



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 1.14.1

## Taastrup Hovedgade 164

Oktober 2020



## **INDHOLD**

### Lokalplan 1.14.1

Redegørelse .....	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	4
Miljøforhold	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplanens bestemmelser .....	8
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	8
§ 4. Områdets anvendelse	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	8
§ 7. Parkering	8
§ 8. Bebyggelses omfang og placering	8
§ 9. Bebyggelsens udseende	9
§ 10. Ubebyggede arealer	9
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	10
§ 14. Lokalplanens retsvirkning	10
Vedtagelsespåtegning	11

## **BILAG**

Bilag 1: Eksisterende forhold - lokalplanens afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan

## REDEGØRELSE

<b>Indledning</b>	<p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.</p> <p>En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.</p>
<b>Områdets beliggenhed</b>	Lokalplan 1.14.1 omfatter ejendommen Taastrup Hovedgade 164.
<b>Baggrund med lokalplanen</b>	<p><u>Beslutning om at udarbejde ny lokalplan</u> Plan- og Miljøudvalget besluttede i januar 2020, at der skulle udarbejdes forslag til ny lokalplan for ejendommen Taastrup Hovedgade 164 for at muliggøre salg af biler.</p> <p>Skulle der tillades bilsalg fra ejendommen Taastrup Hovedgade 164, ville det kræve, at kommunen udlagde arealet til detailhandel for særlig pladskrævende varer. Dette krævede en ændring af kommunens hovedstruktur for detailhandel for pladskrævende varer, og i februar 2020 blev der foretaget en foroffentlighedshøring inden udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.</p> <p>Der er ikke indkommet forslag og idéer til udnyttelse af anvendelsen af Taastrup Hovedgade 164.</p>

<p><b>Lokalplanens formål og indhold</b></p>	<p><u>Lokalplanens formål</u></p> <p>Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere bilsalg, klargøringsværksted og lettere værkstedsaktiviteter. Bilsalg hører under kategorien pladskrævende varer, og der gives alene mulighed for bilsalg inden for lokalplanens område og ikke andre former for detailhandel.</p> <p><u>Lokalplanens indhold</u></p> <p><u>Anvendelse</u></p> <p>Området anvendes til bilsalg med tilhørende klargøring og værkstedsfunktion.</p> <p><u>Bebyggelsens omfang</u></p> <p>Bebyggelsesprocenten kan højst udgøre 60 %. Det bebyggede areal kan højst udgøre 45 % af grundens areal.</p> <p><u>Bebyggelsens udseende</u></p> <p>Facaderne opføres enten af mursten, indfarvet beton, plader af letbeton, eternit eller metal. Farver på pladerne er i dæmpede farvenuancer og ikke i signal farver.</p> <p>Tagfladerne er af metalplader eller eternitplader. Taghældningen er op til 25 grader.</p> <p><u>Skiltning</u></p> <p>Skiltning placeres på bygningernes facader og ikke på eller over tagfladen. Skilte indeholder navn på firmaet, indehaver eller branche eller bilmærke, suppleret med logo. Det vil sige, at skiltningen ikke indeholder reklameagtig tekst eller slogans.</p> <p>Ved indkørslen til virksomheden kan der ud mod Taastrup Hovedgade opsættes en pylon eller en skiltestander på højst 5 meter i højden.</p> <p>Bygningerne kan ikke belyses med spots, men de udstillede biler kan belyses med nedadrettet lys på master af kriminalpræventive grunde.</p>
<p><b>Områdets historie og eksisterende forhold</b></p>	<p>Lokalplanområdet er en del af et erhvervsområde af industri- og værkstedsvirksomheder omkring Husmandsvej, Vandmestervej, Malervej og Snedkervej, som ligger i den sydlige del af Taastrup.</p> <p>Lokalplanområdet ligger i dag mellem 2 store bilforhandlere ud til Taastrup Hovedgade.</p>
<p><b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b></p>	<p><b>Fingerplan 2019</b></p> <p>Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.</p> <p><b>Kommuneplan 2014</b></p> <p>Rammeområde 1450:</p>

Området anvendes til erhverv. I området kan der etableres håndværks- og reparationsvirksomhed samt mindre fremstillingsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne miljømæssige gener. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse mod forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, herunder virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage samt udnyttelig tagetage. Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 8 m over det omliggende terræn. Ingen grund må være mindre end 1.500 m<sup>2</sup> og større end 3.000 m<sup>2</sup>.

Området er ikke stationsnært og ikke udlagt til detailhandel for særlig pladskrævende varer.

Derfor udarbejdes tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2014 for at muliggøre detailhandel for særlig pladskrævende varer, bilsalg, samt en bebyggelsesprocent på 60.

#### **Lokalplan**

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-14, som aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan 1.14.1.

#### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. varmforsyningsloven.

#### **Vandforsyning**

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

#### **Spildevand og regnvand**

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

#### **Strategisk Energi- og Klimaplan**

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

#### **Grundvandsforhold**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter

	<p>arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.</p> <p>I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".</p> <p>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".</p> <p><b>Affaldsplan</b></p> <p>Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje Taastrup Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres hensigtsmæssigt, så det er let tilgængeligt for Høje Taastrup Kommune at afhente.</p> <p>I forbindelse med ibrugtagningen skal bebyggelsen tilmeldes Høje Taastrup Kommunes affaldsordning.</p>
<p><b>Miljøforhold</b></p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).</i></p> <p><i>Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.</i></p>	<p><b>Miljøvurdering af planer og programmer</b></p> <p>Område anvendes til erhvervsformål og bilsalg, som er anvendelser, der ikke er anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven. Anvendelsen påvirker ej heller et internationalt naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.</p> <p>Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke er behov for eller krav om en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven.</p> <p>Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde og allerede bebygget. Det planlagte vil derfor ikke medføre behov for udbygning af den overordnede infrastruktur. Miljøpåvirkningen af lokalplanområdet vil ikke være større end den påvirkning, der er fra den eksisterende bebyggelse, og som den gældende lokalplan giver mulighed for.</p>
<p><b>Tilladelser fra andre myndigheder</b></p>	<p><b>Fortidsminder</b></p> <p>Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.</p>

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (LBK nr. 358 af 8. april 2014).

### **International naturbeskyttelse**

#### Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Lokalplanområdet ligger ikke op til eller i nærheden af et Natura 2000 område. Nærmeste Natura2000-område er Sengeløse Mose og Vasby Mose, som ligger 4-5 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen giver alene mulighed for udvidelse af anvendelsen til også at omfatte bilsalg i et allerede udbygget område, og det er kommunens vurdering, at der med lokalplanen ikke sker nogen påvirkning af Natura2000-områder.

#### Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Der er ikke registreret forekomst af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes yderligere, at området ikke rummer egnede levesteder for bilag IV-arter. Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

### **Naturbeskyttelse**

Der findes ikke beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

### **Jordforurening**

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Der er ikke kortlagt jordforurening V2 inden for lokalplanområdet.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

	Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.
<b>§ 1. Lokalplanens formål</b>	Lokalplanens formål er at muliggøre detailhandel for pladskrævende varer, alene bilsalg på ejendommen Taastrup Hovedgade 164, matrikel nr. 15h Høje Taastrup Rønnevang.
<b>§ 2. Områdets afgrænsning</b>	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter ejendommen matrikel nr. 15h Høje Taastrup Rønnevang.  Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter april 2020 udstykkes fra denne ejendom.
<b>§ 3. Områdeinddeling og zonestatus</b>	Lokalplanområdet ligger i byzone.
<b>§ 4. Områdets anvendelse</b>	Området skal anvendes til detailhandel for pladskrævende varer, bilsalg, lettere industri og værksteds- og produktionsvirksomheder samt distributions- og lagervirksomheder.  Bilsalg, detailhandel for pladskrævende varer, må højst udgøre 2.000 m <sup>2</sup> . Butiksstørrelsen må højst være 2.000 m <sup>2</sup> .  Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.
<b>§ 5. Udstykning</b>	Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.500 m <sup>2</sup>
<b>§ 6. Veje og stier</b>	Vejadgang til ejendommen kan ske fra Snedkervej og Taastrup Hovedgade.
<b>§ 7. Parkering</b>	Der skal anlægges 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m <sup>2</sup> bilsalg og erhvervsareal og 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m <sup>2</sup> tilhørende administrationsareal.  <u>Handicapparkering</u> Der skal om nødvendigt anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser med størrelsen 3,50 x 5,00 meter.
<b>§ 8. Bebyggelses omfang og placering</b>	Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 60 %. Det bebyggede grundareal må højst udgøre 45 % af grundens areal.



<p><b>§ 9. Bebyggelsens udseende</b></p>	<p><u>Facader</u> Facaderne skal opføres enten i tegl, indfarvet beton eller plader af letbeton, eternit eller metal. Metalplader skal fremstå i dæmpede farvenuancer, og der må ikke anvendes signalfarver som rød, grøn, gul og blå.</p> <p>Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer til facaderne. Glansstrinnet må højst være 50.</p> <p><u>Tage</u> Tage må ikke have en større hældning end 25 grader.</p> <p>Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer som tagbelægningsmateriale. Glansstrinnet må højst være 50.</p> <p><u>Skiltning</u> Skiltning må kun placeres på bygningernes facader og skal tilpasses facadernes fagopdeling og facadernes døre- og vinduesopdelinger.</p> <p>Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, der dækker dele af facaden.</p> <p>Skiltning må ikke placeres på tagfladen eller over tag.</p> <p>Skilte må ikke have en større højde end 1 meter og skiltets tekst må højst have en højde på 0,80 meter.</p> <p>Skilte må kun indeholde navn på firma, indehaver eller branche samt indeholde firmaets eller branchens logo.</p> <p>Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkelt produkter er ikke tilladt.</p> <p>Skiltning, logo eller enkelt bogstaver må kun belyses bagfra.</p> <p>Der må ikke anvendes rullende eller løbende skiltning eller laserlys skiltning.</p> <p>Der må ikke opsættes beachflag, klapskilte eller skilte på fod ud mod offentlige veje.</p> <p>Der kan opstilles pyloner med en højde på højst 5 meter og med en bredde på højst 1,50 meter eller skiltestander med en højde på højst 5 meter og skilteplade på højst 2 kvm. Er der flere virksomheder på samme ejendom skal skiltningen samordnes på en fælles pylon eller skiltestander.</p> <p>Der må placeres en flagborg på højst 3 flagstænger, der højst må have en højde på 12 meter.</p>
<p><b>§ 10. Ubebyggede arealer</b></p>	<p>Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 5 % af værkstedsfunktions- og administrationsdelens bruttoetageareal. Arealerne skal placeres og anlægges, så der</p>

	<p>bliver attraktive og vedbeliggende arealer for virksomhedens ansatte.</p> <p>Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.</p> <p>Der må ikke være oplag på parkeringspladser.</p> <p><u>Hegning</u> Der kan etableres trådhegn i naboskel, i vejskel mod Snedkervej og 0,50 meter fra vejskel mod Taastrup Hovedgade. Højden på trådhegnet må højst være 2,00 meter.</p> <p><u>Belysning</u> Bygninger må ikke belyses med direkte belysning.</p> <p>Der kan etableres belysning af udstillede biler af præventive årsager som nedadrettet belysning. Belysningen må ikke være til gene for naboer og trafikanter på Taastrup Hovedgade.</p>
<p><b>§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg</b></p>	<p>Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.</p> <p>Der skal afsættes fornøden plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren. Erhvervsaffald skal bortskaffes af virksomheden efter en af kommunen godkendt ordning.</p>
<p><b>§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</b></p>	<p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at de i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagte,</li> <li>• at det i § 7 krævede antal parkeringspladser er anlagt</li> </ul>
<p><b>§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</b></p>	<p>Byplanvedtægt 1-14, vedtaget april 1967, ophæves for den del, som er omfattet af lokalplan 1.14.1.</p>
<p><b>§ 14. Lokalplanens retsvirkning</b></p>	<p><b>1.</b> Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.</p> <p><b>2.</b> Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at</p>

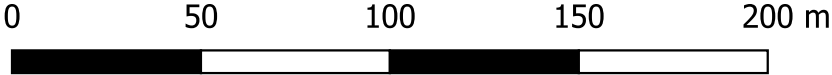
	<p>dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).</p> <p><b>3.</b> I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.</p> <p><b>4.</b> I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p>
<p><b>Vedtagelsespåtegning</b></p>	<p>I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.14.1 endeligt.</p> <p>Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. oktober 2020.</p>
	<p>Michael Ziegler borgmester</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>



# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



 Lokalplangrænse





# Kortbilag 2 - Matrikelplan

