



Lokalplan 2.03.6

Helgeshøj Alle 34 til kontor- og servicevirksomhed samt hotelformål.

Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.03.6

Indhold:

Lokalplan 2.03.6 for Helgehøj Allé 34

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Planloven:	5
Miljøvurdering og VVM-screening	6
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Bæredygtig udvikling	7
Midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens bestemmelser	8
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Veje og stier	8
§ 5. Parkering	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7. Bebyggelsens udseende	9
§ 8. Energi	9
§ 9. Ubebyggede arealer	9
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg	9
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 12. Afskærmningsforanstaltninger	10
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	10
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	10
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

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.

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.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.03.6 omfatter et område ejendommen Helgeshøj Allé 34, der ligger ud til krydset Hveen Boulevard og Helgeshøj Allé.



Helgeshøj Allé med Aller Tryk A/S i venstre i billedet

Baggrund og formål med lokalplanen

Ejeren af Helgeshøj Allé 34 ønsker at ombygge ejendommen fra kontorformål til hotelformål.

Ejeren anfører, at et hotel vil kunne betjene det omkringliggende erhvervsområdes firmaer, som har behov for hotelpladser til deres gæster og kunder. Desuden har Helgeshøj 34 en attraktiv placering for hotelgæster i bil, der søger en enkelt overnatning, da ejendommen ligger tæt på

Holbæk-motorvejen og ud til en overordnet vej som Hveen Boulevard.

Lokalplanen har til formål:

- at udvide områdets anvendelse udover administrations- og kontorformål til også at omfatte hotelformål

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at den eksisterende kontorbygning fremover også kan anvendes til hotelvirksomhed.

Bebyggelsen kan højst være i 3 planer.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50. Den eksisterende bebyggelsesprocent er på lidt over 48.

Bebyggelsens udseende videreføres som det eksisterende udseende med mulighed for, at facadernes brystning kan ændre farve til antracit, en gråsort farve. Tagbeklædningen videreføres også, røde betontagsten.

Der indrettes et udendørs opholdsareal ved østfacaden til hotellets gæster.

Der anlægges en parkeringsplads for hvert hotelværelse og derudover parkeringspladser til hotellets ansatte. Er anvendelsen kontor- og servicevirksomhed anlægges der for hver 50 m² etageareal én parkeringsplads. Nogle af pladserne indrettes som handicapparkeringspladser.

Området skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.



Bebyggelsen set fra Hveen Boulevard

Områdets historie og eksisterende forhold

Helgeshøj Allé 34 har som ovenfor nævnt tidligere været anvendt til kontorformål og bygningen er opført i 1990. Bygningen har samme arkitektur som kontorbebyggelsen syd for Helgeshøj Allé.

Helgeshøj Allé 34 ligger syd for Aller Tryk A/S, som i dag indeholder administration, trykkeri og distribution. Aller Tryk A/S har en miljøgodkendelse med et støjvilkår på 60 dB over hele døgnet, mod syd dog kun 50 dB. Hotel på Helgeshøj Allé 34 må derfor tolerer en støjpåvirkning på op til 50 dB.

Kontorhuset på Helgehøjs Allé 34 blev i 1990 etableret i et område, der i kommuneplanen var udlagt til administrations- og kontorformål, forskning, rådgivning og undervisning samt letter værksteds- og produktionsvirksomhed.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af område 2410 i Kommuneplan 2014. I bestemmelserne for område 2410 står der, at den eksisterende kontorbygning på matr. 9 n kan bevares til kontorformål.

Den eksisterende bebyggelse er på 2.445 m² og grundarealet er på 5.024 m². Bebyggelsesprocenten udgør 48,7. Kommuneplan 2014 fastlægger en bebyggelsesprocent på 40.

Da bestemmelserne for område 2410 ikke giver mulighed for hotelvirksomhed, skal der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2014, der muliggør dette.

Tillæg til kommuneplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 og en bygningshøjde på 14 meter.

Eksisterende lokalplan

Lokalplan 2.03.6 erstatter lokalplan 2.03.5 for matrikel 9 n Høje Taastrup By Høje Taastrup.

I lokalplan 2.03.5, som er udarbejdet i 2007 i forbindelse med etablering af Aller Tryk A/S, står der, at den eksisterende administrationsbygning på matr. 9 n kan bevares til administrations- og kontorformål, liberale erhverv, service og rådgivning.

Deklarationer

Der er tinglyst en deklARATION den 20. juni 1990 i forbindelse med udstykning af matr. 9n. I henhold til deklARATIONEN må bebyggelsesprocenten højst udgøre 50. Desuden fastlægger deklARATIONEN, at og veje, stier, parkeringspladser og udenomsarealer skal anlægges og vedligeholdes, så de fremtræder i ensartet stand

En deklARATION tinglyst den 19. marts 2009 på matriklerne 9n og 9d sikrer adgangsret og vedligeholdelse af den vej, der ligger i skel og som er fælles for de to ejendomme.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Ligeledes tilsluttes bebyggelsen spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Lokalplanen omfatter en eksisterende bebyggelse, som allerede er tilsluttet kollektiv varmforsyning, tilsluttet vandforsyning og spildevandskloakering.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Drikkevand. Byudvikling i indvindingsoplande.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Da Helgeshøj Allé 34 er en eksisterende bebyggelse, der ikke kan nedlægges eller flyttes til anden lokalitet uden for område med særlige drikkevandsinteresse, kan området ikke friholdes for bebyggelse.

Miljøministeriet lægger vægt på, at den kommunale planlægning fortsat har fokus på fortætning af eksisterende bebyggelser frem for inddragelse af nye områder. Lokalplan 2.03.6 lever fuldt ud op til denne målsætning ved at anvende eksisterende bebyggelse til et andet formål.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

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. § 3, stk. 1, nr. 3.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i miljølovgivningsloven. Planen skal derfor miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at den kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal gennemføres miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering for at gennemføre lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et område i byzone, der allerede er lokalplanlagt og bebygget. En udvidelse af anvendelsen kontor- og serviceerhverv til også at omfatte hotelvirksomhed vil ikke påvirke områdets infrastruktur og trafikafvikling og vil derfor ikke få væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Helgeshøj Allé 34 ligger i et område, der er udlagt til erhvervsformål. Aller Tryk A/S ligger i dette område med administration, trykkeri og distribution, og der må forventes en støjpåvirkning på op til 50 dB, som miljøgodkendelsen til Aller Tryk A/S giver tilladelse til.

Hotelllets indendørs arealer støjafskærmes teknisk. Støjbelastningen af de indendørs arealer må ikke overstige 40 dB. (Vejledende grænseværdier for kontorer i nattetimerne, jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984).

Holbæk-motorvejen og Hveen Boulevard giver en støjpåvirkning på 60-65 dB på døgnbasis. Når det drejer sig om trafikstøj, sidestilles hotelvirksomhed med kontorvirksomhed med hensyn til vejledende grænseværdier for trafikstøj. Grænseværdien er Lden 63 dB.

Nogle hoteller eller moteller er anlagt tæt ved

transportmidler, hvor der er en høj belastning af trafikstøj, og hvor hotellet derfor har særlig høj isolering mod støj. I sådanne tilfælde kan det derfor overvejes at benytte et mere lempeligt grundlag, når man skal vurdere ulemperne for hotellet i form af støj fra veje.

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 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

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. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at udvide områdets anvendelse udover administrations- og kontorformål til også at omfatte hotelformål



Bebyggelsen på Helgeshøj Allé 34 set fra Hveen Boulevard

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter matr. 9n samt en del af matr. nr. 9d, begge Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 27. januar 2014 udstykket fra matr. nr. 9n.

§ 3. Områdets anvendelse

Området skal anvendes til hotelvirksomhed eller administrations-, kontor- og serviceerhverv.

Området ligger i byzone.

§ 4. Veje og stier

Der skal etableres en privat fællesvej for matr. nr. 9d og 9n med tilslutning til Helgeshøj Allé. Se kortbilag 2.

§ 5. Parkering

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. hotelværelse og 10 parkeringspladser til hotellets ansatte.

Der skal til anvendelsen kontor- og administrationsvirksomhed anlægges 1 parkeringsplads pr

50 m² etageareal.

Af det samlede parkeringsantal skal 4 pladser indrettes som handicap parkeringsplads, heraf 2 pladser på 3,50 x 5 meter til almindelige biler og 2 pladser på 4,50 x 5 meter til kassebiler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Bebyggelsen kan højst opføres i 3 etager.

Bebyggelsen må højst have en højde på 14 meter.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Facader skal fremstå som lette facader med facadeplader af fiberbeton i hvid til hvidgrå farve eller antracit grå farve.

Facaderne kan ved renovering beklædes med facadeplader/kassetter af stål, zink eller aluminium og skal da fremstå i metallets naturlige farve.

Tagfladen skal belægges med teglrøde tagsten.

Bygningen må ikke illumineres.

Skiltning:

Der kan på alle fire facader opsættes ét facadeskilt enten som en plade eller løse bogstaver i en højde på højst 0,60 meter. Facadeskiltet skal indeholde hotellets navn eller hotelkædens navn.

Herudover kan der højst skiltes ved hovedindgangen med et oplysningsskilt.

Der kan opsættes en pylon ved Helgeshøj Allé med en bredde på højst 1,20 meter og en højde på højst 3,60 meter med hotellets navn og faktuelle oplysninger

Der kan ved eller ud for hotellets indgang opsættes op til 6 flagstænger med en højde på højst 14 meter.

§ 8 Energi

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Nyt byggeri skal som minimum overholde bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement om lavenergi.

§ 9. Ubebyggede arealer

Til bebyggelsen skal der etableres velbeliggende og velindrettet opholdsareal, som skal udgøre mindst 10 % af bruttoetagearealet.

Bebyggelsens affalds- og genbrugsstationer på terræn skal afskærmes med fast hegn eller hækbeplantning.

§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Der skal afsættes den fornødne 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 renovation.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før at;

- de i § 5 nævnte parkeringspladser er anlagte
- de i § 9 opholdsarealer og beplantning er etableret

§ 12. Afskærmningsforanstaltninger

Støjbelastningen af de indendørs arealer må ikke overstige 40 dB. (Vejledende grænseværdier for kontorer, nattetimer, jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984).

Hotelllets indendørs arealer skal teknisk støjafskærmes fra støj fra nabovirksomheder. Støjbelastningen af de indendørs arealer må ikke overstige de til enhver tid gældende grænseværdier for kontorer for nattetimerne.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.03.5 (offentligt bekendtgjort den 23. oktober 2007), ophæves for matr. 9n Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

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

Planens bestemmelser for anvendelse betragtes generelt som principielle. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre disse specielt er medtaget for at sikre en særlig karakter af bebyggelsen.

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtægelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

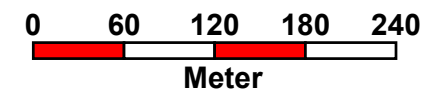
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 26. august 2014.

Michael Ziegler
borgmester

/Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

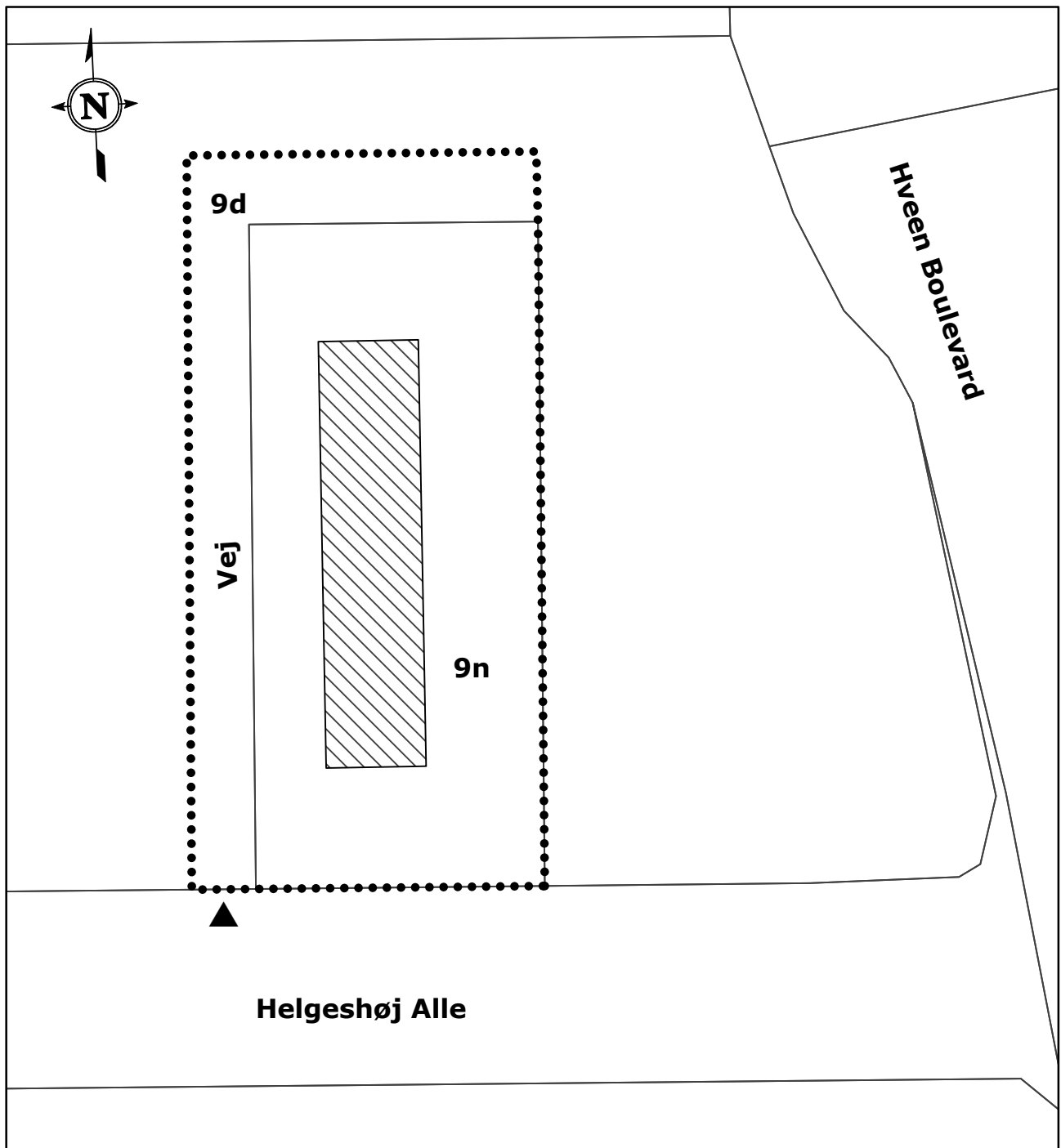


Bilag 1: Oversigtskort

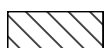
Høje Taastrup

SAG: 13/22898

Dato: 27.01.2014



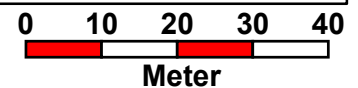
Lokalplangrænse



Byggefelt



Vejadgang



@skalplan

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

