



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

**TILLÆG 18
TIL KOMMUNEPLAN 2021**

FOR DET REGIONALE FRITIDSOMRÅDE ØST I HØJE TAASTRUP

JUNI 2026



Tillæg 18

Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 er udarbejdet for at skabe rammer for lokalplan 2.40 for Hele Danmarks Klubhus i Det Regionale Fritidsområde. Lokalplan 2.40 giver mulighed for et stort campusområde til DBU, som skal rumme både idrætsanlæg, hotel og kontordomicil til DBU, hvoraf sidstnævnte ikke ligger indenfor de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2021.

Området, nærmere bestemt de to rammeområder 2.F.3 og 2.F.4, er udlagt som regionalt fritidsområde i kommuneplanen, hvilket kun indbefatter anvendelser til rekreative fritidsformål, kulturelle aktiviteter, underholdning og forlystelser.

For at bringe lokalplan 2.40 i overensstemmelse med kommuneplanen udarbejdes derfor tillæg 18, som tilføjer kontorerhverv som anvendelse.

Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 18 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 2.F.3 og 2.F.4.

Der ændres følgende i rammeområde 2.F.3 og 2.F.4:

- Den specifikke anvendelse tilføjes kontorerhverv

Redegørelse

Fingerplan 2019

Planområdet ligger indenfor stationsnært kerneområde i henhold til Fingerplan 2019. Ved planlægning for kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område men uden for det stationsnære kerneområde skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område, uden for det stationsnære kerneområde, hvis én af følgende situationer gør sig gældende:

- Kommunen vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde i den pågældende egn (dvs. inklusive ved stationer i nabokommuner på samme banestrækning).
- Kommunen fastlægger normer for maksimalt antal parkeringspladser på højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri.
- Der er tale om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Lokalplan 2.40 muliggør opførelsen af 7.000 m² kontorbebyggelse. Det vurderes, at DBU's administration bør ligge i nærheden af deres træningsanlæg for at styrke sammenhængskraften i projektet og skabelsen af et nationalt campus-område for alle de danske fodboldlandshold. Derudover er der med projektet foretaget en vurdering af, at det samlede anlæg ikke kan placeres andre steder end i Det Regionale Fritidsområde, som netop er tiltænkt større projekter som dette. Nedenstående argumenterer desuden for hvorfor der kan etableres mere end 1.500 m² kontorlokaler.

Risiko for oversvømmelse

Begge de to rammeområder er i Kommuneplan 2021 udpeget som risikozone for oversvømmelse, da grundvandet står højt i området.

Bebyggelse i henhold til lokalplan 2.40 vil blive projekteret ud fra denne risiko. Der arbejdes desuden i projektet bl.a. en mindre forsækelse af parkeringsarealer til opsamling af regnvand samt med regnvandsbassiner og render rundt omkring i området, så oversvømmelser så vidt muligt kan undgås.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planerne 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 N140 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 2,5 km nord for planområdet. Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv - Bilag IV-arter

Kommunen har en særlig forpligtelse 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 ifm. planlægningen for området foretaget grundige undersøgelser af bilag IV-arter i området, herunder flagermus og padder.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planerne 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 ikke inden for et indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til en eksisterende almen vandforsyning, hvor der kan være behov for beskyttelse mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Området er omfattet af Taastrup Nord Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området. I nærværende planområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenet 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 af kommuneplantillægget.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør anlæg som er omfattet af følgende punkter i miljøvurderingslovens bilag 2:

- 10a: Anlægsprojekter i byzoner, herunder opførsel af butikcentre og parkeringsanlæg
- 10e: Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
- 10g: dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter som ikke er omfattet af bilag 1).

Det er derfor vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal miljøvurderes, da planerne muliggør fremtidige anlægstilladelser, som kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Det er særligt forhold omkring påvirkning af områdets bilag IV-arter der udløser en fuld miljøvurdering af plangrundlaget.

Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den 17. juni 2026 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2021 er offentligt fremlagt fra den 19. juni 2026 til den 28. august 2026.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[2.F.3 - Det Regionale Fritidsområde øst I](#)

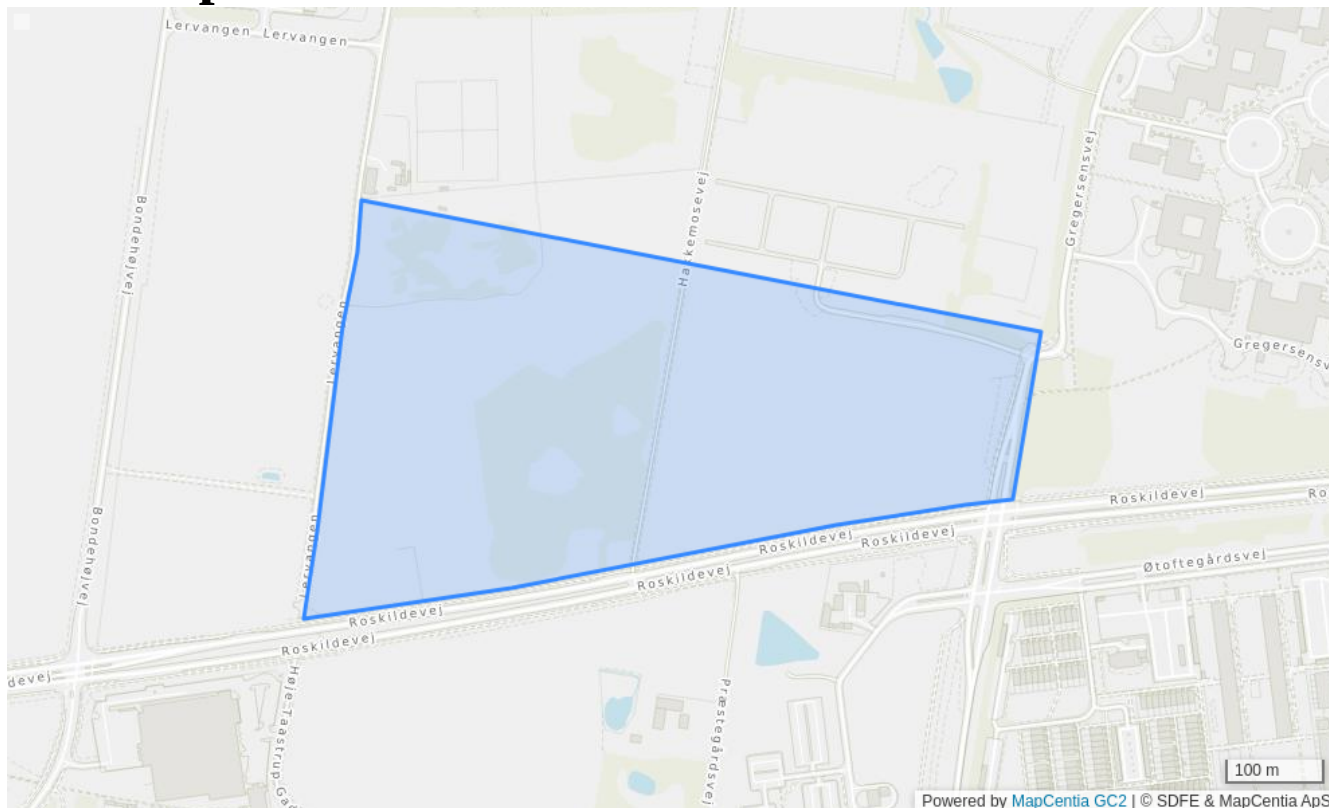
[2.F.4 - Det Regionale Fritidsområde øst II](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[2.F.3 - Det Regionale Fritidsområde øst I](#)

[2.F.4 - Det Regionale Fritidsområde øst II](#)

2.F.3 - Det Regionale Fritidsområde øst I, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Rekreativt område

Specifik anvendelse

Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg, Støjende fritidsanlæg, Ferie- og kongrescenter, Øvrige ferie- og fritidsformål, Kulturelle institutioner, Parkeringsanlæg, Kontor- og serviceerhverv

Områdets anvendelse

Området udlægges til fritidsformål, kulturelle aktiviteter, parkeringsanlæg samt hotel, conferencecenter og kontorerhverv. Der kan etableres faciliteter og bebyggelse til sport, kultur, underholdning og forlystelser, herunder temapark, dyrepark, badeland, skøjtehal, biograf, cirkusplads mv. Der kan etableres overnatningsfaciliteter såsom hotel, motel, vandrehjem, campingplads, feriehytter mv. Der kan desuden etableres nyttehaver. Inden for området kan opføres en arena til afvikling af større regionale kulturelle arrangementer og sportsevents. I tilknytning til områdets aktiviteter kan der etableres restauranter, caféer, kiosker, souvenirbutikker, butikker m.m. i et omfang tilpasset områdets karakter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

115% beregnet ud fra området som helhed

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod de omkringliggende veje. Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares.

Miljøforhold

Indpasning af miljøfølsom anvendelse kan kun ske hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

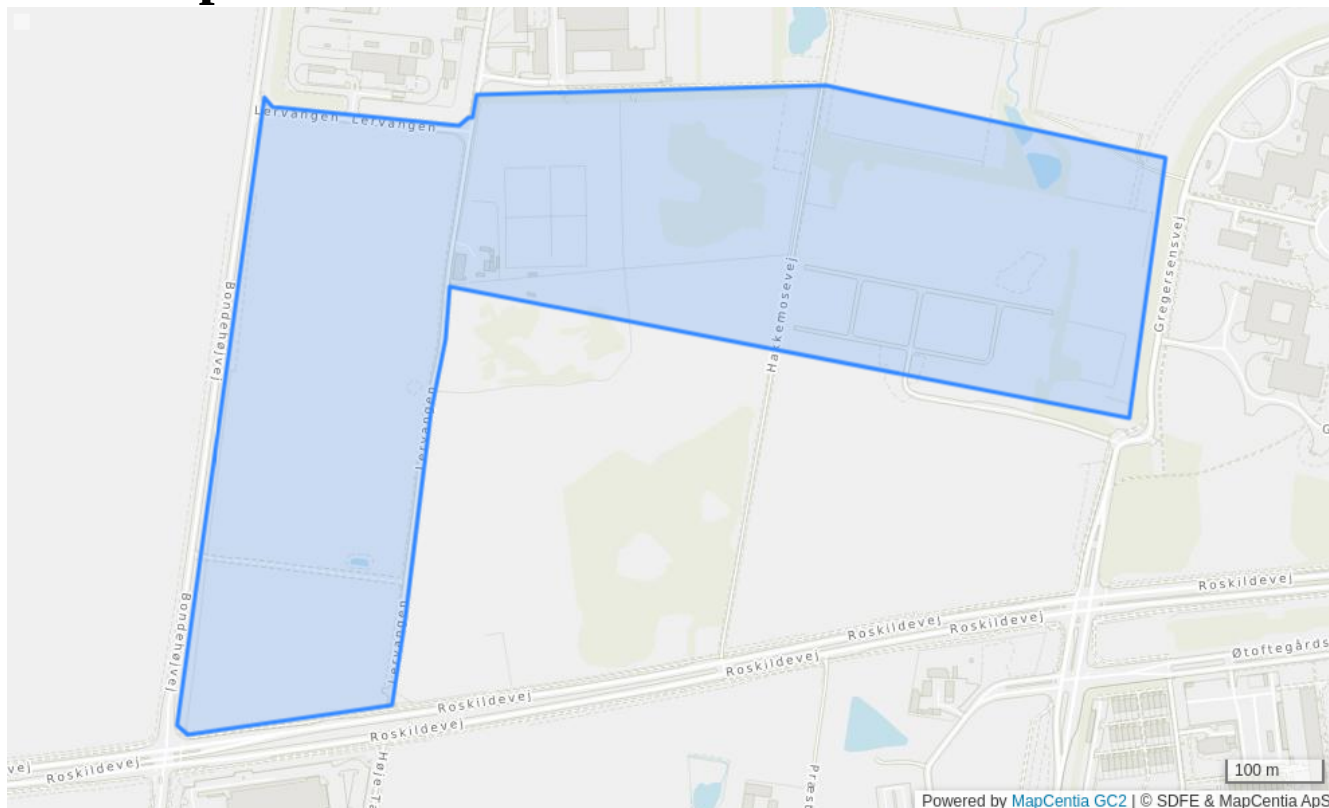
Infrastruktur

Der skal udlægges overordnede stier gennem området der forbinder området med resten af Høje Taastrup by.

Øvrige forhold

Stationsnært område. Området er beliggende inden for et bymidten. Der kan højest opføres 2.000 m² detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højest være 500 m². Den enkelte udvalgswarebutik må højest være 2.000 m².

2.F.4 - Det Regionale Fritidsområde øst II, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Rekreativt område

Specifik anvendelse

Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg, Støjende fritidsanlæg, Ferie- og kongrescenter, Øvrige ferie- og fritidsformål, Kulturelle institutioner, Parkeringsanlæg, Kontor- og serviceerhverv

Områdets anvendelse

Området udlægges til fritidsformål, kulturelle aktiviteter, parkeringsanlæg samt hotel, conferencecenter og kontorerhverv. Der kan etableres faciliteter og bebyggelse til sport, kultur, underholdning og forlystelser, herunder temapark, dyrepark, badeland, skøjtehal, biograf, cirkusplads mv. Der kan etableres overnatningsfaciliteter såsom hotel, motel, vandrehjem, campingplads, feriehytter mv. Der kan desuden etableres nyttehaver. Inden for området kan opføres en arena til afvikling af større regionale kulturelle arrangementer og sportsevents. I tilknytning til områdets aktiviteter kan der etableres restauranter, caféer, mv. i et omfang tilpasset områdets karakter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

115% beregnet ud fra området som helhed

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod de omkringliggende veje. Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares.

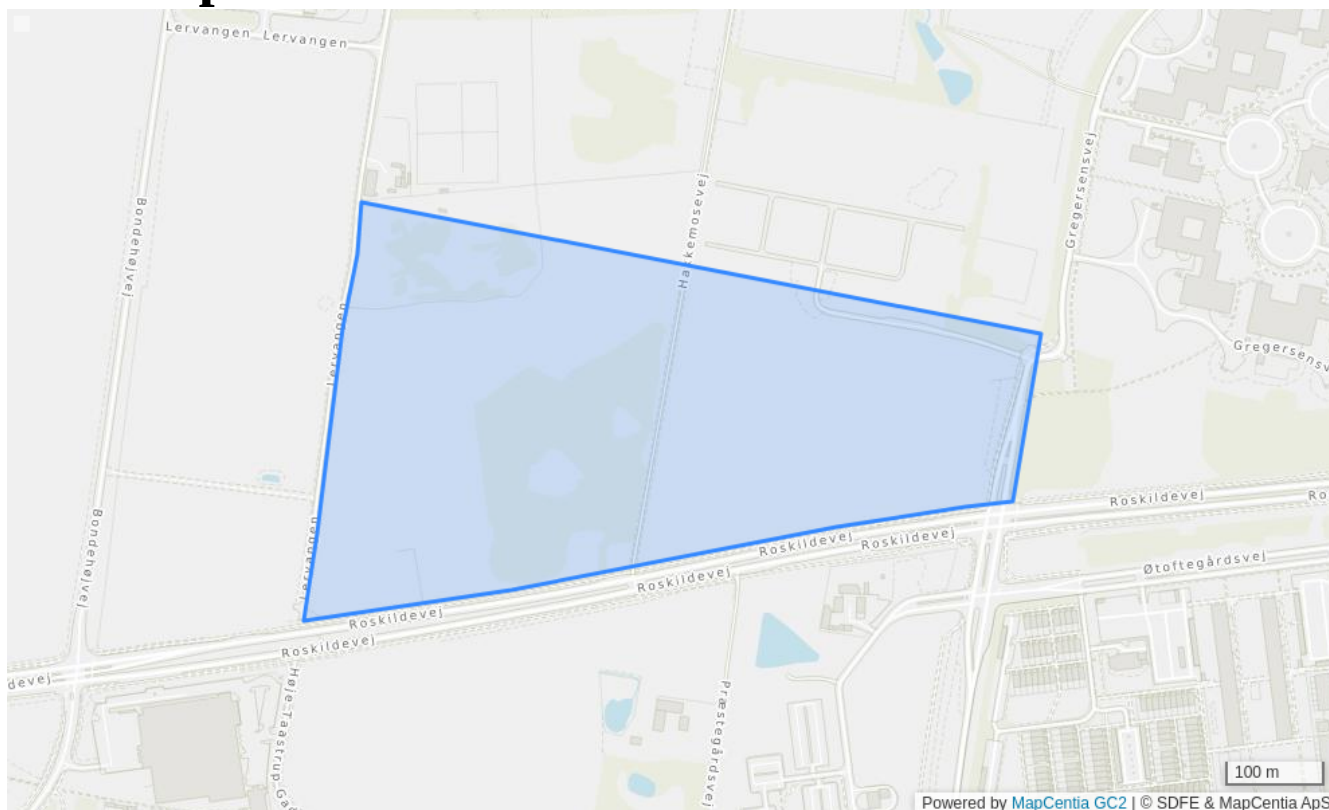
Miljøforhold

Indpasning af miljøfølsom anvendelse kan kun ske hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Infrastruktur

Der skal udlægges overordnede stier gennem området der forbinder området med resten af Høje Taastrup by.

2.F.3 - Det Regionale Fritidsområde øst I, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Rekreativt område

Specifik anvendelse

Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg, Støjende fritidsanlæg, Ferie- og kongrescenter, Øvrige ferie- og fritidsformål, Kulturelle institutioner, Parkeringsanlæg

Områdets anvendelse

Området udlægges til fritidsformål, kulturelle aktiviteter, parkeringsanlæg samt hotel og conferencecenter. Der kan etableres faciliteter og bebyggelse til sport, kultur, underholdning og forlystelser, herunder temapark, dyrepark, badeland, skøjtehal, biograf, cirkusplads mv. Der kan etableres overnatningsfaciliteter såsom hotel, motel, vandrehjem, campingplads, feriehytter mv. Der kan desuden etableres nyttehaver. Inden for området kan opføres en arena til afvikling af større regionale kulturelle arrangementer og sportsevents. I tilknytning til områdets aktiviteter kan der etableres restauranter, caféer, kiosker, souvenirbutikker, butikker m.m. i et omfang tilpasset områdets karakter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

115% beregnet ud fra området som helhed

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod de omkringliggende veje. Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares.

Miljøforhold

Indpasning af miljøfølsom anvendelse kan kun ske hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

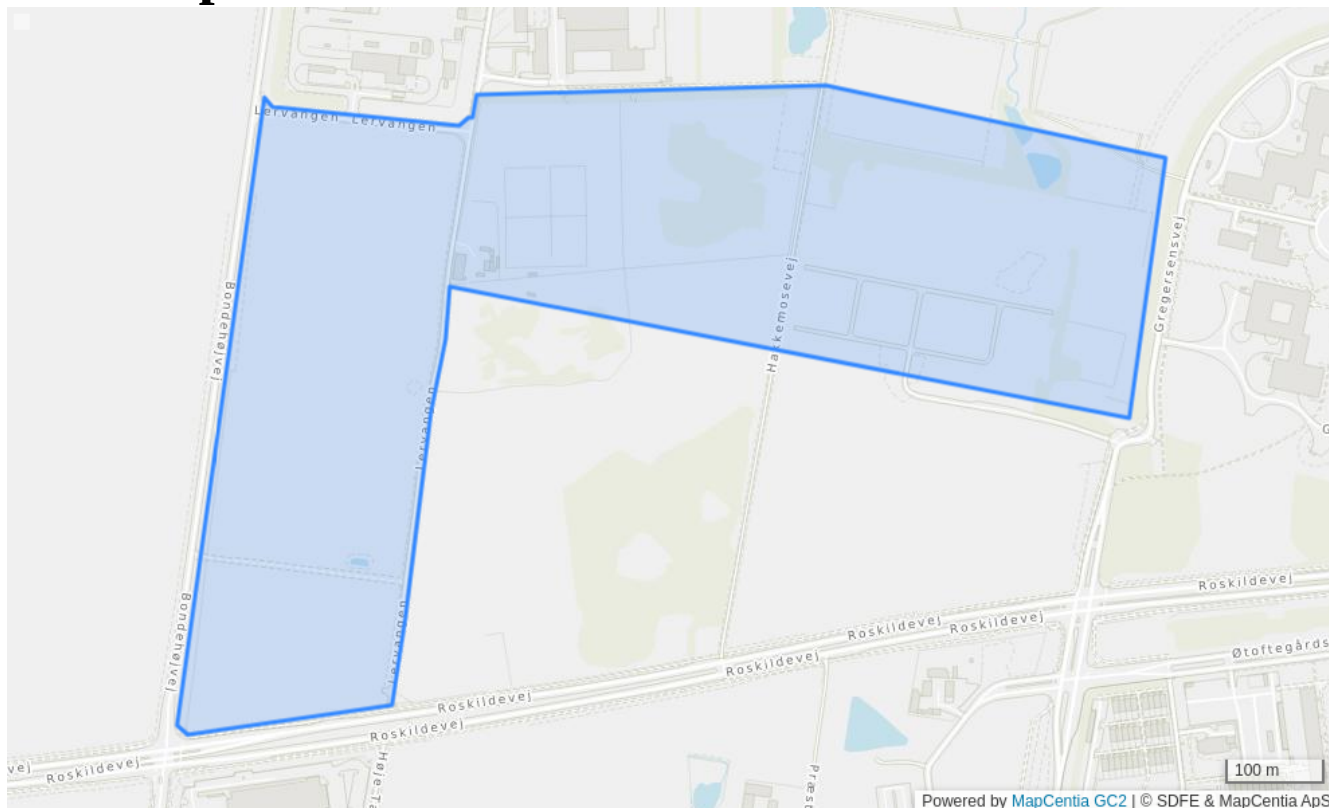
Infrastruktur

Der skal udlægges overordnede stier gennem området der forbinder området med resten af Høje Taastrup by.

Øvrige forhold

Stationsnært område. Området er beliggende inden for et bymidten. Der kan højest opføres 2.000 m² detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højest være 500 m². Den enkelte udvalgswarebutik må højest være 2.000 m².

2.F.4 - Det Regionale Fritidsområde øst II, Høje Taastrup



Generel anvendelse

Rekreativt område

Specifik anvendelse

Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg, Støjende fritidsanlæg, Ferie- og kongrescenter, Øvrige ferie- og fritidsformål, Kulturelle institutioner, Parkeringsanlæg

Områdets anvendelse

Området udlægges til fritidsformål, kulturelle aktiviteter, parkeringsanlæg samt hotel og conferencecenter. Der kan etableres faciliteter og bebyggelse til sport, kultur, underholdning og forlystelser, herunder temapark, dyrepark, badeland, skøjtehal, biograf, cirkusplads mv. Der kan etableres overnatningsfaciliteter såsom hotel, motel, vandrehjem, campingplads, feriehytter mv. Der kan desuden etableres nyttehaver. Inden for området kan opføres en arena til afvikling af større regionale kulturelle arrangementer og sportsevents. I tilknytning til områdets aktiviteter kan der etableres restauranter, caféer, mv. i et omfang tilpasset områdets karakter.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

115% beregnet ud fra området som helhed

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod de omkringliggende veje. Bevaringsværdig beplantning skal så vidt muligt bevares.

Miljøforhold

Indpasning af miljøfølsom anvendelse kan kun ske hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Infrastruktur

Der skal udlægges overordnede stier gennem området der forbinder området med resten af Høje Taastrup by.

Øvrige forhold

Stationsnært område.

