



Lokalplan nr. 2.03.5

**Erhvervsområde mellem Holbækmotorvejen og
Helges Høj Alle, Aller**

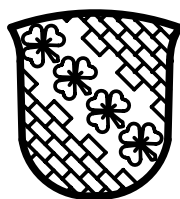
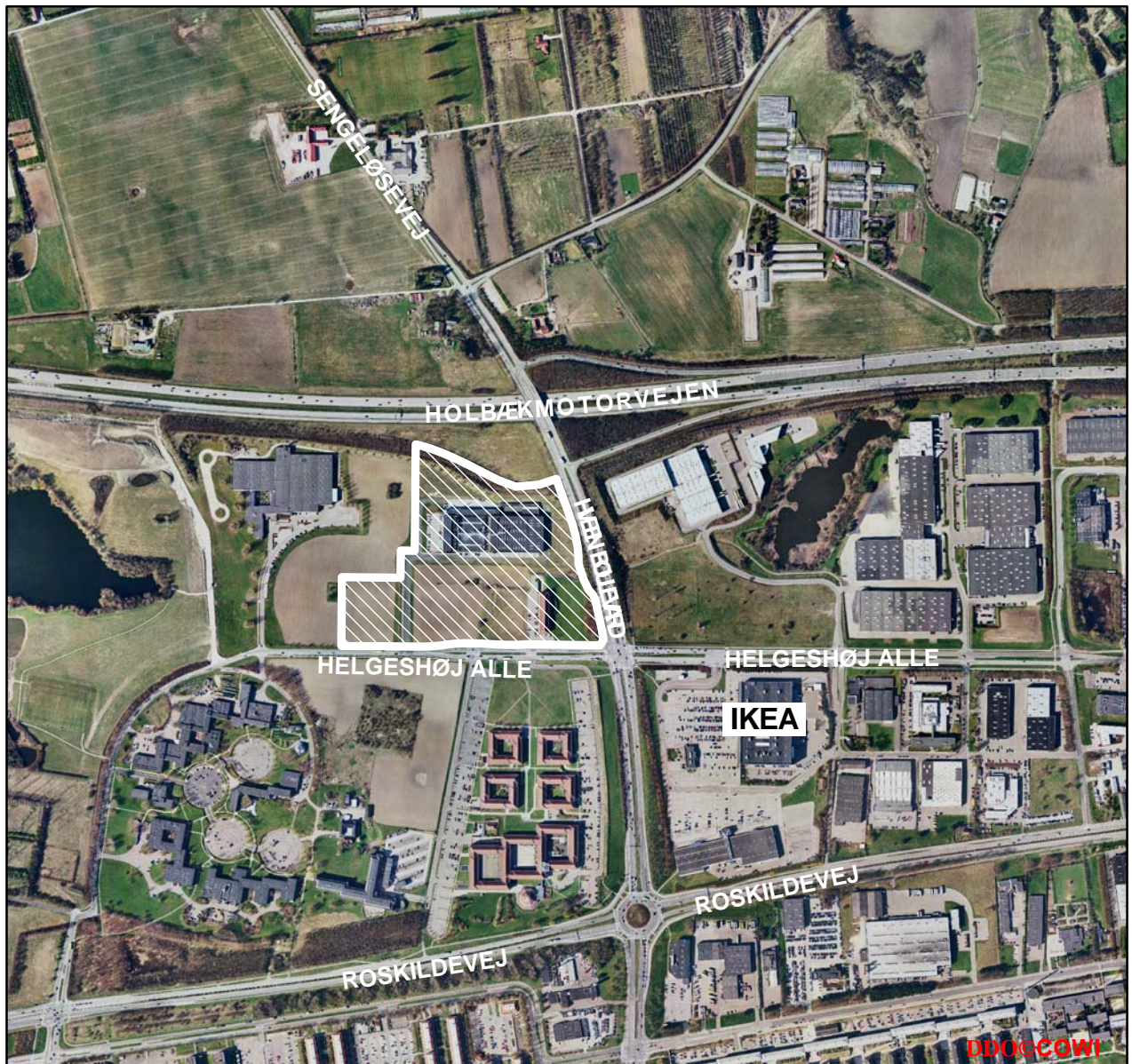
Høje Taastrup

Erhverv

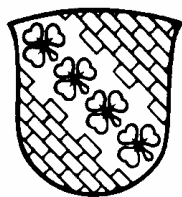
31-10-2005

LOKALPLAN

2.03.5



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.03.5

Lokalplanen omfatter et erhvervsområde beliggende mellem Holbækmotorvejen og Helgeshøj Allé, vest for Hveen Boulevard i Høje Taastrup By

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.03.5

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Veje og stier	7
§ 6. Parkering	7
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8. Beskyttelse af fredet fortidsminde.....	7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	8
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 3: Dispositionsplan	
Bilag 4: Beplantningsplan	

Redegørelse

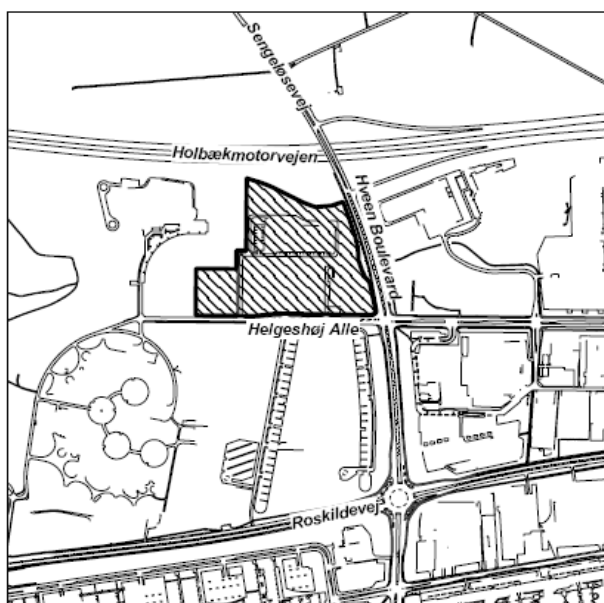
Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. 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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.03.5 omfatter et område beliggende mellem Holbækmotorvejen og Helgeshøj Allé, vest for Hveen Boulevard i Høje Taastrup By.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes for at sikre, at den eksisterende virksomhed Aller Tryk kan udvide omfanget af aktiviteterne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål (produktion, lager, distribution med tilhørende administration),
- at det eksisterende kontorhus Helgeshøj Allé 34, matr.nr. 9 n Høje Taastrup By, Høje Taastrup fortsat kan anvendes til kontorerhverv (administrations- og kontorformål, liberale

erhverv, service, rådgivning dog ikke undervisning),

- at fastlægge rammer for bebyggelsens anvendelse, omfang og udformning,

- at fastlægge til- og frakørselsforhold til lokalplanområdet fra Helgeshøj Allé,

- at sikre udlæg af friareal så der tages hensyn til fortidsmindet "Helgeshøj".

Forhold til anden planlægning

Den sydlige del af lokalplanens område er i Kommuneplan 2006 udlagt som en del af det stationsnære område. Kommuneplanen bestemmer, at udviklingen indenfor det stationsnære område skal gå i retning af højere koncentration af arbejdspladser. Den udvikling, der foreslås for ejendommen matr.nr. 9 d Høje Taastrup By, Høje Taastrup, går imidlertid i den modsatte retning.

Derfor har Byrådet gennem annonce i lokalpressen orienteret om de påtænkte ændringer og indkaldt forslag og ideer til brug for det videre planlægningsarbejde.

Museet på Kroppedal reagerede på kommunens annonce og orienterede om, at der i forbindelse med opførelsen af det nuværende trykkeri blev fundet rester af et palisadeanlæg fra stenalderen, og at man har grund til at formode at anlægget fortsætter ind på det aktuelle område.

På grundlag af processen med indkaldelse af forslag og ideer udarbejdes tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2006. Tillægget flytter grænsen for det stationsnære område, så den fremover vil løbe langs Helgeshøj Allé. Desuden justeres rammebestemmelserne for kommuneplanens delområde 211, omfattende matr. nr. 9 d og 9 n, Høje Taastrup, så de nuværende erhvervsaktiviteter (trykkeri og distribution) kan udvides.

Lokalplan 2.03.5 afløser lokalplan 2.03.2 samt den østlige del af lokalplan 2.03.3.

Området gennemløbes fra vest til øst af en overordnet spildevandsledning og en regnvandsledning. Lokalplanen gør det muligt at bygge, hvor ledningerne ligger i dag. Byggeri indenfor lokalplanens område skal respektere ledningerne. Der må kun bygges ved en omlægning af ledningerne.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering

Det er kommunens vurdering, at udviklingen i lokalplan 2.03.5 i højere grad end de tidligere lokalplaner, bidrager til

at fremme en bæredygtig udvikling, idet

- en udvikling med færre jobs tager hensyn til at afstanden til den nærmeste togstation er mere end 1½ km i luftlinie,
- der er god adgang til varetransport via det overordnede vejnet, og
- Helgeshøj Allé udgør en mere hensigtsmæssig grænse mellem produktionsvirksomheder og virksomheder med kontorpræg, idet der skabe en vis afstand og dermed forebygges eventuelle miljømæssige konflikter.

Kommunen vurderer derfor, at der ikke er grundlag for at foretage en miljøvurdering af projektet.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

I forhold til det eksisterende kontorhus matr.nr. 9 n Høje Taastrup skal fremtidige erhvervsvirksomheder overholde miljølovens vejledende støjnormer.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kropedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål (produktion, lager, distribution med tilhørende administration),
- at det eksisterende kontorhus på matr.nr. 9 n Høje Taastrup By, Høje Taastrup fortsat kan anvendes til kontor erhverv (administrations- og kontorformål, liberale erhverv, service og rådgivning),
- at fastlægge rammer for bebyggelsens anvendelse, omfang og udformning,
- at fastlægge til- og frakørselsforhold til Helgeshøj Allé,
- at sikre udlæg af friareal, så der tages hensyn til fortidsmindet ”Helgeshøj”.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

13 n Sengeløse By Sengeløse og

9 d, 9 n, 1 aø Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16. april 2007 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

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, distribution og lignende med tilhørende administration. Der må ikke foregå detailhandel i området. Den eksisterende administrationsbygning på matr.nr. 9 n Høje Taastrup By, Høje Taastrup kan bevares til kontorformål (administrations- og kontorformål, liberale erhverv, service og rådgivning).
2. Der kan etableres enkelte boliger til tjenesteformål, portner eller lignende.

3. Der kan opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets daglige forsyning, når de udformes under hensyntagen til bebyggelsens og de ubebyggede arealers karakter.

§ 5. Veje og stier

Adgangsforhold.

1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Helgeshøj Allé, i princippet som vist med pile kortbilag 3.
2. I den vestlige del af lokalplanens område udlægges en fordelingsvej a-b i 18 m's bredde. Fordelingsvejen kan videreføres til betjening af matr.nr. 13 o Sengeløse.
3. Ved vejtilslutning fælles for matr.nr. 9 d og 9 n til Helgeshøj Allé udlægges et trafikareal (privat fællesvej) B, jf. kortbilag 3.

* Langs Holbækmotorvejen gælder de til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte vejbyggelinier p.t. ca. 15 m fra vejskel i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejbyggelinier.*

4. Langs Helgeshøj Allé og Hveen Boulevard udlægges en byggelinie 20 m fra vejskel.

§ 6. Parkering

1. Inden for området skal der til enhver tid være anlagt tilstrækkelige parkeringsarealer til at opfylde områdets parkeringsbehov.
2. Dog skal der udlægges arealer til parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal lager/produktion/distribution og til 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal kontorerhverv.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
2. Bebyggelsens facader må ikke have en højde, som overstiger 12 m.
3. Eksisterende bebyggelse kan bevares og fornyes.
4. Ny bebyggelse skal fortrinsvis opføres indenfor byggefeltet A jf. kortbilag 3.

§ 8. Beskyttelse af fredet fortidsminde

Fredningslinien omkring fortidsmindet Helgeshøj skal respekteres, således at alle anlægsarbejder skal ske udenfor 100 m's beskyttelseslinien.

§ 9. Bebyggelsens ydre frem-

1. Facader skal fortrinsvis fremstå i hvide, grå, brunlige

træden

eller sorte nuancer.

2. Bygninger må ikke illumineres
3. Skiltning må kun finde sted efter Byrådets anvisninger jf. Facade- og skiltevejledning for Høje-Taastrup Kommune.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Til bebyggelsen skal indrettes velbeliggende og velindrettet opholdsareal f.eks. i forbindelse med kantine. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 5 % af etagearealet.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
3. Arealet omkring Helgeshøj udlægges som friareal for bebyggelsen. Arealet skal indrettes med karakter af landbrugsareal eller lignende.
4. Eksisterende beplantningsbælter i byggeliniearealer mod Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard skal bevares og vedligeholdes. Langs Helgeshøj Allé, mellem matr.nr. 9 n og 1 aø Høje Taastrup, skal der i byggeliniearealet mod Helgeshøj Allé etableres en beplantning med fritstående, højtstammede og fuldkronede egetræer plantet i stor størrelse eksempelvis 18-20 cm (stammens omfang målt 1 m over jorden) med en indbyrdes afstand på 20 m i græs, således at beplantningen får karakter af en åben træplantning, der ikke skjuler, men tillader indblik til områdets virksomheder jf. planteplan bilag 4.
5. Hvis der etableres udendørs oplag skal det ske på en måde så det ikke er synligt fra de omgivende veje f.eks. gennem afskærmning med en karakter tilpasset områdets bebyggelse.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes naturgasnettet.
2. Spilde- og regnvandsafledning samt vandforsyning skal primært ske ved tilslutning til offentlige ledninger; men kan i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter særlig godkendelse, ske på anden måde.
3. Eksisterende regnvands- og spildevandsledning langs skellet mellem matr.nr. 13 n Sengeløse og matr.nr. 9 n Høje Taastrup By skal respekteres. Der må kun bygges oven på ledningernes nuværende placering, hvis de omlægges.
4. Ledninger skal så vidt muligt placeres i belagte arealer.

Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.

5. Der skal sættes den fornødne plads af 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.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før der er sikret etablering og drift af fællesarealer og –anlæg i overensstemmelse med § 10 og 11, herunder sikring af eksisterende spildevands- og regnsvandsledninger på matr.nr. 13 n Sengeløse f.eks. gennem omlægning.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.03.2 (offentliggjort den 22. oktober 1986) og lokalplan 2.03.3 (offentliggjort den 15. april 1987) ophæves for det område der er omfattet af lokalplan 2.03.5.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtægelsespåtegning

Lokalplanens retsvirkninger

1. 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.

2. 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 dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov

begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2007.

Michael Ziegler
borgmester

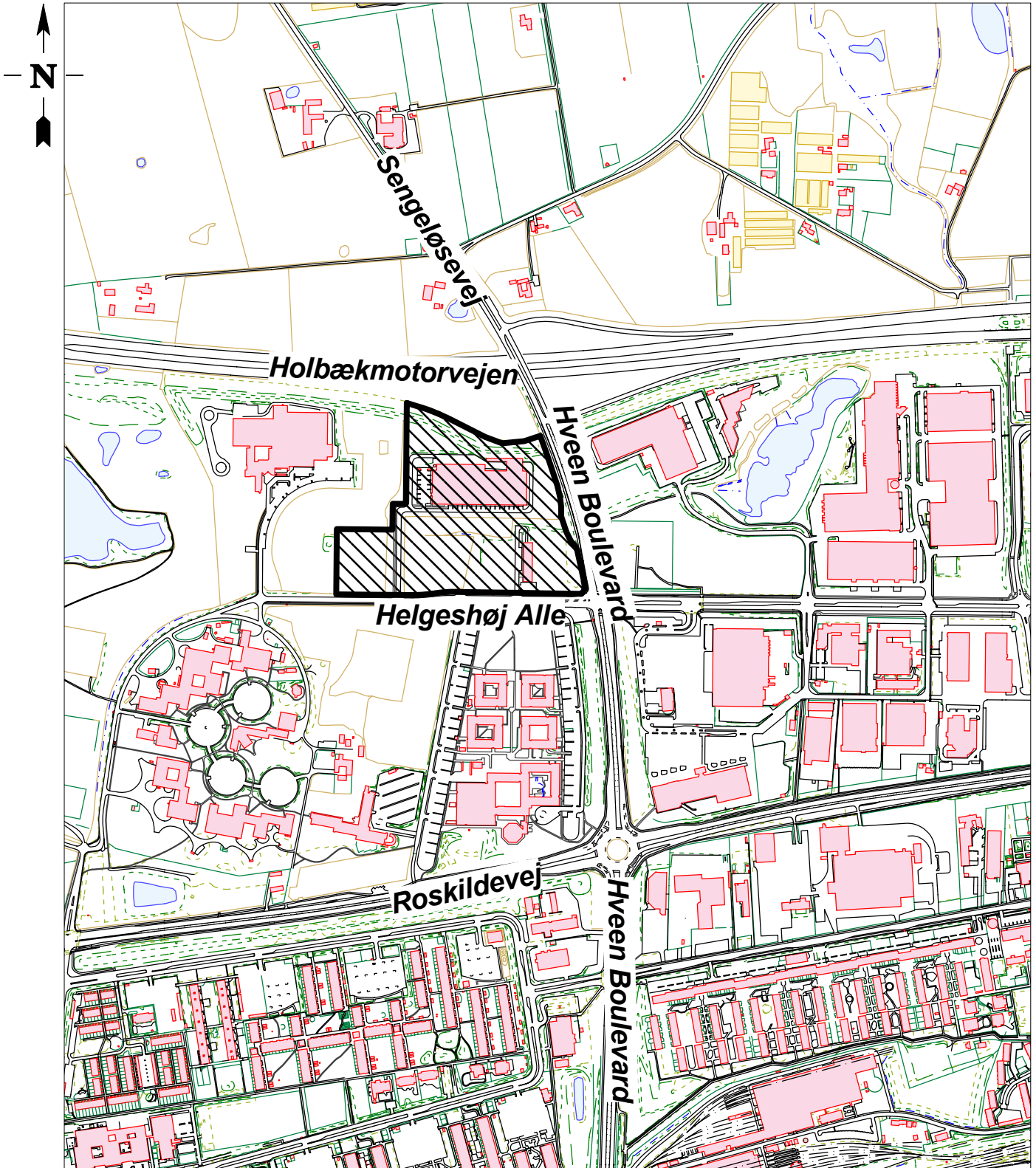
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

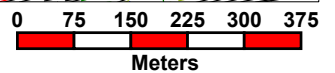
Tinglyst den 12. November 2007
under nr. 8568 Lyst på
3 n, Sengeløse By, Sengeløse samt
1aø, 9d, 9n Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Retten i Taastrup den 12. november 2007


Sign.: Lillian Jespersen

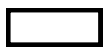
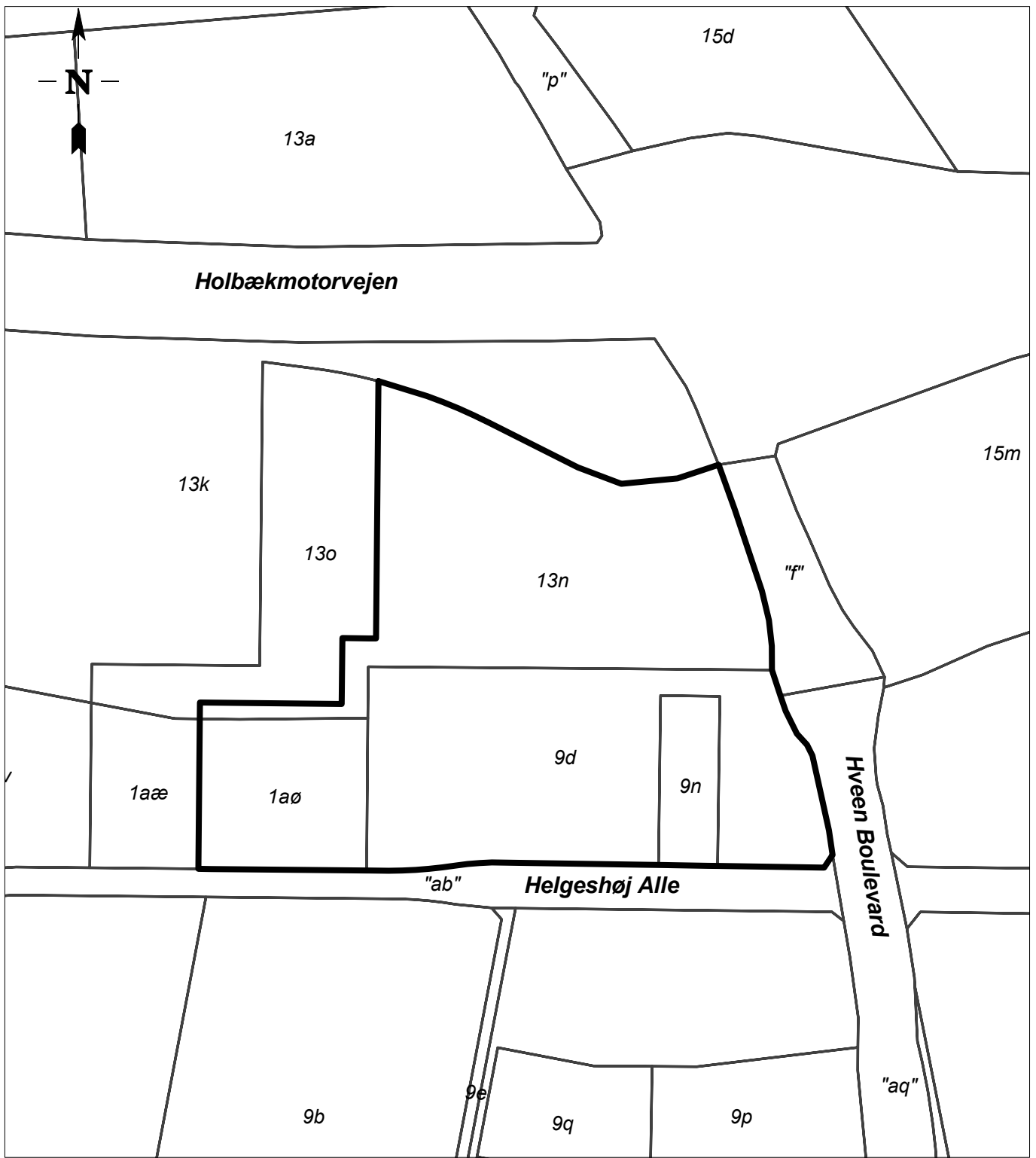


Lokalplan 2.03.5

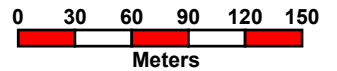


Bilag 1


	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282	
	Lokalplan 2.03.5 Oversigtskort		DATO: 08-05-2007 MÅL: 1: 10000 JOUR.NR.: 1567457	

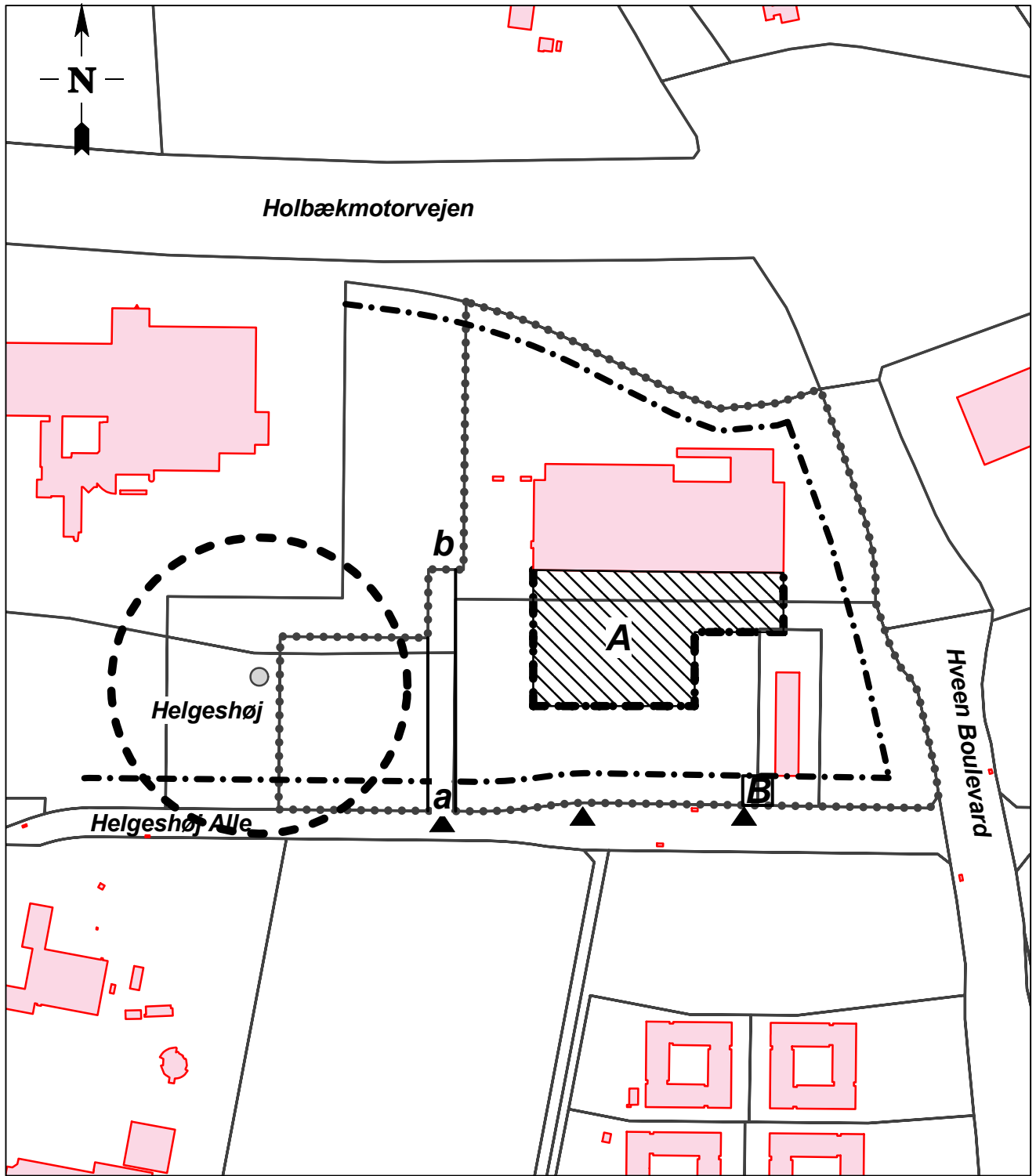







Lokalplangrænse

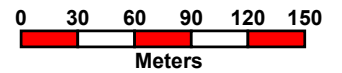


Bilag 2


	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282	
	Lokalplan 2.03.5 Matrikelkort		DATO: 08-05-2007 MÅL: 1: 4000 JOUR.NR.: 1567457	



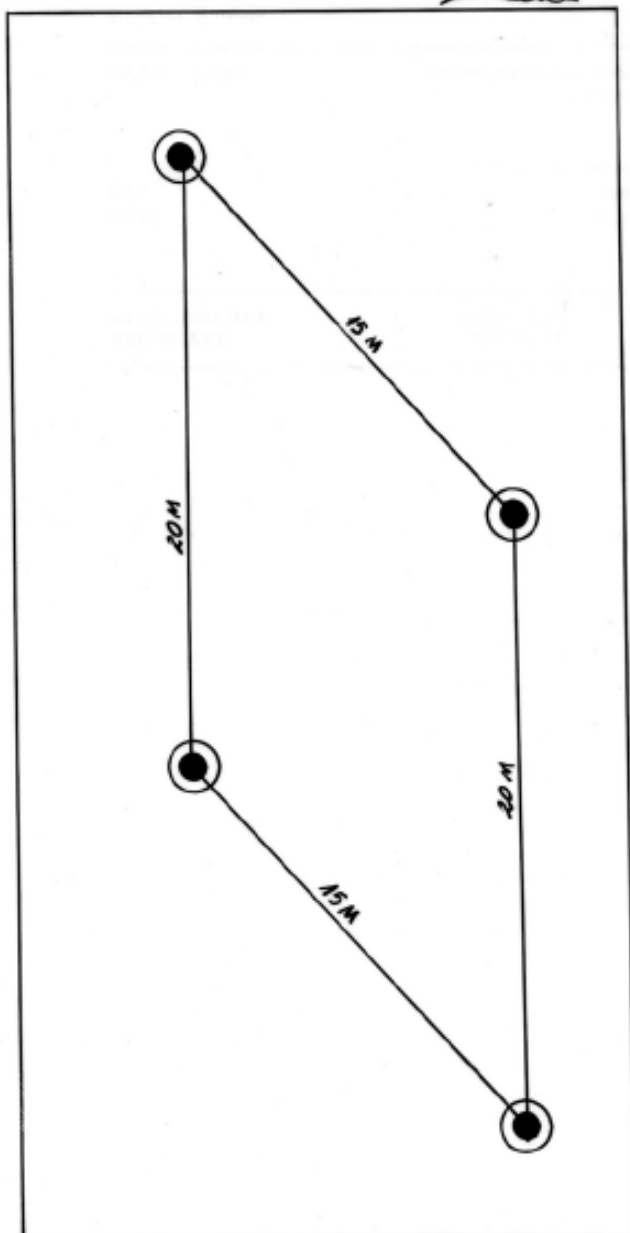
-  Byggefaldt
-  Vejadgang
-  Byggelinie
-  100m beskyttelse zone
-  Lokalplangrænse



Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune	
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	
Geodata	Telefon: 43 59 10 00	
Lokalplan 2.03.5		Lokal 1282
		DATO 22-05-2007
		MÅL 1: 4000
		JOUR.NR. 1567457

20 M BREDT BEPLANTNINGSBÆLTE
 LANGS NORDSIDEN AF HELGESHØJ ALLÉ
 / ALLER TRYK /
 SNIT MÅL 1:200




● QUERCUS ROBUR-EG
 DANSK FRØKILDE
 STR. 20-25 CM

BEDPLANTNINGEN SKAL BESTÅ
 AF EN ÅBEN BEDPLANTNING
 AF STORE FULDKRONEDE
 EG PLANTET I STOR
 STØRRELSE F.EKS. 20-25 CM
 /STAMMENS OMFANG MÅLT
 EN METER OVER JORDEN/
 MED EN AFSTAND PÅ
 15-20 M I GRÆS.

H.T.K. M.-H.

Bilag 4

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00
	Lokalplan 2.03.5 Beplantningsbælte		Lokal 1282 DATO 22-05-2007 MÅL 1: 4000 JOUR.NR. 1567457