



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

TILLÆG 11
TIL KOMMUNEPLAN 2021

FOR RÅDHUSGRUNDEN I HØJE TAASTRUP

Januar 2025



Tillæg 11 til Kommuneplan 2021

Formålet med dette tillæg er at bringe Lokalplan 2.39 i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 hvad angår anvendelse, da lokalplanen ændrer anvendelsen fra rent boligområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Det er samtidig formålet at justere på rammebestemmelser, samt retningslinjer så der åbnes for udvalgsvarebutikker, hvor der i dag kun er mulighed for dagligvarebutikker. Herudover ændres afgrænsningen med små tilretninger, så rammeområdet bliver helt identisk med lokalplanens afgrænsning.

Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 2.B.5, 2.B.7, 2.B.13, 2.O.1 og 2.O.3.

Der ændres følgende i rammeområde 2.B.13:

- Der tilføjes flere kategorier til den specifikke anvendelse: Kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv samt øvrige ferie- og fritidsformål.
- Den samlede ramme til butikformål ændres fra 1.500 m² til 2.000 m².
- Der tilføjes en maksimumsstørrelse for udvalgsvarebutikker på 200 m².
- Afgrænsningen ændres med en mindre udvidelse.

Der ændres følgende i rammeområderne 2.B.5, 2.B.7, 2.O.1 og 2.O.3:

- Afgrænsningen for disse rammeområder ændres med små indskrænkninger svarende til ovenstående udvidelse af rammeområde 2.B.13.

Der ændres følgende i retningslinje 1.4.1 om Bymidter:

- Der tilføjes en maksimumsstørrelse for udvalgsvarebutikker på 200 m².

Redegørelse

Detailhandel

I rammebestemmelserne tilføjes mulighed for udvalgsvarebutikker med en maksimumsstørrelse på 200 m².

I retningslinje 1.4.1 om Bymidter tilføjes tilsvarende en maksimumsstørrelse til udvalgsvarebutikker på 200 m² til rådhusgrunden, da der ikke var fastsat en sådan.

Den samlede ramme til butikformål i rammeområde 2.B.13 for rådhusgrunden ændres fra 1.500 m² til 2.000 m². Dette er i overensstemmelse med retningslinje 1.4.1, der fastsætter en samlet ramme til butikformål på 2.000 m² for rådhusgrunden.

I forhold til de eksisterende gældende forhold vurderes ændringerne at være af underordnet betydning for den øvrige detailhandel i Høje Taastrup-området, da der kun udlægges et relativt begrænset samlet areal til udvalgsvarebutikker på samlet 500 m² i den tilhørende Lokalplan 2.39. Dette kan tænkes primært at tiltrække mindre specialbutikker af lokal karakter og med kundestrømme, som ikke påvirker trafikale forhold i området.

Stier

Området er omfattet af retningslinjeudpegninger til både Maratonringen og kløverstier. Derudover er der planlagt en naturring, som strejfer lokalplanområdets sydøstlige hjørne ved rundkørslen.

Der er udpeget eksisterende trafikstier indenfor lokalplanområdet, jf. retningslinje 3.3.1 og 3.3.2. Disse fastholdes.

Risiko for oversvømmelse

Der vurderes ikke at være risiko for oversvømmelse i området ved større hverdagsregnhændelser. I tilfælde af ekstremregn kan der dog være risiko for, at kloaksystemets kapacitet overskrides.

Bygningerne skal sikres mod oversvømmelse, så nedbør ledes væk fra bygningerne og ud til eventuelle LAR-løsninger. I den forbindelse vil der være særlig fokus på bygningernes indgange, hvor krav om niveaufri adgang udføres skybrudssikret. Her vil et særligt fokusområde være nedgangene til parkeringskælder og cykelparkering i rådhusbygningen, som ligger udsat i tilfælde af oversvømmelse.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 3,1 km nord for området.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv - Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er foretaget en undersøgelse af forekomst af flagermus i området. Der er registreret 8 flagermusarter i området. Der fældes to træer, som ikke kan udelukkes at være rastetræer, men dette, såvel som nedrivning af den gamle gård, forventes ikke at påvirke bestandene negativt. I gården, som nedrives med lokalplanens virkeliggørelse, er der ikke fundet spor af flagermus. Inden ombygning af rådhusbygningen skal denne gennemgås for spor af flagermus.

Kommunen har senest i 2019 undersøgt bl.a. regnvandsbassinet for padder, og der er ikke fundet bilag IV-arter. Nærmeste ynglevandhul for Spidssnudet Frø er ca. 400 meter nord for lokalplanområdet og for Stor Vandsalamander ca. 400 meter mod nordvest. Det er kommunens vurdering, at afstanden kombineret med Roskildevejs barriereeffekt betyder, at lokalplanområdet ikke fungerer som rasteområde for padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke nogen kendte forekomster af markfirben i kommunen, men det kan ikke afvises, at der findes bestande på egnede lokaliteter i f.eks. Hedeland. Det vurderes udelukket, at der findes markfirben indenfor projektområdet, da der ikke er egnede levesteder.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af dels Taastrup Nord og Ishøj Solhøj indsatsplanområder for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I nærværende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplunde til almene vandforsyninger uden for disse".

Støj

Der er udarbejdet en støjrapport, hvori beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for boligområder på 58 dB ikke vil kunne overholdes i visse dele af lokalplanområdet tæt ved Roskildevej og Halland Boulevard uden støjdæmpende foranstaltninger.

Da lokalplanområdet udlægges til et byområde med blandede byfunktioner betyder det, at støjgrænserne lempes og at der dermed godt kan planlægges for støjfølsom anvendelse. Der bør dog aldrig planlægges for boliger i områder, hvor støjniveauet overskrider 68 dB. Lokalplanen stiller derfor krav om støjskærme langs Roskildevej og Halland Boulevard, da beregningerne viser, at støjniveauet dermed kan holdes på maks. 62 dB på de ramte boligernes facader. Ligeledes forventes de indendørs støjkrav at kunne overholdes ved hjælp af byggematerialer, særlige vinduer mv. Ved boligernes opholdsarealer kan støjgrænsen på 58 dB ifølge beregningerne dog overholdes som påkrævet.

Der gives mulighed for en dagligvarebutik i lokalplanens nordøstlige område. Det forventes, at støj fra butikkens vareindlevering kan overholde de vejledende støjgrænser, da der planlægges en inddækket læsserampe. Kan støjgrænserne ikke overholdes, vil dagligvarebutikken blive pålagt yderligere støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljølovgivningen.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen fastsætter rammerne for udvikling og fortætning indenfor et eksisterende byområde. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den 29. januar 2025 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 11 er fremlagt i offentligt høring fra den 31. januar 2025 til 28. marts 2025.

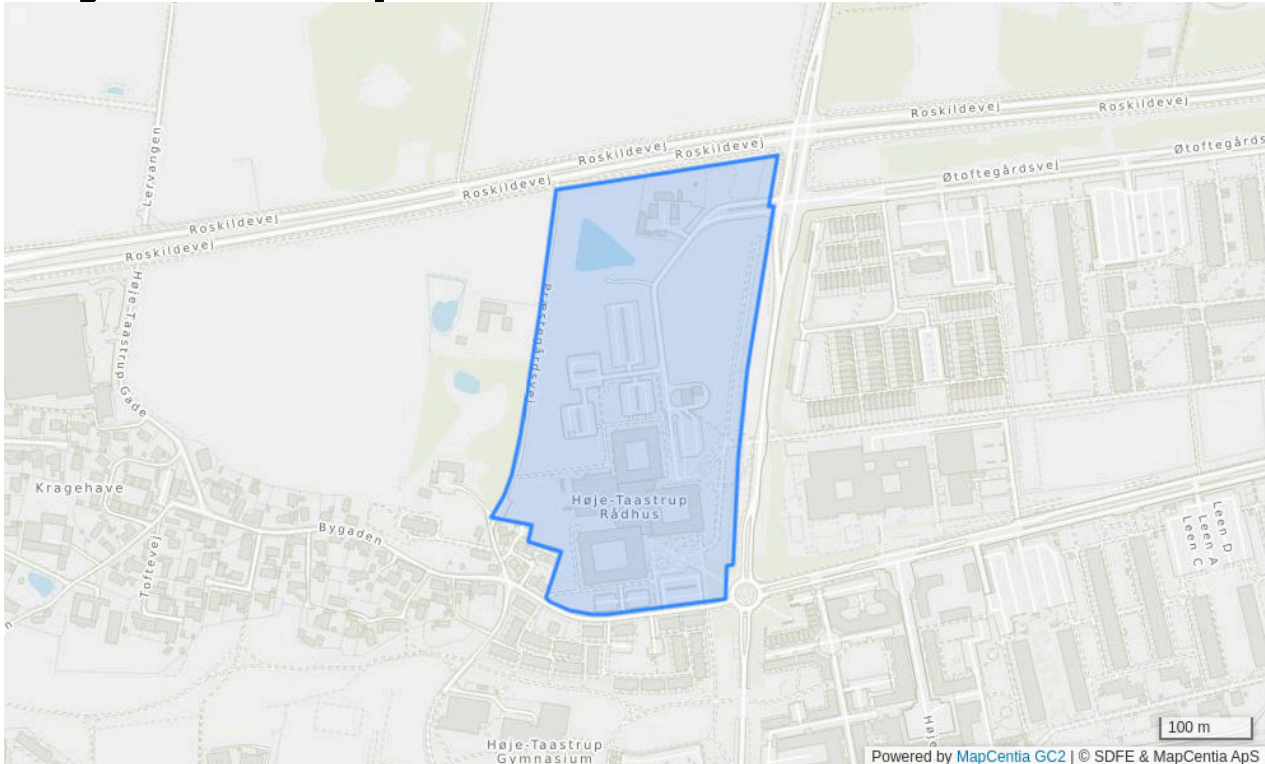
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 2.B.13 - Rådhusgrunden
- 2.B.5 - Præstegårdsvej 5
- 2.B.7 - Hallandsparken
- 2.O.1 - Høje Taastrup kirke
- 2.O.3 - Ole Rømer-Skolen

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 2.B.5 - Præstegårdsvej 5
- 2.B.7 - Hallandsparken
- 2.O.1 - Høje Taastrup kirke
- 2.B.13 - Rådhusgrunden
- 2.O.3 - Ole Rømer-Skolen

Forslag, 2.B.13 - Rådhusgrunden, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Bymidte, Regnvands- og klimaanlæg, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Publikumsorienterede serviceerhverv, Øvrige ferie- og fritidsformål

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse samt erhvervsformål i form af detailhandel, publikumsorienterede serviceerhverv, lager- og opbevaringsudlejning samt til regnvandsanlæg og støjafskærmning.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse må højst opføres i en højde på 10,5 meter, etageboligbebyggelse må højst opføres i en højde på 15 meter. Dagligvarebutikker må højst opføres i en højde på 9 meter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager

4

Maks. bygningshøjde (meter)

17.5

Opholds- og friarealer

Der skal tages hensyn til eksisterende bevaringsværdige træer. Der fastsættes ingen norm for opholdsarealer, da området udgør en blanding af transformation af eksisterende byggeri og nybyggeri, hvilket gør det vanskeligt at operere med en fast norm. Opholdsarealer sikres på anden vis i Lokalplan 2.39.

Miljøforhold

Der kan etableres støjafskærmning mod omgivende veje i form af støjskærm eller støjvold.

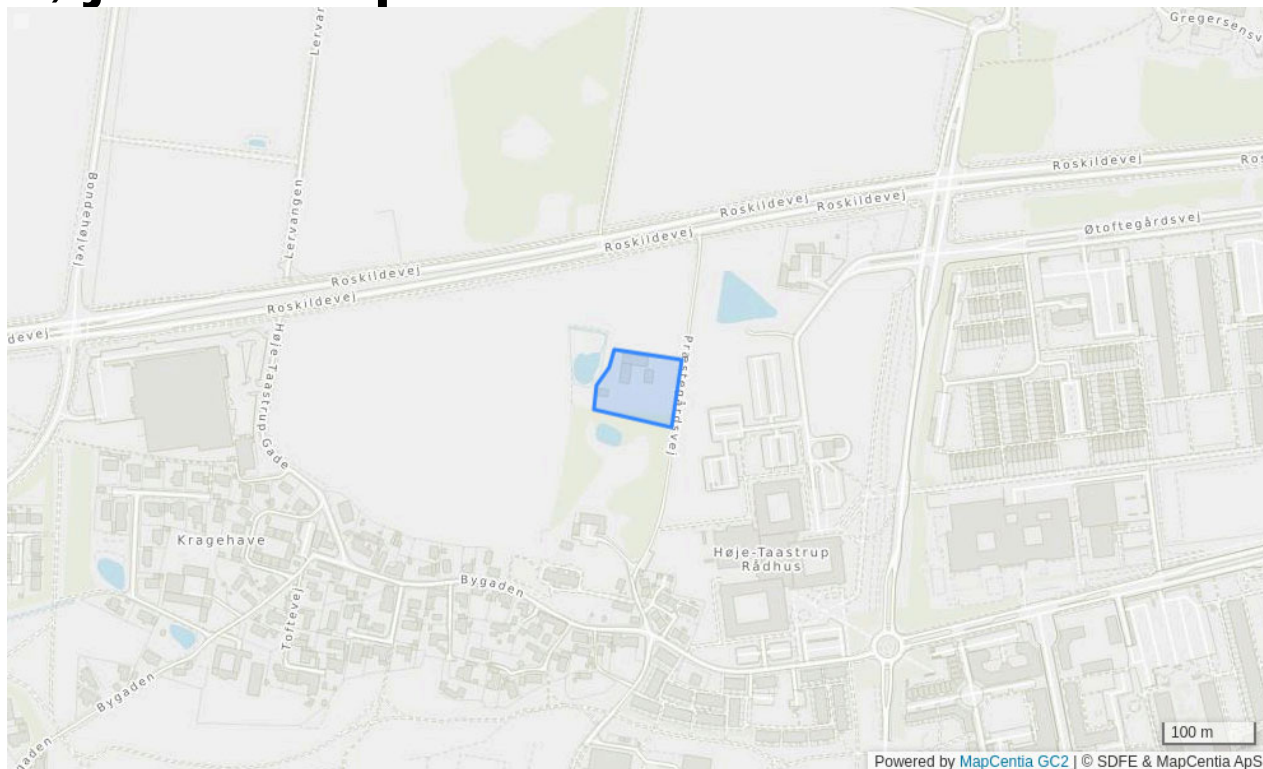
Infrastruktur

Tilkørsel til området må kun ske fra Halland Boulevard og Bygaden. Der skal føres en offentlig sti gennem området. Der skal etableres mindst 1 bilparkeringsplads pr. bolig og mindst 1 bilparkeringsplads pr. 25 m² butiksareal. Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. bolig og mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² butiksareal.

Øvrige forhold

Stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 2.000 m² detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 1.500 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må højst være 200 m². Der skal tages hensyn til den nære beliggenhed til Høje Taastrup Kirke.

Forslag, 2.B.5 - Præstegårdsvej 5, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Ny bebyggelse skal i udtryk og omfang tilpasses kirkeomgivelserne og landsbymiljøet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

1.5

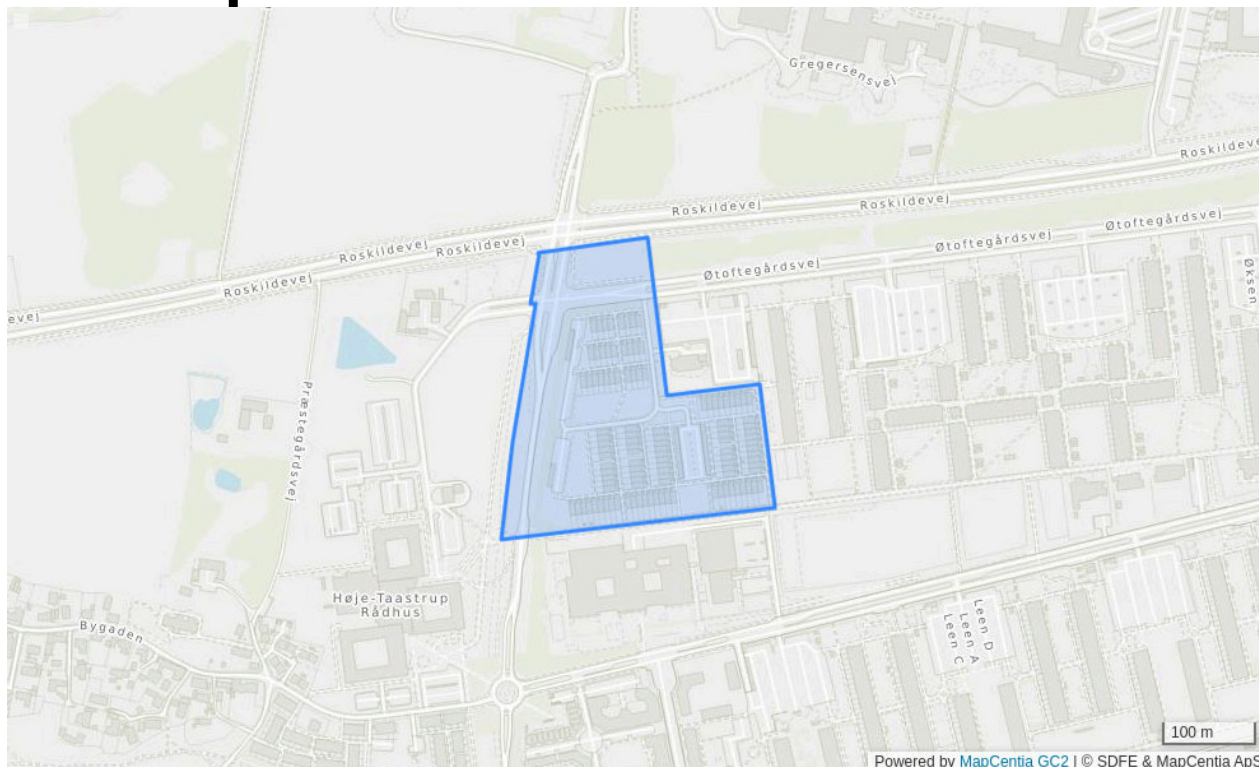
Maks. bygningshøjde (meter)

8.5

Øvrige forhold

Stationsnært område.

Forslag, 2.B.7 - Hallandsparken, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

2

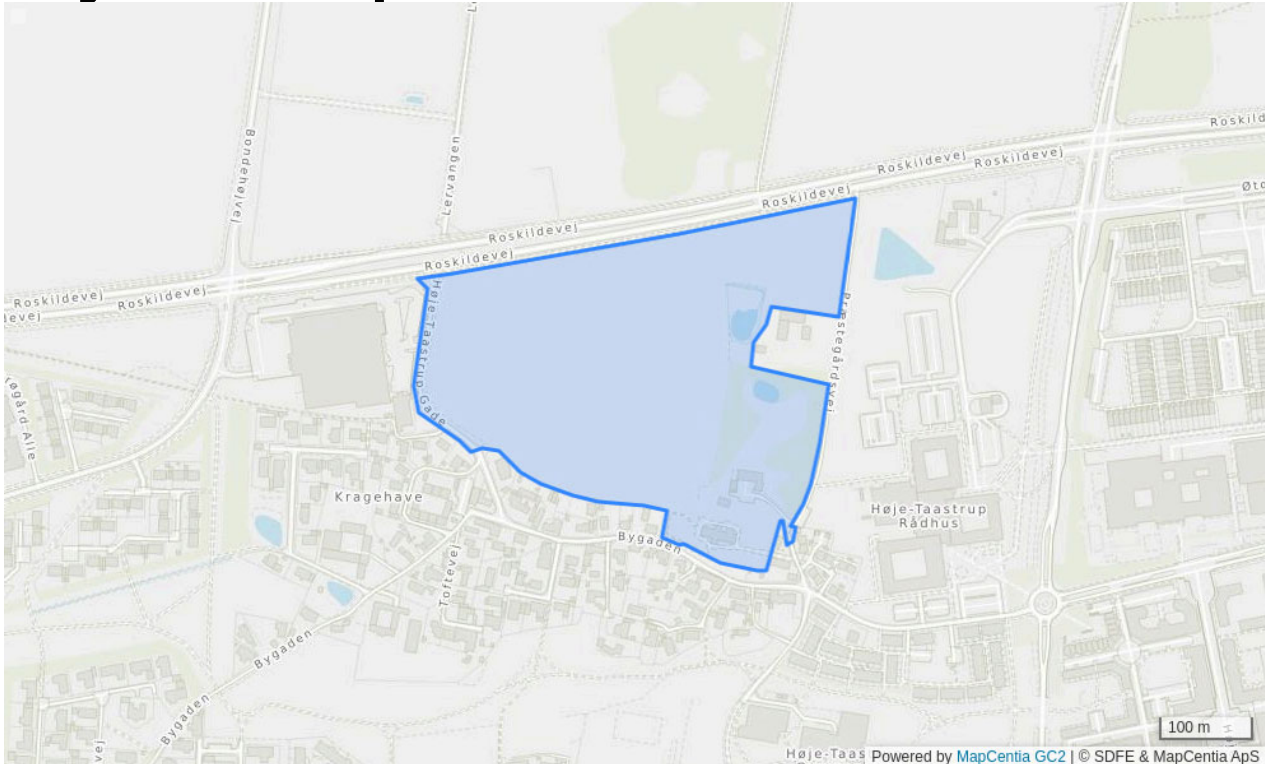
Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod Halland Boulevard og Roskildevej.

Øvrige forhold

Stationsnært område.

Forslag, 2.O.1 - Høje Taastrup kirke, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål, Religiøse institutioner og gravpladser

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentlige formål i form af kirke, park og præstegård.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Der må kun opføres bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, dog kan kirken være højere.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra området som helhed

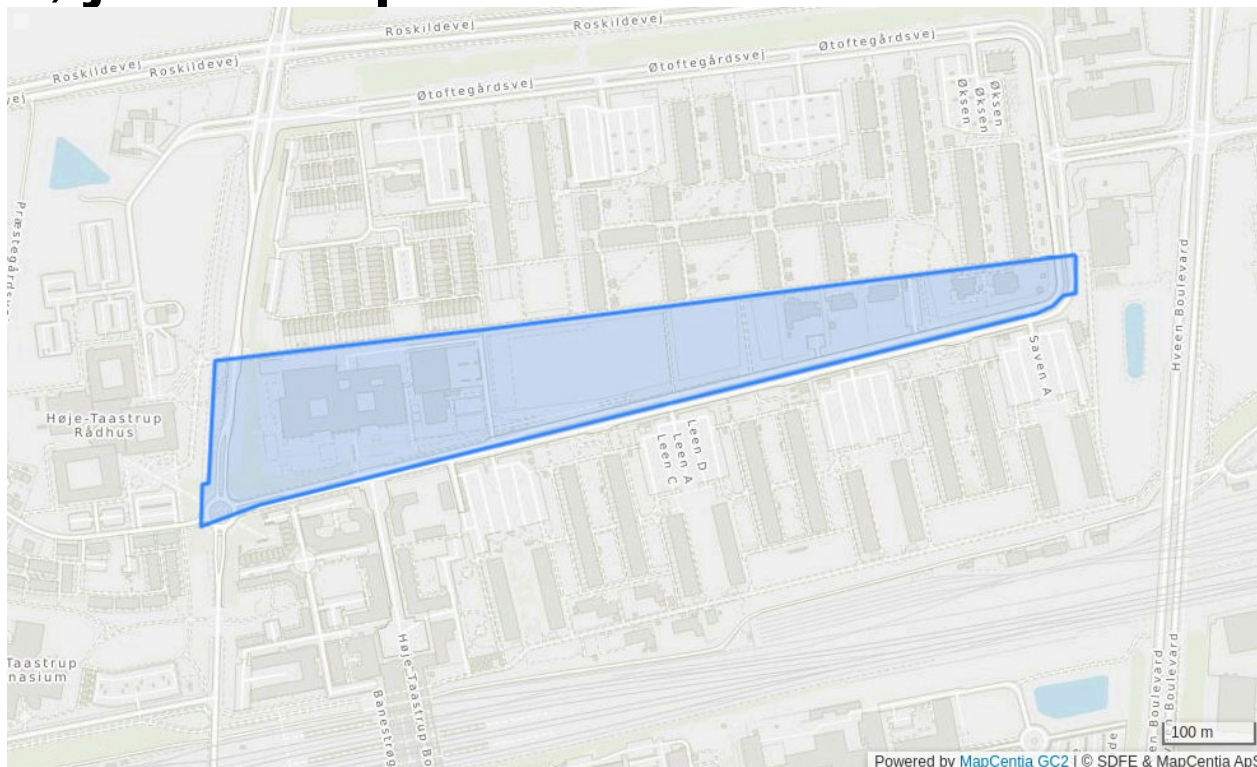
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

Stationsnært område. Ved lokalplanlægning skal det vurderes i hvilket omfang den eksisterende bebyggelse og beplantning skal bevares.

Forslag, 2.0.3 - Ole Rømer-Skolen, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentlige formål i form af uddannelses- og daginstitutioner samt kvarterhus og tilhørende udearealer.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området som helhed

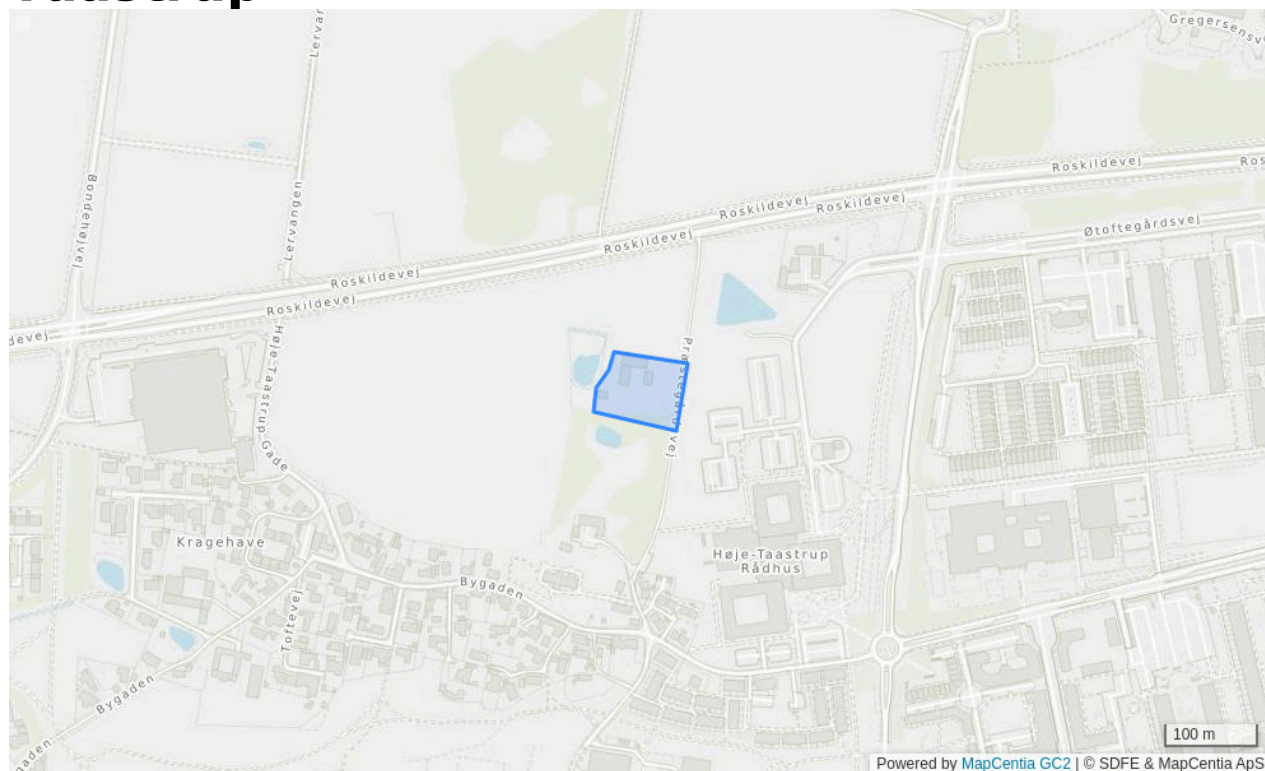
Maks. antal etager

2

Øvrige forhold

Stationsnært område. Området er delvist beliggende inden for bymidten. Der er dog ikke mulighed for detailhandel.

Aflyst, 2.B.5 - Præstegårdsvej 5, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Ny bebyggelse skal i udtryk og omfang tilpasses kirkeomgivelserne og landsbymiljøet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

1.5

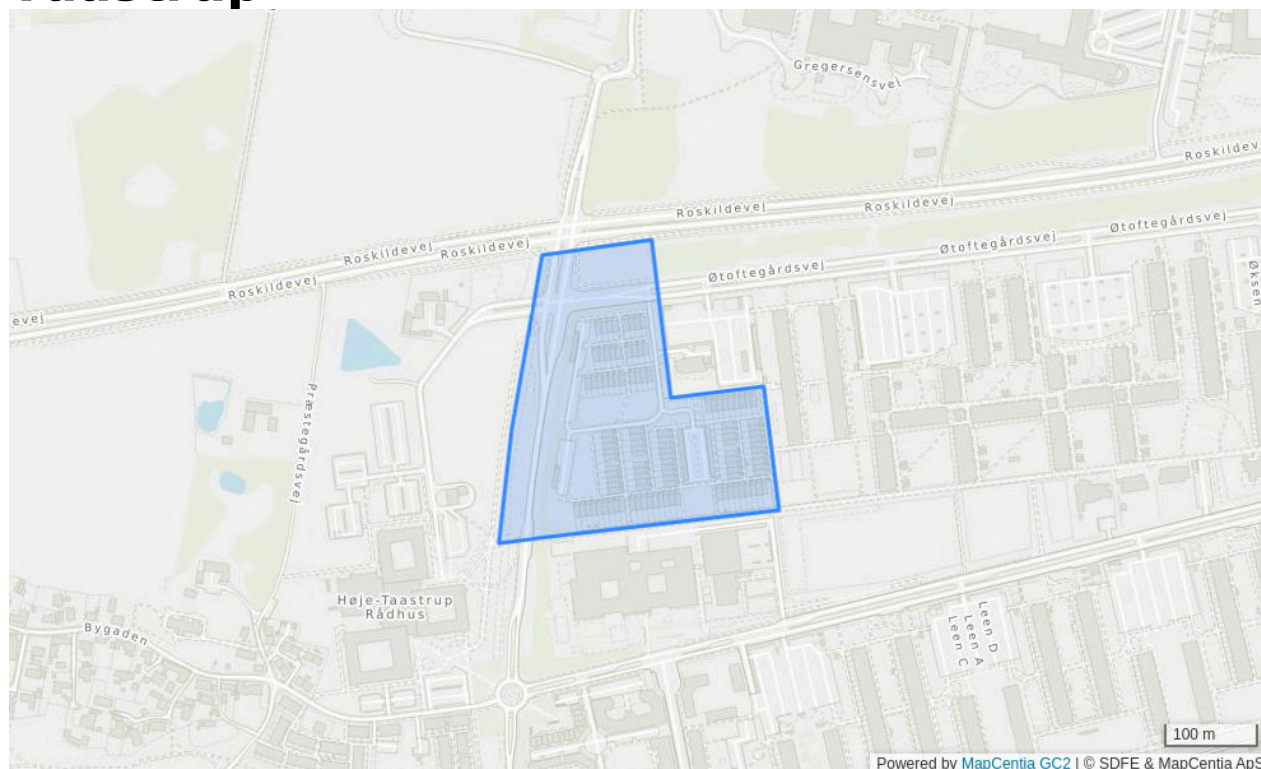
Maks. bygningshøjde (meter)

8.5

Øvrige forhold

Stationsnært område.

Aflyst, 2.B.7 - Hallandsparken, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

2

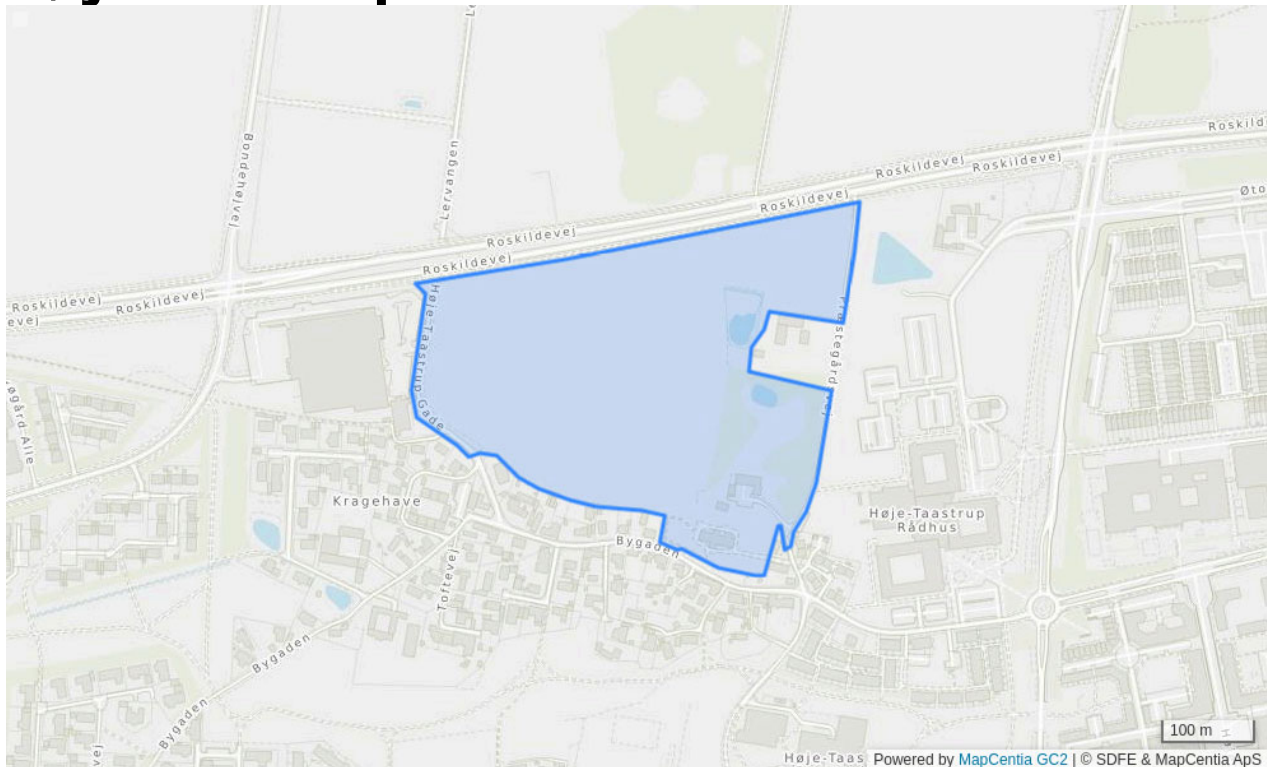
Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod Halland Boulevard og Roskildevej.

Øvrige forhold

Stationsnært område.

Aflyst, 2.O.1 - Høje Taastrup kirke, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål, Religiøse institutioner og gravpladser

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentlige formål i form af kirke, park og præstegård.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Der må kun opføres bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, dog kan kirken være højere.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra området som helhed

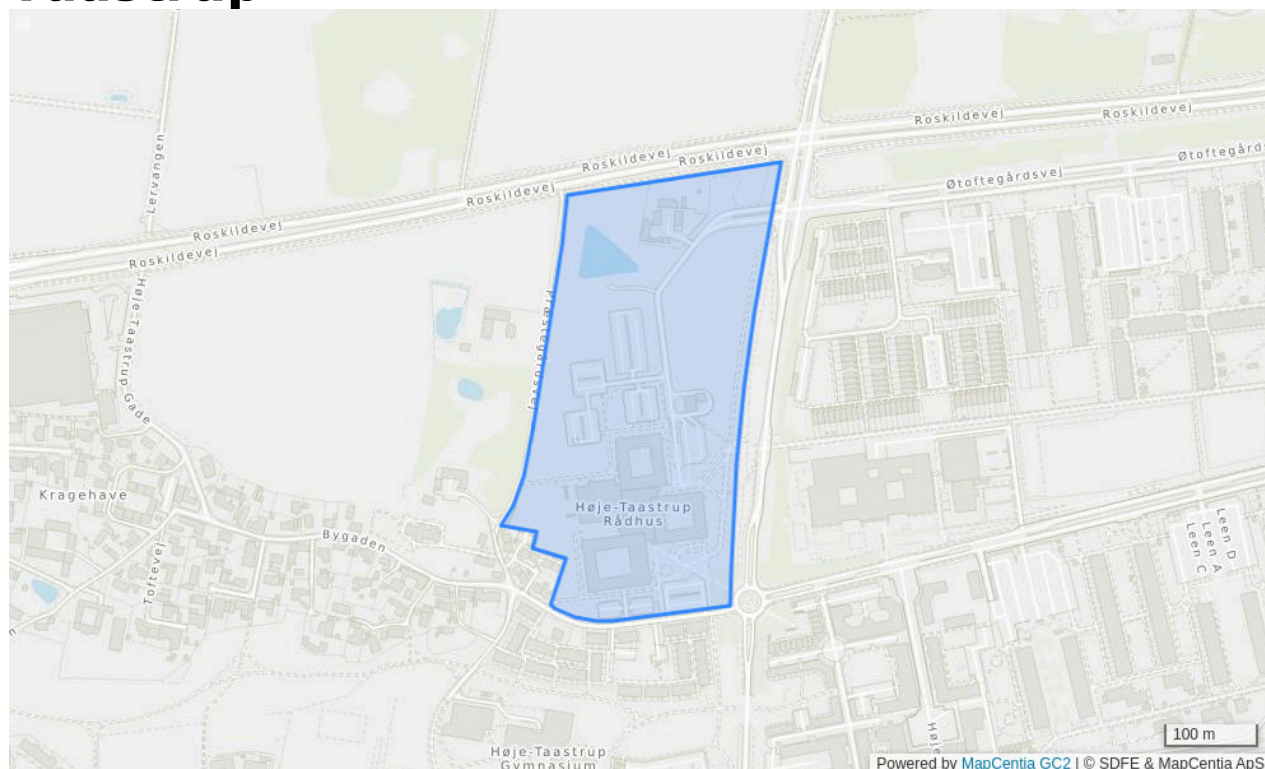
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

Stationsnært område. Ved lokalplanlægning skal det vurderes i hvilket omfang den eksisterende bebyggelse og beplantning skal bevares.

Aflyst, 2.B.13 - Rådhusgrunden, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Bymidte, Regnvands- og klimaanlæg

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Derudover kan der være dagligvarebutikker, regnvandsanlæg og støjafskærmning.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse må højest opføres i en højde på 10,5 meter dog kan etageboligbebyggelse opføres i højest 17,5 meter. Dagligvarebutikker og øvrige bygninger må højest opføres i en højde på 9 meter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager

4

Maks. bygningshøjde (meter)

17.5

Opholds- og friarealer

Der skal tages hensyn til eksisterende bevaringsværdige træer.

Miljøforhold

Der kan etableres støjafskærmning mod omgivende veje i form af støjskærm eller støjvold.

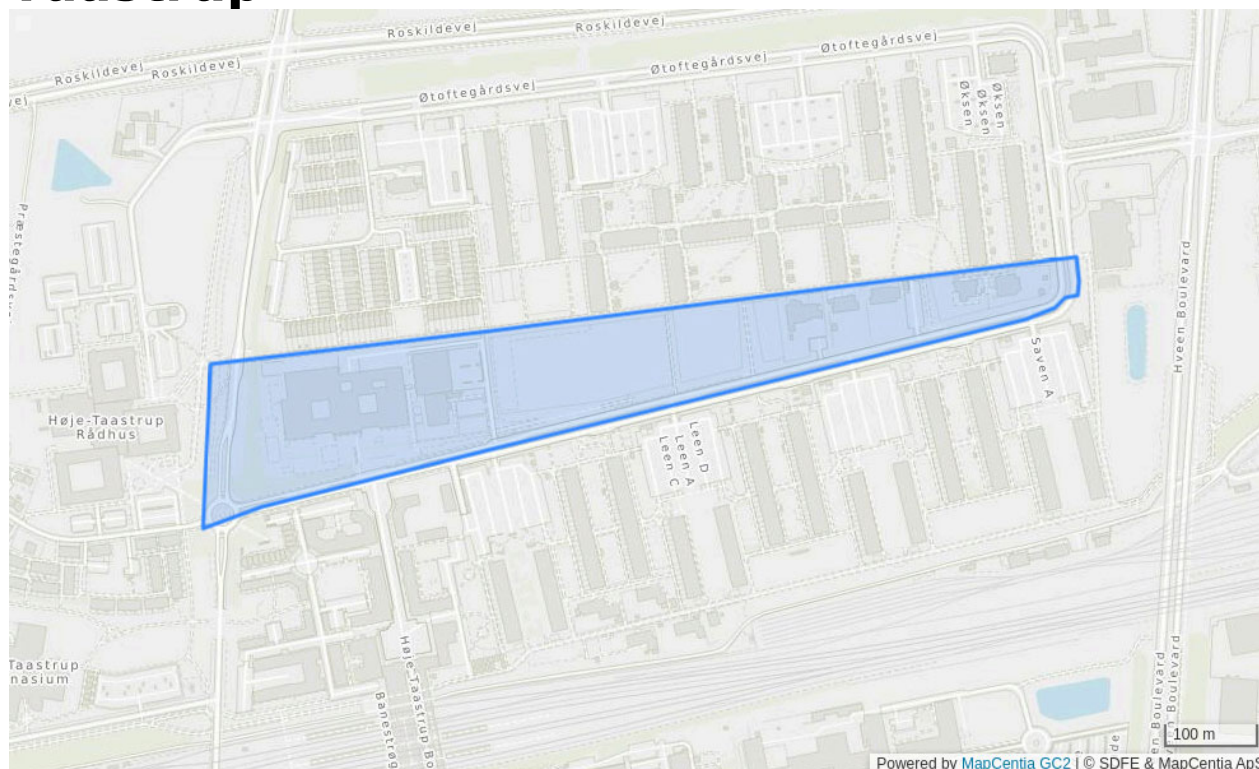
Infrastruktur

Tilkørsel til området må kun ske fra Halland Boulevard og Bygaden. Der skal føres en offentlig sti gennem området. Der skal etableres mindst 1 bilparkeringsplads pr. bolig og mindst 1 bilparkeringsplads pr. 25 m² butiksareal. Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. bolig og mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² butiksareal.

Øvrige forhold

Stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 1.500 m² detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 1.500 m². Der skal tages hensyn til den nære beliggenhed til Høje Taastrup Kirke.

Aflyst, 2.0.3 - Ole Rømer-Skolen, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentlige formål i form af uddannelses- og daginstitutioner samt kvarterhus og tilhørende udearealer.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager

2

Øvrige forhold

Stationsnært område. Området er delvist beliggende inden for bymidten. Der er dog ikke mulighed for detailhandel.