



Høje-Taastrup  
Kommune

## UDKAST

TILLÆG 16  
TIL KOMMUNEPLAN 2021

# FOR VESTERPARKEN 5 I TAASTRUP

Januar 2026



# Tillæg 16 til Kommuneplan 2021

Formålet med tillægget er at ændre i rammebestemmelse ved Vesterparken 5 for at give mulighed for en større bebyggelsesprocent og maksimalt tilladt antal etager.

Tillægget udarbejdes i forbindelse med Lokalplan 1.90 for Vesterparken 5 og udarbejdes på baggrund af en ønsket ændring i anvendelse for området.

## Ændringer i Kommuneplan 2021

Tillæg 16 til Kommuneplan 2021 omfatter rammeområde 1.C.7, og der oprettes et nyt rammeområde 1.B.64.

Der ændres følgende i rammeområde 1.C.7, Taastrup Bymidte, Taastrup:

- Områdeafgrænsningen ændres

Der oprettes nyt rammeområde 1.B.64 og der ændres følgende ift. tidligere ramme:

- Den generelle anvendelse ændres fra centerområde til boligområde.
- Den specifikke anvendelse ændres fra at omfatte boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål til kun at omfatte etageboligbebyggelse.
- Bebyggelsens omfang og udformning fastsættes til en bebyggelsesprocent på 100 %, beregnet ud fra den enkelte ejendom, samt et maksimalt etageantal på 3 etager med udnyttet tagetage.
- Øvrige forhold ændres til kun at omfatte stationsnært område og stationsnært kerneområde. Muligheden for detailhandel slettes.

## Redegørelse

### Risiko for oversvømmelse

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

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 Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 4,5 km nordvest fra lokalplanområdet.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

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.

Ved kommunens overordnede flagermusundersøgelse i 2024 er der ved en lyttepost ved Selsmosen ca. 350 meter nord for lokalplanområdet registreret Dværgflagermus, Trolldflagermus, Brunflagermus, Skimmelflagermus, Vandflagermus og Sydflagermus. Nærmeste yngleområde for padder på habitatdirektivets bilag IV er registreret ca. 500 meter syd for lokalplanområdet. Der er tæt bybebyggelse og veje mellem vandhullet og lokalplanområdet.

Der er ingen træer eller arealer, der kan være potentielle yngle- eller rasteområder for padder eller flagermus indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består i dag primært af en eksisterende erhvervs- og kontorbygning i tilknytning til nærliggende apotek. Apoteket bevares, mens de øvrige bygninger ønskes nedrevet.

Der er ikke udpeget fredninger eller beskyttede naturområdet indenfor eller i umiddelbar nærhed til planområdet.

Ved kommunens overordnede flagermusundersøgelse i hele kommunen i 2024 er der ved en lyttepost ved Selsmosen ca. 350 meter nord for lokalplanområdet registreret Dværgflagermus, Trolldflagermus, Brunflagermus, Skimmelflagermus, Vandflagermus og Sydflagermus. Nærmeste yngleområde for padder på habitatdirektivets bilag IV er registreret ca. 500 meter syd for lokalplanområdet. Der er tæt bybebyggelse og veje mellem vandhullet og lokalplanområdet.

Der er ingen træer eller arealer, der kan være potentielle yngle- eller rasteområder for padder eller flagermus indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der blevet gennemført en undersøgelse af den bebyggelse, der skal nedrives med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil påvirke eventuelle yngle- eller rasteområder for flagermus. Ved undersøgelsen blev der ikke registreret nogen tegn på flagermus i bygningerne.

Bygningerne vurderes overordnet set ikke at være velegnede for flagermus. Loftsrummene er kolde, dårligt isolerede, og med indtrængende lys. Ud fra bygningerne tilstand vurderes det højst usandsynligt, at bygningerne anvendes til ynglekoloni. Der ville i så fald også forekomme spor efter kolonien. Samtidig vurderes bygningernes egnethed som vinterkvarter også at være yderst begrænset. Det kan dog ikke helt udelukkes, at et mindre antal flagermus sporadisk vil kunne benytte bygningerne som dagsopholdssted eller mellemkvarter i sommerhalvåret, selvom der ikke blev konstateret tegn på en sådan brug. Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget byområde med mange bygninger af forskellig alder, og det er kommunens vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus i området omkring Vesterparken, og at den ikke vil påvirke særligt beskyttede arter væsentligt.

Det er således kommunens samlede vurdering, at byggeri mv. som beskrevet i lokalplanen ikke vil kunne påvirke yngle- eller rasteområder for arter 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 ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Der ligger ikke nogen produktionsvirksomheder i nærheden af det lokalplanlagte område.

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

Lokalplanområdet 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 derudover omfattet af Taastrup Nord 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 en boligmæssig udvidelse i et område, som er udlagt til centerområde i kommuneplanen. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning. Potentielle indvirkninger på miljøet bliver håndteret i lokalplanen.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

## Politisk behandling

Høje-Taastrup Byråd har den XX. XXXX 2025 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021.

Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2021 er offentligt fremlagt fra den XX. XXXX 2025 til den XX. XXXXX 2025.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

1.C.7 - Taastrup Bymidte

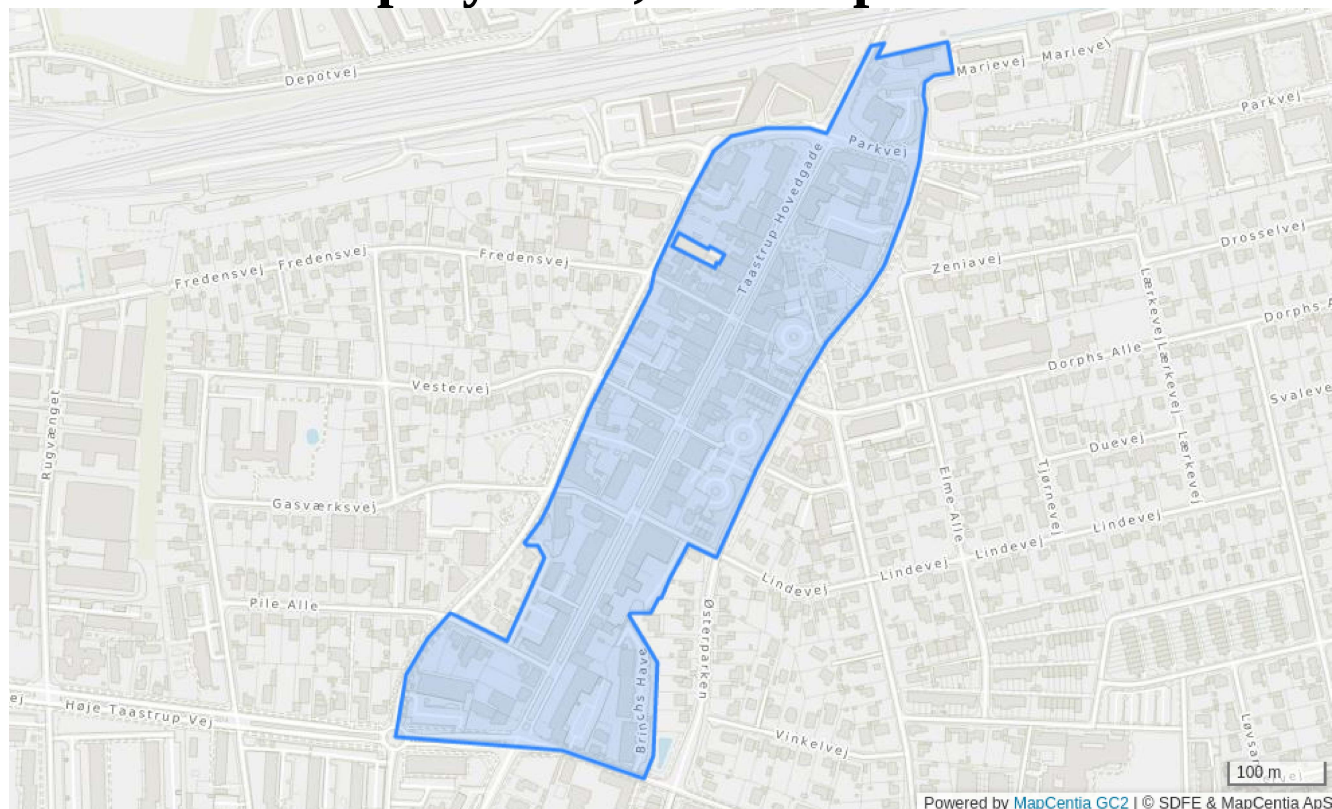
1.C.64 - Vesterparken 5

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.C.7 - Taastrup Bymidte



# 1.C.7 - Taastrup Bymidte, Taastrup



**Generel anvendelse**

Centerområde

**Specifik anvendelse**

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål

**Områdets anvendelse**

Området udlægges til centerformål i form af butikker, boliger, offentlige formål, publikumsorienteret serviceerhverv samt kontor- og serviceerhverv. Langs Taastrup Hovedgade skal der primært være butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen. I de overliggende etager kan der indrettes boliger samt kontor- og serviceerhverv.

**Bebyggelsens omfang og -udformning**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage. Dog må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom langs Taastrup Hovedgade ikke overstige 100 og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.

**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Bebyggelsesprocent**

100% beregnet ud fra den enkelte ejendom

**Maks. antal etager**

3.5

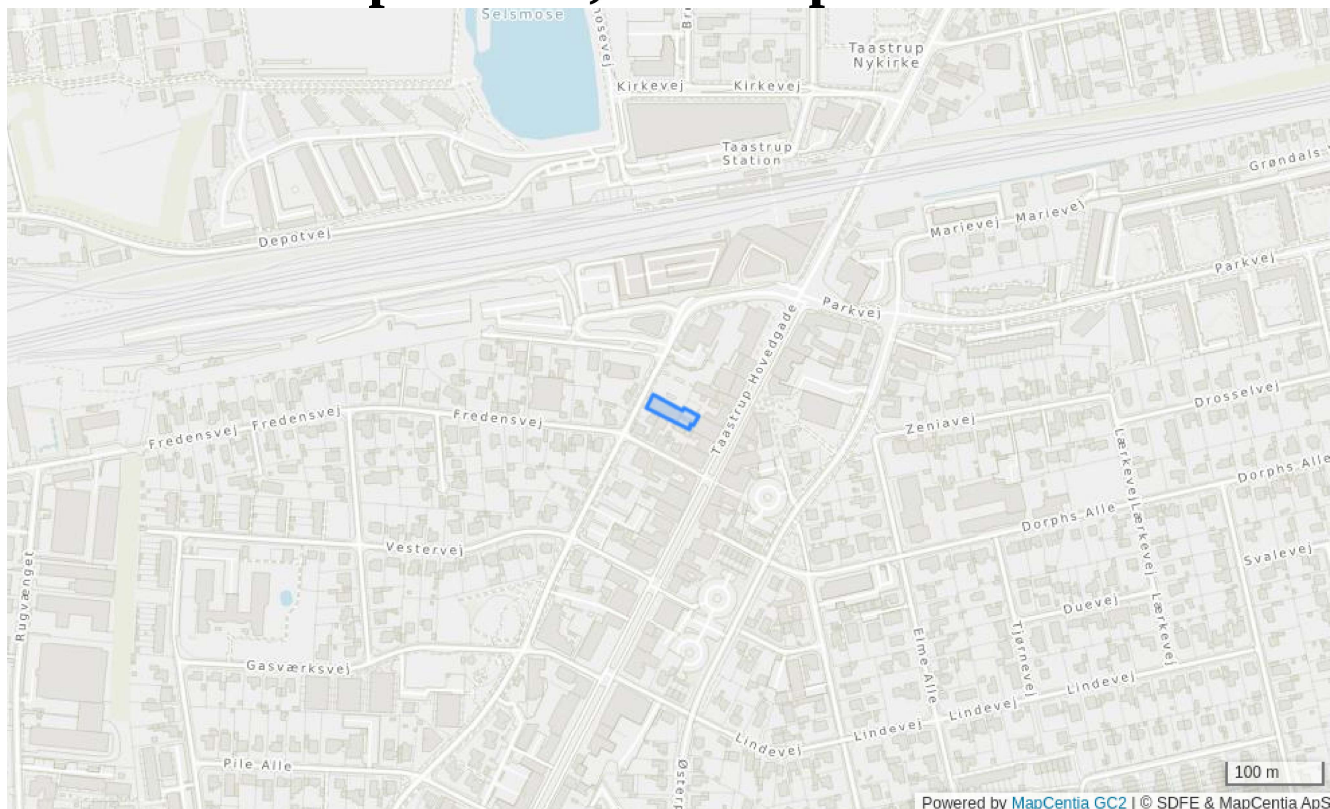
**Infrastruktur**

Området skal trafikbetjenes fra Østerparken og Vesterparken, så ingen ejendomme får direkte tilkørsel fra Taastrup Hovedgade.

**Øvrige forhold**

Stationsnært område og stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 17.500 m<sup>2</sup> detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 3.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgvarebutik må højst være 2.000 m<sup>2</sup>.

# 1.C.64 - Vesterparken 5, Taastrup



**Generel anvendelse**

**Boligområde**

**Specifik anvendelse**

**Etageboligbebyggelse**

**Områdets anvendelse**

Området udlægges til etageboligbebyggelse.

**Bebyggelsens omfang og -udformning**

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.

**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Bebyggelsesprocent**

100% beregnet ud fra den enkelte ejendom

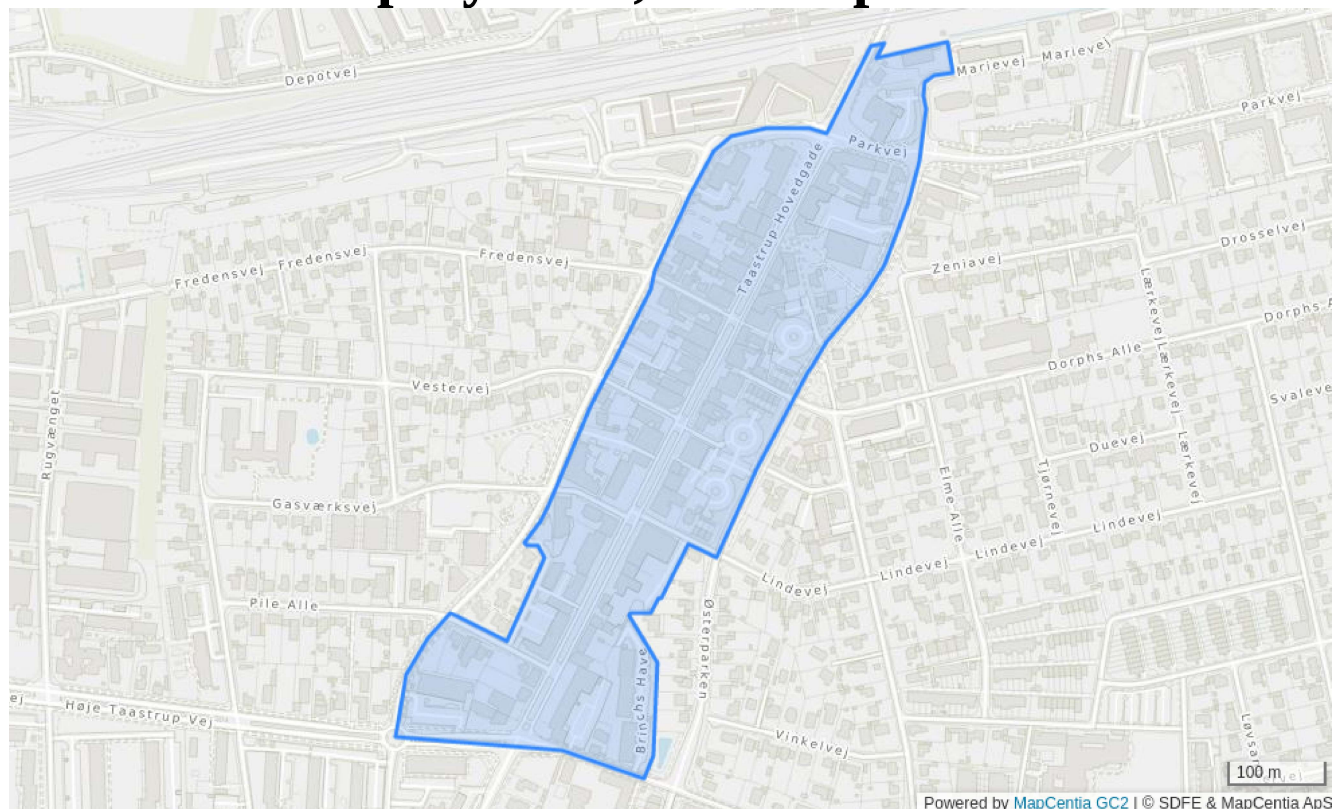
**Maks. antal etager**

3.5

**Øvrige forhold**

Stationsnært område og stationsnært kerno område. Området er beliggende inden for bymidten. Der er dog ikke mulighed for detailhandel.

# 1.C.7 - Taastrup Bymidte, Taastrup



**Generel anvendelse**

Centerområde

**Specifik anvendelse**

Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bymidte, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål

**Områdets anvendelse**

Området udlægges til centerformål i form af butikker, boliger, offentlige formål, publikumsorienteret serviceerhverv samt kontor- og serviceerhverv. Langs Taastrup Hovedgade skal der primært være butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen. I de overliggende etager kan der indrettes boliger samt kontor- og serviceerhverv.

**Bebyggelsens omfang og -udformning**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage. Dog må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom langs Taastrup Hovedgade ikke overstige 100 og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.

**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Bebyggelsesprocent**

100% beregnet ud fra den enkelte ejendom

**Maks. antal etager**

3.5

**Infrastruktur**

Området skal trafikbetjenes fra Østerparken og Vesterparken, så ingen ejendomme får direkte tilkørsel fra Taastrup Hovedgade.

**Øvrige forhold**

Stationsnært område og stationsnært kerneområde. Området er beliggende inden for bymidten. Der kan højst opføres 17.500 m<sup>2</sup> detailhandel i området. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 3.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgvarebutik må højst være 2.000 m<sup>2</sup>.