



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

TILLÆG 14 TIL KOMMUNEPLAN 2021

FOR BYGADEN 81 I HØJE TAASTRUP

August 2025



Tillæg 14 til Kommuneplan 2021

Formålet med tillægget er at ændre rammebestemmelserne ved Bygaden 81 i Høje Taastrup vedrørende anvendelse, bebyggelsesprocent samt udstykning.

Tillægget udarbejdes i forbindelse med lokalplan 2.04.7 for Bygaden 81 i Høje Taastrup, der giver mulighed for ny tæt-lav boligbebyggelse og samtidig fastholde udpegningen af en bevaringsværdig bygning.

Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 14 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 2.B.3, og der oprettes et nyt rammeområde 2.B.14.

Der ændres følgende i rammeområde 2.B.3:

- Områdeafgrænsningen ændres

Der ændres følgende i rammeområde 2.B.14:

- Ny ramme oprettes
- Den specifikke anvendelse ændres fra Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 25 beregnet ud fra den enkelte ejendom til 35 beregnet for området som helhed.
- Bestemmelse om mindste udstykning slettes.

Redegørelse

Risiko for oversvømmelse

Ejendommen og befæstede arealer bør udformes på en sådan måde, at risiko for skader i forbindelse med skybrud minimeres mest muligt.

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 knap 3,5 km nord for lokalplanområdet.

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.

Padder

Nærmeste vandhul ligger 12 meter vest for lokalplanområdet. Her er der i 2019 fundet Butsnudet Frø, Lille Vandsalamander og Skrubtudse. Nærmeste ynglelokalitet for Stor Vandsalamander ligger ca. 500 meter nord for lokalplanområdet.

Stor Vandsalamanders rasteområder på land ligger oftest nær vandhullet på steder, hvor der er gode skjulesteder (grene, sten, o. lign.). Størstedelen af bestanden opsøger levesteder inden for få hundreder meter, men enkelte individer kan vandre op mod 1 km.

Nærmeste ynglevandhul for Spidssnudet Frø er ca. 1,1 km mod nordøst nord for Roskildevej. Om sommeren opholder Spidssnudet Frø sig fortrinsvis på steder med udbredt naturlig vegetation, så som enge, moser og skove. Afstanden fra ynglevandhullet til de voksnes opholdssteder er oftest få hundrede meter, men kan dog være op til 1 km eller mere.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanområdet ikke indgår som yngle- eller rasteområde for padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV på grund af hhv. afstanden til ynglevandhullerne og Roskildevejs barrierevirkning.

Flagermus

Høje-Taastrup Kommune har i sommeren 2024 lavet en overordnet flagermusundersøgelse, hvor der var opsat 64 detektorer fordelt i kommunen. Hver enkelt detektor målte en nat. Resultatet af undersøgelsen giver et overordnet billede af, hvilke flagermus der er i kommunen og hvor i kommunen de enkelte arter findes. De nærmeste detektorer har været placeret hhv. 300 meter syd for ejendommen, 650 meter mod nordøst og et større antal i det regionale fritidsområde. Der er ved disse detektorer sammenlagt registreret: Sydflagermus, Brunflagermus, Dværgflagermus, Vandflagermus, Troldflagermus og Skimmelflagermus.

Kommunen har ved tilsyn i oktober 2024 konstateret, at længerne er meget faldefærdige. Lofterne er delvist faldet sammen og der er ingen isolering i tagkonstruktionen. Laden er meget åben.

Det er kun få arter som Brun Langøre og Bredøret Flagermus, der benytter faldefærdige huse, åbne lader og lignende steder. Nærmeste registrering af Brun Langøre er i Store Vejleådal og en enkelt registrering nord for Vasby Mose og i Vasby, mens den nærmeste registrering af Bredøret Flagermus er gjort af Greve Kommune nær Hundige Havn. Der er ingen registreringer af de to arter i nærheden af Bygaden 81.

Det er kommunens vurdering, at længerne og laden ikke er egnede som yngle- eller rasteområder for de flagermus, der findes i området.

Der står to store gamle træer mellem laden og ejendommens hovedhus og længer. Nærmest hovedhuset står en stor kastanje. Træet har hulheder, der ikke kan afvises at kunne udgøre et rastested for flagermus. Kastanjen bevares og fældes ikke, men der kan fjernes enkelte grene, der hænger tæt ind over hovedhusets stråtag. Det er kommunen vurdering, at der ikke er yngle- eller rasteområder for flagermus der påvirkes ved beskæringen af grenene.

Den store ahorn, der står midt mellem laden og den østlige længe, skal fældes i forbindelse med lokalplanens realisering. Der er en hulhed i den nederste del af stammen fra en afknækket gren, men det er vurderet, at hulheden er nedadgående, og at den dermed ikke er velegnet som rastested for flagermus. Der er ikke andre væsentlige hulheder eller større stykker løs bark, der virker egnede som yngle- eller rasteområder for flagermus.

Op ad laden og i skellet mod øst står en blandet bevoksning. Der er ingen store træer og der er ikke konstateret hulheder eller løs bark.

Samlet set er det Høje-Taastrup Kommunes vurdering, at der ikke er yngle- og rasteområder for flagermus der beskadiges som følge af lokalplanens gennemførelse.

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, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

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

I det pågældende 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 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".

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.

Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den 27. august 2025 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 14 til Kommuneplan 2021 er offentligt fremlagt fra den 3. september 2025 til den 28. oktober 2025.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

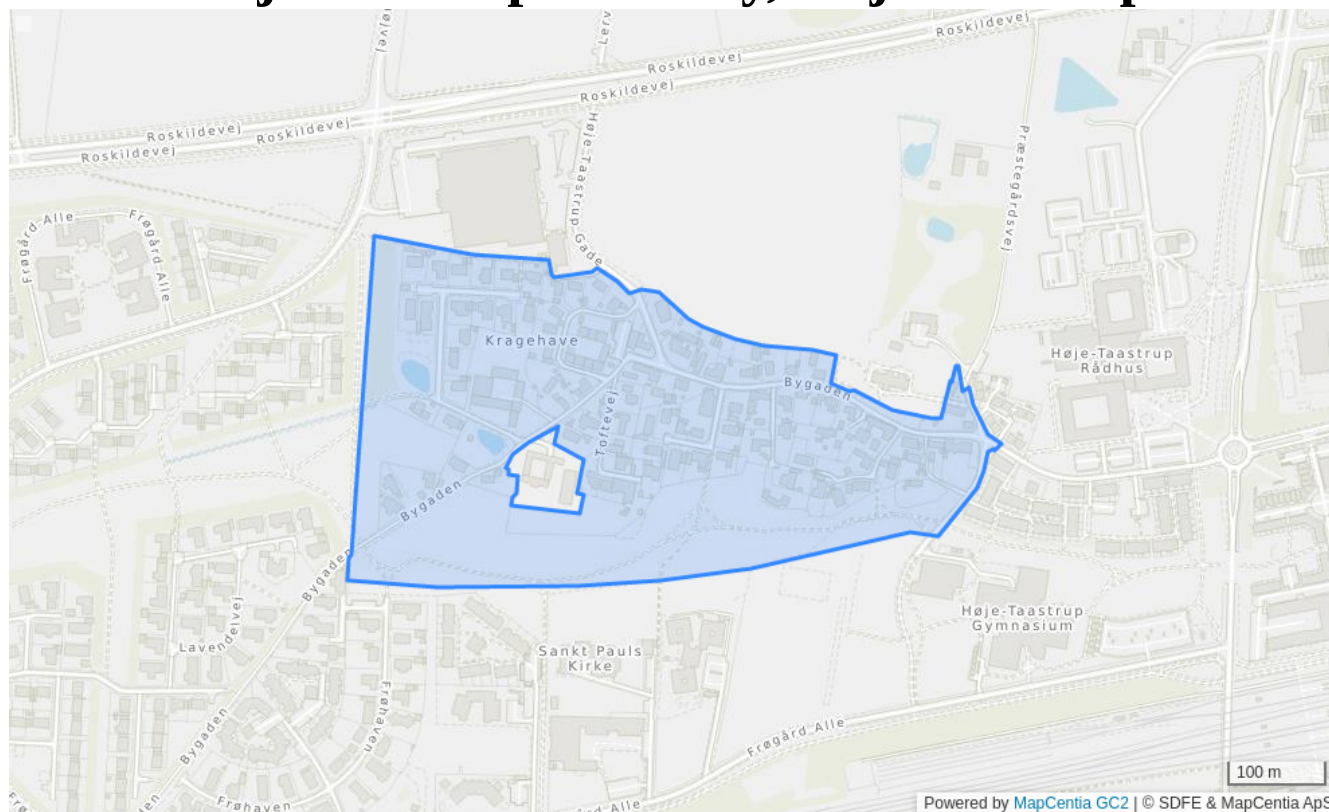
2.B.3 - Høje Taastrup Landsby

2.B.14 - Bygaden 81

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

2.B.3 - Høje Taastrup Landsby

2.B.3 - Høje Taastrup Landsby, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligområde, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Min. udstykning (i m2)

600

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

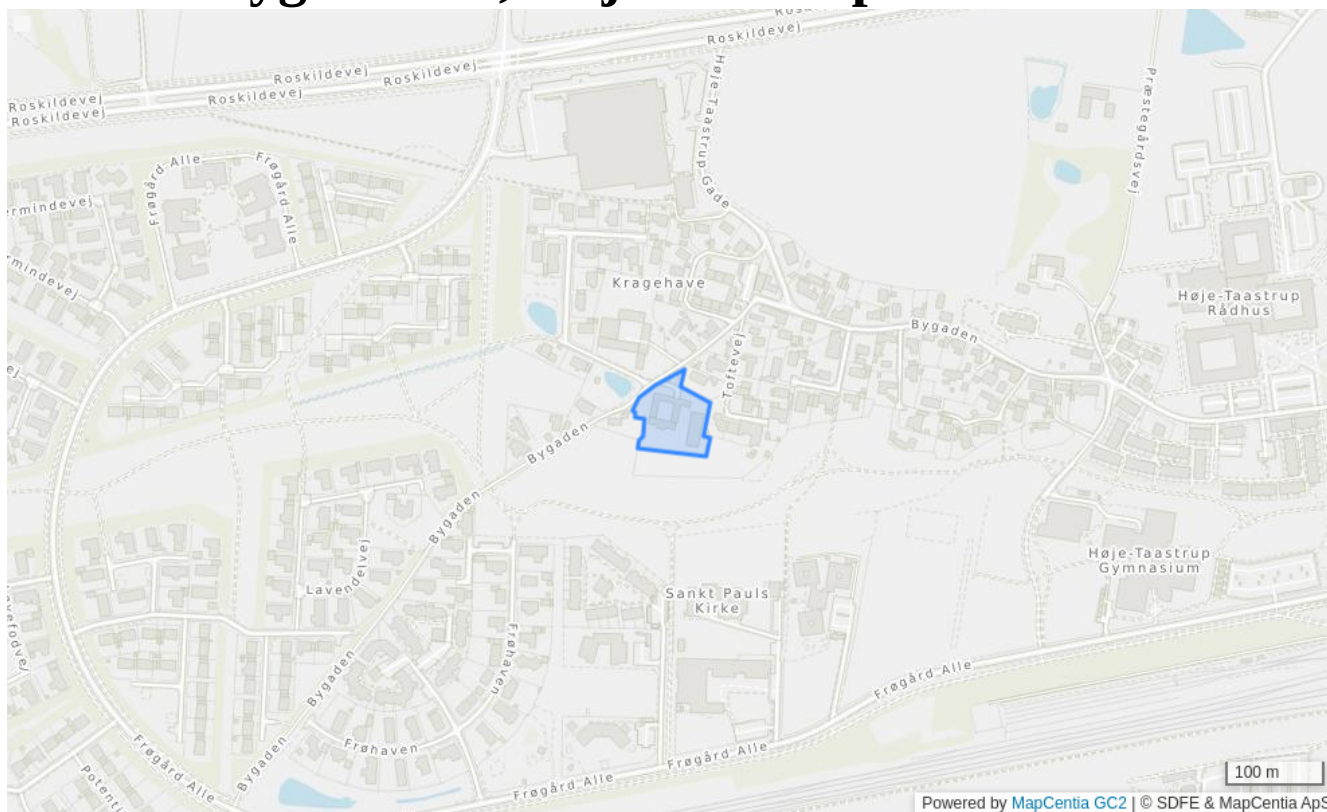
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

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

2.B.14 - Bygaden 81, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens omfang og -udformning

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

35% beregnet ud fra den enkelte ejendom

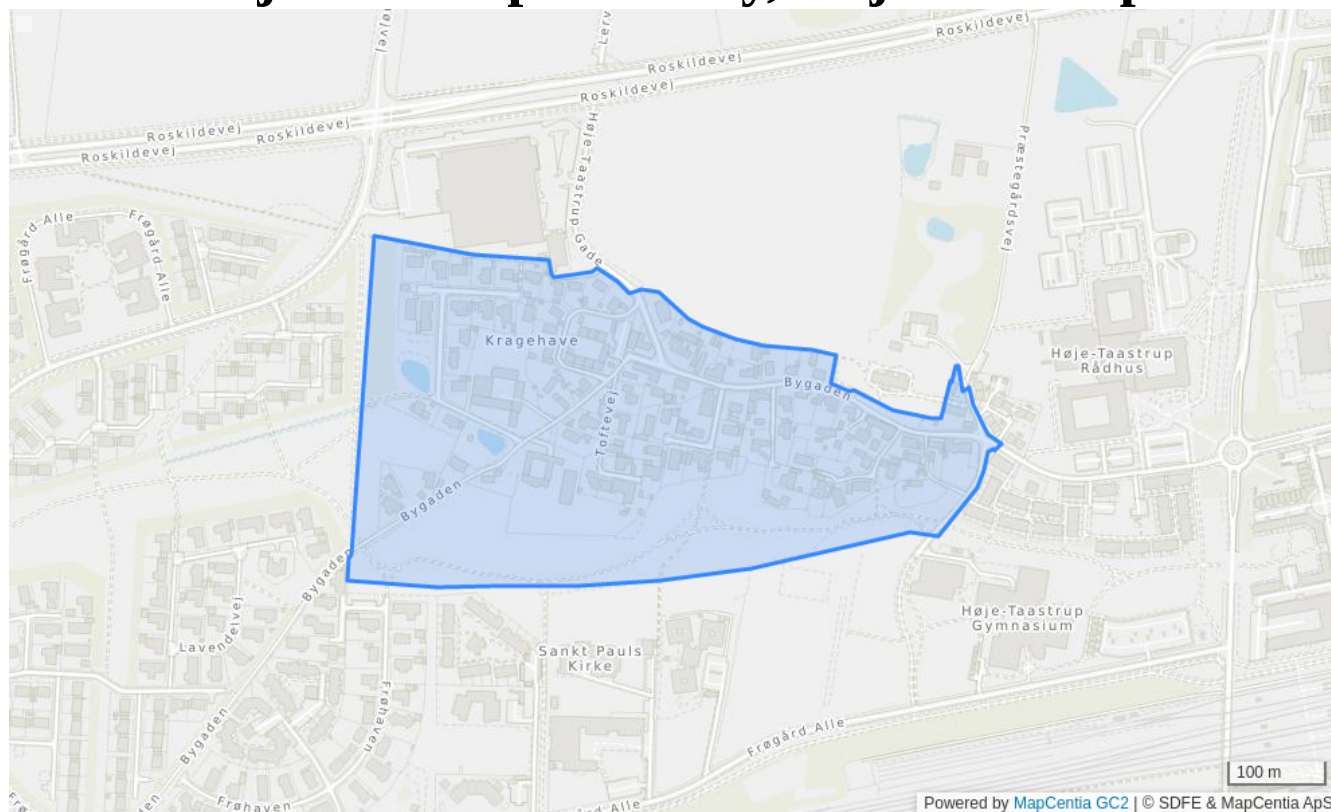
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

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

2.B.3 - Høje Taastrup Landsby, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligområde, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Min. udstykning (i m2)

600

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

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