



Lokalplan nr. 2.19.3

Et område mellem Bohus Boulevard og Erik Husfeldts Alle syd for Skåne Boulevard

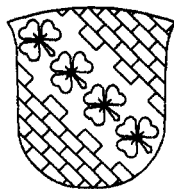
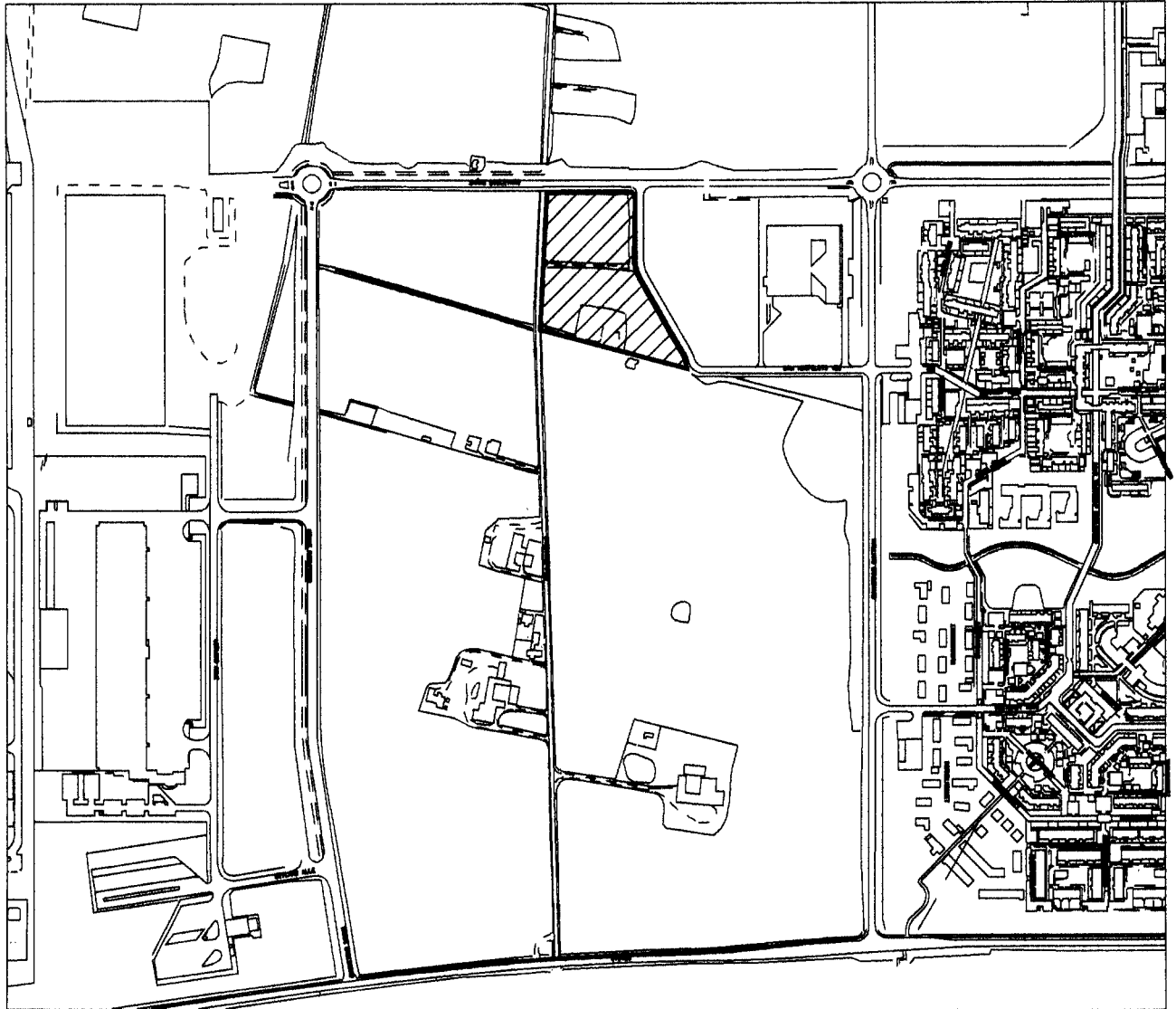
Høje Taastrup By

Erhvervsformål

11.04.2000

LOKALPLAN

2.19.3



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.3

Lokalplanen omfatter et areal i Høje Taastrup By. Arealet ligger mellem Bohus Boulevard og Erik Husfeldts Alle syd for Skåne Boulevard. Arealet udlægges til erhvervsformål.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.19.3	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens indhold.....	2
Fortidsminder	3
Forholdet til anden planlægning	3
Bæredygtig udvikling.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	4
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.19.3.....	6
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Udstykning	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 7. Skiltning.....	8
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.....	8
§ 9. Adgangsforhold og parkering.	9
§ 10. Lednings- og affaldsanlæg	9
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	10
Vedtagelsespåtegning	10

Redegørelse, lokalplan 2.19.3

Lokalplanen omfatter et område i Høje Taastrup By beliggende mellem Erik Husfeldts Alle og Bohus Boulevard syd for Skåne Boulevard.



Lokalplanens område ses til højret. Billedet er taget fra øst mod vest langs Skåne Boulevard.

Lokalplanens formål

Lokalplanen tilvejebringes som grundlag for etablering af et antal mindre eller mellemstore erhvervsvirksomheder.

Planen skal sikre en hensigtsmæssig udbygning af området, herunder adgangsforhold og placering af bebyggelsen, beplantning m.v.

Lokalplanens indhold

Anvendelsen af planområdet fastlægges til erhvervsformål; industri, lager og administration o.l.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50 og bygningshøjden til max. 12 meter over terræn.

Der foreligger ikke konkrete projekter for arealet. Bygningers udformning m.v. skal derfor godkendes af Byrådet.

Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser for bebyggelsens placering og udseende samt for oplag, beplantning, opholds- og parkeringsarealer.

Fortidsminder

Høje-Taastrup Kommune er rig på fortidsminder fra sten- og jernalder. Det er derfor ikke usandsynligt, at der i forbindelse med anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet vil dukke fortidsminder op, der er omfattet af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 584 af 31. august 1989. Det fremgår bl.a. af lovens § 26.: "Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren..."

De antikvariske myndigheder anbefaler at området udgraves arkæologisk inden anlægsarbejders iværksættelse.

Forholdet til anden planlægning

I 1992 vedtog byrådet lokalplan 2.19, der er en ramme-lokalplan for området afgrænset af Halland Boulevard, Høje Taastrup TransportCenter, jernbanen og det åbne land mod syd, der senere udvikles som etape IV af Høje Taastrup By.

Lokalplan 2.19.3 fastlægger de detaljerede bestemmelser for den sydlige del af området. Bestemmelserne i lokalplan 2.19.3 er i øvrigt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.19, dog foreslås visse justeringer af byggemulighederne.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af ramme 234. Arealet udlægges til kontor- og administrationsbebyggelse, lettere fremstillingsvirksomhed, laboratorier o.l. samt til offentlige og kulturelle funktioner.

I 1990 vedtog byrådet lokalplan 2.18.1, der omfatter et område syd for Skåne Boulevard mellem Halland Boulevard og Bredebjergvej. Lokalplan 2.19.3 fastlægger de detaljerede bestemmelser for området mellem Erikhusfeldts Alle og Bredebjergvej. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 2.19.3 er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 2.18.1, dog foreslås byggemuligheden øget.

Lokalplanen kan først vedtages endeligt når Kommuneplan 2000 er vedtaget endeligt.

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.

Kvalitet: Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi: Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand: Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til vanding m.v.).

Affald: Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens forslags midlertidige retsvirkninger

I henhold til § 18 i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) gælder følgende:

'Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.'

Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gen-

nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.19.3

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende mellem Bohus Boulevard og Bredebjergvej syd for Skåne Boulevard i Høje Taastrup By.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til erhverv, kontor- og administrationsbebyggelse, lettere fremstillingsvirksomhed, laboratorier o.l., samt til offentlige og kulturelle funktioner.
- at sikre et byggeri af høj kvalitet.
- at regulere adgangs og parkeringsforhold.
- at fastlægge afskærmningsbælter, beplantning og friarealer indenfor området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 12 f Høje Taastrup By, Høje Taastrup, samt alle parceller, der efter den 3. september 1999 udstykkes fra nævnte ejendom.

2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

- Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontor- og administrationsbebyggelse, lettere fremstillingsvirksomhed, laboratorier o.l. samt til offentlige og kulturelle funktioner.

Der må indenfor lokalplanområdet kun udøves sådan virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medføre gener i form af støv, røg, støj, lugt og rystelser.

Aktiviteter indenfor området må ikke medføre gener for omkringliggende boliger og rekreative arealer. Byrådet vurderer i tvivlstilfælde, om der er tale om uacceptable gener.

2. Der må ikke indenfor området drives detailhandel.

§ 4. Udstykning

Udstykning af lokalplanområdet i ejendomme på mindst 5.000 m² kan ske efter byrådets særlige godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige .60.
2. Eksisterende deklarationsbælter for ledningsanlæg skal til enhver tid respekteres.
3. Ingen del af tag eller facade må være højere end 12 meter over terræn. Enkelte mindre bygningsdele som skorstene, antenner m.m. kan dog gives en større højde, når det er nødvendigt for deres funktion. Byrådet kan desuden tillade, at en mindre del af bebyggelsen opføres i en større højde, når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det hensigtsmæssigt.
4. Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skel.
5. Bygninger skal respektere følgende byggelinier: Langs Skåne Boulevard 15 m fra vejskel.
6. De på kortbilag 1 viste beplantningsbælter må ikke bebygges eller benyttes til oplag, parkering, intern vej, gårdsplads eller lignende. De eksisterende beplantninger langs i lokalplanens sydlige afgrænsning bør så vidt muligt bevares.
7. Inden for lokalplanens område kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de maksimalt har et bebygget areal på 3 m², en højde på højst 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningssider og tag skal anvendes gedigne og velforarbejdede materialer med høj isoleringsværdi og lav livscyklusbelastning af miljøet, ligesom byggeriet skal fremstå i håndværksmæssig god kvalitet.
2. Byggeriets udseende, materialer og farver skal godkendes af byrådet.
3. Nyt byggeri skal udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse på naboarealerne bl.a. hvad

angår proportioner og arkitektonisk udtryk. Før større ny- og ombygninger skal udarbejdes et projekt, som skal godkendes af byrådet.

§ 7. Skiltning.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning og reklamering skal i øvrigt være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinier for erhvervsområder i kommunen.
2. Skilte skal primært være informative og må kun indeholde navn på firma, indehaver, branche hovedprodukt o.l. samt firmalogo.
3. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningens facade mod områdets interne vej og i størrelse og design udformes under hensyntagen til bygningens arkitektur.
4. Ud over facadeskilte kan der etableres: Skilt på galge ved indkørsler. Galgen må max have en højde på 1 meter og en længde på max 1.20 meter. Pyloner (skiltesøjler) på max 3.50 meters højde og 1.20 meters bredde når disse integreres i bebyggelsen og placeres på egen grund udenfor beplantningsbælter. Flaggrupper. Flagstængerne skal være lige høje og højst 14 meter. Flaggrupperne må ikke være et dominerende element i området.
5. Der må i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Der skal tilvejebringes velfungerende fri- og opholdsarealer, svarende til mindst 10% af etagearealet.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende
3. Udendørs oplagring af materialer, affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt fra befærdede områder og bygninger, og skal i øvrigt begrænses mest muligt. Der må ikke uden byrådets tilladelse etableres egentlige oplagspladser.

4. Mod lokalplanområdet omgivende arealer og veje må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn evt. kan suppleres med trådhegn eller lignende.
5. Mod Skåne Boulevard skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte bestående af typiske, danske træer og buske efter byrådets nærmere godkendelse. I forbindelse med lokalplanområdets afgrænsning mod syd skal det eksisterende jorddige med beplantning så vidt muligt bevares.
6. Efter fælles tinglyst overenskomst godkendt af byrådet kan hegning mellem to naboejendomme undlades.

§ 9. Adgangsforhold og parkering.

1. Vejadgang til lokalplanområdet skal etableres fra Erik Husfeldts Vej i princippet som vist på kortbilag 1. Efter fælles overenskomst kan der etableres fælles adgangsforhold for flere ejendomme
2. Der skal etableres parkeringspladser svarende behovet på spidsbelastningstidspunkter og minimum anlægges 3 parkeringspladser pr. 100 m² kontoretageareal og 1 plads pr. 100 m² etageareal til andre formål. Byrådet kan tillade parkeringskravet nedsat for ekstensivt bemandede produktions eller lagerlokaler.
3. Fra Bredebjergvej til Erik Husfeldts Alle udlægges en 5 m bred sti.

§ 10. Lednings- og affaldsanlæg .

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.
2. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
3. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervsgebrug.
4. Eksisterende deklamationer og deklaramentsbælter for regnvands- og spildevandsledninger m.m. indenfor lokalplanområdet skal respekteres. Der må ikke bygges, beplantes eller etableres andre forhold, der kan hindre adgang til og vedligeholdelse af ledninger og brønde eller påvirke disses drift.

**§11. Forudsætning for
ibrugtagning af ny
bebyggelse**

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret:

- De i §8 pkt. 1 nævnte opholdsarealer.
- Det i §8 pkt. 5 nævnte beplantningsbælte.
- De i §9 pkt. 2 nævnte parkeringspladser
- De i §10 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.

Ny bebyggelse indenfor området vil ikke kunne tages i brug, før etablering af de til området hørende fællesanlæg herunder 1/4 af den niveauforskudte stikrydsning (Bredebjergvej) af Skåne boulevard samt stien fra Bredebjergvej til Erik Husfelts Alle er sikret gennem deklaration eller på anden måde godkendt af byrådet.

§ 12. Grundejerforening.

Grundejere indenfor lokalplanens område skal tilsluttes grundejerforening i området efter Byrådets nærmere anvisninger. Der skal oprettes en grundejerforening omfattende alle grundejere i området. Det er hensigten, at foreningen på sigt skal omfatte alle grundejere i området afgrænset af Skåne Boulevard, Halland Boulevard, Sydvej og Bohus Boulevard. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Foreningen oprettes, når det efter byrådets skøn er nødvendigt.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan 2.19.3 ophæves den af byrådet den 22. maj 1990 godkendte lokalplan 2.18.1 for de dele som omfattes af lokalplan 2.19.3.

Vedtagelsespåtegning

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 af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 21. marts 2000.

sign.

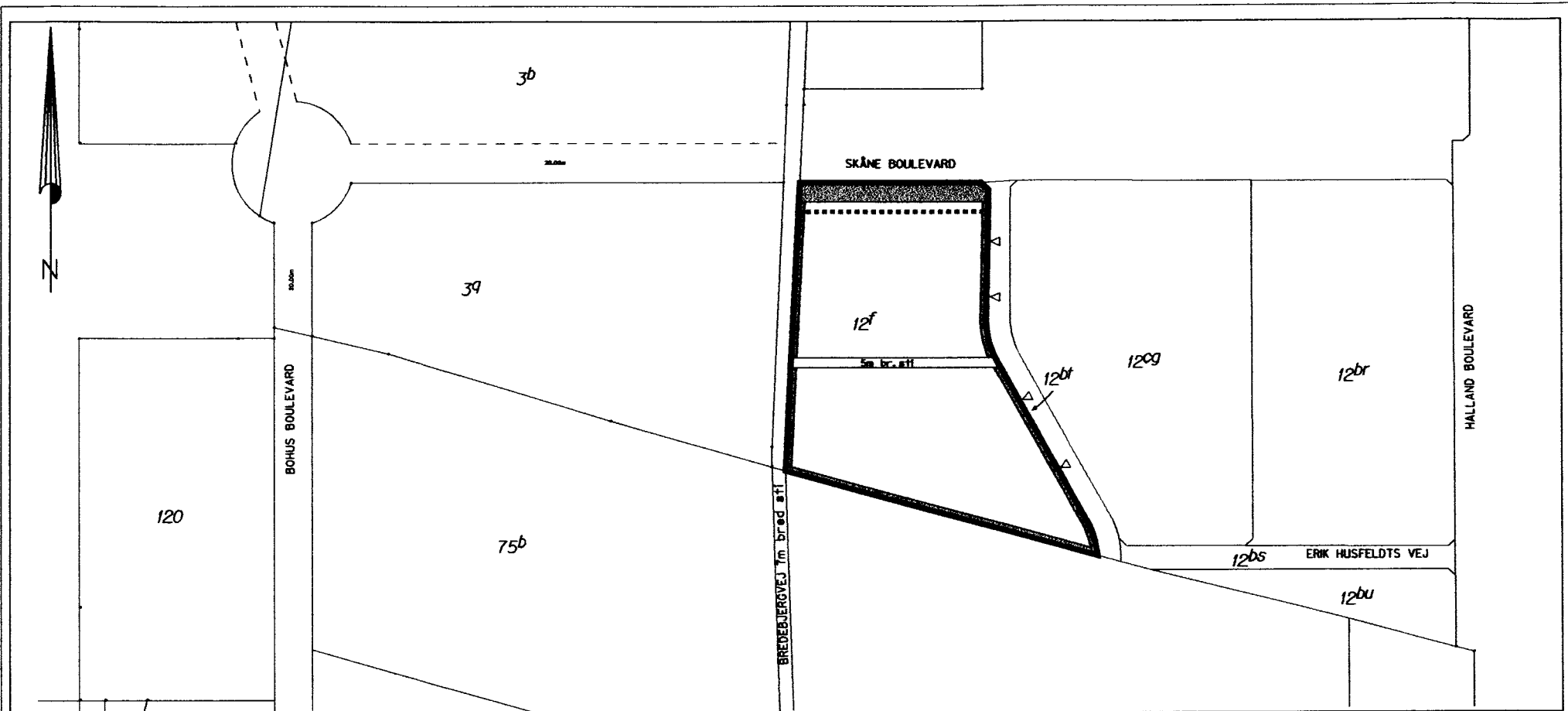
Anders Bak
Borgmester




/ Peter Zahlekjær
teknisk direktør

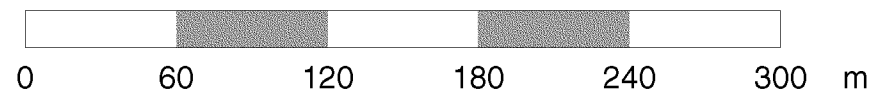
Tinglyst den 11. april 2000 under nr. 6427

Retten i Taastrup den 13. april 2000


Sign.:
Ellen Margrethe Pedersen



-  Lokalplangrænse
-  Byggelinie
-  Beplantningsbælte



Bilag I

	Høje-Taastrup Kommune	
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	
	Telefon: 43 59 10 00	
	<i>Plan-bygge-miljø</i>	<i>Lokal: 1266</i>
Lokalplan 2.19.3	DATA	30 marts 2000
Høje Taastrup	MÅL	1: 3000
	JOUR.NR.:	1302/2-0001