

Lokalplan 2.19.11

Energicentral på Bohus Boulevard
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.11

Indhold:

Lokalplan 1

Lokalplan for en energicentral på Bohus Boulevard i Høje Taastrup1

Lokalplan 2.19.11 2

Redegørelse 4

Indledning	4
Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Planloven:	6
Miljøvurdering af planer og programmer	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling.....	8
Midlertidige retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Lokalplanens bestemmelser 9

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

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Facadeopstalt
- Bilag 5: Funktionsdiagram
- Bilag 6: Perspektivtegning, ankomstareal

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 2.19.11 omfatter et område mellem transportcenteret og Bohus Boulevard.



Transportcenteret med containerkran og Carlsbergs bebyggelse i baggrunden

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er, at Høje Taastrup Fjernvarme ønsker at etablere en energicentral, der indeholder et fjernkølingsanlæg for at udnytte overskudsvarmen fra de store virksomheder i Høje Taastrup området. Eksempelvis Copenhagen Markets, grøntorvet, som ligger vest for energicentralen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et forsyningsteknisk anlæg, en energicentral, der indeholder et fjernkølingsanlæg for at udnytte overskudsvarmen for de omkringliggende virksomheder og omsætte overskudsvarmen til fjernvarme.



Lokalplanområdet med Carlsbergs bebyggelse i baggrunden

Til energicentralen hører to store tanke, som har en højde på 24 meter og en diameter på 16 meter. Tankene fungerer som kølelager for fjernkølesystemet.

På langt sigt kan opførelse af en tredje tank eventuelt komme på tale.

Selve energicentralen er en bygning på op til 2.000 m² med tilhørende areal til rørlager/værksted og udendørs oplag. Energicentralen indeholder køleaggregater og distributionspumper til fjernkøling og fjernvarme.

I den østlige del af bygningen mod ankomstarealet placeres personalefaciliteter og over dette areal som en balkonetape med udsigt ud over køleanlæggene, indrettes der et konferencerum med et besøgscenter. Besøgscenteret kan modtage grupper og skoleklasser, som vil få mulighed for at blive introduceret i energicentralens funktioner.

Bygningen beklædes med matte glatte eller korrugerede plader i aluminium eller lignende med vandret profilering/sporing for at understrege det horisontale. Bygningens sider er lukkede, men gavlene har store glaspartier, der giver indsyn til bygningens funktioner og udsyn for de ansatte og besøgende til det omgivende område.

Bygningen har fladt sort paptag med ovenlys og eventuelt solceller.

De to kølevandstanke til energicentralen er cylindriske med en diameter på maksimalt 16 meter og en højde på 24 meter. Tankene er beklædt med matte metalfarvede aluminiumsplader med en lodret profilering for at understrege det vertikale udtryk. Alternativt kan tankene beklædes med mat lakerede metalkassetter.

Tankene placeres i sammenhæng med kølecentralen og dennes placering på grunden, således at både teknisk optimering og ønsket om at markere anlæggets front og

adgang tilgodeses. Tankene placeres, hvor terrænet er lavest, hvilket mindsker tankenes højde set fra områderne nord for jernbanen.

Bebyggelse skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysisk handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Adgangsområder 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. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangsområderne.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser for skiltning under hensyn til, at området er et erhvervsområde, og at bebyggelser kan opføres i større skala end i bymidter og i boligområder.

Der anlægges opholdsarealer for de ansatte svarende til mindst 5 % af den enkelte bebyggelses bruttoetageareal. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol og skygge og nemt tilgængelige for de ansatte.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet var før byudviklingen tog sin start en del af landbrugsejendommen Højgård, matrikel 3 i ejerlavet Høje Taastrup.

I 1992 blev der udarbejdet en rammelokalplan for området vest for Halland Boulevard, benævnt lokalplan 2.19, etape 3 Høje Taastrup By. Denne rammelokalplan har været forudsætning for byudviklingen af området og for de lokalplaner, der efterfølgende er blevet udarbejdet inden for området.

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 ibrugtagning 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

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2070 i Kommuneplan 2014.

Her i står der, at den generelle anvendelse er erhvervsformål som transport- og speditjonsvirksomhed, produktion, laboratorier, værksteder, lager- og distributionsvirksomhed og lignende funktioner, som naturligt hører hjemme i et område af denne karakter med tilhørende administrationsbebyggelse og tekniske anlæg.

Kommuneplantillæg nr. 11

Tillæg nr. 11 udarbejdes for at tilføje anvendelsen forsyningsteknisk anlæg og fastlægge bebyggelsens omfang.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 2.19.4.

Sektorplaner

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

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

til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Ligeledes tilsluttes bebyggelserne spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Drikkevand

Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område.

Lokalplanområdet omfatter et mindre ubebygget område, som er udlagt til erhvervsformål. Det påtænkte byggeri omfatter en energicentral, som skal indeholde et fjernkølingsanlæg, som udnytter overskudsvarme fra store virksomheder i Høje-Taastrup Kommune til produktion af varme til Høje-Taastrup Fjernvarmes kunder.

Lokalplanområdet ligger indenfor indsatsplanområde Ishøj, dog uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning. Nærmeste almene vandforsyning er Høje-Thorstруп Vandværk, som er beliggende mere end 700 meter nord for lokalplanområdet. Det beskyttende lerlag i området er mellem 5-15 meter tykt. Området er hverken udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) eller indsatsområde (IO).

Da den planlagte energicentral med fjernkølingscentral, er beliggende i et område udenfor NFI samt da det påtænkte byggeri er opført på tilladelseslisten i den statslige udmelding til vandplanerne retningslinjer under kategorien "tekniske anlæg", vurderes den fremtidige anvendelse ikke at udgøre nogen risiko i forhold til grundvandsressourcen.

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. 939 af 3. juli 2013).

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. 2.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdelse af miljørapport. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at planerne kommer ind under miljøvurderingslovens § 3, stk. 2. Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen.

Begrundelsen for kommunens afgørelse er, at det påtænkte byggeri, energicentralen, ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft, jord og vand, at påvirkningen alene vedrører den visuelle påvirkning, som er på niveau med påvirkningen fra de store og synlige erhvervsbebyggelser i de omkringliggende områder.

Med udgangspunkt i screeningen vurderer kommunen, at screeningen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering af gennemførelse af lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område, der i den overordnede planlægning er udlagt til erhvervsfunktioner, jf. § 3, stk. 1, nr. 3. Ligeledes skyldes det, at området ikke er omfattet af nogen form for fredninger, internationale beskyttelsesområder eller lignende, jf. § 3, stk. 1, nr. 2.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Lokalplanområdet ligger i et område, der er planlagt til erhvervsområde for transport- og speditjonsvirksomheder, produktion, værksteder, lager- og distributionsvirksomheder. Området er præget af virksomheder i fysisk stor skala.

Lokalplanområdet ligger ikke tæt på støjfølsom anvendelse, og skal derfor ikke støjafskærmes.

Området er udlagt til store transport- og speditjonsvirksomheder, der fordeler varegods indenlands og udenlands, og derfor er områdets vejnet planlagt til store og tunge transporter. Den adgangsgivende vej til lokalplanområdet, Bohus Boulevard, udmunder i Sydvej, som er en overordnet vej.



Bohus Boulevard

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 fastlægge de fysiske rammer for et forsyningsteknisk anlæg til udnyttelse af overskudsvarme til fjernvarmenettet.
- at fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, udformning og placering

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 3c og 74a og del af 7000g Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 30. juni 2015 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området opdeles i tre delområder; område A, som omfatter matr. 3c, energicentralen, og område B, som omfatter matr. 74a, transport- og logistikvirksomhed samt område C, som er vejareal.

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Område A

Område A anvendes til et forsyningsteknisk anlæg som energicentral med værkstedsdel, besøgscenter samt tilhørende administrationsdel.

Område B

Område B anvendes til transport- og logistikvirksomhed samt distributionsvirksomhed med tilhørende administrationsdel

Område C

Område C anvendes til forlængelse af Bohus Boulevard samt intern vej til område A og B.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres en antennemobilmast.

§ 5. Udstykning

Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m².

§ 6. Veje og stier

Bohus Boulevard skal forlænges fra rundkørslen til udmundingen af den interne vej og med et udlæg på 20 meter og anlægges i samme brede som den eksisterende del af Bohus Boulevard syd for rundkørslen.

Der skal etableres en intern vej mellem matrikel 3c og 74a. Den interne vej skal have et vejudlæg på 12 meter.

Vejadgang til matr. 3c er fra Bohus Boulevard via den interne vej.

§ 7. Parkering

Område A

Der skal anlægges 1 parkeringsplads per 100m² bruttoetageareal for personbiler.

Der skal anlægges 3 busparkeringspladser til energicentralens besøgstjeneste

Der skal til besøgstjenesten anlægges en handicapparkeringsplads til almindelig bil i størrelsen 3,50 x 5 meter og en parkeringsplads til en kassebil i størrelsen 4,50 x 8 meter.

Område B

Der skal anlægges 1 parkeringsplads per 150 m² transport- og logistikvirksomhed og 1 parkeringsplads per 50 m² administration for personbiler.

Handicapparkering generelt

Der skal til hver ejendom kunne anlægges om nødvendigt mindst 1 handicapparkeringsplads med størrelsen 3,50 x 5 meter.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 50.

Bygningshøjden må ikke overskride 8,50 meter.

Højden på køletankene må ikke overskride 24 meter og diameteren må ikke overskride 16 meter.

Område B

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 50.

Bygningshøjden må ikke overskride 12,50 meter.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres energitekniske anlæg på tagflader med en højde på højst 1,50 meter, der ligger ud over den fastsatte bygningshøjde.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Facader

Facaderne opføres enten i tegl, indfarvet beton eller plader af zink, aluminium, eternit eller letbeton.

Facaderne skal fremstå inden for farveskalaen lysgrå til mørkgrå. Zink- og aluminiumspladerne skal fremstå i metallets naturlige farve, alternativt metallic lakerede.

Der må ikke benyttes blanke og reflekterende facadematerialer.

Tanke

Tanke skal fremstå beklædt med profileret eller plan plade i metal eller tilsvarende plademateriale eller i materialets naturlige farve. Pladerne må ikke fremstå blanke og reflekterende.

Tage

Tage belægges med tagpap eller metalplade.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer som tagmateriale.

Tekniske installationer på bygningerne skal afskærmes, så de ikke er synlige for omgivelserne.

Skiltning

Skilte må kun placeres på bygningernes facader og skal tilpasses facadens udformning og opdeling samt facadernes døre- og vinduesopdelinger.

Skiltning må ikke placeres på tagfladen eller over tag.

Skilte må ikke have en større højde end 1,30 meter og skiltets tekst må ikke have en større højde end 1 meter.

Skilte må kun indeholde navn på firma, indehaver eller branche samt indeholde firmaets eller branchens logo.

Skiltning for enkelt produkter er ikke tilladt.

Der kan til hver ejendom opstilles pyloner med en højde på højst 5 meter og med en bredde på højst 1,50 meter. Er der flere virksomheder på samme ejendom skal skiltningen samordnes på en fælles pylon.

Der må på hver ejendom etableres en flagborg på højst 5 flagstænger, der højst må have en højde på 12 meter.

§ 10. Ubebyggede arealer

Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.

Der må ikke være oplag på parkeringsarealer.

Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 5 % af bruttoetagearealet. Arealerne skal anlægges, så der bliver attraktive og velbeliggende terrasser, tagterrasser og udeopholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

§ 11. Beplantningsbælte

Der skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte langs Bohus Boulevard.

Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte langs nord-, vest- og syd skellene inden for område A og B.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlig spildevandsledning. Eventuelt processpildevand bortledes efter kommunens anvisninger.

Bebyggelse tilsluttes vandforsyning.

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. Erhvervsaffald skal bortskaffes af virksomheden efter en af kommunen godkendt ordning.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at de i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagte
- at bebyggelsen er tilsluttet de i § 11 tekniske anlæg.

§ 14. Grundejerforening

Ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlem af en den overordnede grundejerforening, Høje Taastrup Transportcenterområde, HTTC.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.19 (offentligt bekendtgjort den 5. februar 1992) og 2.19.4 (offentligt bekendtgjort den 23. oktober 2001) samt lokalplan 2.22 (offentligt bekendtgjort den 15. februar 1994) ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 2.19.11.

§ 16. 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.

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

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.

for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

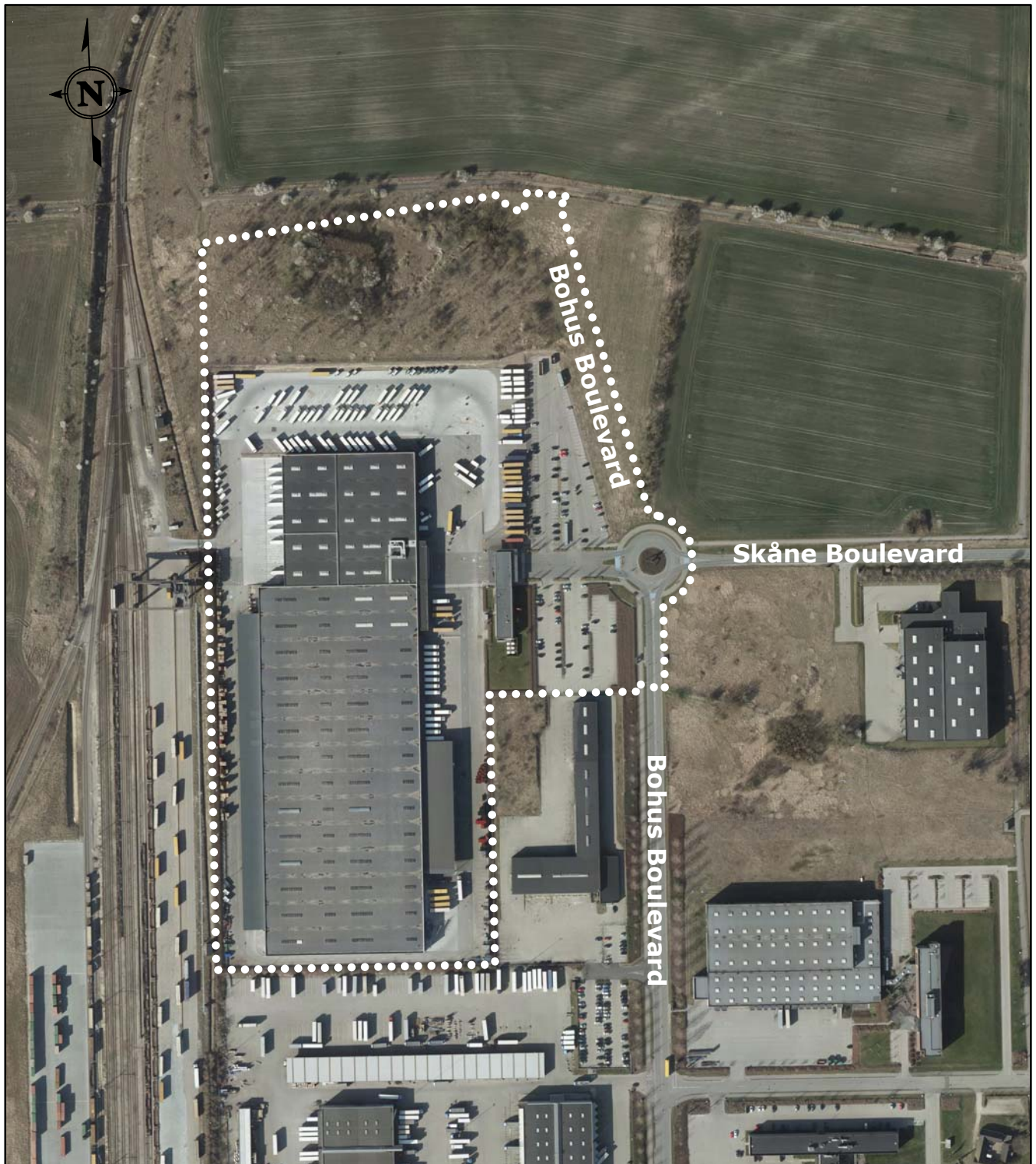
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. december 2015

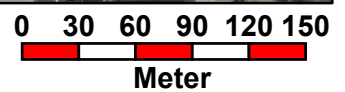
Michael Ziegler
borgmester

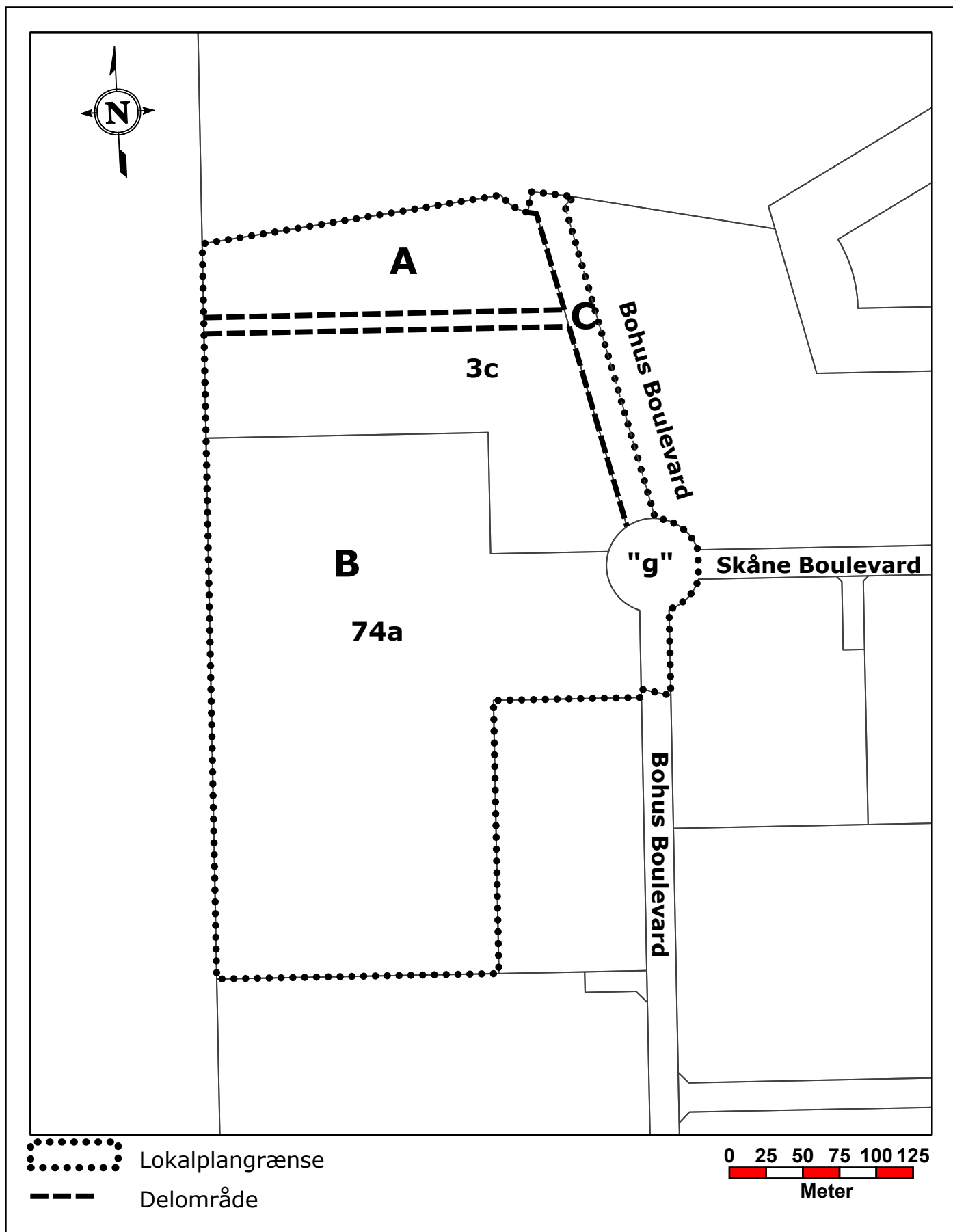
/

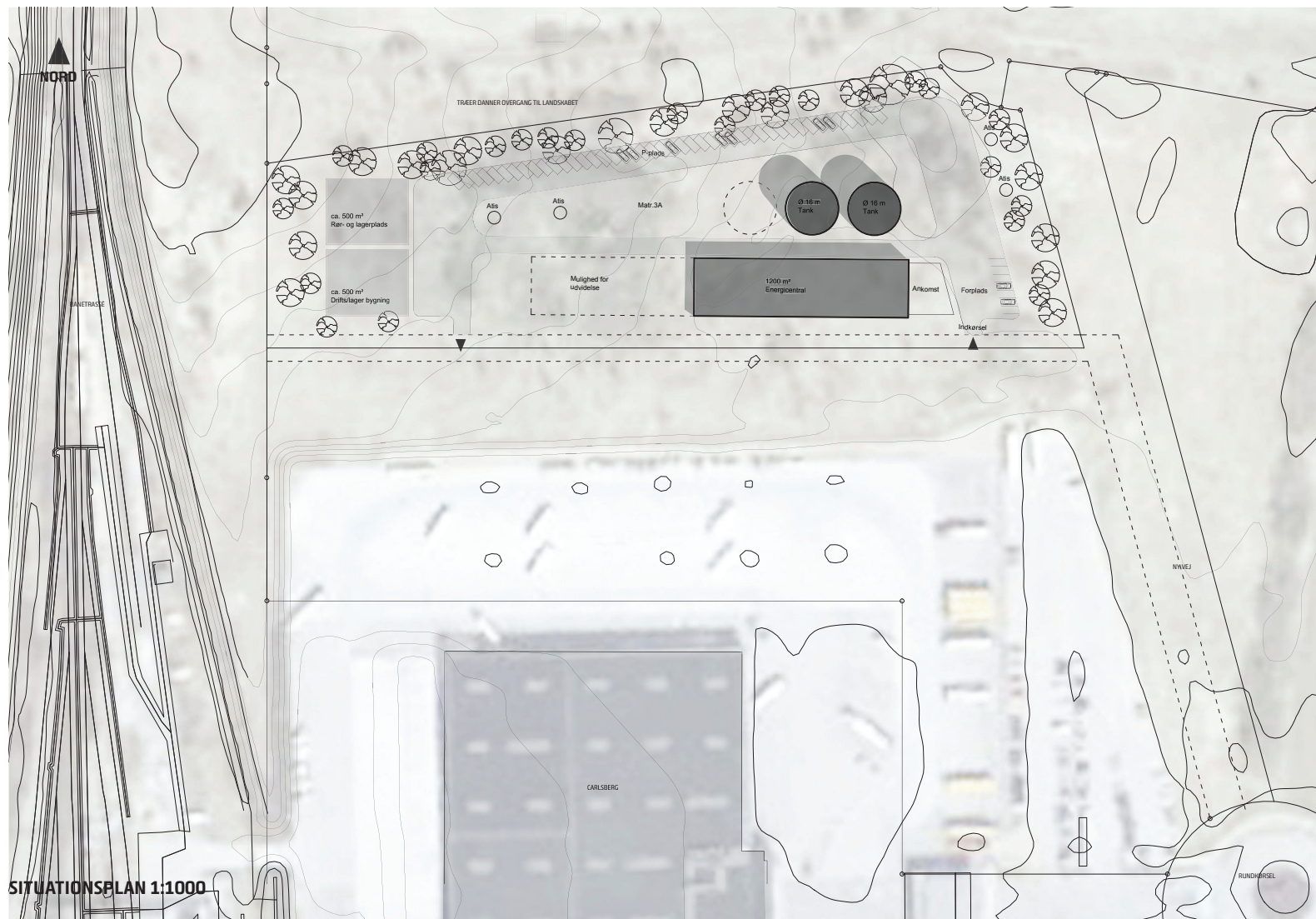
Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse





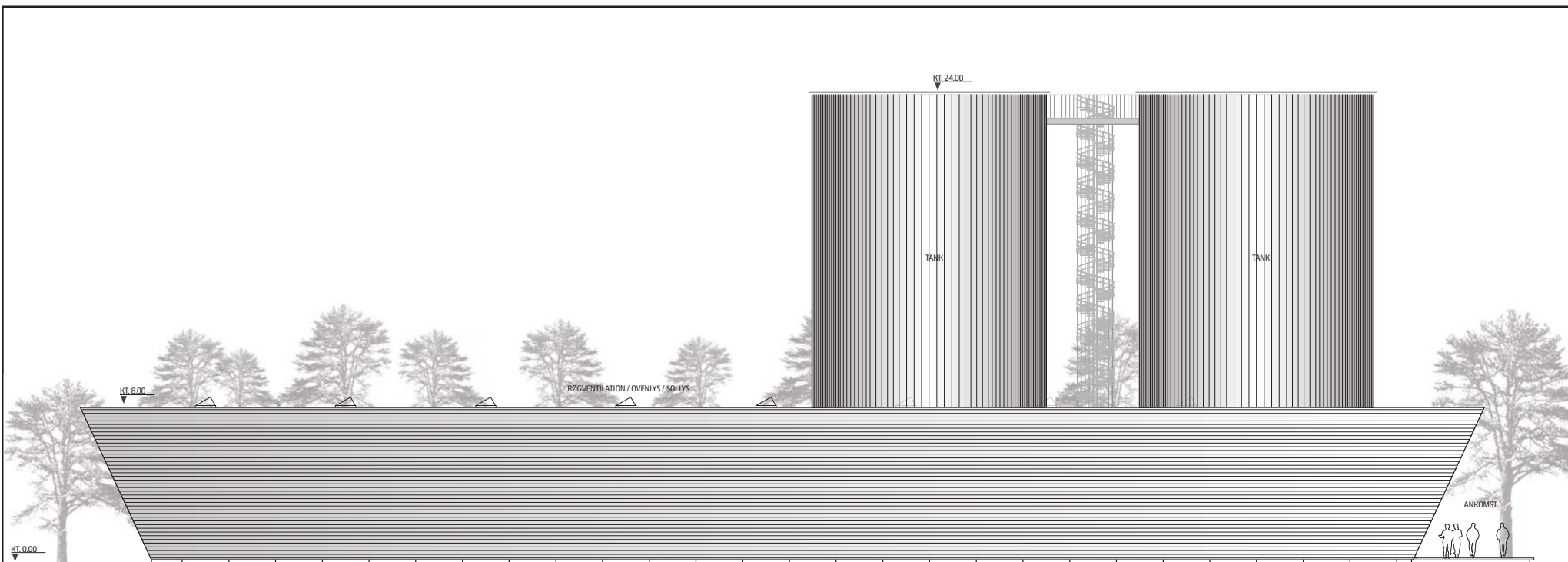


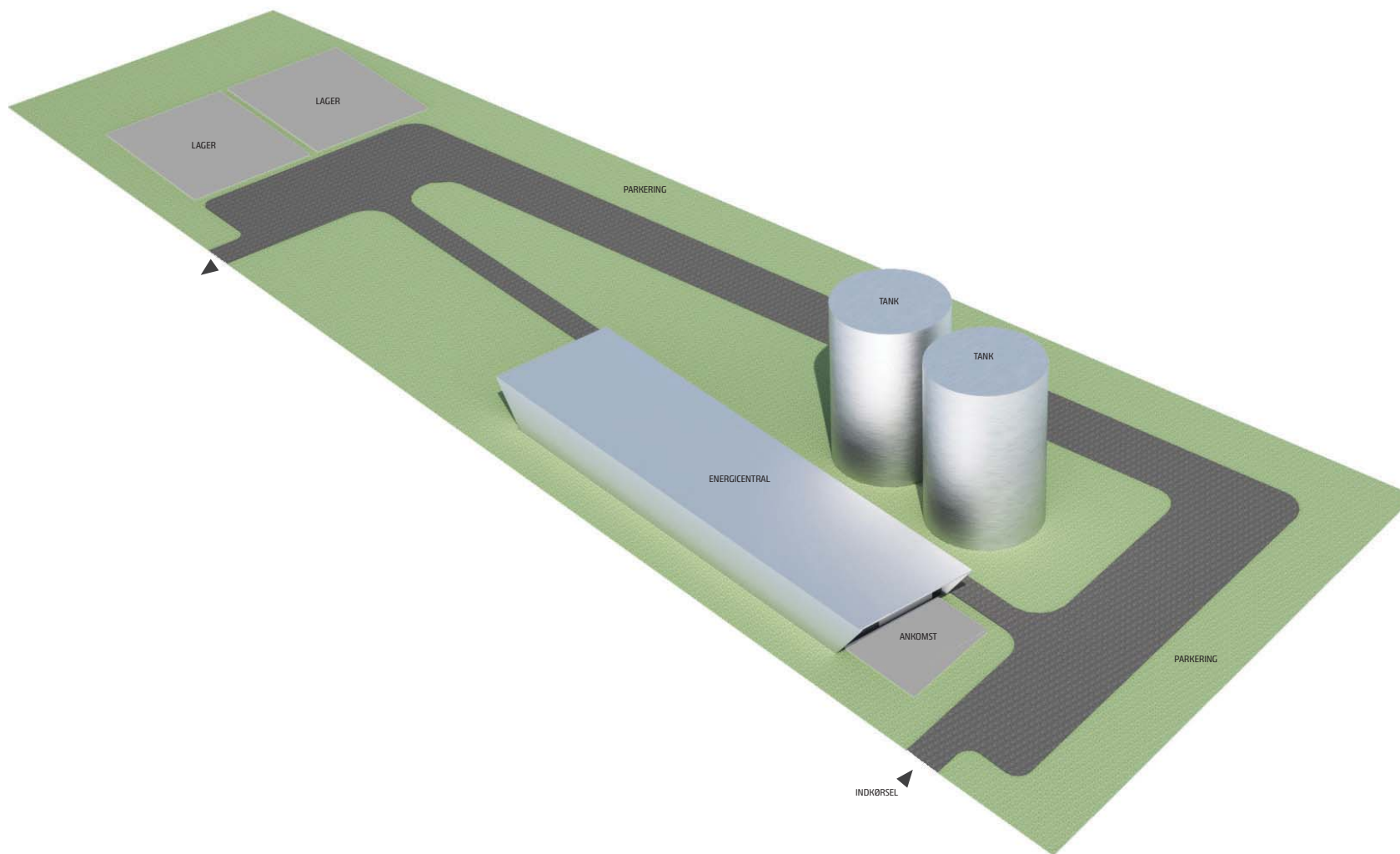
Bilag 3: Situationsplan

Høje Taastrup

SAG: 15/9257

Dato: 30/06-2015







Bilag 6: Perspektivtegning ankomstareal

Høje Taastrup

SAG: 15/9257

Dato: 30/06-2015

@okalplan

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

