuneplantillæg 48 sendes i offentlig høring i 6 uger.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af forslag til lokalplan 1.32.1 og forslag til kommuneplantillæg 48.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021**

Anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Planområdet er beliggende ved Skolevej 34-36 og Valby Søndergade 35 i Taastrup.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål i form af 11 rækkehuse i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 45.

Området er omfattet byplanvedtægt 1-32, der udlægger området til fritliggende enfamiliehuse. Administrationen vurderer, at en fortætning med rækkehuse kan indpasses i det eksisterende bymiljø, og flere af bestemmelserne fra byplanvedtægten er videreført vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden. Det gælder blandt andet, at hegning skal ske i form af levende hegn, og at tage skal udføres som symmetrisk saddeltag uden valm i mørkt materiale. Herudover fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal opføres med murede gavltrekanter, og facaderne skal opføres i tegl som blank mur, pudset eller vandskuret. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 45 for området som helhed.

Lokalplanen fastsætter et krav om 1.100 m<sup>2</sup> opholdsareal, hvilket svarer til ca. 83 % af boligarealet. Opholdsarealerne udgør et fællesareal mod syd samt private haver til de enkelte boliger. Administrationen vurderer, at der er tilstrækkeligt med opholdsareal.

Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1,5 per bolig samt en handicapparkeringsplads. For cykelparkering er normen fastsat til 2 cykelparkeringspladser per bolig. Parkeringen til både biler og cykler anlægges som fællesparkering.

I Kommuneplan 2014 er området omfattet ramme 1620, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 30 for den enkelte ejendom i højst 1 etage med udnytteligtagetage. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelse og bebyggelsesprocent. Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse og bebyggelsesprocenten hæves til 45 beregnet for området som helhed.

Sideløbende med tillægget er Kommuneplan 2021 ved at blive udarbejdet og forventes endeligt vedtaget i foråret 2022. De nye rammebestemmelser er ikke indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2021, der er i høring, men vil blive indarbejdet i den endelige plan.

### Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening af forslag til lokalplan 1.32.1 og forslag til kommuneplantillæg 48 i henhold til lov om miljøvurdering. På baggrund af screeningen vurderer administration, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Vurderingen skal offentliggøres, hvilket vil ske samtidig med offentliggørelsen af planforslagene.

### Den videre proces

Grundet juleferie anbefales det, at planforslagene sendes i offentlig høring i 6 uger i stedet for de påkrævede 4 uger. Efter offentlighedsfasen vil administrationen gennemgå de indkomne høringssvar og på baggrund heraf udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af lokalplan 1.32.1 og kommuneplantillæg 48.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 1.32.1

Forslag til kommuneplantillæg 48 til Kommuneplan 2014

Miljøscreening af lokalplan 1.32.1 og kommuneplantillæg 48

## **Punkt 9: I - Lokalplan for etageboliger i Nærheden - PMU**

21/3973

### **Baggrund**

I den østlige del af Nærheden i Hedehusene ønskes opført etageboliger i overensstemmelse med masterplanen for området.

Lokalplan 4.42.17 sættes rammer for fremtræden, omfang og placering af bebyggelse, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen forelægges til politisk behandling efter at have været i offentlig høring i 4 uger. I høringsperioden er der modtaget 1 høringsvar.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender lokalplan 4.42.17

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 30-11-2021**

Anbefales med bemærkning om at udvalget anbefaler, at lokalplanen godkendes med den oprindelige bebyggelsesplan.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet på 9.625 m<sup>2</sup> er beliggende umiddelbart syd for jernbanen i den østlige del af Nærheden.

Lokalplan 4.42.17 fastsætter anvendelsen til boligformål. Skitseprojektet, som danner grundlag for lokalplanen, angiver, at der vil kunne opføres ca. 203 boliger på 51 m<sup>2</sup> – 108 m<sup>2</sup>, heraf 19 boliger på 51 m<sup>2</sup> – 60 m<sup>2</sup>. Til hver bolig etableres enten en altan eller en terrasse.

Bebyggelsen er en randbebyggelse med en boliglængde, som opdeler gårdrummet i to. Tre større passager giver adgang til gårdrummene, og fra disse er der adgang til opgange.

Bebyggelsen trappes ned fra 6 etager mod nord til 4 etager mod syd og 3 etager mod sydvest, således at der sikres lys i det mindste gårdrum. Der etableres desuden forskydninger i facadeforløbet på mellem ca. 1,2 m og ca. 3,3 m.

Den primære facadebeklædning vil være tegl i 2 rødbrunlige farver og med muredetaljer af tilbagetrukne og fremtrukne sten samt særlig fremtræden af hjørner og gavle.

### **Parkering**

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Cykelparkering skal etableres både på terræn og i kælder. Bilparkering skal etableres både i kælder og uden for lokalplanens område. Adgang til parkeringskælder for såvel biler som cykler etableres i den nordlige bebyggelse med adgang fra Frøstjernestræde.

## Beslutning af lokalplanforslag 4.42.17

Plan- og Miljøudvalget besluttede 07-09-2021 at anbefale offentlig høring af forslag til lokalplan 4.42.17 med bemærkning om, at muligheden for at flytte bygningskroppen, så skyggevirkningerne minimeres, skulle drøftes med udvikler. Dog må der højst bygges i 6 etagers højde.

Beslutningen blev efterfølgende tiltrådt af Økonomiudvalget 14-09-2021 og Byrådet 21-09-2021.

## Høringssvar

Bygherre ønsker at fastholde bebyggelsens volumener og tilslutter sig notat om bygningshøjder vedlagt ved Økonomiudvalgets og Byrådets tidligere behandling af lokalplanforslaget.

## Vurdering

I notat af 09-09-2021 vurderede administrationen,

- at bebyggelsen så vidt muligt bør fremtræde med varierende højder i hver længe, da det vil give en bedre og en mere varieret fremtræden set fra gaden, gården og banen. Krav til dagslys overholdes i alle boliger,
- at en ændring af etagefordelingen på den nordlige længe og den nordøstlige længe vil medføre, at bebyggelsen vil fremstå mere ensartet og mere som en mur,
- at en sådan ændring ikke vil betyde den store forskel på skyggevirkingen i gårdrummet.

Administrationen vurderer, at lokalplanens § 6, Bebyggelsens placering og omfang bør fastholdes ved vedtagelse af lokalplan 4.42.17.

Henvendelse efter behandling af lokalplanforslaget i Plan- og Miljøudvalget den 07-09-2021.

En borger foreslår, at området udlægges til Autonom energiforsyning. Det vil sige ingen fjernvarme, el og natur-/biogas tilslutning udefra, jf. vedlagte bilag.

Det kan oplyses, at området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Lokalplanen kan ikke pålægge Autonom energiforsyning.

## **Bilag**

Lokalplan 4.42.17.pdf

Bygningshøjder - lokalplanforslag 4.42.17

Henvendelse, lokalplan 4.42.17

## **Punkt 10: Lukket**

19/6023

## **Punkt 11: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget december 2021**

19/6023