

# Lokalplan 2.06.11

Øtoftegårdsvej 2 og 4 samt Gadehave-  
gårdsvej 6

Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# **Lokalplan 2.06.11**

**Øtoftegårdsvej 2 og 4 samt Gadehavegårdsvej 6**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.06.11

### Indhold:

## Redegørelse 3

Indledning.....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	4
Miljøvurdering og VVM-screening .....	5
Tilladelser fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling .....	5

## Lokalplanens bestemmelser 7

§ 1. Lokalplanens formål .....	7
§ 2. Områdets afgrænsning .....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	7
§ 4. Områdets anvendelse .....	7
§ 5. Udstykning .....	7
§ 6. Veje og stier.....	8
§ 7. Parkering .....	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 9. Bebyggelsens udseende .....	9
§ 10. Ubebyggede arealer.....	10
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg .....	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	11
§ 13. Servitutter.....	11
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	12

### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Lokalplanens delområder

# Redegørelse

## Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. 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 væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

## Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.06.11 omfatter et vejudlæg langs Hveen Boulevards vestlige side, som strækker sig fra Roskildevej til jernbanearealet, samt ejendommene Gadehavegårdsvej 6, Øtoftegårdsvej 2 og 4.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen omfatter det vestre vejudvidelsesareal langs Hveen Boulevard mellem Roskildevej og jernbanearealet. Vejudlægget er til færdselsmæssige formål for bredt, da det ikke er sandsynligt, at Hveen Boulevard udvides yderligere. I dag er Hveen Boulevard anlagt med 2 kørebaner og cykelsti i hver retning.

Lokalplanen muliggør, at ejendommene langs vejudvidelsesarealet Gadehavegårdsvej 6 samt Øtoftegårdsvej 2 og 4 kan tillægge en del af vejudvidelsesarealet til deres ejendomme og dermed forøge deres byggeret.

Arealerne nærmest Hveen Boulevard anvendes til beplantning for at bidrage til et grønt udtryk med en artsvariation, der kan styrke det oplevelsesmæssige indtryk af Hveen Boulevard.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at en del af vejudvidelsesarealet indtages til de ejendomme, der grænser op til arealet.

Arealer nærmest Hveen Boulevard i en 10 meter bred zone anvendes til et grønt areal med en varieret træbeplantning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for ejendommene Gadehavegårdsvej 6 samt Øtoftegårdsvej 2 og 4. Lokalplanerne 2-06, 2.06.9 og 2.14, som omfatter ovennævnte ejendomme, indgår i denne lokalplan.

## Områdets historie og eksisterende forhold

Hveen Boulevard er anlagt i begyndelsen af 1970-erne af Københavns Amt og havde indtil nedlæggelse af amterne i 2006 status som amtsvej. I 2007 overtog kommunen Hveen Boulevard. Hveen Boulevard blev anlagt som en overordnet vej fra Roskildevej til Ishøj Stationsvej, hermed blev Køgevej aflastet og en fødevej til den nye bydel, Høje Taastrup by og City 2 var etableret.

Overordnede veje er ofte udlagt med brede vejudvidelsesarealer for at sikre mulighed for en eventuel senere vejudvidelse. Da Hveen Boulevard er udlagt med 2 kørebaner i hver retning, skønnes vejudlægget ikke at ville blive taget i brug.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2006

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 219 og 220 i Kommuneplan 2006.

Område 219:

Området anvendes til erhvervsformål. Der må kun etableres boliger til tjenesteformål (portner o.l.). Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Der skal etableres afskærmende beplantningsbælter mod Roskildevej og Hveen Boulevard. Opmærksomheden henledes på amtets byggelinie. Området er stationsnært.

Område 220:

Området anvendes til detailhandel, liberale erhverv og ikke-generende fremstillingsvirksomhed. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelse af tagetagen. Detailhandelsudviklingen skal ske i overensstemmelse med rammeplanens bestemmelser. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 20 % af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal. Der etableres afskærmende beplantningsbælter mod Hveen Boulevard. Opmærksomheden henledes på amtets byggelinie. Området er stationsnært.

Da lokalplan 2.06.11 omfatter et vejudvidelsesareal langs Hveen Boulevard, som ikke er omfattet af område 219 og 220 i Kommuneplan 2006, udvides disse to områder til også at omfatte vejudvidelsesarealet.

Der er ikke overensstemmelse mellem område 219 og den gældende lokalplan 2.06.9, da det ikke af rammebestemmelserne fremgår, at der kan etableres værksted med tilhørende automobilforretning.

Derfor opdeles område 219 i to områder, område 246 og 247. Af bestemmelserne for område 247 fremgår det, at der kan etableres detailhandel for pladskrævende varer, automobilforretning, og at automobilforretningen kun kan etableres i forbindelse med værkstedsfunktionen.

### **Detailhandel**

Inden for område 247 kan der etableres detailhandel for pladskrævende varer, automobilforretning i forbindelse med værkstedsfunktion.

Det nuværende salgsareal udgør 300 m<sup>2</sup> og lokalplanen muliggør, at der kan etableres yderligere 400 m<sup>2</sup> salgsareal, så der i alt kan etableres 700 m<sup>2</sup>.

Inden for område 220 udgør det nuværende areal for detailhandel 2.200 m<sup>2</sup>. Ifølge rammen for detailhandel for område 220, Gadehavecenteret, kan areal for detailhandel ikke udvides yderligere. Maksimale butiksstørrelser for både dagligvarer og udvalgsvarer er 1000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres 3.000 m<sup>2</sup>.

### **Zoneforhold**

Området ligger i byzone.

### **Miljøvurdering og VVM-screening**

*Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 Og § 4.*

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet, og vurderer på den baggrund, at udvidelse af eksisterende bebyggelser på grund af forøgelse af eksisterende grundarealer med en del af et vejudvidelsesareal langs Hveen Boulevard ikke har en karakter, der vil få væsentlig indflydelse på miljøet i området.

Der er ikke beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og udvidelse af de eksisterende bebyggelser skønnes ikke at påvirke de nærliggende boligområder. Der vil derfor ikke blive udarbejdet en egentlig miljørapport.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, 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. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge den fremtidige anvendelse til erhvervsformål som brand- og redningsstation, bilværksted med tilhørende bilforretning, et mindre butiksområde samt et beplantet område langs Hveen Boulevard.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 8 x, 8 m, 8 aa, 8 af og 8 ba Høje Taastrup by, Høje Taastrup, samt en del af litra "al", et stiareal. Endvidere omfatter lokalplanen et vejudvidelsesareal langs Hveen Boulevard fra Roskildevej til jernbanearealet betegnet litra "ap".

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 19. maj 2009 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zone-status

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Områdets anvendelse:

Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål, brand- og redningsstation.

Delområde B må kun anvendes til erhvervsformål, bilværksted med tilhørende salgsareal for bilforretning med tilhørende administration. Salgsarealet må max udgøre 700 m<sup>2</sup>.

Delområde C må kun anvendes til detailhandel og liberalt erhverv. Areal for detailhandel må max udgøre 3.000 m<sup>2</sup>. De maksimale butiksstørrelser for dagligvarer og udvalgsvarer må overskride 1000 m<sup>2</sup>. Eksisterende lovlige forhold kan bestå.

Delområde D må kun anvendes liberalt erhverv, lægehus, klinikker og lignende.

Delområde E må kun anvendes til grønt område.

### § 5. Udstykning

Del af vejudlægsarealet betegnet "ap" kan udstykkes og tillægges følgende matrikler: 8 x, 8 m, 8 aa og 8 af, alle



Høje Taastrup by, Høje Taastrup.

## § 6. Veje og stier

### Delområde A

Adgang til delområde A skal ske via Øtoftegårdsvej. Der kan etableres overkørsel til Hveen Boulevard efter tilladelse fra vejmyndigheden.

### Delområde B

Adgang til delområde B skal ske via Øtoftegårdsvej. Der kan etableres overkørsel via Taastrupgårdsvej, som alene må anvendes som indkørsel.

### Delområde C og D

Adgang til delområde C og D skal ske via Gadehavegårdsvej.

Stiarealet, matr. nr. 8 ad, som går over delområde C, skal bevares i sin nuværende udstrækning

## § 7. Parkering

Inden for område A og B og D skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Inden for område C skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> detailetageareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Parkeringspladser skal anlægges i størrelsen 2,50 x 5,00 meter med et udbakningsareal på 7 meter.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde A

- Inden for område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
- Bebyggelsen må max opføres i 2 etager. Til brand- og redningsstationen kan der opføres et tårn på max 18 meter i højden.
- Bebyggelsen skal have fladt tag og hældningen på tagfladen må max udgøre 10 %.
- Der må ikke bygges nærmere skel end 5 meter.

### Delområde B

- Inden for område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
- Mod nord må der ikke bygges nærmere skel end 2,50 meter.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter.

- Bebyggelsen skal have fladt tag og hældningen på tagfladen må max udgøre 10 %.
- Der må ikke bygges nærmere skel end 5 meter.

#### Delområde C og D

- Inden for område C og D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.
- Bebyggelsen skal have fladt tag og hældningen på tagfladen må max udgøre 10 %.
- Der må ikke bygges nærmere skel end 5 meter.

### § 9. Bebyggelsens udseende

Inden for delområderne A, B, C og D skal bebyggelserne fremstå med overvejende lette facader i metal som stål, zink eller aluminium samt fiberplade/eternitplade. Dele af facaden kan opføres i beton med en glat overflade, som kan males eller murværk som kan fremstå som blank mur eller pudses og males.

Facaderne skal overvejende fremstå i en mat lysgrå til ant-racitgrå farve samt sort farve.

Der må ikke anvendes skinnende og reflekterende materialer.

Tagmaterialer skal enten være af tagpap, zink eller stål.

#### Skiltning inden for delområderne A, B, C og D

Skiltningens tekst må max have en højde på 0,60 meter.

Skiltning må ikke placeres over tagflade.

Skiltning med slogans eller anden form for reklameagtig tekst er ikke tilladt.

Skiltefladen skal i farve og materialevalg harmonere med bygningen og være en del af facaden.

Belysning af og på skilte må ikke være til gene for færdselen.

Der kan ikke opsættes bannere på facaderne, heller ikke i forbindelse med en midlertidig skiltning.

Der kan ikke opstilles plakatreklamer på parkeringsarealer.

Der kan opsættes 3 flagstænger inden for hvert delområde til opsætning af bannere. Flagstængerne skal have ens højde og må max have en højde af 12 meter.

Der kan inden for delområde A, B og C opsættes pylon i en højde af max 4 meter og i en bredde af 1,20 meter.

Inden for delområde A kan der opføres et 18 meter højt tårn i forbindelse med brand- og redningsstationen, hvorpå stationens logo kan opsættes.

Inden for delområde C kan der opsættes skilt i en højde af 0,60 meter på ventilationshus over tag med butikscenterets navn.

## § 10. Ubebyggede arealer

### Delområde A

Et 15 meter bredt beplantningsbælte langs med Roskildevej skal opretholdes og vedligeholdes som afskærmningsbælte.

### Delområde B

Inden for delområde B skal der etableres beplantning mod Taastrupgårdsvej og Øtoftegårdsvej bestående af ask (*Fraxinus excelsior*) og liguster (*Ligustrum vulgaris* "Atrovirens Select"). Liguster plantes med 0,75 meter mellem rækkerne og 0,50 meter mellem planterne indbyrdes. Asketræerne plantes med en indbyrdes afstand på 4 meter.

I skel mod nord skal der minimum opsættes et 0,30 meter højt fodhegn.

Inden for område B skal affald og defekte biler m.v. indhegnes med et 1,80 meter tæt hegn.

### Delområde C og D

Oplagring uden for bygninger eller butiksgårde må ikke finde sted.

### Delområde E

Inden for delområde E skal de opstammede træer bevares. Ved fornyelse af træbeplantningen skal der genplantes med fuglekirsebær, spidsløn, hæg, rød kastanie, hvidtjørn, bærmispel og olmostedsløn. Ved genplantning plantes der grupper af træer med en afstand på 6-12 meter.

### Opholdsarealer

Inden for delområde A, B, C og D skal der tilvejebringes velbeliggende opholdsarealer svarende til mindst 10 % af detailetagearealet og mindst 20 % af erhvervsetagearealet.

## § 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarme, men kan i det omfang, det er foreneligt med intentionerne om etablering af et bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, opvarmes på anden måde.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Afledning af regn- og overfladevand skal primært ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger, men kan, i det om-

fang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, ske på anden måde.

3. Bebyggelse skal tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. Der skal afsættes fornødent 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.

### **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt det antal parkeringspladser i overensstemmelse med § 7.
2. De i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 11, pkt. 1-4 nævnte tekniske anlæg.

### **§ 13. Servitutter**

Servitut på matr. nr. 8 m, Høje Taastrup, Høje Taastrup by tinglyst den 29. juni 1992 under nr. 9355 angående betingelser i forbindelse med leje af ca. 700 m<sup>2</sup> af vejareal ophæves.

Servitut på matr. nr. 8x, 8 m, 8 aa og 8 af, Høje Taastrup, Høje Taastrup by, tinglyst den 16. juni 1975 under nr. 11142 angående byggelinier langs Hveen Boulevard ophæves.

### **§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Byplanvedtægt 2-06 og tillæg nr. 5 til byplanvedtægt 2-06, der omfatter matr.nr. 8 x, (offentligt bekendtgjort henholdsvis den 17. marts 1971 og den 22. juli 1977), ophæves for den del, der er omfattet af delområde A.

Lokalplan 2.06.9, der omfatter matr.nr. 8 m, (offentligt bekendtgjort den 11. april 1984) ophæves for den del, der er omfattet af delområde B.

Lokalplan 2.14, der omfatter matr.nr. 8 aa og 8 af, (offentligt bekendtgjort den 20. juni 1979) ophæves for den del, der er omfattet af delområde C og D.

*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 omfattende ejendomme.

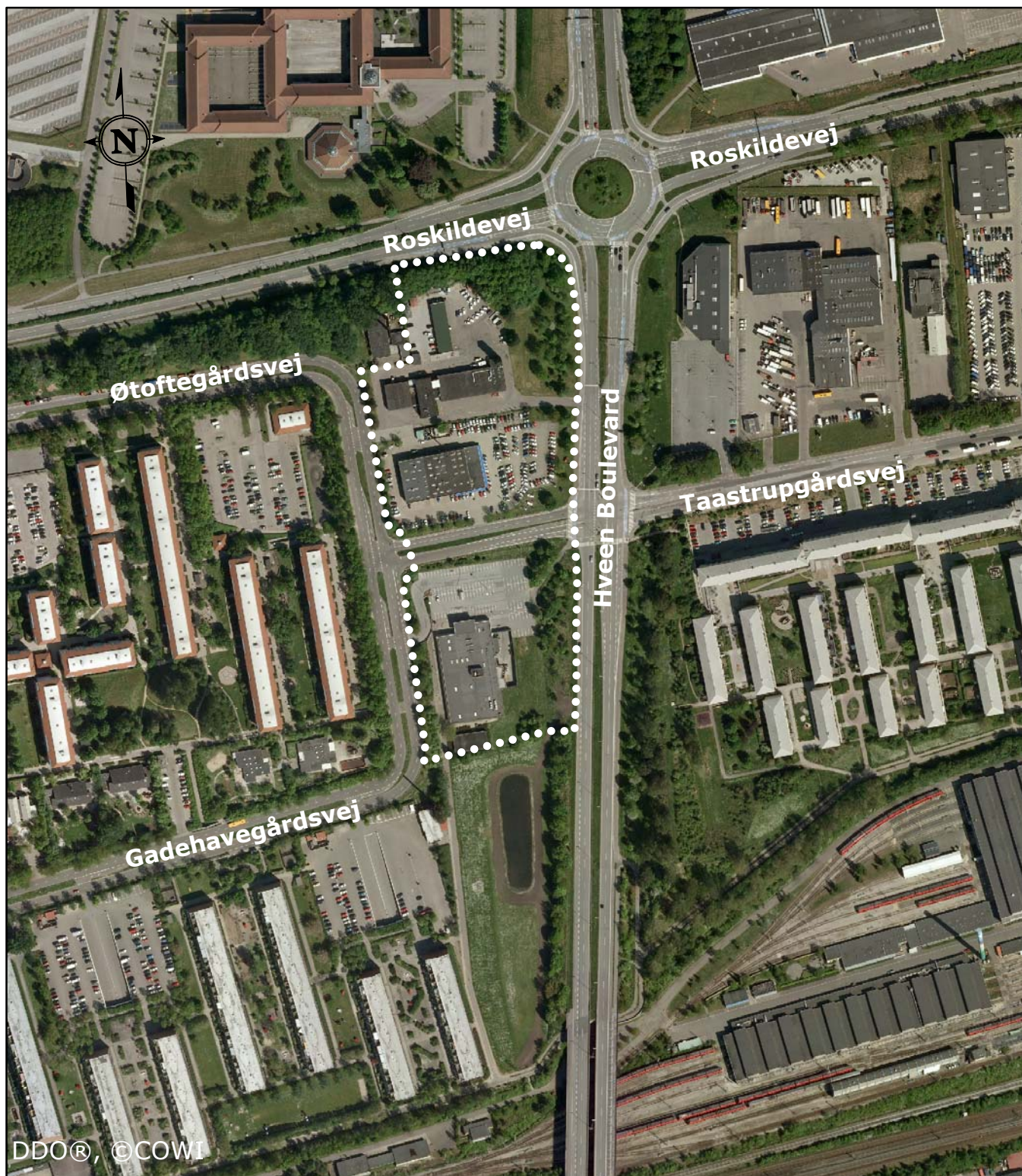
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. oktober 2009

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

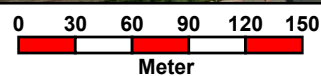


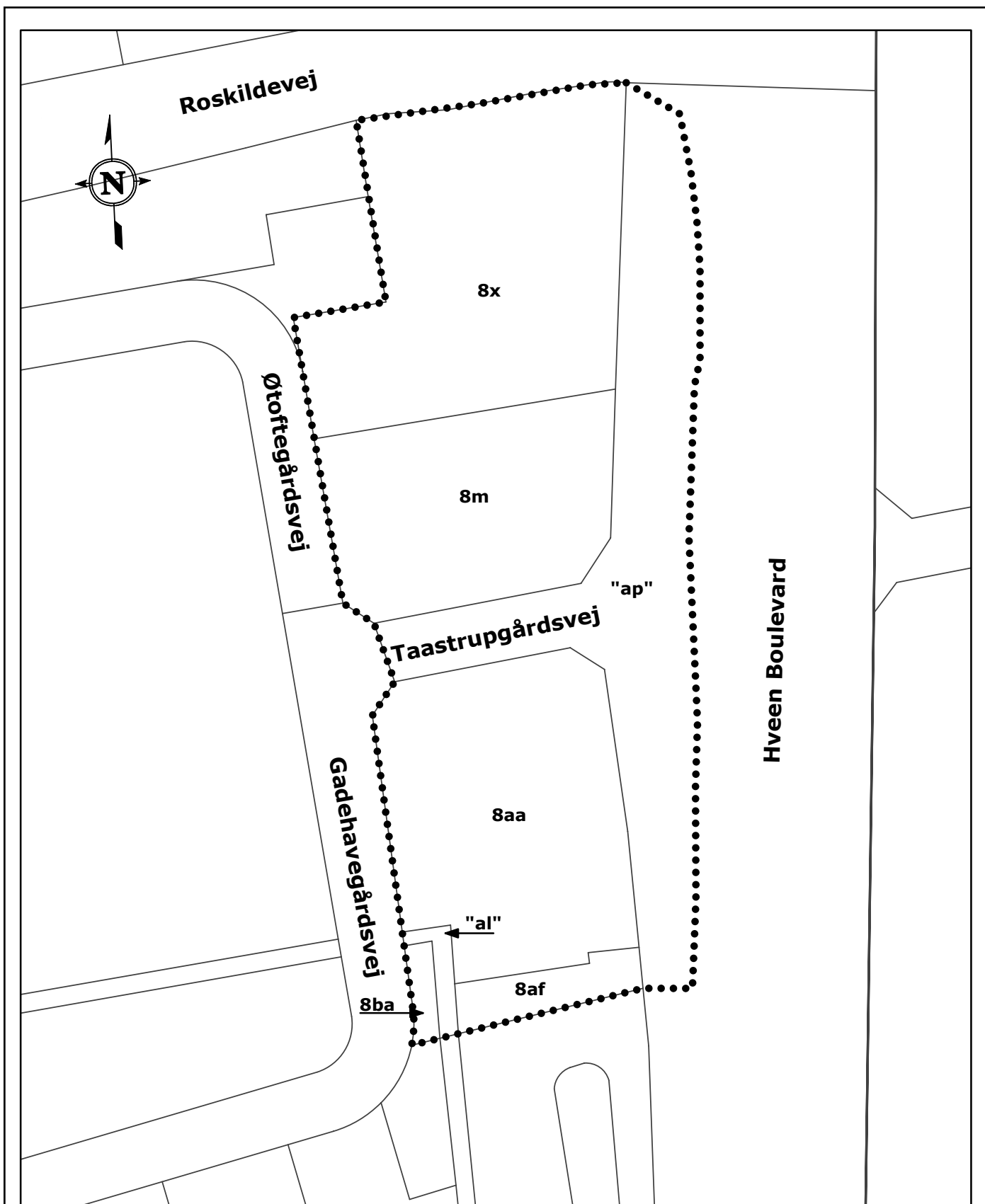


DDO®, ©COWI

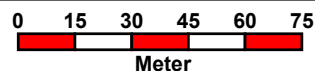


Lokalplan grænse

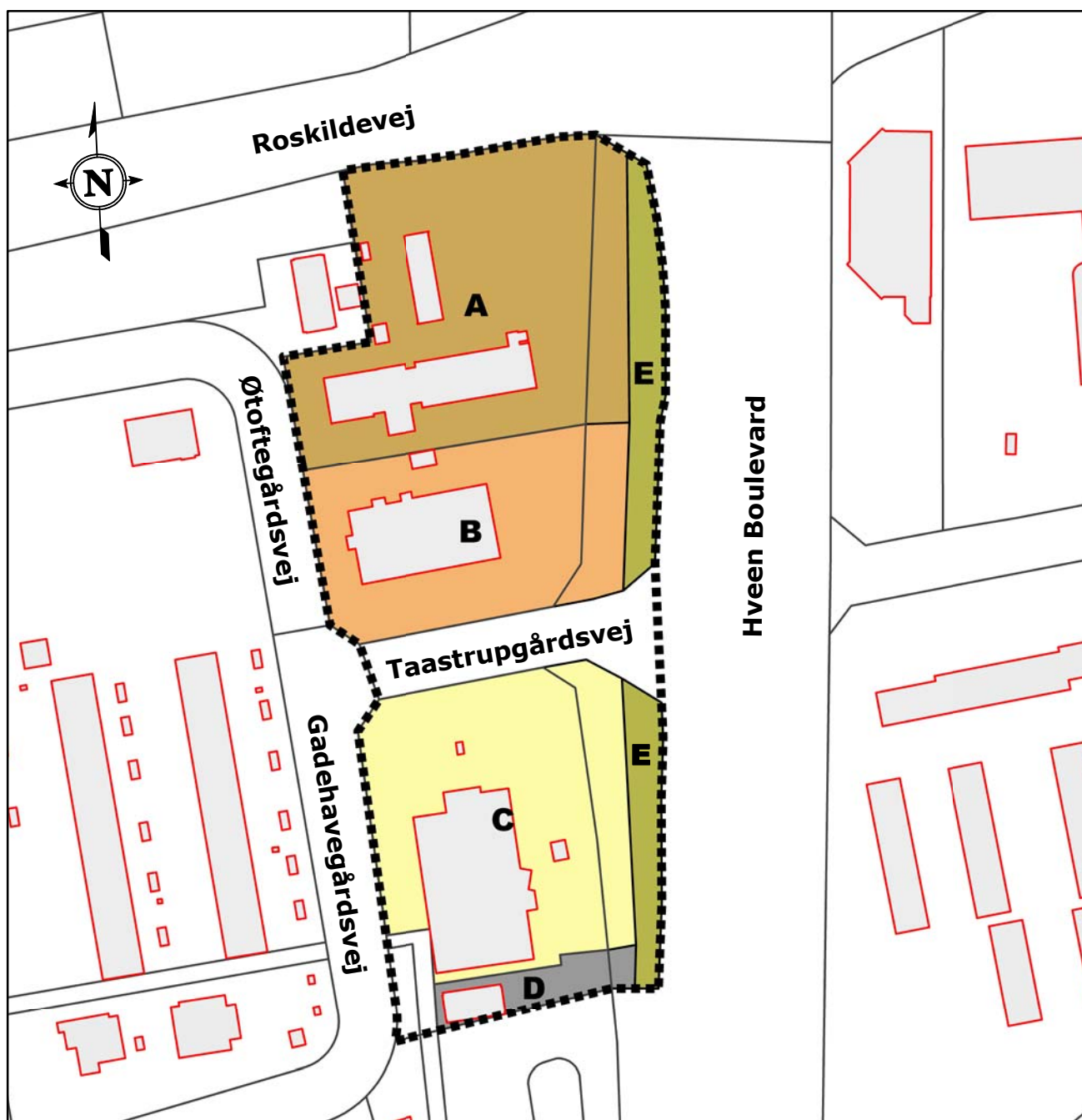









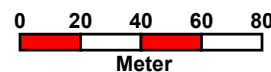
Lokalplan grænse







-  A
-  B
-  C
-  D
-  E = Beplyntningsbælte min 10m





**Lokalplan 2.06.11  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

