



Høje-Taastrup  
Kommune

## VEDTAGET

### TILLÆG 4 TIL KOMMUNEPLAN 2021

# FOR HOVEDGADEN I HEDEHUSENE

Juni 2023



# Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Formålet med tillægget er at ændre rammebestemmelserne ved Hovedgaden i Hedehusene vedrørende krav til opholdsarealer. Tillægget udarbejdes i forbindelse med lokalplan 4.46 for Hovedgaden 500 i Hedehusene.

Da der er tale om en mindre ændring, der ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper, har der ikke været indkaldt idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelse af tillægget. Lokalplanen har til formål at muliggøre ny bebyggelse på hjørnet af Hovedgaden og Brøndvej.

## Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 3.C.3.

Der ændres følgende i rammebestemmelserne:

- Der tilføjes en bestemmelse om, at der for etageboligbebyggelse langs Hovedgaden ud fra en konkret vurdering kan fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet.

## Redegørelse

### Risiko for oversvømmelse

Der er ikke registreret større problemer med oversvømmelse inden for lokalplanområdet. I tilfælde af ekstrem regn vil regnvandet blive ledt væk fra bygningerne og ud til de omgivende vejarealer.

### 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 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 5 km nordøst for området.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at planen 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 ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i planområdet.

### Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Planområdet 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.

Planområdet ligger inden for forsyningsområdet til Hedehusene Østre Vandværk, samt er beliggende delvist inden for vandværkets boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), hvor anvendelse af pesticider til erhvervsmæssige formål skal begrænses.

Området er derudover omfattet af Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende planområde, må der ikke være tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Der tages forbehold for at BNBO-afgrænsningen skal baseres på den aktuelle kortlægning. Fører ændringer i forsyningsstrukturen eller ny kortlægning af BNBO til at lokalplanområdet ikke længere er beliggende inden for BNBO, bortfalder kravet om begrænsning af erhvervsmæssig anvendelse af pesticider og ændringer i arealanvendelsen der kan medføre forurenede aktivitet.

## 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.

Den nye bebyggelse er placeret i den tætte by meget tæt på Hedehusene Station ud til Hovedgaden. Kommunen vurderer, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

## Politisk behandling

Byrådet vedtog den 21. juni 2023 tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Forslaget var i høring i perioden 29. marts 2023 til den 1. maj 2023.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

3.C.7 - Hovedgaden i Hedehusene

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

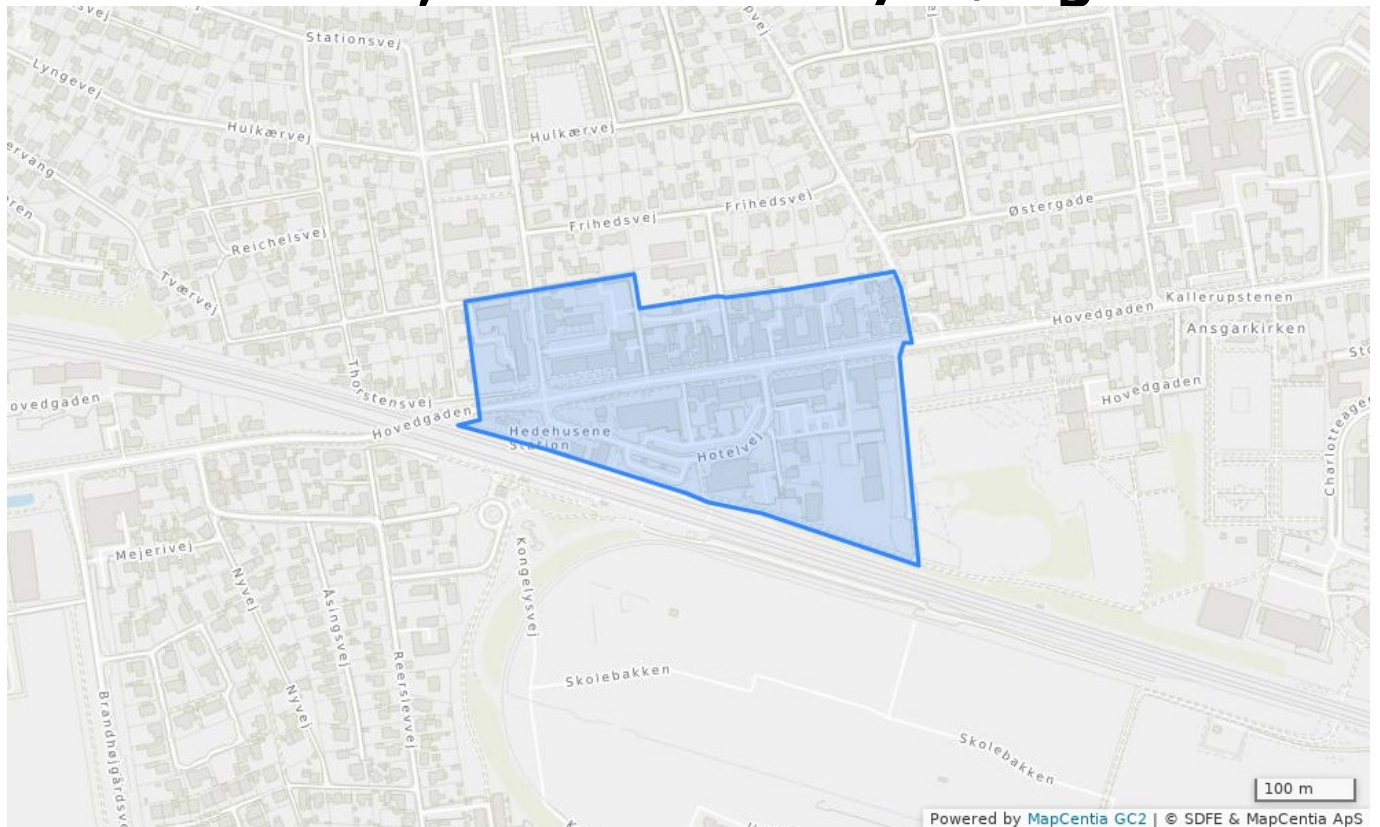
3.C.3 - Hovedgaden i Hedehusene

# Vedtaget, 3.C.7 - Hovedgaden i Hedehusene, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Ferie- og kongrescenter, Område til offentlige formål
Områdets anvendelse	Området udlægges til kontor- og serviceerhverv, hotel, publikumsorienteret serviceerhverv i form af caféer og restauranter, butikker, offentlige formål, ikke-gevinstgivende forlystelser samt tæt-lav og etageboligbebyggelse. Langs Hovedgaden skal stueetagen anvendes til butikker, kontorer og andre udadvendte funktioner.
Bebyggelsens omfang og -udformning	Bebyggelsen langs Hovedgaden og Vesterkøb skal opføres med facade mod gaden på højst 3 etager.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Maks. antal etager	6
Opholds- og friarealer	For etageboligbebyggelse langs Hovedgaden kan der ud fra en konkret vurdering fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet.
Øvrige forhold	Stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 12.200 m <sup>2</sup> detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 3.500 m <sup>2</sup> . Den enkelte udvalgsvarebutik må højst være 1.000 m <sup>2</sup> . Der skal i lokalplanlægningen tages højde for de bevaringsværdige bygninger i området.

# Aflyst, 3.C.3 - Hovedgaden i Hedehusene, Hedehusene/Fløng



Powered by MapCentia GC2 | © SDFE & MapCentia ApS

Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Ferie- og kongrescenter, Område til offentlige formål
Områdets anvendelse	Området udlægges til kontor- og serviceerhverv, hotel, publikumsorienteret serviceerhverv i form af caféer og restauranter, butikker, offentlige formål, ikke-gevinstgivende forlystelser samt tæt-lav og etageboligbebyggelse. Langs Hovedgaden skal stueetagen anvendes til butikker, kontorer og andre udadvendte funktioner.
Bebyggelsens omfang og -udformning	Bebyggelsen langs Hovedgaden og Vesterkøb skal opføres med facade mod gaden på højst 3 etager.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Maks. antal etager	6
Øvrige forhold	Stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 12.200 m <sup>2</sup> detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 3.500 m <sup>2</sup> . Den enkelte udvalgsvarerbutik må højst være 1.000 m <sup>2</sup> . Der skal i lokalplanlægningen tages højde for de bevaringsværdige bygninger i området.