



# **Lokalplan nr. 2.03.3**

---

Et område mellem Holbækmotorvejen og Helgeshøj Alle vest for Hveen Boulevard

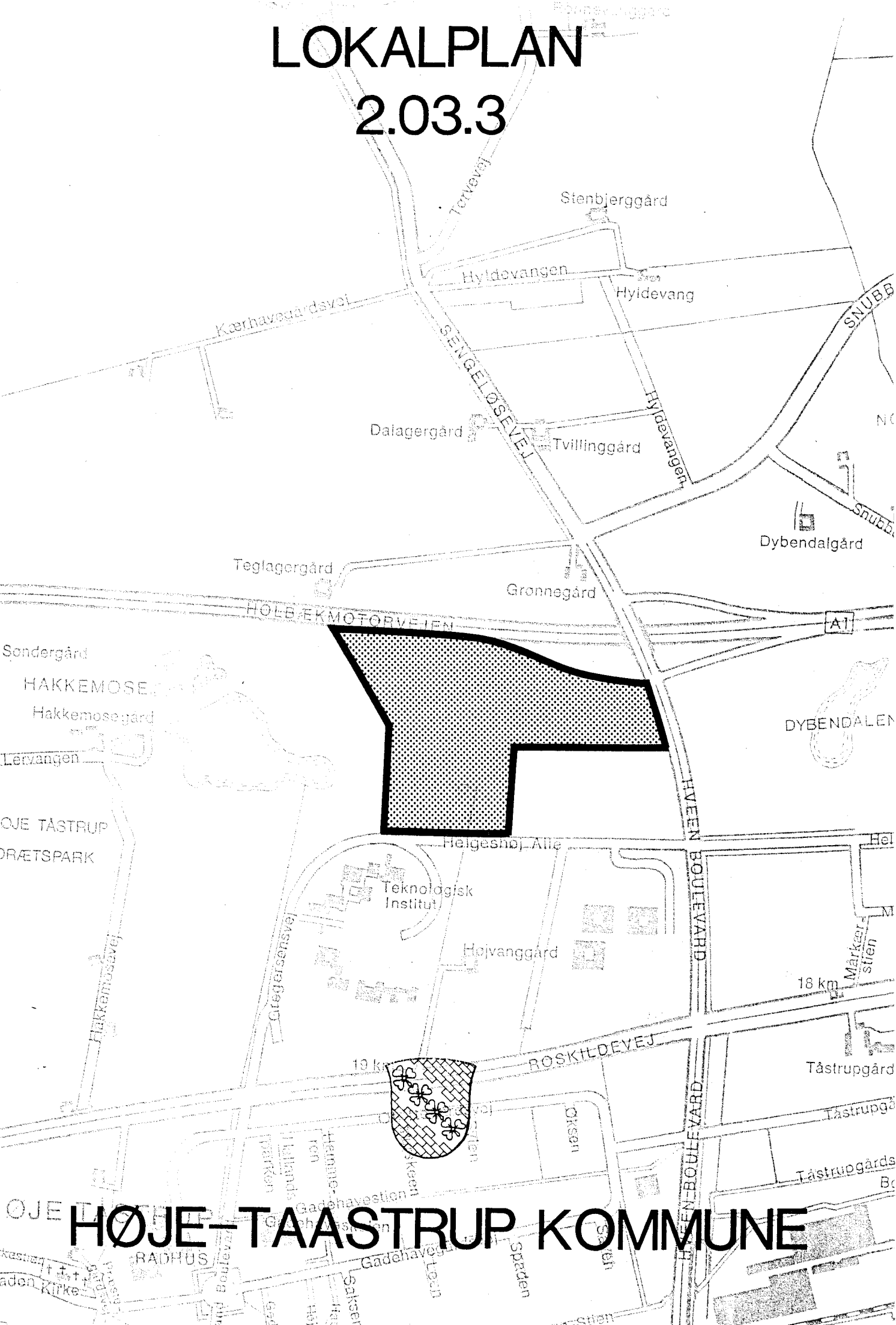
Høje Taastrup By

Erhverv

**28.07.1987**

# LOKALPLAN

## 2.03.3



# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

## 2.03.3

ERHVERVSOMRADE VED HELGESHØJ

Høje-Taastrup kommune

## Redegørelse, lokalplan 2.03.3.

### **Indledning.**

Lokalplan 2.03.3 omfatter et område i Høje Taastrup beliggende mellem Holbækmotorvejen og Helgeshøj Allé, og det afgrænses mod vest af det rekreative område omkring Hakkemosen og mod øst af Hveen Boulevard.

Lokalplanen omfatter et ubebygget areal på omkring 18 ha. Den er udarbejdet på baggrund af et ønske om at bruge området til erhvervsformål (fabrikation med tilhørende administration).

### **Lokalplanens indhold.**

Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige anvendelse til ikke-forurenende erhvervsvirksomheder. Desuden fastlægges rammer for bebyggelsens omfang og placering. Der friholdes arealer til skærmbeplantning langs motorvejen og Hveen Boulevard og området omkring fortidsmindet "Helgeshøj" fastholdes som ubebygget areal.

### **Forhold til anden planlægning.**

Lokalplan 2.03.3 er i overensstemmelse med forslag til kommuneplantillæg 1985, der er fremlagt offentligt i perioden 14.11.1985-21.3.1986.

I tillægget foreslås en justering af rammerne for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne for området. Forslaget til fremtidige rammebestemmelser lyder således:

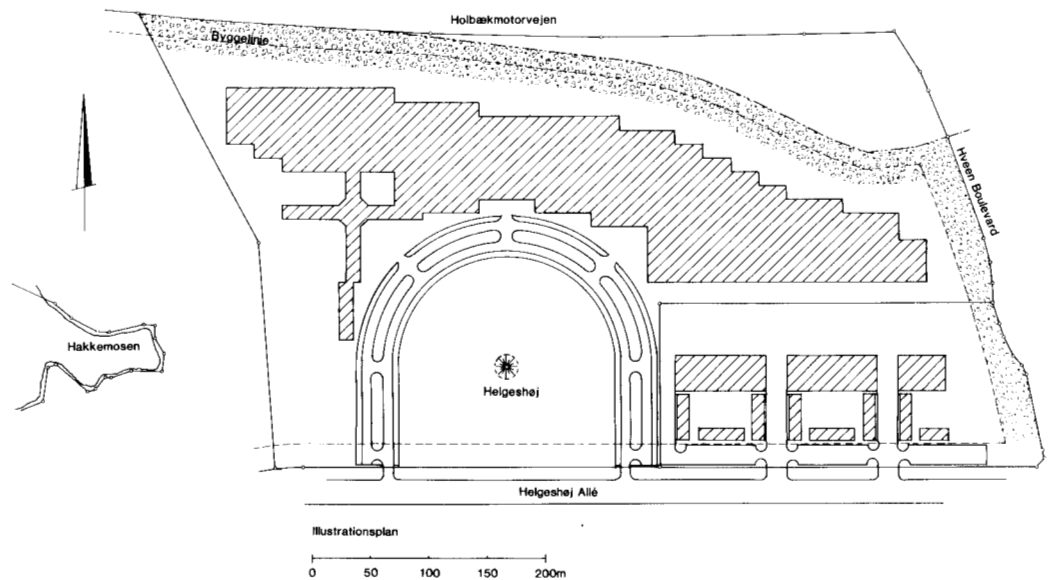
- Området anvendes til erhvervsformål (håndværks- og fremstillingsvirksomhed, lager, administration og lignende). Der kan ikke etableres detail- eller engroshandel.

- Der må kun etableres boliger til tjenesteformål, portner og lignende.

Lokalplanen kan først træde i kraft, når rammebestemmelserne er godkendt.

Langs nordsiden af Helgeshøj Allé - uden for lokalplanens område - skal anlægges en overordnet sti. Stien vil blive en del af det ialt 32 m brede areal, der er udlagt til vejformål. Mod syd vil stien få forbindelse med centerområdet ved Høje Taastrup station og mod øst med industriområdet i Klovtofte. Fra stien vil også være forbindelse til det rekreative område ved Hakkemosen.

Lokalplanens område skal ses som en del af det samlede område mellem Helgeshøj Allé og Holbækmotorvejen.



Illustration, der viser de samlede udbygningsplaner for området mellem Holbækmotorvejen og Helgeshøj Allé.

**Lokalplanens område.**

Lokalplanens område udlægges til aktiviteter i overensstemmelse med de foreslåede rammebestemmelser.

Der bliver mulighed for at opføre dels fabriktions- og lagerhaller med enkelte driftskontorer, dels egentlige kontorbygninger for administrationen, således at kontorbygningerne vender mod de ubebyggede og fredede arealer omkring Hakkemosen og Helgeshøj og fabriktions- og lagerhallerne placeres nærmest Holbæk-motorvejen.

**Lokalplanens retsvirkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

**Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse

og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

**Lokalplanens forhold til fredning omkring Helgeshøj.**

I lokalplanens § 11, stk. 1, punkt a, er der en bestemmelse om, at der ikke uden Fredningsnævnets tilladelse kan etableres trafik anlæg m.v. (interne veje og parkeringspladser), inden for fredningslinien omkring fortidsmindet Helgeshøj. Spørgsmålet har den 3. december 1986 været behandlet i et møde i Fredningsnævnet, som i kendelsen af 12. december 1986 meddeler, at der ikke kan gives dispensation til overskridelse af fredningslinien.

Byrådet vedtog januar 1987 ikke at indbringe Fredningsnævnets afgørelse for Overfredningsnævnet.

Ved den detaljerede planlægning af det byggeri lokalplanen giver mulighed for, skal fredningslinien derfor respekteres i sin helhed. Dermed får den ændring af placering af adgangsvvej og bestemmelse om etablering af beplantningsbælter, som byrådet vedtog i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen ingen betydning. Derfor er de kortbilag, der er vedhæftet planen, også identiske med de der blev fremlagt ved lokalplanens offentliggørelse, og kan kun betragtes som retningsgivende under hensyn til det ovenfor anførte.

## Høje-Taastrup kommune, lokalplan 2.03.3.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1. Lokalplanens formål.**

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsvirksomhed (produktion og lager med tilhørende administration),
- at fastlægge rammer for bebyggelsens anvendelse, omfang og udformning, herunder krav om udlæg af opholds- og parkeringsareal,
- at fastlægge områdets trafikale tilknytning til den offentlige kvartersvej "Helgeshøj Allé",
- at sikre udlæg af friareal, så der i videst muligt omfang tages hensyn til fortidsmindet "Helgeshøj",
- at sikre arealudlæg til afskærmende beplantning langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard,
- at inddrage områdets nordlige del i byzone.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonebestemmelser.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 431/5-1-1 og omfatter dele af matr. nr. 1 av og 9 d Høje-Taastrup by og dele af matr. nr. 13 a og 13 i Sengeløse by samt alle parceller, der efter den 22.4.1986 udstykes inden for lokalplanens område.

2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanens område, som på kortbilag 431/5-1-2 er vist med åben skravering, fra landzone til byzone. Lokalplanens øvrige område er og forbliver i byzone.\*

-----  
Fodnote:\* Uden for lokalplanen, mellem denne og Holbækmotorvejen, reserveres et areal til udvidelse af motorvejen.



### § 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som håndværks- og fremstillingsvirksomhed, lager, administration og lignende. Der må ikke foregå detailhandel i området.
2. Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller i kun ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
3. Der må kun etableres boliger til tjenesteformål, portner og lignende.
4. Der kan opføres transformatorstationer og andre tekniske anlæg til bebyggelsens daglige forsyning, når de udformes under hensyntagen til bebyggelsens og de ubebyggede arealers karakter.

### § 4. Vej- og stiforhold m.v.

#### Adgangsforhold.\*

1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Helgeshøj Allé, i princippet som vist med pile på kortbilag 431/5-1-2.
2. Omkring Helgeshøj udlægges areal til områdets interne fordelingsvej, inden for fredningslinien 100 m fra gravhøjen. Arealet har en bredde af 18 m og vejen anlægges med 8 m bred kørebane og 2x5 m brede rabatter.

#### Vejbyggelinier.\*\*

3. Langs Helgeshøj Allé 20 m fra vejskel.

-----  
Fodnote: \* Jf. redegørelse på side 5 skal fredningslinien omkring Helgeshøj respekteres ved detailplanlægningen, således at alle anlægsarbejder kan ske uden for 100 m linien.

\*\* Langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard gælder de til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte byggelinier. Langs Hveen Boulevard p.t. ca. 50 m fra vejens midterlinie og langs Holbækmotorvejen ca. 15 m fra fremtidig vejgrænse. Byggelinien er vist på kortbilag 431/5-1-2. De anførte værdier for byggelinierne er uden højdetillæg, hvilket evt. i givet fald skal tillægges.

### Parkering.

4. Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst en bilplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til administration og lignende og mindst en bilplads for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til øvrige formål.

5. De til områdets bebyggelse hørende parkeringspladser skal fortrinsvis placeres inden for det på kortbilag 431/5-1-2 med tæt skråskravering viste vej- og parkeringsareal og i princippet som vist på illustrationsplanen 431/5-1-3.\*

Der må ikke etableres p-pladser på arealet mellem fredningslinierne for Hakkemosen og Helgeshøj regnet fra Helgeshøj Allé og 85 m mod nord.

6. Indretning, herunder beplantning af færdsels- og p-arealer, skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

### **§ 5. Lednings- og forsyningsanlæg.**

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

2. Kloakering og vandforsyning skal ske ved tilslutning til offentlige ledningsanlæg.

3. Der sikres areal til gennemgående offentlige afvandingsledninger, idet eksisterende ledninger omlægges. Arealet vil blive sikret med en særlig servitut inden for det viste 15 m brede areal på kortbilag 431/5-1-2.

### **§ 6. Bebyggelses omfang og placering.**

1. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40.

2. Bebyggelsens facader må ikke have en højde, som overstiger 8,5 m, og ingen del af bebyggelsens tag må hæves mere end 15 m over terræn (niveauplan).

---

Fodnote: \* Under hensyntagen til at fredningslinien omkring Helgeshøj skal respekteres må bestemmelsen anses for bortfaldet.

3. Bygninger skal placeres med hovedretningen vinkelret eller parallelt med skel mod Helgeshøj Allé.

4. Bebyggelse må kun opføres efter en bebyggelsesplan for et af kommunen godkendt byggeområde. Bebyggelsesplanen skal angive bebyggelsesmuligheder for den øvrige del af lokalplanområdet, således at der kan ske en sammenhængende udbygning i området, og i princippet være i overensstemmelse med den på illustrationsplanen 431/5-1-3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

5. Indrettes bebyggelse langs Holbækmotorvejen med støjfølsom anvendelse, skal der ved afskærmningsforanstaltninger kunne opnås et tilfredsstillende udendørs støjniveau i bebyggelsens facadelinie mod vejen, idet et niveau på 55 dB(A) må betragtes som øvre grænse.

#### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

1. Skiltning må kun finde sted efter byrådets godkendelse.

2. Til udvendige bygningssider samt tagflader, må der ikke anvendes materiale, som efter kommunens skøn virker skæmmende.

3. På tegning 431/5-1-4 er vist karakteren af den bebyggelse, der tænkes opført i området.

#### **§ 8. Ubebyggede arealer.**

1. Det til bebyggelsen hørende udendørs opholdsareal skal være velbeliggende og velindrettet og kan fortrinsvis udlægges i områdets vestlige del.

Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 20% af etagearealet til erhvervsformål, dog 5% for lagerformål.

2. Inden for en bebyggelses primære opholdsareal skal der ved afskærmningsforanstaltninger eller lignende kunne opnås et tilfredsstillende udendørs støjniveau for trafikstøjen fra Holbækmotorvejen.

3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

4. Arealet omkring Helgeshøj udlægges som friareal for bebyggelsen. Arealet skal indrettes med karakter af landbrugsareal eller

lignende.

5. Parkeringsarealer, brandveje, stier og lignende befæstede arealer kan etableres inden for de §§ 4.3 og 5.3 nævnte arealer, såfremt de ikke er omfattet af bestemmelser om beplantning eller fredning. Der vil dog kunne etableres mindre gangstier i beplantningsbæltet.

6. Langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard udlægges areal til et beplantningsbælte i varierende bredde langs Holbækmotorvejen mindst 30 m bredt, i princippet som vist på kortbilag 431/5-1-3.

7. Opholdsarealer samt beplantningsbælter skal anlægges efter en af byrådet godkendt plan.

**§ 9. Forudsætninger for ibrugtagningen.**

1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet fælles forsynings- og afløbsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5.2. Desuden skal der være etableret opholdsarealer, parkeringsarealer og beplantningsbælte efter aftale med byrådet.

2. Bygningernes opvarmning skal ske ved tilslutning til naturgasnettet.

**§ 10. Grundejerforening.**

1. Udstykkes området i flere erhvervsejendomme skal der efter krav fra byrådet oprettes en grundejerforening.

2. En grundejerforening skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af fælles trafikarealer og øvrige fælles friarealer og anlæg.

3. En grundejerforenings vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 11. Tilladelse fra anden myndighed.**

1. Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra,

a. fredningsnævnet om etablering af trafik anlæg og beplantninger og ændring af terrænet inden for en afstand af 100 m fra foden af

det på kortbilag 431/5-1-2 viste fortidsminde "Helgeshøj".\*

b. Landbrugsministeriet, Matrikeldirektoratet, om ophævelse af landbrugspligten på den del af matr. nr. 13 a og 13 i, der er omfattet af lokalplanen.

**§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt.**

Den under den 11. juni 1969 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 2-03 for Høje-Taastrup kommune ophæves for den del, der er omfattet af lokalplanen.

**Vedtagelses-  
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtog byrådet den 28.10.1986 lokalplan 2.03.3 endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på matr. nr. 1 av, 9 t Høje-Tåstrup by, Høje-Tåstrup og 13 k, 13 l Sengeløse by, Sengeløse.

Høje-Taastrup byråd, den 20.6.1987

Anders Bak  
borgmester

/ Børge Romme  
stadsingeniør

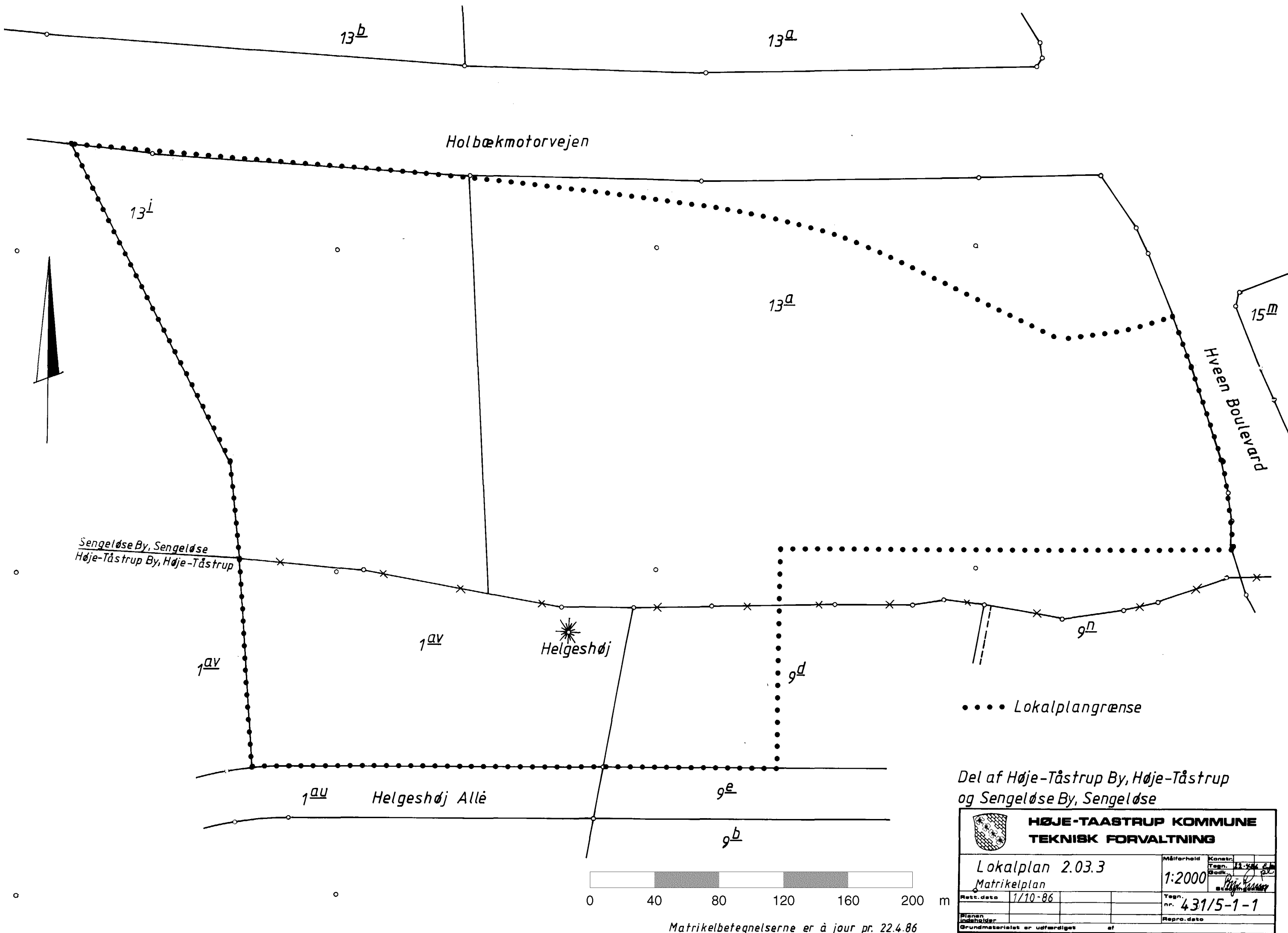
Indført i dagbogen 28.7.1987 14238  
Retten i Tåstrup  
Akt. P nr. 110.

Lyst som anført i lokalplanens § 12.

E. Jørgensen  
kontorfm.


---

Fodnote: \* Se redegørelsen side 5.



..... Lokalplangrænse

Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup og Sengeløse By, Sengeløse

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. 12.484 E.B. Godk. [Signature]
Lokalplan 2.03.3		Tegn. nr.	431/5-1-1
Matrikelplan		Repro. dato	
Rest. dato	1/10-86		
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			

0 40 80 120 160 200 m  
 Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 22.4.86

NORD

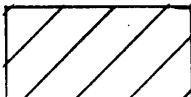
**SIGNATURFORKLARING:**

●●●●● Grænse for lokalplanområde


----- Byggelinie

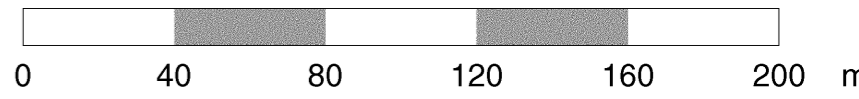
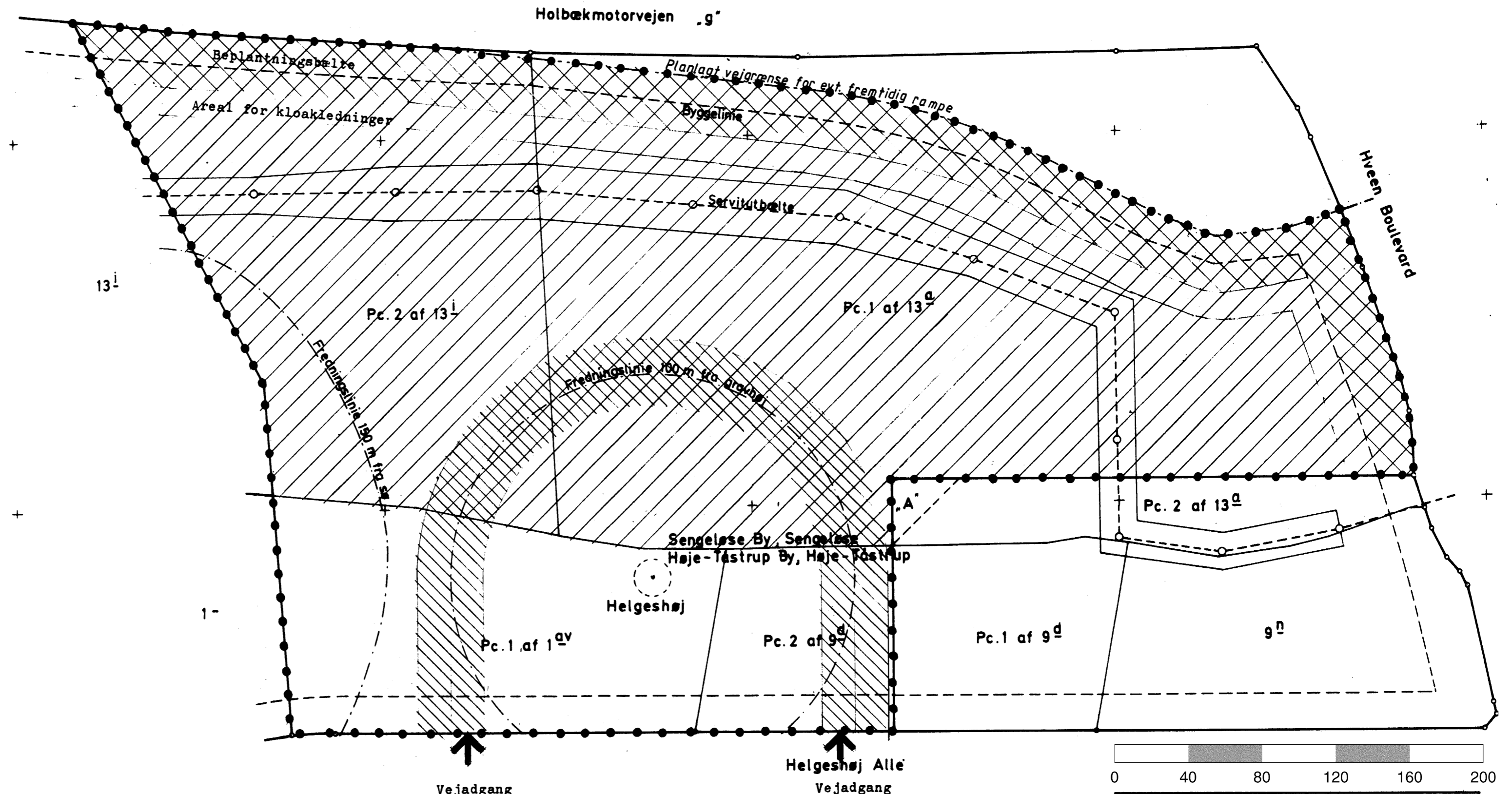
- · - · - · Fredningslinie


- · - · - · Planlagt vejgrænse

 Landzoneareal der overføres til byzone

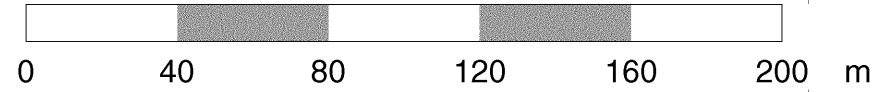
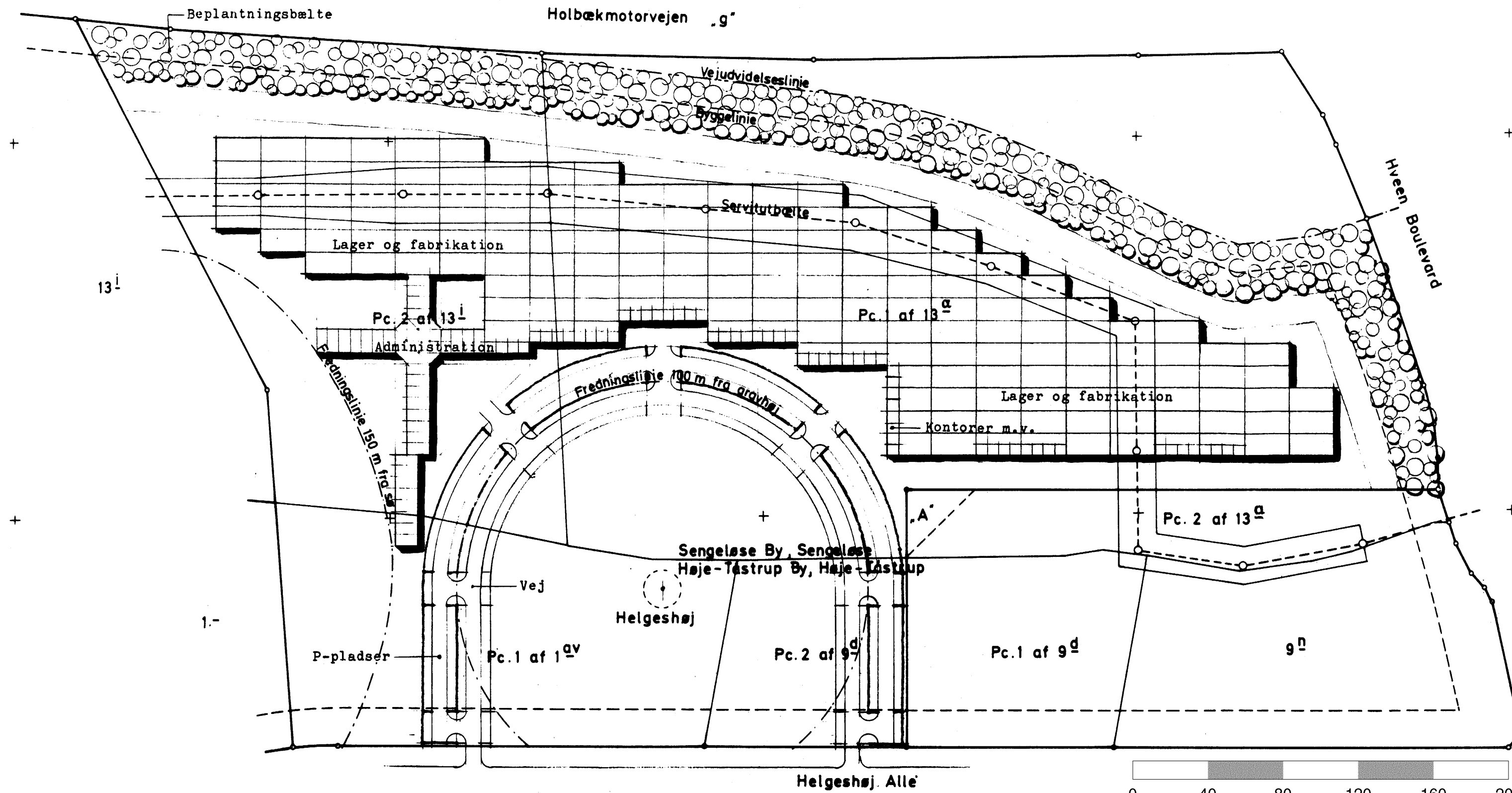
 Beplantningsbælte


 Primært vej- og parkeringsareal



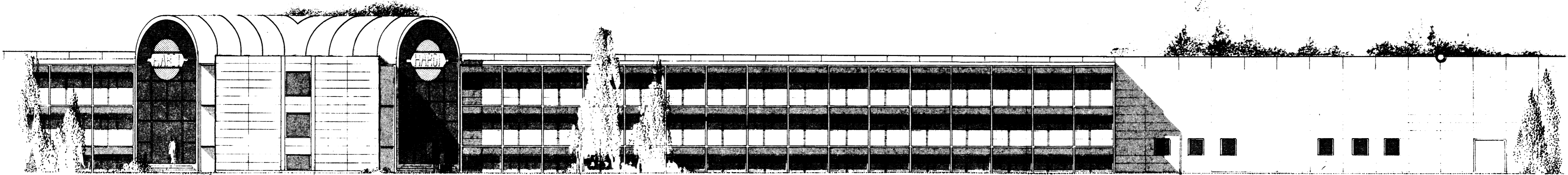
 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målestok	Konstn.
		1:2000	Tegn. 25/86
<b>Lokalplan 2.03.3</b> <b>Arealanvendelsesplan</b>		Tegn. nr.	431/5-1-2
Rest. dato	1/10-86	Repr. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af Ark. Blegvad			

NORD



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Skæferhold	Konstn
		1:2000	81-1-26
<b>Lokalplan 2.03.3</b> Illustrationsplan		Tegn. nr. <b>431/5-1-3</b>	
Rest. dato		Repr. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af <b>Ark. Blegvad</b>			



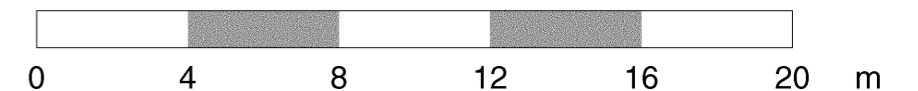



kontorfløj

kontorfløj

lager/fabrikationsafdeling

Mål 1:200



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>			
Lokalplan 2.03.3 Facade		Målforshold 1:200	Konstr. Tegn. 30.4.86 Godk. <i>[Signature]</i> Steingard
Rett. dato 30/3-87 E.ko		Tegn. nr. 431/5-1-4	Repro. dato
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget 1986 af Ark. Blegvad	