



# Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 14 til  
Kommuneplan 2014



**Høje-Taastrup  
Kommune**



## **Kommuneplantillæg nr 14 til Kommuneplan 2014**

### **Indledning**

Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Byrådet har besluttet at foretage ændringer i Kommuneplan 2014, for at muliggøre vedtagelse af en ny rammelokalplan med byggeretsgivende detailbestemmelser for delområde 1.1 i Nærheden.

Hverken kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægning har direkte bindende virkning for grundejerne. Derimod er Byrådet forpligtiget til at virke for planens gennemførelse, og Byrådets bygge- og anlægsvirksomhed må ikke stride mod kommuneplanen.

Rammerne er således bindende for Byrådet, som er forpligtiget til at udarbejde lokalplaner for at muliggøre nybyggeri. Lokalplanerne fastlægger mere detaljerede retningslinjer, som skal være i overensstemmelse med rammebestemmelserne i dette tillæg til kommuneplanen.

### **Redegørelse**

Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014 er udarbejdet med afsæt i Udviklingsplanen for Nærheden, udarbejdet af Nærheden P/S i 2015.

Nærhedens areal afgrænses ved jernbanen mod nord, ved matrikelgrænse 15c Baldersbrønde by Hedehusene mod øst, ved matrikelgrænse 4a Truelstrup Mark Reerslev mod syd, ved Sejlbjerg mod sydvest og ved matrikelgrænse 1hn Kallerup Gaarde og boligområde mod vest, som vist på kortbilag 1 og 2.

Med Kommuneplantillæg nr 14 er der foretaget enkelte ændringer og præciseringer til Kommuneplan 2014, således at planlægningen understøtter en helhedsorienteret udvikling af Nærhedens areal og en hensigtsmæssig kobling af området til eksisterende by og omgivelser. Det vurderes, at Nærhedens udviklingsplan og ændringer til kommuneplanlægningen understøtter de overordnede strategiske mål for udviklingen af Hedehusene by.

Kommuneplantillægget vil sammen med Kommuneplan 2014 udgøre det planmæssige grundlag for lokalplan 4.42, der fastlægger rammer for anvendelse og beliggenhed af arealer til udvikling inden for Nærhedens areal samt principiel beliggenhed og udformning af veje, stier, pladser, naturområder mv. Lokalplan 4.42 fastlægger desuden anvendelsen af parkbånd/loop og indeholder detailbestemmelser for delområde 1.1 – en tæt-lav boligbebyggelse.

#### *Ændringer*

Kommuneplantillæg nr 14 indeholder følgende ændringer til kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser:

---



### *Hovedstruktur*

- En udvidelse af det stationsnære område, der afgrænses med matrikel 5 Truelstrup Mark Reerslev, 1pf Kallerup Gaarde Hedehusene og 9n Baldersbrønde By Hedehusene, som vist på kortbilag 3.
- Planlagte fordelingsveje der forbinder arealet internt og med omgivelser mod øst, jf kortbilag 4.
- Planlagte gang- og cykelstier samt lokale rekreative ruter, der forbinder arealet internt og med omgivelser, jf kortbilag 5, 6 og 7.
- Sammenlægning og justering af rammeområder, hhv 3601 (vest), 3861 (øst) og 3632 (sydvest- uden for Nærhedens areal) jf kortbilag 2.
- I rammeområde 3861 mod øst udlægges hele arealet til bolig- og erhvervsformål.

### *Rammebestemmelser*

- En højere bebyggelsesprocent inden for Nærhedens areal:

Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for hele Nærhedens areal: Bruttotæthed 66 % og bebyggelsestæthed inden for byggefeltet: 117 %.

Bebyggelsesprocenter fordeler sig som følger inden for rammeområderne:

- Rammeområde 3601: Bruttotæthed gennemsnitlig 113 % og bebyggelsestæthed inden for byggefeltet gennemsnitlig 67 %. Maksimale bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 160 %.
  - Rammeområde 3861: Bruttotæthed gennemsnitlig 120 %, og bebyggelsestæthed inden for byggefeltet gennemsnitlig 64 %. Maksimale bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 180 %.
- Opholdsareal svarende til en passende andel af etagearealet.
  - Maksimalt 6 etager.

### *Vedr veje og stier*

De kortmæssige angivelser af planlagte veje og stier viser principielle linjeføringer, hvis endelige forløb fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

Da vejene udgør en del af cykelruterne i Nærheden, er linjeføringer for cykelstiforbindelse i Nærheden også angivet langs enkelte veje jf bilag 7. Dog er det kun på udvalgte strækninger langs veje, at der planlægges for afmærket cykelsti.

Følgende veje vil med Kommuneplantillæg nr 14 fremgå af kommunens vejplan.

- Vej- og broforbindelse mellem Hovedgaden via Hedesvinget til Nærhedens areal
- Forbindelse fra Nærhedens areal mod Solhøjvej i øst

*Afgrænsning af nye rammeområder og ændringer i rammebestemmelser*

Rammeområde 3601, omfatter matriklerne 16e, 1rf, 1rg, 1pr, 1b, 1rd, 7000u Kallerup Gde Hedehusene, jf kortbilag 2.

Rammeområde 3861, omfatter matriklerne 9n Baldersbrønde By Hedehusene, 1pf og 7000q Kallerup Gde Hedehusene samt 5 og 4e Truelstrup Mark Reerslev, jf kortbilag 2.

Rammeområde 3632 afgrænses med Kommuneplantillæg nr. 14, så det omfatter matriklerne 4c, 4d og 7000a Truelstrup Mark Reerslev, 33d og 7000p Reerslev By Reerslev, jf kortbilag 2. Der er ingen ændringer til rammebestemmelser for dette område.

Tillægget afløser de hidtil gældende bestemmelser for kommuneplannens rammeområde 3600, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890 og 3632

Hidtidigt gældende rammebestemmelser for rammeområde 3600, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3632.:

Område	Eksisterende bestemmelser, kommuneplan 2014
3850	Stationsnært kerneområde og bymidte Bebyggelse 80 % Opholdsareal: 50 % af boligetage areal. 10 % af øvrige etageareal. Maks 4 etager Parkering: 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m <sup>2</sup> af det øvrige etageareal
3600	Stationsnært kerneområde og bymidte Bebyggelse 80 % Opholdsareal: 50 % af boligetageareal. 10 % af erhvervsetageareal. Maks 6 etager Parkering: 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m <sup>2</sup> af det øvrige etageareal
3860	Blandet bolig og erhverv Bebyggelse: 65 % Opholdsareal: 75 % af boligetageareal. 10 % af øvrige etageareal. Maks 12 etager Stationsnært Parkering: 1½ parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m <sup>2</sup> af det øvrige etageareal
3870	Boligområde Bebyggelse: 50 % Opholdsareal: 100 % af etageareal. Maks 4 etager Stationsnært Parkering: 1½ parkeringsplads pr. bolig
3890	Boligområde Bebyggelse: 30 % Opholdsareal: 100 % Maks 2 etager Ikke stationsnært Parkering: 2 parkeringspladser pr. bolig
3880	Rekreativt areal Ikke stationsnært
3632	Rekreativt areal Parkering: For området som helhed skal fastlægges en samlet parkeringsordning



Disse bestemmelser afløses med kommuneplantillæg nr 14, med følgende ændringer, se fulde nye rammetekst under lovhjemmel:

Område*	Forslag til nye bestemmelser
3601	<p>Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for rammeområdet som helhed brutto 113 %. Bebyggelsestæthed inden for byggefeltet 67 %. Maksimale bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 160 %.</p> <p>Opholdsareal svarende til en passende andel af etageareal.  Maksimalt 6 etager.  Parkeringsnorm:  Bolig: 1 pr bolig m<sup>2</sup>  Kontorerhverv: 1,4 pr 100 m<sup>2</sup>  Detail: 2,3 pr 100 m<sup>2</sup>  Kultur: 1 pr 100 m<sup>2</sup>  Institutioner: 2 pr 100 m<sup>2</sup>  Skole: 1 pr 100 m<sup>2</sup></p>
3861	<p>Anvendelse: Bolig- og erhvervsformål.  Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for rammeområdet som helhed brutto 120 %. Bebyggelsestæthed inden for byggefeltet 64 %. Maksimale bebyggelsesprocent inden for et enkelt byggefelt må ikke overstige 180 %.</p> <p>Opholdsareal svarende til en passende andel af etageareal.  Stationsnær beliggenhed for hele området.  Maksimalt 6 etager.  Parkeringsnorm:  Bolig: 1 pr bolig  Kontorerhverv: 1,4 pr 100 m<sup>2</sup>  Detail: 2,3 pr 100 m<sup>2</sup>  Kultur: 1 pr 100 m<sup>2</sup>  Institutioner: 2 pr 100 m<sup>2</sup>  Skole: 1 pr 100 m<sup>2</sup></p>
3632	<p>Ny afgrænsning:  Rammen afgrænses i NØ ved matrikelgrænse 4e.</p>

\* Den nye afgrænsning af rammeområderne og fulde rammetekst fremgår af bilag til kommuneplantillæg.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1533 af 10.12.2015) skal der foretages en miljøvurdering af planer for anvendelse, der enten må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, potentielt kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, eller som er opført i bilag 3 og 4 til loven.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er omfattet af Miljøvurderingsloven, og der er derfor udarbejdet en miljøvurderingsrapport i forbindelse med planforslaget. Miljøvurderingen redegør for de miljøpåvirkninger, som forventes at blive en konsekvens – direkte eller indirekte – af kommuneplantillægget. På baggrund af anvendelsesbestemmelsernes karakter og den store afstand fra Nærheden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde,

vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Der er derfor ikke udarbejdet en konsekvensvurdering.

### **Lovhjemmel**

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplaner, der tilvejebringes indenfor rammeområde 3601 og 3861:



## **Rammeområde 3601:**

### **Områdets anvendelse**

Området anvendes til centerformål, bycenter (detailhandel, helårsbeboelse, offentlig og privat service, liberalt erhverv, kontor og administration, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, hotel og restaurationsvirksomhed, kulturelle aktiviteter, forsamlingshus, skole, institutioner, fritidsaktiviteter, biograf, stationsformål og lignende). Området skal som en del af bymidten ses i samspil med området nord for jernbanen (område 3590).

Vej- og stiforbindelser fremgår af kommuneplanens hovedstruktur. I rammeområdet sikres arealudlæg til etablering af vej- og stiforbindelse over jernbanen ved Kallerupvejs forlængelse.

### **Bebyggelsens omfang**

Inden for rammeområdet må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 113 %.

Bebyggelsestætheden inden for byggefelter gennemsnitlig 67 %.

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for det enkelte byggefelt må ikke overstige 160 %.

Bebyggelse må højst opføres i 6 etager.

### **Opholdsarealer**

Der skal på den enkelte grund anlægges udeopholdsarealer svarende til en passende andel af etagearealet. Andelen af opholdsareal pr etageareal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

### **Parkering**

Parkeringsnorm for funktioner:

- Bolig: 1 pr bolig
- Kontorerhverv: 1,4 pr 100 m<sup>2</sup>
- Detail: 2,3 pr 100 m<sup>2</sup>
- Kultur: 1 pr 100 m<sup>2</sup>
- Institutioner: 2 pr 100 m<sup>2</sup>
- Skole: 1 pr 100 m<sup>2</sup>

### **Stationsnærhed**

Stationsnært kerneområde

### **Detailhandel**

**Bymidte.**

Den maksimale butiksstørrelse er for butikker til dagligvarer 3.500 m<sup>2</sup> og for butikker til udvalgsvarer 2.000 m<sup>2</sup> jf kommuneplanens hovedstruktur

## Til PlanDK

<b>Plannr</b>	3601
<b>Plannav</b>	Hedehusene bymidte syd
<b>Anvendelse generelt</b>	Centerformål
<b>Anvendelse specifikt</b>	Bycenter
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Hedehusene/Fløng
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Gennemsnitlig 113 %
<b>Bebyggelsesprocent af den enkelte ejendom</b>	-
<b>Max rumfang m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	-
<b>Max. bygningshøjde</b>	-
<b>Max. Etage</b>	6 etager



## **Rammeområde 3861:**

### **Områdets anvendelse**

Området anvendes til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, fritidsaktiviteter og rekreativt grønt område.

Vej- og stiforbindelser fremgår af kommuneplanens hovedstruktur.

I området sikres arealudlæg til etablering af vejforbindelse mod området øst for rammeområdet.

### **Bebyggelsens omfang**

Inden for rammeområdet må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 120 %.

Bebyggelsestæthed inden for byggefelter gennemsnitlig 64 %.

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for det enkelte byggefelt må ikke overstige 180 %.

Bebyggelse må højst opføres i 6 etager.

### **Opholdsarealer**

Der skal på den enkelte grund anlægges udeopholdsarealer svarende til en passende andel af etagearealet. Andelen af opholdsareal pr etageareal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

### **Parkering**

Parkeringsnorm for funktioner:

- Bolig: 1 pr bolig
- Kontorerhverv: 1,4 pr 100 m<sup>2</sup>
- Detail: 2,3 pr 100 m<sup>2</sup>
- Kultur: 1 pr 100 m<sup>2</sup>
- Institutioner: 2 pr 100 m<sup>2</sup>
- Skole: 1 pr 100 m<sup>2</sup>

### **Stationsnærhed**

Stationsnært

### **Detailhandel**

Ikke udlagt som område for detailhandel.

## Til PlanDK

<b>Plannummer</b>	3861
<b>Plannavn</b>	Sejlbjerg
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Anvendelse specifikt</b>	Blandet
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Hedehusene/Fløng
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Gennemsnitlig 120 %
<b>Bebyggelsesprocent af den enkelte ejendom</b>	-
<b>Max rumfang m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	-
<b>Max. bygningshøjde</b>	-
<b>Max. etage</b>	6 etager



**Retsvirkninger**

Byrådet kan inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Jævnfør Planlovens § 12, stk. 2.

Byrådet kan inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Jævnfør Planlovens § 12, stk. 3. Det påhviler Byrådet at udarbejde et forslag til lokalplan, hvis en udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen. Jævnfør Planlovens § 13, stk. 3.

**Vedtagelsespåtegning**

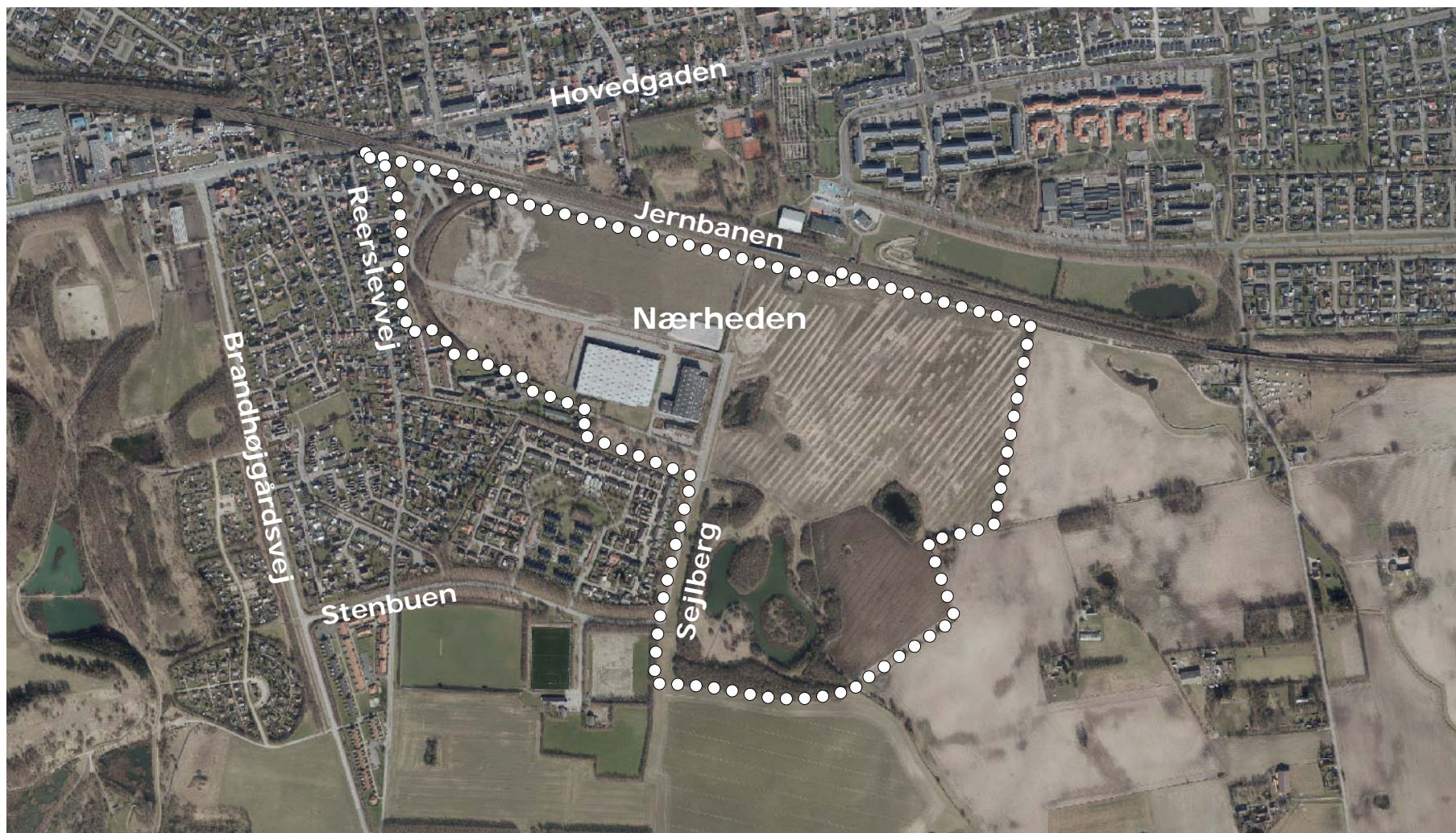
I henhold til § 11 i Lov om Planlægning vedtages tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune.

Høje-Taastrup Byråd den 20.09. 2016.

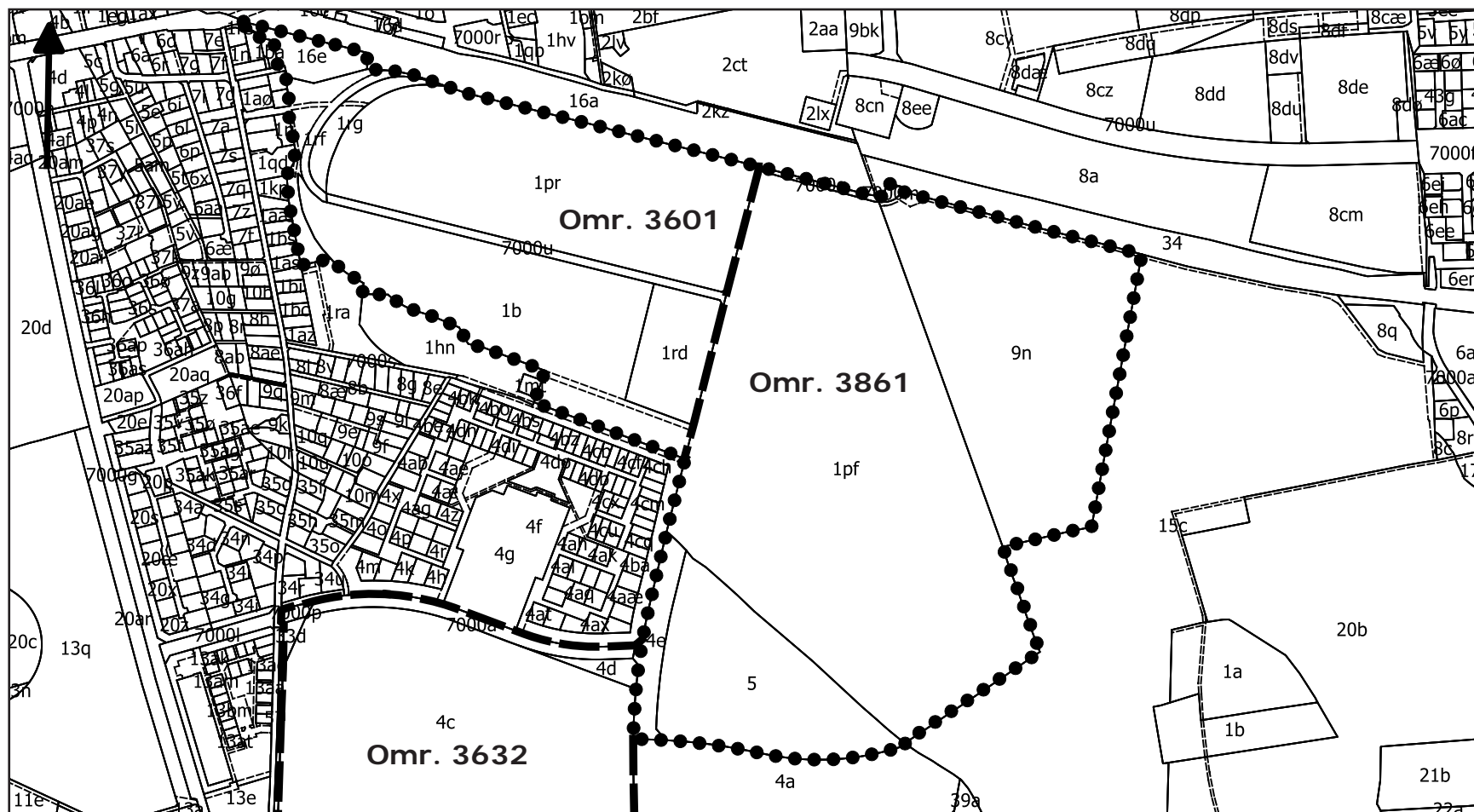
Michael Ziegler  
borgmester

/

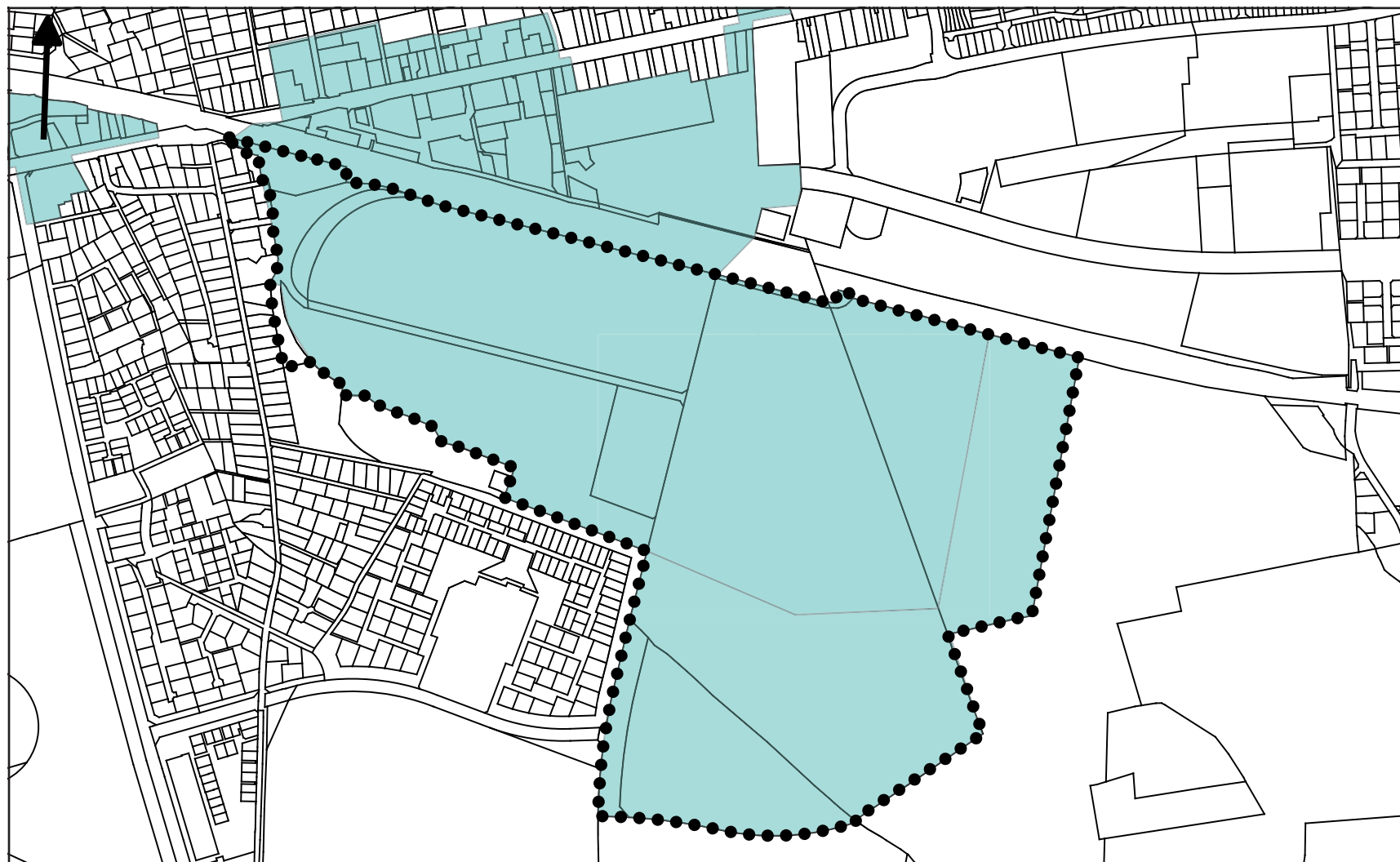
Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



 Områdegænse for Nærheden







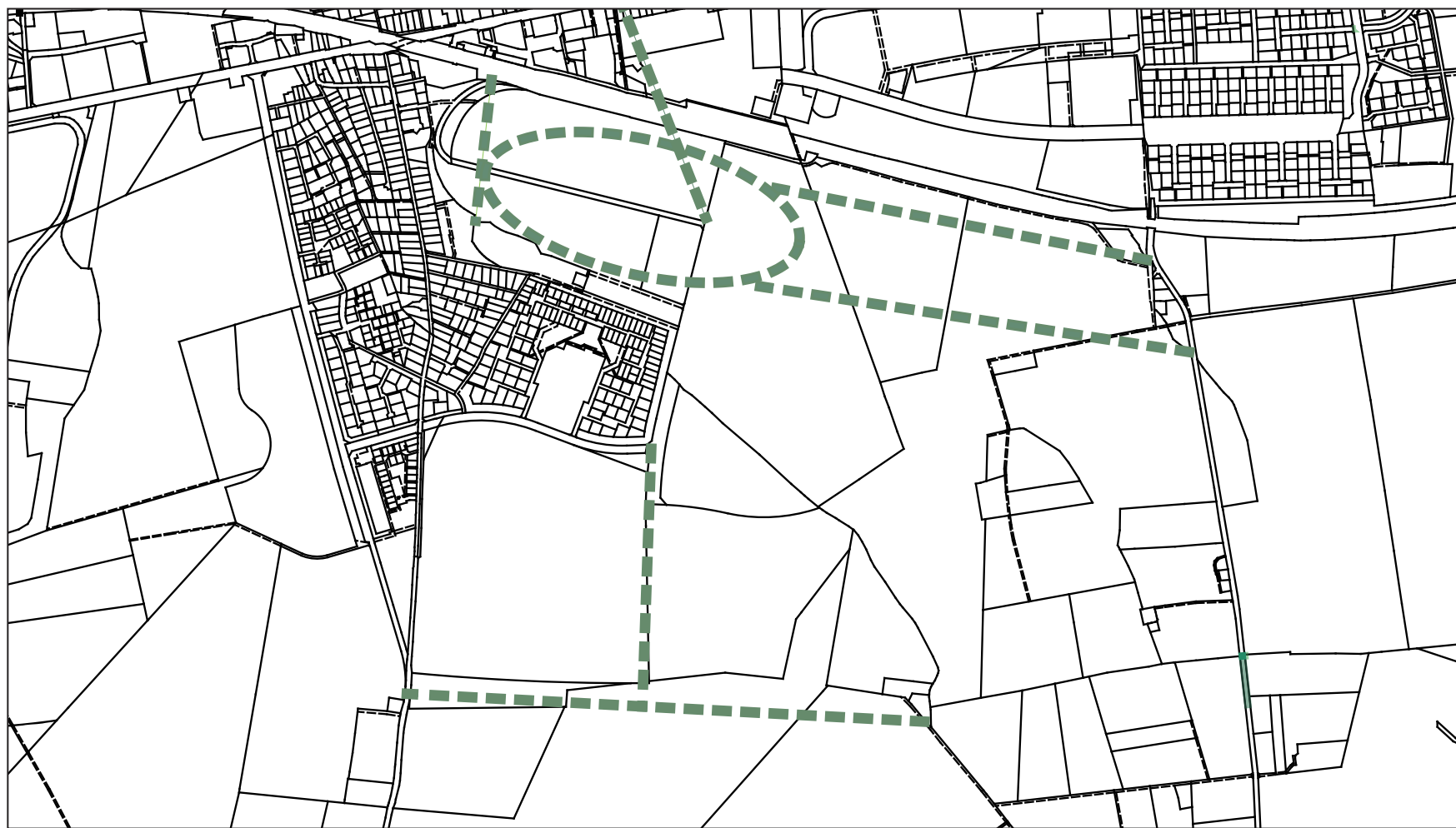
 Stationsnære område

**Bilag 3: Det stationsnære område**

**Hedehusene**

SAG: 15/20053

Dato: 05-07-2016



--- Planlagte fordelingsveje

## Bilag 4: Planlagte veje

Hedehusene

SAG: 15/20053

Dato: 29-08-2016



— — — Planlagte gangstier

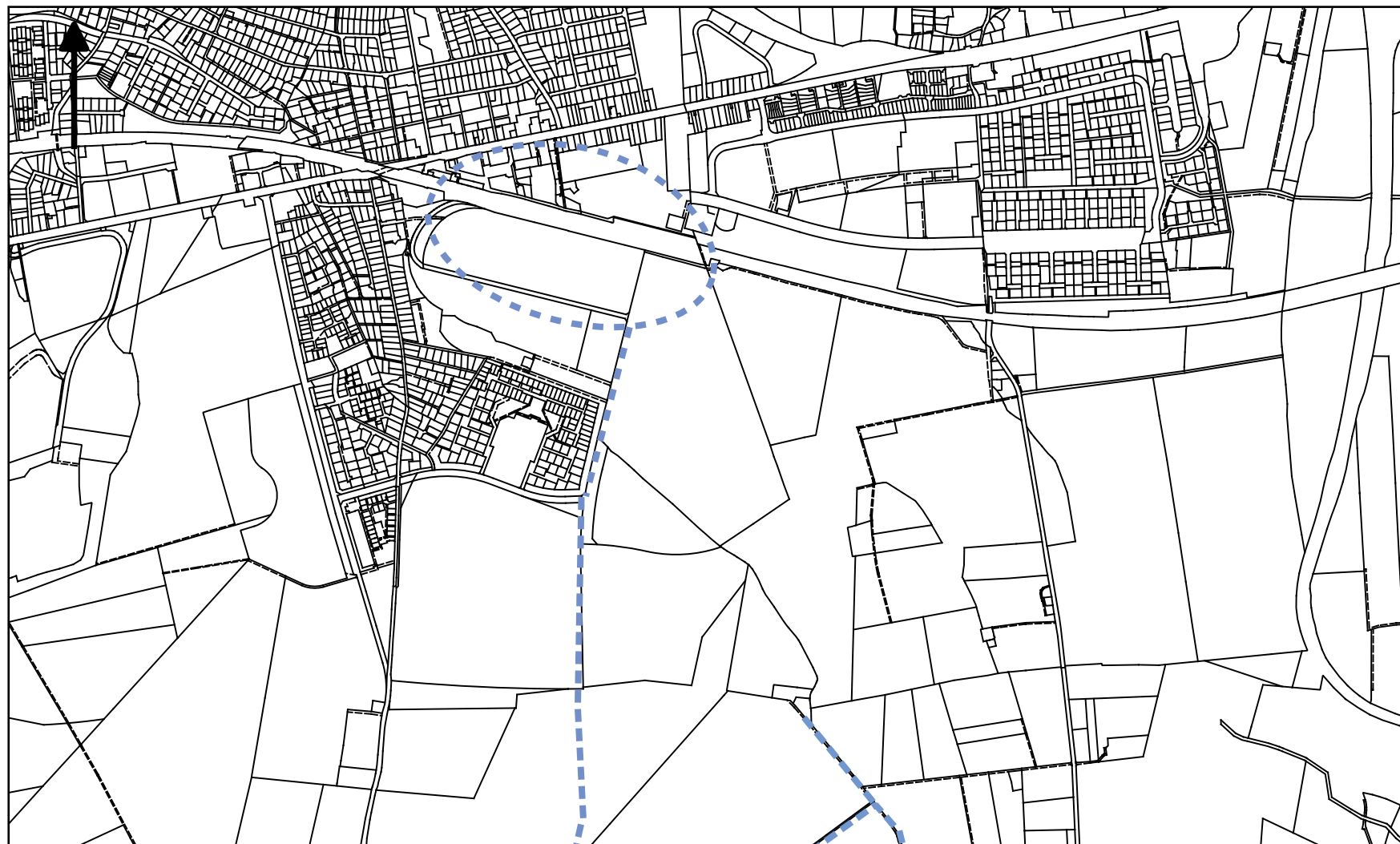
## Bilag 5: Planlagte gangstier

Hedehusene

SAG: 15/20053

Dato: 29-08-2016





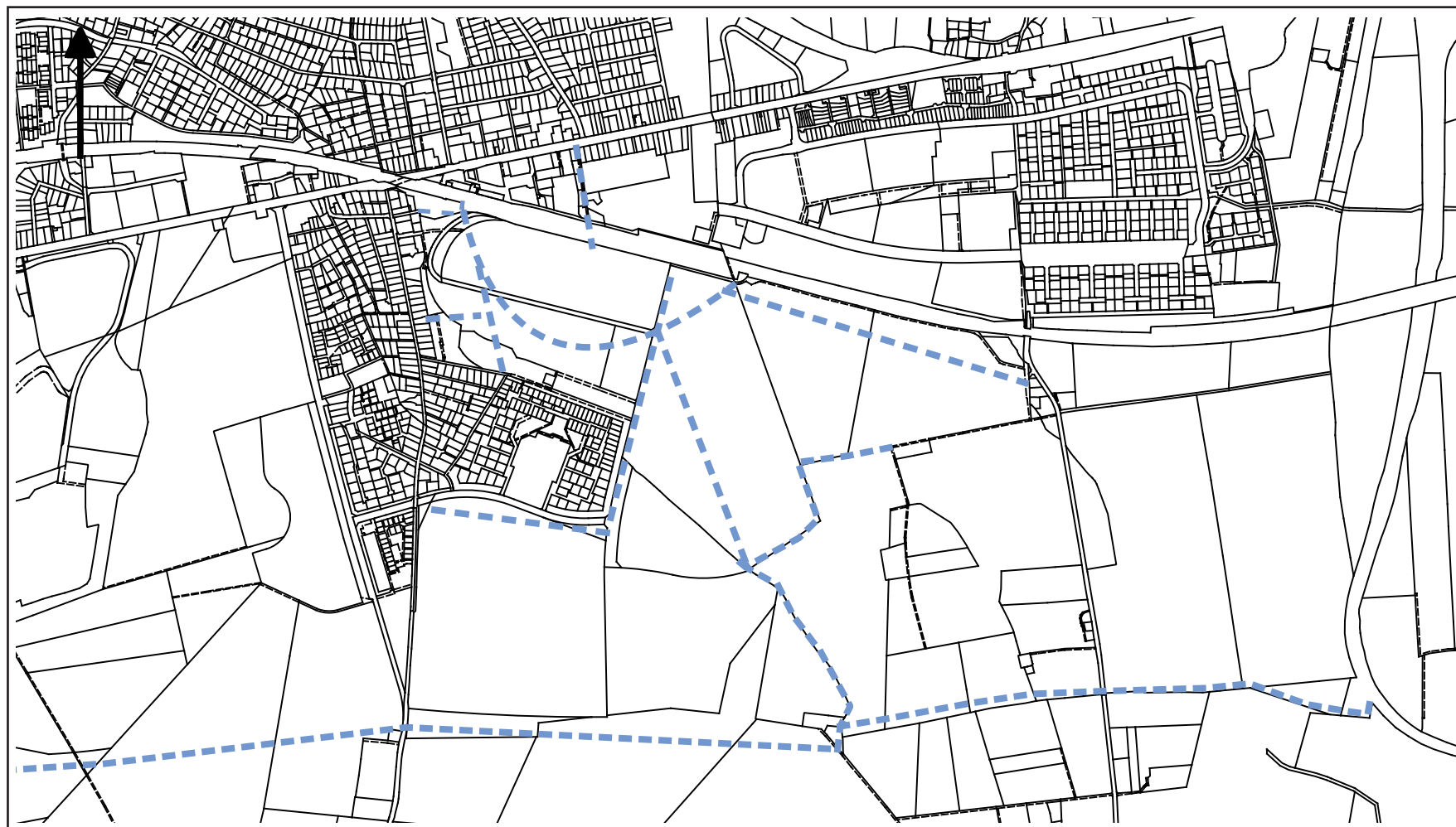
— — — Planlagte lokale rekreativ rute

**Bilag 6: Planlagte lokale rekreative ruter**

**Hedehusene**

SAG: 15/20053

Dato: 05-07-2016



— — — Planlagte cykelstier

## Bilag 7: Planlagte cykelstier

Hedehusene

SAG: 15/20053

Dato: 29-08-2016



**Kommuneplantillæg 14 til kommeplan 2014  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Byrådscentret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup