



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

TILLÆG 19 TIL KOMMUNEPLAN 2021

FOR TEGLVÆRKSGÅRDEN I HEDEHUSENE

AUGUST 2026



Tillæg 19 til Kommuneplan 2021

Formålet med tillæg 19 til Kommuneplan 2021 er at ændre i rammebestemmelserne ved Reerslevvej 27 i Hedehusene, for at give mulighed for at inddele eksisterende bebyggelse til 4 boligenheder.

Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 19 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 3.B.30, og der oprettes et nyt rammeområde 3.B.41.

Der ændres følgende i rammeområde 3.B.30:

- Områdeafgrænsningen ændres

Der ændres følgende i rammeområde 3.B.41:

- Ny ramme oprettes
- Den generelle anvendelse fastsættes til boligbebyggelse
- Den specifikke anvendelse fastsættes til tæt-lav boligbebyggelse
- Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40, beregnet ud fra området som helhed
- Det maksimale etageareal fastsættes til 1,5

Redegørelse

Risiko for oversvømmelse

Der er ikke registreret større risiko for oversvømmelse inden for planområdet. I tilfælde af ekstremregn vil vandet blive ledt væk fra bygningerne.

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 fra området. Udpegningsgrundlaget for Sengeløse/Vasby Mose er en række naturtyper, herunder Riggær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.

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.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for anvendelse til produktionsvirksomheder og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionsvirksomheder.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet (IOL) til Solhøj Kildeplads tilhørende HOFOR og indvindingsoplandet (IOL) Hedehusene Østre Vandværk.

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

I det pågældende planområde, 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.

Vurderingen baseres på, at der er tale om renovering og mindre ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, som dermed understøtter bibeholdelse af gamle bygninger.

Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den 26. august 2026 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 19 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 19 til Kommuneplan 2021 er offentligt fremlagt fra den 28. august 2026 til den 25. september 2026.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.B.30 - Reerslevvej](#)

[3.B.41 - Teglværksgården](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[3.B.30 - Reerslevvej](#)

3.B.30 - Reerslevvej, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Kulturelle institutioner

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. I området nord for Mejerivej, Reerslevvej og Godsbanegade kan der være kontor- og serviceerhverv. I det nedlagte Hedelykke Mejeri på hjørnet af Hovedgaden, Brandhøjgårdsvej og Mejerivej kan der i de eksisterende bygninger endvidere etableres værksteder, kulturelle aktiviteter og beboelseslejligheder.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Åben-lav boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage med en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom. Dog erhvervsejendomme opføres i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

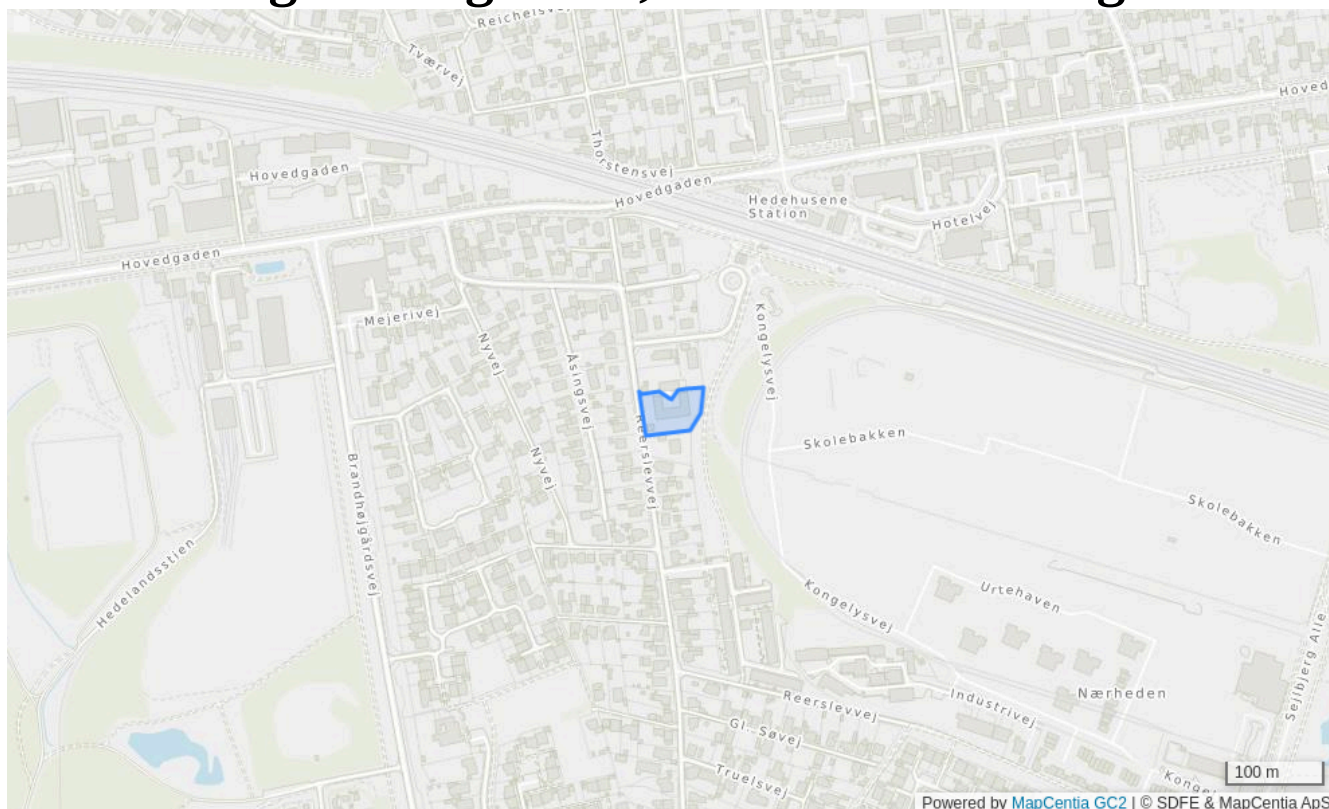
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

Stationsnært område og stationsnært kerneområde.

3.B.41 - Teglværksgården, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelse

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og -udformning

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

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området som helhed

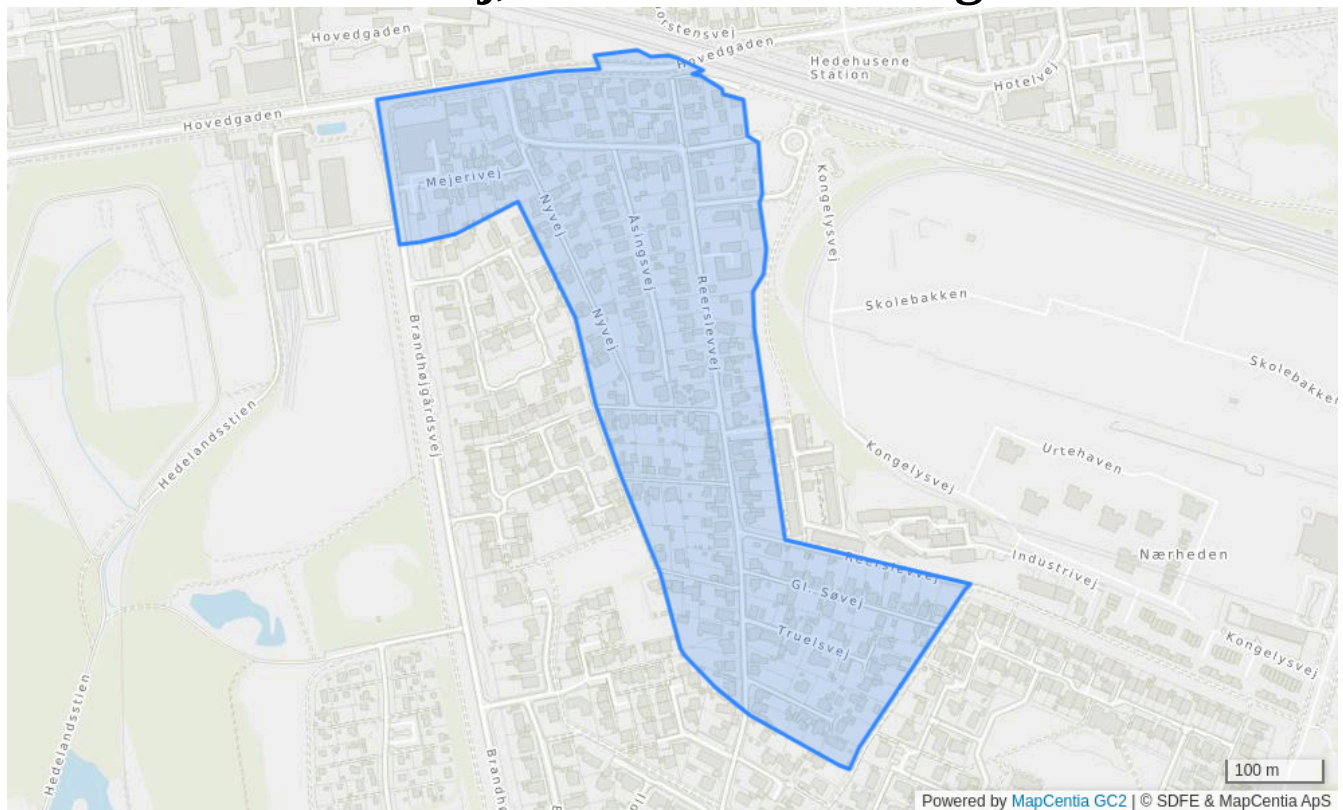
Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

Stationsnært område.

3.B.30 - Reerslevvej, Hedehusene/Fløng



Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Kulturelle institutioner

Områdets anvendelse

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. I området nord for Mejerivej, Reerslevvej og Godsbanegade kan der være kontor- og serviceerhverv. I det nedlagte Hedelykke Mejeri på hjørnet af Hovedgaden, Brandhøjgårdsvej og Mejerivej kan der i de eksisterende bygninger endvidere etableres værksteder, kulturelle aktiviteter og beboelseslejligheder.

Bebyggelsens omfang og -udformning

Åben-lav boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage med en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom. Dog erhvervsejendomme opføres i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager

1.5

Øvrige forhold

Stationsnært område og stationsnært kerneområde.