



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 lokalplan for et område beliggende i det vestlige Hedehusene mellem Hovedgaden og jernbaneterrænet. Der udarbejdes derfor et tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014.

Redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 3 tilvejebringes som grundlag for vedtagelsen af lokalplan 4.02.1, der udlægger området til forskelligt ikke forurenende erhverv, kultur- og fritidsformål og offentlige formål samt boligformål.

Området benævnes Kaffesurrogatfabrikken. Området omfatter ejendommene Hovedgaden 532 A-F med matrikelnumrene: 1fd, 1qk, 1ql, 1qm, 1qn og 1qo alle Kallerupgårde, Hedehusene som vist på vedhæftede kortbilag 2. Områdets samlede areal er på 13.368 m².

Tillægget afløser de hidtil gældende bestemmelser for en del af kommuneplanens rammeområde 3520. Det nye rammeområde får betegnelsen 3521.

Byrådets intentioner for området:

Det er hensigten at skabe planmæssige rammer, der bevarer de historiske fabriksbygninger samtidig med, at der skabes mulighed for en attraktiv boligbebyggelse, der både ligger nær ved stationen og det regionale fritidsområde, Hedeland.

De bevaringsværdige fabriksbygninger skal rumme nye aktiviteter og muligheder indenfor kultur, service, liberale erhverv, kontor, fritidsformål, faciliteter for iværksættere, hotelvirksomhed samt offentlige service.

Området er stationsnært. Det vil derfor være i overensstemmelse med den overordnede planlægning, Fingerplanen, at området fortættes og der opføres etageboligbyggeri.

Rammebestemmelser for rammeområde 3520 i Kommuneplan 2014, der ændres for den del, der får betegnelsen 3521:

Anvendelse: Gældende bestemmelser: Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, anlæg til fritidsformål, hotel og lignende udvides til også at omfatte kulturelle aktiviteter samt etageboligbebyggelse på ejendommens sydlige del.

Bebyggelsens omfang: Hittidige rammebestemmelser giver en byggemulighed på 100 % og byggeri i op til 4 etager mod jernbanen og 3 etager mod Hovedgaden. De nye rammebestemmelser fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 85 % for den enkelte ejendom, og giver mulighed for bebyggelse i 3-5 etager med en maksimal bygningshøjde på 17 meter.

Bebyggelsens udformning: De nye rammebestemmelser fastlægger, at ny bebyggelse skal udformes, så de historiske bygninger stadig kan ses fra Hovedgaden, bl.a. ved etablering af en pladسدannelse ud til hovedgaden.

Bevaringsbestemmelser: De historiske fabriksbygninger omfattes af bevaringsbestemmelser.

Idefase

Der har forud for Byrådets behandling af forslag til kommuneplantillæg 6 været afviklet en idefase, hvor borgerne har haft mulighed for at komme med forslag og ideer til udvikling af området. En borger har foreslået, at der skabes mulighed for gallerivirksomhed i de historiske bygninger.

Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 936 af 24/09/2009) skal der foretages en miljøvurdering af planer for arealanvendelse, 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.

Kommunen har foretaget en miljøscreening af tillæg nr. 3 til kommuneplan 2014. På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Byrådets beslutning er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Lovhjemmel

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 857 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplaner, der tilvejebringes indenfor rammeområde 3521.

Områdets anvendelse

Området anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, iværksætterfaciliteter, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, anlæg til fritidsformål, hotel og lignende, samt mulighed for at opføre etageboligbebyggelse på ejendommens sydlige del.

Området vejbetjenes fra Hovedgaden.

Der udlægges en plads mellem den bevaringsværdige bebyggelse og Hovedgaden.

Der udlægges en vejbyggelinje på 17,5 meter fra Hovedgadens vejmidte.

Bevaringsbestemmelser

Eksisterende fabriksbygninger fra før 1950 omfattes af bevaringsbestemmelser.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85.

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 17 meter.

Ny bebyggelse skal opføres i 3-5 etager.

Opholdsarealer

Der skal anlægges velbeliggende udeopholdsarealer svarende til 60 % af etagearealet for boliger og 20 % af etagearealet for øvrige funktioner.

Parkering

Der etableres 1 parkeringsplads pr.:

- bolig
- 100 m² lager og
- 50 m² etageareal til andre formål.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup Kommune er i den statslige vandplanlægning udpeget til "område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD).

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indsatsplanområde Ishøj, og inden for indvindingsoplandet til Hedehusene Østre Vandværk.

Grundvandsredegørelse: Se bilag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014.

Stationsnærhed

Området ligger stationsnært, delvist indenfor det stationsnære kerneområde.

Detailhandel

Ikke udlagt til område for detailhandel.

Til PlanDK

Plannummer	3521
Plannavn	Kaffesurrogatfabrikken
Anvendelse generelt	Blandet boliger og erhverv
Anvendelse specifikt	Blandet byområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hedehusene
Bebyggelsesprocent	85
Bebyggelsesprocent af den enkelte ejendom	85
Max rumfang m³/m²	
Max. bygningshøjde	17 meter
Max. etage	3-5

Vedtagelsespåtegning I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune endeligt.

Høje-Taastrup Byråd den 19.05. 2015.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2014.

Grundvandsredegørelse

Rammeområde 3521. Blandet bolig og erhverv.

Rammeudlæg	Rammeområde 3521. Blandet bolig-erhvervsområde beliggende mellem jernbanen og Hovedgaden i det vestlige Hedehusene.
Kortlægning	OSD, ION og NFI. Indvindingsopland til Hedehusene Østre Vandværk. Københavns Amt har i 2004 kortlagt ca. 90 % af lokalplanområdet som muligt forurenede på vidensniveau 1 efter § 4 jf. § 12 i Jordforureningsloven. Amtet oplyser, at der på ejendommen bl.a. har været autoværksted, trykkeri, malerværksted, smedeværksted og plastindustri. Amtet vurderer, at aktiviteterne kan have forurenede ejendommen. De nævnte aktiviteter kan typisk medføre jord-/grundvandsforurening med bl.a. olie (kulbrinter), chlorerede opløsningsmidler, vandblandbare opløsningsmidler, tungmetaller og phtalater. Der er ved vandanalyser på ejendommen i grundvandet konstateret chlorerede opløsningsmidler over grænseværdien. Afdampning fra jord- og grundvandsforureninger kan medføre indeklimaproblemer, når bygninger ønskes anvendt til boligformål. Evt. kontakt med forurenede jord kan også give problemer, når udearealer ligger i tilknytning til boliger.
Planforhold	Område til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, produktionserhverv, iværksætterfaciliteter, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, fritidsformål, hotel og lignende, samt etageboligbebyggelse. De historiske fabriksbygninger omfattes af bevaringsbestemmelser. Området er omfattet af Ishøj indsatsplan, som er under udarbejdelse af Ishøj Kommune i samarbejde med Høje-Taastrup Kommune.
Zonestatus	Byzone
Parkering	Parkering på fast belægning
Hydrogeologiske forhold	Lokalplanområdet er beliggende indenfor indsatsplanområdet Ishøj, og indenfor indvindingsoplandet til Hedehusene Østre Vandværk. Nærmeste indvindingsboring til almen vandforsyning er beliggende ca. 150 meter sydøst for området og tilhører Hedehusene Vestre Vandværk. Hedehusene Vestre Vandværk har en indvindingstilladelse på 32.000 m ³ /år. Indenfor lokalplanområdet, ligger der en privat vandforsyningsboring, som indvinder under 1.000 m ³ om året. I boringen er der tidligere påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler. Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor det beskyttende lerlag er under 5 meter tykt, og lokalt ses der områder helt uden beskyttende lerlag. Området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde med hensyn til nitrat.

	<p>På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanområdet er særlig sårbart overfor aktiviteter, som kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen. Der fire magasinforhold i området med oxideret vandtype.</p> <p>Den overordnede grundvandsstrømning er østlig og den årlige grundvandsdannelse udgør er i størrelsesordenen 200 mm/år.</p> <p>Der er ved vandanalyser, udtaget i 2000, påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler, dog under gældende kvalitetskrav for drikkevand.</p> <p>Se i øvrigt Høje-Taastrup Kommunes "Redegørelse om byudvikling i OSD og NFI".</p>
Grundvandsdannelse	<p>Arealet ligger i byzone. Det efæstede areal udgør en forholdsvis stor del af området, hvorfor der er begrænset grundvandsdannelse.</p>
Forureningsrisiko	<p>Lille. Boliger og mindre grundvandstruende virksomheder er opført på tilladelseslisten.</p>
Samlet vurdering	<p>Begrundelse for ændrede anvendelsesbestemmelser for planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er hensigten at tilvejebringe planmæssige rammer, hvor de historiske fabriksbygninger bevares, og samtidig give mulighed for en attraktiv etageboligbebyggelse, der både ligger nær ved stationen og det regionale fritidsområde, Hedeland. • Området er stationsnært. Det er derfor i overensstemmelse med den overordnede planlægning, jf. Fingerplanen, at området fortættes og at der opføres etageboligbyggeri. <p>Overordnet set vurderes anvendelse af en del af området til etageboligbebyggelse i stedet for til erhverv, at mindske risikoen for potentiel påvirkning af områdets grundvandsressource med miljøfremmede stoffer, idet der i tilknytning til erhverv kan være oplag af væsker og kemikalier samt forekomme processer, der indebærer en teoretisk risiko for udslip til grundvandet.</p>
Retningslinjer	<p>Der vil via Jordforureningsloven ved grave- og anlægsarbejde på området blive stillet vilkår, som sikrer, at der ikke sker en øget udvaskning af miljøfremmede stoffer til områdets grundvandsressource.</p> <p>Ved udformning af lokalplanen skal behovet for nedsivning af overfladevand til grundvandsressourcen opvejes mod risikoen for udvaskning af forurenende stoffer til grundvandet.</p>