



Høje-Taastrup  
Kommune

## FORSLAG

TILLÆG 15  
TIL KOMMUNEPLAN 2021

# FOR HOVEDGADEN I HEDEHUSENE

Marts 2026



Formålet med tillægget er at udvide rammeområde 3.C.7 for Hovedgaden i Hedehusene samt udvide bymidten i Hedehusene i detailhandelsstrukturen.

Tillægget udarbejdes i forbindelse med lokalplan 4.50 for Hovedgaden 405 i Hedehusene bymidte. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af området så der muliggøres en ny dagligvareforretning samt publikumsorienteret serviceerhverv.

Den nye dagligvarebutik placeres på hjørnet af Hovedgaden og Hede volden, og parkeringspladsen placeres vest for bygningen. Mod Hovedgaden dannes der et byrumsforløb i sammenhæng med resten af Hovedgaden. Der etableres en ny vej fra Hede volden og til grunden, og derudover forskubbes den eksisterende vejadgang fra Hovedgaden. Byrummet mellem bygningen, parkeringen og Hovedgaden udformes så der dannes rum til ophold og beplantning.

## Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 3.C.7 og 3.O.4 samt retningslinje 1.4.1 om bymidter

Der ændres følgende i rammeområde 3.C.7:

- Områdeafgrænsningen ændres med en mindre udvidelse.

Der ændres følgende i rammeområde 3.O.4:

- Afgrænsningen ændres med små indskrænkninger svarende til ovenstående udvidelse af rammeområde 3.C.7.

Der ændres følgende i retningslinje 1.4.1 om Bymidter:

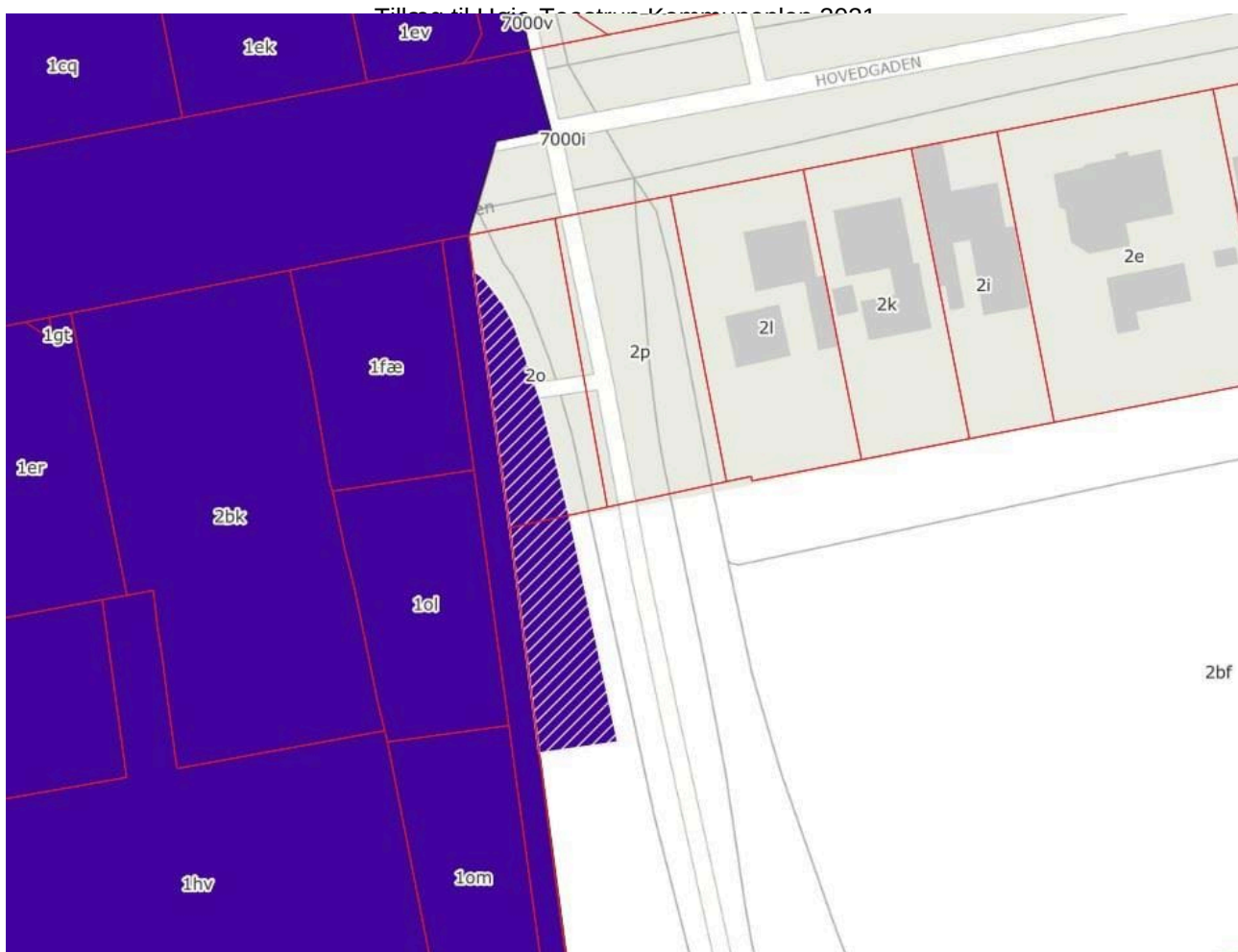
- Afgrænsningen for Hedehusene bymidte bliver udvidet tilsvarende udvidelse som rammeområde 3.C.7.

## Redegørelse

### Detailhandel

Hedehusene bymidte udvides med en del af matr.nr. 2o og 2bf, Kallerup Gde. Hedehusene, beliggende ved Hede volden. Den del af matrikel 2o, der inddrages, er i dag en mindre grøn rabat i tilknytning til Hede volden.

Bymidten i Hedehusene udvides med det skraverede areal.



I bymidten er der en samlet ramme til detailhandel på 12.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 3.500 m<sup>2</sup>. Ved seneste kommuneplanrevision blev det eksisterende butiksareal indenfor bymidten opgjort til 3.710 m<sup>2</sup> – der er ikke kommet nye dagligvarebutikker til siden da, hvorfor restrummeligheden forventes at være på 8.490 m<sup>2</sup>. Der er derfor rigelig rummelighed til 1.300 m<sup>2</sup> detailhandel, som Lokalplan 4.50 muliggør.

Selve udvidelsen af bymidteafgrænsningen vurderes som en naturlig del af Hedehusene bymidte, og omdannelsen forventes at styrke handelslivet. Udvidelsen vurderes også at være af mindre og teknisk karakter, da området, der inddrages til Hedehusene bymidte, allerede hænger sammen med bymidten, og der er tale om et forholdsvis beskeden areal.

### **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.

Bygningen skal sikres mod oversvømmelse, således at nedbør ledes væk herfra.

### **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. 4,5 km nordøst for planområdet.

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.

#### Flagermus

Høje-Taastrup Kommune gennemførte i sommeren 2024 en overordnet flagermusundersøgelse. De nærmeste to lytteposter var placeret hhv. knap 840 mod sydvest for lokalplanområdet (ved Brandhøjgårdsvej) og ved Sejlbjerg Mose ca. 1,1 km syd for lokalplanområdet. Her er der samlet set registreret Dværgflagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, Troldflagermus, Vandflagermus og Sydflagermus.

Der er i forbindelse med lokalplanen gennemført visuelle undersøgelser af bygninger og træer, der vil blive påvirket ved lokalplanens realisering. Der er ikke konstateret aktive yngle- og rasteområder for flagermus i bygningerne. Desuden er der ikke fundet flagermusegnede træer.

Det er kommunens vurdering, at der ved udnyttelsen af Kommuneplantillæggets muligheder ikke vil ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for flagermus.

#### Padder

Det nærmeste yngleområde "Salamandersøen", hvor der inden for de seneste godt 6 år er fundet padder på habitatdirektivets bilag IV, ligger ca. 600 meter sydøst for lokalplanområdet. "Salamandersøen" er en vigtig ynglelokalitet for Spidssnudet Frø. Der er tæt bybebyggelse, paddehegn, jernbane og veje mellem vandhullet og lokalplanområdet. Nærmeste ynglevandhul nord for banen er Baldersbrønde Gadekær, der ligger 1,2 km mod øst også med tæt bebyggelse og veje imellem. Her yngler Stor Vandsalamander.

På grund af afstanden til ynglevandhuller og karakteren af både arealerne mellem vandhullerne og lokalplanområdet samt selve området, er det kommunens vurdering, at der ikke er padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV, der har rasteområde inden for lokalplanområdet. Det er således kommunens vurdering, at der ved udnyttelsen af lokalplanens muligheder ikke vil ske beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for padder på habitatdirektivets bilag IV.

#### **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 Hedehusenes Østre forsyningsområde, og skal derfor forsynes herfra.

Området ligger delvist inden for Indvindingsopland for Hedehusene Østre, men uden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO)

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

I det pågældende område, 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

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 18. marts 2026 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2021 er offentligt fremlagt fra den 24. marts 2026 til den 28. april 2026.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.C.7 - Hovedgaden i Hedehusene](#)

[3.O.4 - Hedehusene Bypark](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

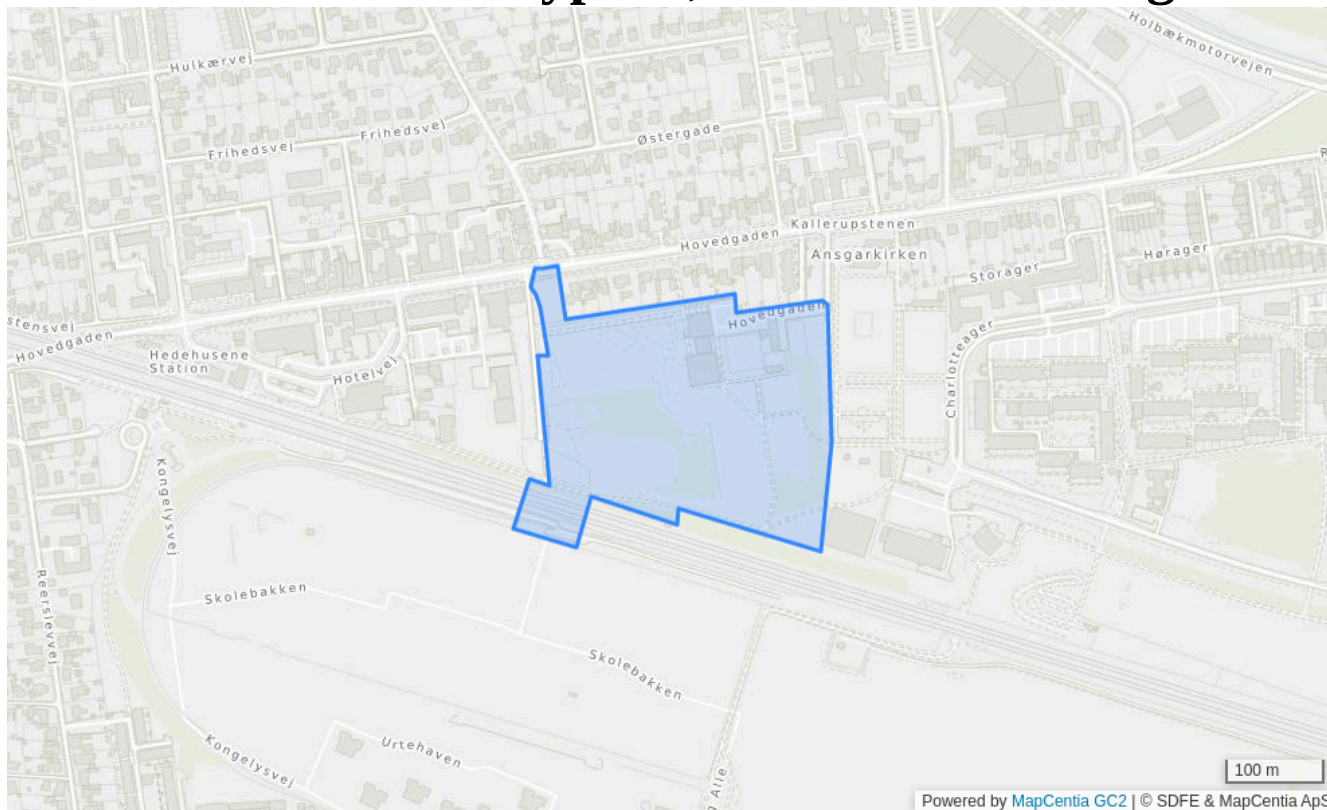
[3.O.4 - Hedehusene Bypark](#)

[3.C.7 - Hovedgaden i Hedehusene](#)





### 3.O.4 - Hedehusene Bypark, Hedehusene/Fløng



**Generel anvendelse**

Område til offentlige formål

**Specifik anvendelse**

Nærrekrativt område, Sports- og idrætsanlæg, Kulturelle institutioner, Vejanlæg

**Områdets anvendelse**

Området udlægges til offentlige formål i form af kulturelle institutioner, idrætsanlæg og bypark. Der kan desuden være vejanlæg.

**Bebyggelsens omfang og -udformning**

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige for områdets anvendelse.

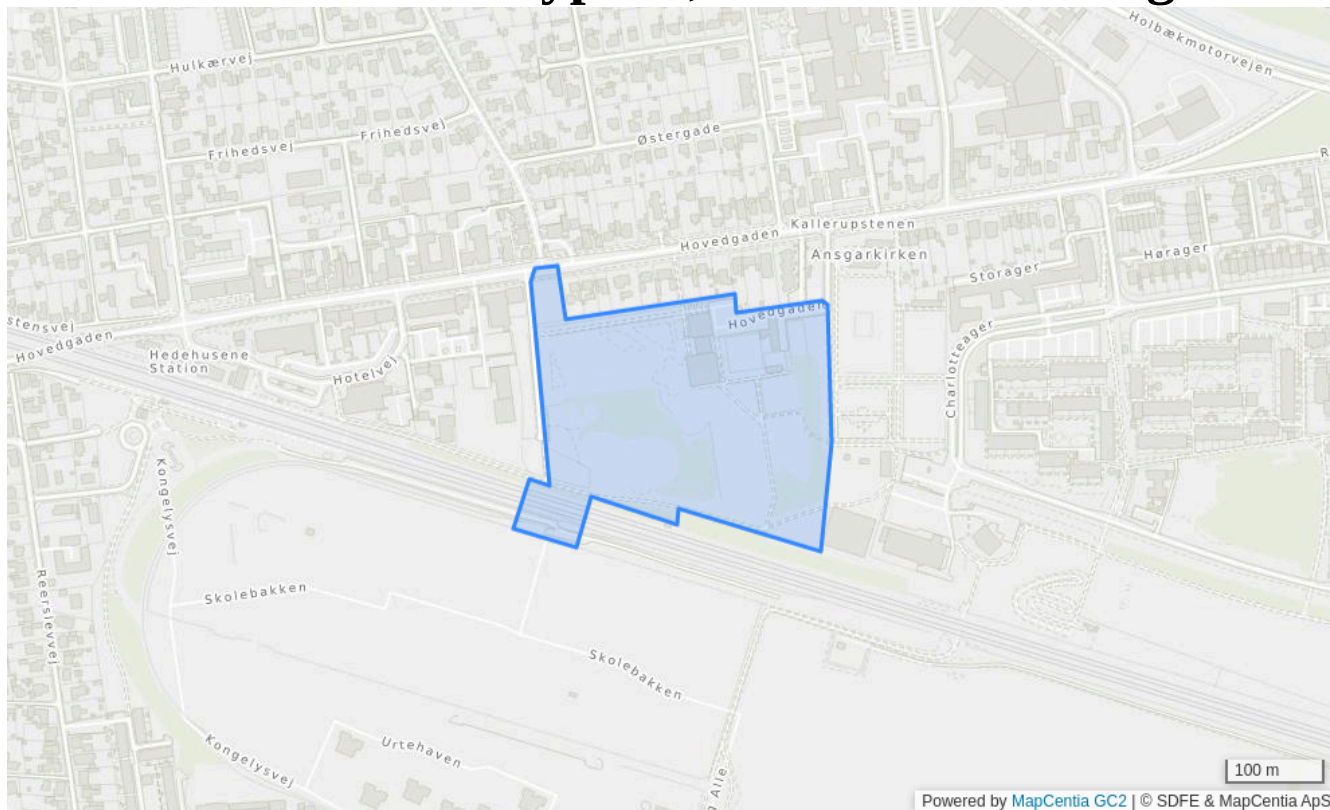
**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Øvrige forhold**

Stationsnært kerneområde.

### 3.O.4 - Hedehusene Bypark, Hedehusene/Fløng



**Generel anvendelse**

Område til offentlige formål

**Specifik anvendelse**

Nærrekrativt område, Sports- og idrætsanlæg, Kulturelle institutioner, Vejanlæg

**Områdets anvendelse**

Området udlægges til offentlige formål i form af kulturelle institutioner, idrætsanlæg og bypark. Der kan desuden være vejanlæg.

**Bebyggelsens omfang og -udformning**

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige for områdets anvendelse.

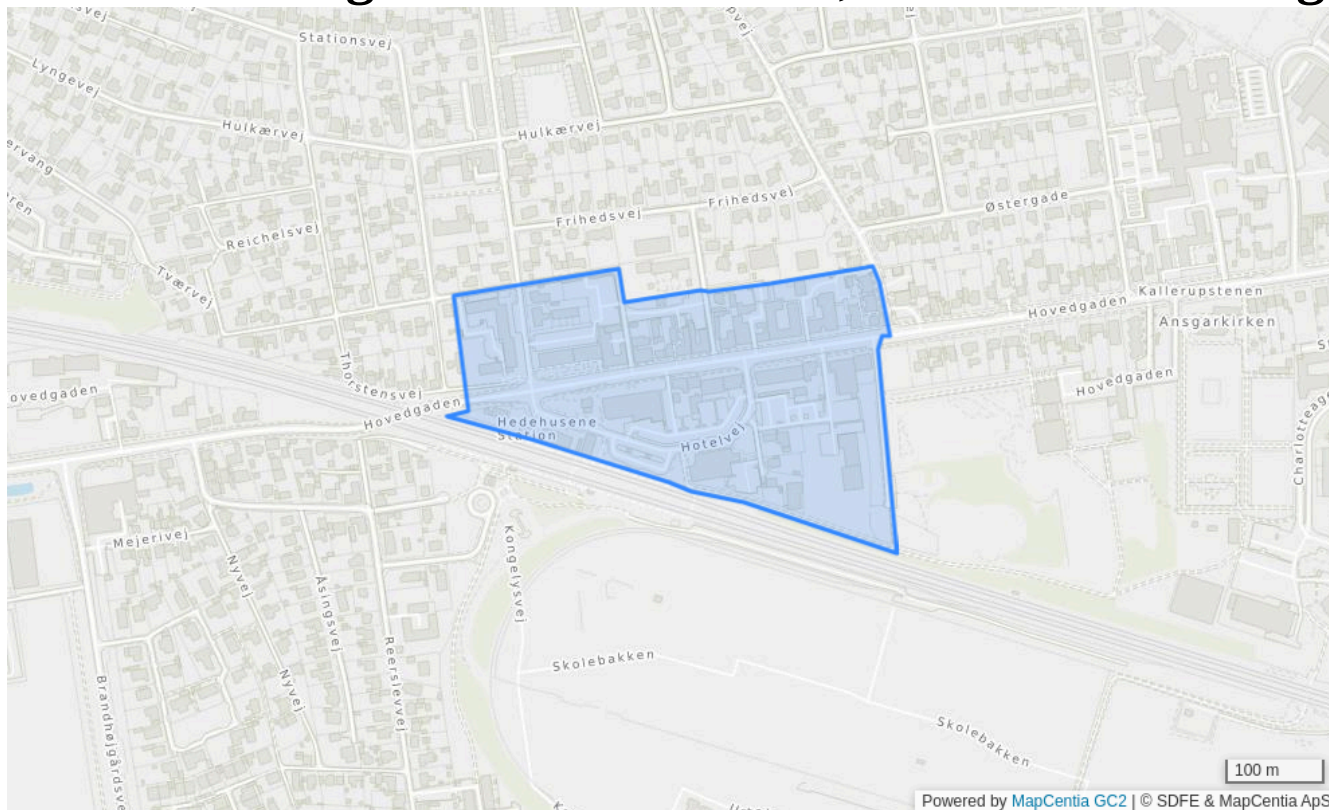
**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Øvrige forhold**

Stationsnært kerneområde.

### 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.