



Høje-Taastrup
Kommune

VEDTAGET

TILLÆG 12 TIL KOMMUNEPLAN 2021

FOR CHAUFFØRHOTEL I HEDEHUSENE VEST

December 2025



Tillæg 12 til Kommuneplan 2021

Formålet med tillægget er at ændre den generelle rammebestemmelse ved Hovedgaden 541 i Hedehusene vedrørende parkeringsnormen for bil- og cykelparkering.

Tillægget udarbejdes i forbindelse med Lokalplan 4.51 for chaufførhotel ved Hedehusene Vest og udarbejdes på baggrund af en tilladt undtagelse fra den generelle parkeringsnorm bestemt i Kommuneplan 2021. Lokalplanen har til formål at sætte en behovsbaseret parkeringsnorm for lokalplanområdet.

Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 3.E.11.

Der ændres følgende i rammeområde 3.E.11:

- Der tilføjes en bestemmelse om, at der for særlige typer erhverv langs Hovedgaden, ud fra en konkret vurdering, kan fastsættes en parkeringsnorm til biler, som lyder på 1 parkeringsplads pr. 120 m².
- Der tilføjes en bestemmelse om, at der for særlige typer erhverv langs Hovedgaden, ud fra en konkret vurdering, kan fastsættes en parkeringsnorm til cykler, som lyder på 1 parkeringsplads pr. 240 m².

Redegørelse

Risiko for oversvømmelse

Der er ikke særlig risiko for oversvømmelse i planområdet. Lokalplanområdet er en tidligere grusgrav, og nedsivningsevnen i området er meget høj.

Ejendommen og befæstede arealer bør udformes på en sådan måde, at risikoen 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 Roskilde Fjord, som ligger ca. 4,7 km nordvest for området. Grundet Projektets karakter og afstand 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.

Lokalplanområdet er i dag præget af en blandet løvtræsbevoksning. Disse er blevet undersøgt i februar 2025 med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil påvirke eventuelle yngle- eller rasteområder for flagermus. Der blev ikke registreret træer som flagermus kan anvende som yngle- eller rastested, og træer og bevoksning på grunden vurderes ikke at være egnet for flagermus.

Det er således kommunens vurdering, at byggeri mv. som beskrevet i lokalplanen ikke vil kunne påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus omfattet af Habitatdirektivets bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget til produktion- transport- og logistikerhverv.

Vest for lokalplanområdet ligger en produktionsvirksomhed med støjende aktiviteter. Det vurderes, at lokalplanen ikke medfører skærpede miljøvilkår for produktionserhverv, idet der i forvejen ligger både boliger og kontorerhverv tæt på disse. Yderligere har en støjrapport vist, at produktionsvirksomhedens aktiviteter ikke vil udgøre støjmæssige problemer for lokalplanens bebyggelse.

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 HTK Vand A/S, men er beliggende udenfor boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), hvor anvendelse af pesticider til erhvervsmæssige formål skal begrænses.

Området er derudover omfattet af Nybølle 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 udarbejdet miljøscreening har kommunen vurderet, at planen ikke er omfattet af kravet om en miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Planen fastsætter rammerne for udvidelse og fortætning af et erhvervsområde, som er udlagt i kommuneplanen. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning. Potentielle indvirkninger på miljøet bliver håndteret ifm. lokalplanen.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den 17. december 2025 endeligt vedtaget tillæg 12 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2021 var fremlagt i offentlig høring fra den 29. august 2025 til den 26. september 2025.

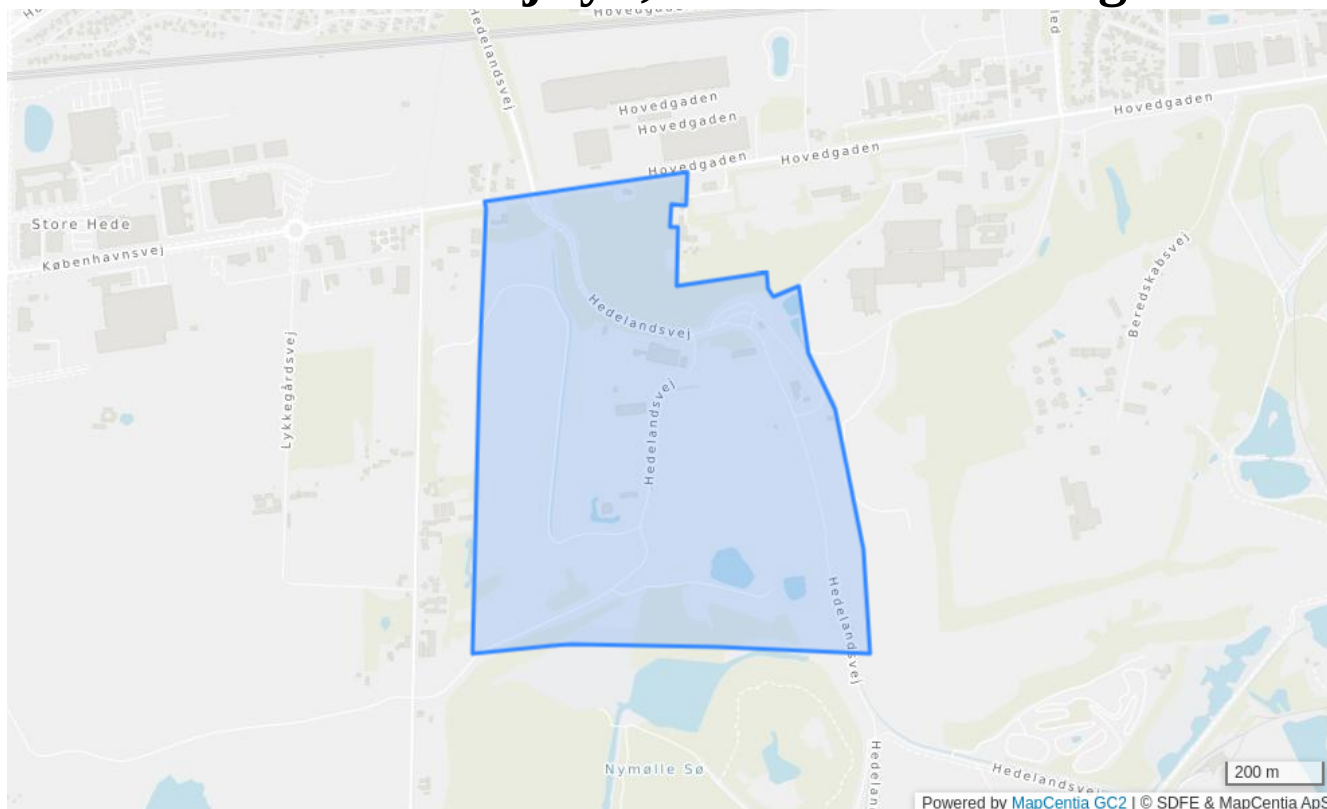
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.E.11 - Hedelandsvej syd](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[3.E.11 - Hedelandsvej syd](#)

3.E.11 - Hedelandsvej syd, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, Transport- og logistikvirksomheder

Områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsområde forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og logistikerhverv, som primært har store mængder tung transport og andre støjende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang og -udformning

I den østlige del må bygningshøjden højst være 40 meter og i den vestlige del højst 15 meter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Min. udstykning (i m2)

4000

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

4

Maks. bygningshøjde (meter)

40

Miljøforhold

På arealerne tættest på Hovedgaden, kan placeres bebyggelse i miljøklasse 2 med tilknytning til eksisterende transport- og logistikerhverv i området, hvis det sikrer eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder.

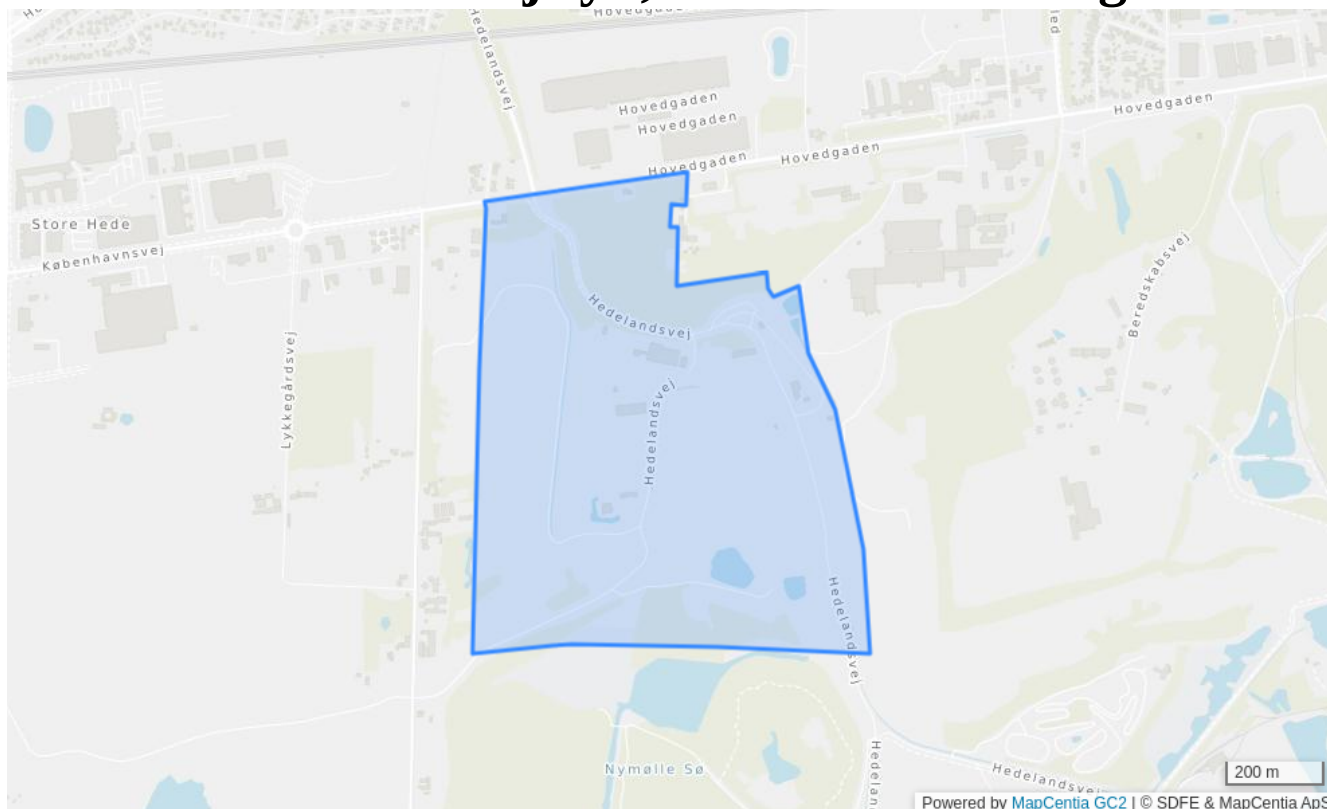
Min. miljøklasse

6

Infrastruktur

Hovedadgangen til området skal ske via Hedelandsvej. Vejstrukturen skal udformes, så der kan skabes sammenhæng med naboområder mod øst. For særlige typer erhverv langs Hovedgaden, kan der ud fra en konkret vurdering, fastsættes en parkeringsnorm til biler, som lyder på 1 parkeringsplads pr. 120 m². For særlige typer erhverv langs Hovedgaden kan der, ud fra en konkret vurdering, fastsættes en parkeringsnorm til cykler, som lyder på 1 parkeringsplads pr. 240 m².

3.E.11 - Hedelandsvej syd, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse

Erhvervsområde

Specifik anvendelse

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, Transport- og logistikvirksomheder

Områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsområde forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og logistikerhverv, som primært har store mængder tung transport og andre støjende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang og -udformning

I den østlige del må bygningshøjden højst være 40 meter og i den vestlige del højst 15 meter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Min. udstykning (i m2)

4000

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

4

Maks. bygningshøjde (meter)

40

Min. miljøklasse

6

Maks. miljøklasse

7

Infrastruktur

Hovedadgangen til området skal ske via Hedelandsvej. Vejstrukturen skal udformes, så der kan skabes sammenhæng med naboområder mod øst.

