

# REFERAT Plan- og Miljøudvalget d. 03-09-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. september 2024 kl. 16:00

**Mødested**           Mødelokale 1.14

**Mødedeltagere**    Henrik Torning, Hugo Hammel, Maj-Britt Hartvig, Peter  
Faarbæk, Turan Akbulut, Özdes Durukan, Kurt Scheelsbeck

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget september 2024.....	5
A - Budgetbemærkninger 2025-28 - PMU.....	6
A - Principbeslutning for udarbejdelse af lokalplan for airsoftbane på Galgebakkevej - PMU.....	7
I - Påbud om sprøjtefri drift i hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO, samt sårbare ar	10
I - Lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU.....	13
Lukket.....	15
Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2024.....	16

## **Punkt 1: Lukket**

23/15462

## **Punkt 2: Godkendelse af dagsorden**

21/25600

**Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-09-2024**

Godkendt.

## **Punkt 3: Meddelelser - Plan- og Miljøudvalget september 2024**

21/25600

### **Bilag**

Oversigt over dispensationer, helhedsvurderinger og landzonetilladelser pr. medio august 2024

## **Punkt 4: A - Budgetbemærkninger 2025-28 - PMU**

24/11892

### **Baggrund**

Det kommunale budget består både af en talmæssig opstilling af budgettet samt bemærkninger til budgettet.

Budgetbemærkningerne skal udarbejdes både til budgetforslaget og til det vedtagne budget, og viser den vedtagne fordeling af budgettet fordelt på udvalg, politikområder og underområder. Ligeledes skal der udarbejdes generelle budgetbemærkninger.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender budgetbemærkningerne for udvalget.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-09-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Høje-Taastrup Kommunes budgetbemærkninger, budgetopfølgninger og regnskabsbemærkninger er det seneste år blevet struktureret ensartet i forhold til de økonomiske oversigter og samtidig forenklet og politisk målrettet.

Budgetbemærkningerne beskriver direktionens forslag til budget, og bliver opdateret efter budgetvedtagelsen. De endelige budgetbemærkninger til budget 2025 forelægges for Byrådet i

december 2024.

Bemærkningerne offentliggøres efterfølgende på kommunens hjemmeside.

### **Bilag**

Budgetbemærkninger 2025-2028 - Plan- og Miljøudvalget

## **Punkt 5: A - Principbeslutning for udarbejdelse af lokalplan for airsoftbane på Galgebakkevej - PMU**

24/4131

### **Baggrund**

Høje-Taastrup Kommune har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for etablering af airsoftbaneanlæg på Galgebakkevej. Airsoftbaneanlægget skal flyttes fra Lervangen 12, idet kommunen har stillet krav om at fraflytte arealet, som BAD Boys Airsoft Aps i dag lejer af Paintball Parken Aps, som igen lejer det af Høje-Taastrup Kommune.

Området på Galgebakken er udlagt til fritids- og kulturaktiviteter i Kommuneplan 2021. Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til lokalplan for området på baggrund af det vedlagte projekt.

### **Indstilling**

At Plan- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til ny lokalplan for etablering airsoftbaneanlæg på Galgebakkevej på baggrund af vedlagte projekt og administrationens anbefalinger.

### **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-09-2024**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

BAD Boys Airsoft Aps har udarbejdet ansøgning og skitseprojekt for etablering af deres airsoftbaneanlæg på et areal på 25.000 m<sup>2</sup> ved Galgebakkevej. Arealet har BAD Boys Airsoft Aps erhvervet fra Høje-Taastrup Kommune.

Det udmatrikulerede areal ses på bilag 1. Skitseprojekt ses i bilag 2.

Arealet ved Galgebakkevej ligger i landzone og vil blive overført til byzone med den nye lokalplan.

Arealet er endvidere omfattet af kommuneplanramme 2.F.2 for Det Regionale Fritidsområde vest II, jf. Kommuneplan 2021 samt Rammelokalplan 2.23 for det regionale fritidsområde. Jævnfør disse skal detaillokalplaner fastlægge områdets anvendelse ved etablering af fritids- og kulturaktiviteter samt fastlægge de nærmere retningslinjer for bebyggelse og bebyggelsens fremtræden indenfor delområderne. Der er derfor en forudsætning for, at airsoftbaneanlægget kan etableres, at der udarbejdes en lokalplan for arealet.

#### Midlertidig landzonetilladelse

Bad Boys Airsoft Aps har erhvervet sig arealet for at kunne opfylde kommunens krav om at fraflytte arealet på Lervangen 12. Da der var behov for en hurtig løsning, og da der for øjeblikket er en lang behandlingstid for udarbejdelse af lokalplaner i kommunen, har administrationen vurderet, at der kunne meddeles en midlertidig landzonetilladelse til airsoftbanens flytbare konstruktioner og safezone samt sikkerhedshegn, parkeringsplads til 70 biler og 1 toiletvogn for en 3-årig periode, eller indtil en endelig lokalplan kan udarbejdes.

Denne midlertidige landzonetilladelse er gældende i 3 år fra d. 01-09-2024.

I forbindelse med udarbejdelse af den midlertidige landzonetilladelse har administrationen forholdt sig til nedenstående opmærksomhedspunkter vedrørende beskyttet natur og anvendelse af bionedbrydelige plastkugler.

Midlertidig landzonetilladelse ses i bilag 3.

## Ny lokalplan

I den nye lokalplan vil det samlede airsoftbaneanlæg ud over de flytbare elementer og safezone, som der er givet en midlertidig landzonetilladelse til, også omfatte en hal på ca. 600 m<sup>2</sup>. Det samlede anlæg omfatter:

- En isoleret stålhal på ca. 600 m<sup>2</sup>, som skal indeholde butik, kiosk, værksted, indendørs opholdsområde, toiletter, bad og omklædning.
- Udendørsområde med safezone, airsoftbane bestående af flytbare konstruktioner, Gel/Nerf/Laser baner, grusparkeringsplads til 70-100 biler, udendørs opholdsområde,
- Opsætning af sikkerhedshegn omkring hele airsoftbanen.

Grusparkeringsplads samt toiletvogn placeres på nordvestlige del af ejendommen ud mod Galgebakkevej. Der vil ikke blive opsat flytbare konstruktioner i den åbne træbevoksning mod øst.

Selve airsoftbanen består af flytbare konstruktioner og omfatter omkring 30 containere og 20 miljøbehandlede bilvrag. Der placeres højtalere eller signallamper til beskeder og igangsætning af kampe.

Der opsættes belysning i form af mindre lamper i startområdet samt et par gadelamper med en højde på 2,5 meter på selve banen. Belysningen retningsbestemmes sådan, at det lyser ned på jorden.

Sikkerhedshegnet er et sort armeret net-hegn på 2,5 meters højde, som fæstnes på stolper i sektioner. Hegnet placeres på de østligste 100 meter af vejen mod nord (Galgebakkevej) med et par meters afstand til vejen samt langs vejen mod øst (Bondehøjvej). Langs hegnet mod syd ned mod det beskyttede naturområde etableres ny afskærmende beplantning i minimum 2 rækker. Den afskærmende beplantning skal bestå af hjemmehørende arter af træer og buske.

Airsoftanlægget har 3 faste åbningsdage om ugen, torsdage kl. 16-21 samt lørdage og søndage kl. 10-17. Herudover er der 3 årlige arrangementer, som løber fra fredag til søndag med op til 600 deltagere.

## Naboorientering

Der har tidligere været gennemført en naboorientering i perioden d. 09-07-2024 til 23-07-2024 med henblik på en midlertidig landzonetilladelse. Hertil indkom flere bemærkninger fra anlæggets naboer, Galgebakkevej 3 og Korsebjergengen 23:

- Nabo på Galgebakkevej 3, Copenhagen Air Experience indsender bemærkninger vedr. den fælles adgangsvej. De vil gerne sikre sig, at der bliver skiltet tydeligt evt. ved en reklame ved vejen, sådan at deres kunder fortsat kan finde dem. De vil desuden gerne sikre sig, at den nye aktivitet ikke ”spærrer” for deres kunders adgang til Air Experience matriklen. Her tænkes særligt på placering af parkeringspladser og at undgå trafikpropper pga. eventuelle parkeringer på vejen. Der udtrykkes desuden ønske om at sikre aftale om snerydning, vedligehold og evt. asfaltering af vejen, som lige nu er i dårlig stand og ikke er velegnet til en øget trafikbelastning.

- Nabo på Korsebjergengen 23 gør indsigelse mod placering af airsoft bane på arealet, fordi de i forvejen føler sig plaget af støj fra genbrugsplads og fra Air Experience alle ugens 7 dage fra kl. 10-22.

På baggrund af disse bemærkninger er der indgået en dialog med Bad Boys Airsoft omkring sikring af forhold vedrørende den fælles adgangsvej. Der er desuden foretaget en vurdering af støjbelastningen fra brug af de luftdrevne airsoft geværer, som vurderes at være meget lille, og der er indarbejdet vilkår i den midlertidige landzonetilladelse vedrørende åbningstider og tidsrum for større arrangementer, som kan medføre øget støj.

#### Administrationen anbefaler

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes forslag til en ny lokalplan inklusive miljøscreening for det samlede airsoftbaneanlæg. Udarbejdelsen skal ske med baggrund i det fremlagte projekt. I det videre arbejde og bearbejdning af projektet skal der arbejdes videre med de nærmere detaljer. Der skal blandt andet være særlig fokus på følgende opmærksomhedspunkter:

- Den nye lokalplan skal fastsætte bestemmelser for områdets anvendelse, anlæggenes placering, omfang og ydre udtryk samt stier, hegn og beplantning. Der skal særligt arbejdes med at fastlægge de nærmere retningslinjer for bebyggelse og bebyggelsens fremtræden indenfor lokalplanområdet.
- I det nye plangrundlag skal der redegøres for, hvordan planerne forholder sig til kommuneplanens retningslinjer. Planområdet er omfattet af udpegning af fremtidige byzoneområder i Kommuneplan 2021. Området overføres fra landzone til byzone med lokalplanen.
- I det nye plangrundlag skal der redegøres for, hvordan planerne forholder sig til de beskyttede vandhuller, som ligger umiddelbart syd for airsoftbanen, samt sikring af leve-, yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i området.
- I det nye plangrundlag skal der redegøres for, hvordan planerne forholder sig til de anvendte plastkugler, som er lavet af bionedbrydeligt PLA-plast, og sikrer, at de ikke udgør en miljørisiko.

#### Øvrig planlægning

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Området er omfattet af rammeområde 2.F.2, som udlægger området til rekreativt område i form af fritidsformål, kulturelle aktiviteter, parkeringsanlæg samt hotel og conferencecenter. Der kan i forbindelse med disse aktiviteter etableres faciliteter og bebyggelse til bl.a. sport, café og kiosk. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 50.

#### Den videre proces

Når udvalget har godkendt igangsættelse af lokalplanen, udarbejder administrationen et forslag til lokalplan på baggrund af projektforslaget og den videre bearbejdning af projektet. En nærmere tidsplan for lokalplanprocessen bliver aftalt med bygherre efter en eventuel igangsættelse af lokalplanen.

## Bilag

Udmatrikuleret areal

Skitseprojekt

Midlertidig landzonetilladelse til Airsoftbane

# **Punkt 6: I - Påbud om sprøjtefri drift i hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO, samt sårbare arealer i tilknytning til dette - PMU**

20/9432

## **Baggrund**

Tillægsaftalen til pesticidstrategien i 2019 pålagde kommunerne at gennemgå og risikovurdere de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) ift. sårbarhed og indsatsbehov imod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. Vandværkerne har herefter forsøgt at indgå frivillige aftaler om sprøjtefri drift med lodsejere til matriklerne beliggende inden for BNBO. Er de frivillige aftaler ikke lykkedes inden udgangen af 2024, skal kommunerne i kraft af ny lovgivning på BNBO-området følge op med påbud.

Ved indgåelse af en frivillig aftale har lodsejer en skattefordel ift. sin erstatning, hvis Byrådet har vedtaget påbudsvilje. Dette kan have væsentlig betydning for incitamentet til at indgå aftaler.

Det kan ikke udelukkes, at spild mv. af pesticider inden for arealer i tilknytning til BNBO kan påvirke kvaliteten af drikkevandsmagasinet negativt og derfor bør de ligeledes kunne tillægges beskyttelse.

På samme måde bør 25 m zonen omkring drikkevandsboringerne fortsat opretholdes som gødsknings- og dyrkningsfri, med henblik på at sikre kvaliteten af fremtidens drikkevand.

## **Indstilling**

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

1. At der kan meddeles forbud efter §24a i miljøbeskyttelsesloven mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for hele eller dele af konkrete matrikler inden for de boringsnære beskyttelsesområder.
2. At der kan meddeles supplerende forbud efter §24 i miljøbeskyttelsesloven mod erhvervsmæssig anvendelse, opbevaring, håndtering og transport af pesticider inden for BNBO og hele eller dele af konkrete matrikler inden for sårbare arealer inden for indvindingsoplandet og på arealer i tilknytning til BNBO.
3. At der kan meddeles supplerende forbud efter §24 i miljøbeskyttelsesloven mod dyrkning og gødskning inden for en radius på 25 m fra drikkevandsboringen.

De konkrete matrikler fremgår af bilag 2.

## **Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-09-2024**

Anbefales med bemærkning om at indstillingens punkt 1 rettes til:

”At der skal meddeles forbud efter §24a i miljøbeskyttelsesloven mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider inden for hele eller dele af konkrete matrikler inden for de boringsnære beskyttelsesområder”.

## **Sagsfremstilling**

Miljøstyrelsens seneste opgørelse har vist, at det kun er lykkedes at indgå frivillige aftaler på under halvdelen af de BNBO'er, hvor kommunernes risikovurdering har vist behov for indsats. Som opfølgning på tillægsaftalen til pesticidstrategien og som led i regeringens akutplan er der vedtaget ny lovgivning på BNBO-området, der trådte i kraft 01-07-2024.

I medfør af den nye lovgivning forpligtes kommunerne til at meddele påbud om sprøjtefri drift der, hvor det ikke har været muligt for vandværkerne at forhandle en frivillig aftale med lodsejer om sprøjtefri drift på BNBO. Fristen for indgå frivillige aftaler er udgangen af 2024.

Miljøbeskyttelseslovens §21b har hidtil fastlagt en 25 meters pesticid-, gødsknings- og dyrkningsfri beskyttelseszone omkring vandværkernes borer. De dele af beskyttelseszonen, der ligger inden for BNBO, vil med påbuddet i medfør af den nye lovgivning bortfalde og kun være pesticidfri. Skal denne beskyttelseszone opretholdes, kræver det et supplerende påbud efter miljøbeskyttelseslovens §24.

Med hensyn til den del af indvindingsoplandet, der ligger tæt på BNBO, er geologien ofte kompleks med store variationer over korte afstande, og der mangler i høj grad viden om geologien på lille skala.

Ofte findes der både sandlinser og sprækkedannelser i moræneler, som kan fremme hurtig transport af forurenende stoffer mod drikkevandsmagasinet. Det kan være udfordrende med sikkerhed at udelukke, at håndtering, anvendelse og eventuelle spild af pesticider kan påvirke kvaliteten af drikkevandsmagasinet negativt på sårbare arealer inden for indvindingsoplandet og arealer i tilknytning til BNBO. Derfor bør disse arealer ligeledes tillægges beskyttelse imod erhvervsmæssig anvendelse, opbevaring, håndtering og transport af pesticider med supplerende påbud efter miljøbeskyttelseslovens §24.

I forbindelse med påbuddet skal kommunen fastsætte et erstatningsniveau. Erstatningen udbetales af vandværkerne og skal dække tab ift. værdiforringelse og afgrødetab som følge af dyrkning uden brug af pesticider. Rådighedsindskrænkelse i form af dyrkningspraksis eller andre restriktioner som følge af påbuddet tinglyses herefter på ejendommen.

Lodsejer kan påklage kommunens afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Kommunens beregninger af erstatningsniveauer kan påklages til Taksations- og Overtaksationskommisionen.

Kommunen kan pålægges at afholde udgifter til sagsomkostninger.

Indtil fristernes udløb ved udgangen af 2024 kan vandværkerne fortsat forhandle frivillige aftaler om sprøjtefri drift. Ved indgåelse af en frivillig aftale udbetaler vandværket en erstatning til lodsejer for den sprøjtefri drift.

På baggrund af Byrådets påbudsvilje indgås de frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår, hvilket giver lodsejer mulighed for skattefritagelse på erstatningen. Lodsejer kan anmode SKAT om en forhåndstilkendegivelse vedrørende mulighed for skattefordel forud for indgåelse af en frivillig aftale, hvis visse betingelser er opfyldt.

Administrationen er i en henvendelse fra landbrugsorganisationen VKST Landbrugsrådgivning den 29-07-2024 (se bilag 1) blevet opmærksom på, at en generel politisk beslutning om påbudsvilje inden for hele eller dele af konkrete matrikler ikke er tilstrækkelig dokumentation over for SKAT. Derimod kræves en politisk beslutning om påbudsvilje på konkrete ejendomme, hvor de enkelte matrikler er oplistet.

At kunne benytte sig af en skattefordel ved modtagelse af erstatning vurderes at kunne have væsentlig betydning for en

lodsejers vilje til at indgå en frivillig aftale.

I tillæg er de større vandforsyninger i kommunen underlagt vandsektorlovens bestemmelser, hvilket blandt andet betyder, at forsyningernes indtægtsramme hvert år fastlægges af Forsyningssekretariatet ved en konkret afgørelse. For at kunne betale erstatning i forbindelse med indgåelse af en frivillig aftale kan det derfor være nødvendigt for forsyningen at hæve indtægtsrammen. Dette kræver dog en godkendelse hos Forsyningssekretariatet, der kan opnås, såfremt forsyningen har brug for at ekstra indtægter med henblik på at udføre en opgave eller nå et mål, som er politisk bestemt.

For at give lodsejere og vandforsyninger de bedst mulige betingelser for at indgå frivillige aftaler om pesticidfri drift på konkrete arealer inden for BNBO, indstiller administrationen, at det besluttes, at der er påbudsvilje efter miljøbeskyttelsesloven på hele eller dele af konkrete matrikler inden for BNBO og sårbare arealer i tilknytning til det boringsnære beskyttelsesområde inden for indvindingsoplandet.

## **Økonomi**

De økonomiske omkostninger i forbindelse med udbetaling af erstatning afholdes af vandforsyningerne.

Kommunens omkostninger i forbindelse med den nye lovgivning vil relatere sig til:

- Beregning af erstatningsniveauer
- Sagsomkostninger
- Tingslysningsafgifter.

## **Bilag**

VKST's henvendelse til kommunerne d.29.07.2024 vedr BNBO og skat.pdf

Samlet opgørelser over matrikler hvor der kan meddeles påbud efter miljøbeskyttelseslovens §§24 og 24a.xlsx

Kort over matrikler inden for BNBO, samt sårbare arealer inden for indvindingsoplandet eller i tilknytning til BNBO.pdf

# Punkt 7: I - Lokalplan for boliger ved Bakkeboager - PMU

24/10180

## Baggrund

Byrådet besluttede 19-06-2024 at sende forslag til lokalplan 4.43.1 for boliger ved Bakkeboager i 6 ugers offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra 01-07-2024 til 11-08-2024. Der er ikke indkommet høringssvar i høringsperioden. Lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse med de foreslåede ændringer.

## Indstilling

At Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender, at Lokalplan 4.43.1 for boliger ved Bakkeboager vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 03-09-2024

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 4.43.1 ligger ved Bakkeboager 16a i Hedehusene, ud mod det åbne land. Lokalplanen muliggør tre nye udstykninger til enfamiliehuse på mindst 592 m<sup>2</sup> samt et offentligt stiudlæg. Stiudlægget på 5 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 grundene 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 landzone og ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde ved Bakkeboager, der blev muliggjort med lokalplan 4.43 for Mølleager fra 2016. Lokalplanen 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 administrationens 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.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

Offentlig høring

I høringsperioden er der ikke indkommet nogle høringsvar.

Der er ikke foretaget nogle ændringer i lokalplanen udover få redaktionelle rettelser.

## **Bilag**

Lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager

## **Punkt 8: Lukket**

21/25600

## **Punkt 9: Underskriftsblad - Plan- og Miljøudvalget september 2024**

21/25600