

# Lokalplan 2.19.9

Erhvervsområde ved Halland Boulevard  
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.19.9

### Indhold:

<b>Redegørelse</b> .....	3
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold.....	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering og-screening.....	6
Tilladelser fra andre myndigheder.....	6
Bæredygtig udvikling.....	7
Midlertidige retsvirkninger.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser</b> .....	8
§ 1. Lokalplanens formål.....	8
§ 2. Områdets afgrænsning.....	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	8
§ 4. Områdets anvendelse.....	8
§ 5. Udstykning.....	8
§ 6. Veje og stier.....	8
§ 7. Parkering.....	8
<b>§ 8. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	8
§ 9. Lavenergibyggeri.....	9
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	9
§ 11. Ubebyggede arealer.....	10
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg.....	10
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	10
§ 14. Grundejerforening.....	10
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	11
Lokalplanens retsvirkninger.....	11
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	12

### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 3: Dispositionsplan. Byggeriets 1. etape, alternativ A
- Bilag 4: Facader. Illustration. Alternativ A
- Bilag 5: Dispositionsplan. Byggeriets 1. etape, alternativ B
- Bilag 6: Facader. Illustration. Alternativ B

## 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 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 2.19.9 omfatter et område på hjørnet af Blekinge Boulevard og Hallands Boulevard. Der er tale om et ubebygget areal, der indgår i 3. etape af city-bebyggelsen ved Høje Taastrup Stationsby.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et plangrundlag for etablering af en ny erhvervsbebyggelse på arealet. Byggeriet skal anvendes til domicil for en virksomhed, og anvendelsen fastlægges til kontorformål, forskning og produktudvikling samt lettere produktion som montagearbejde i tilknytning til disse aktiviteter

### Lokalplanens indhold

*Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse*

Lokalplan 2.19.9 er udarbejdet som supplement til lokalplan 2.19 for et område vest for Halland Boulevard, syd for banen, og giver mulighed for at frastykke et areal og opføre et sammenhængende erhvervsbyggeri på op til 3 etager indenfor rammelokalplanens byggeområde A4.

Lokalplanområdet omfatter således alene grundareal til ny bebyggelse, idet vejføring, fællesarealer, og parkeringsanlæg er beskrevet og fastlagt i lokalplan 2.19.

Byggeri skal opføres i 2-3 etager, men lokalplanen giver mulighed for at en del opføres i en etage. Baggrunden er ønsket om at skabe et innovativt erhvervsmiljø ud fra et samspil mellem produktion/montage, udvikling/forskning og kontoraktiviteter.

På sigt er det hensigten at skabe en karrebebyggelse på området, hvor tre ud af 4 facadelinjer bebygges. Hvis byggeriet opføres i etaper, skal den aktuelle bebyggelse placeres mod to facadelinjer, se lokalplanes bilag 3 og 5. Den

del af facadelinjen, der ikke bebygges, skal markeres med beplantning eller havemur.

Byggeriets arkitektur og materialevalg vil afspejle de kvaliteter som en moderne og højteknologisk virksomhed signalerer.

Det er hensigten, at byggeriet skal opføres i genanvendelige materialer som tegl, beton, metal, glas og lignende. Facader skal fremstå i farverne hvid, sort og blandinger af disse samt øvrige jordfarver.

Byggeriet skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Områder 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, adgangstier 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

## Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter del af et område, der historisk set har ligget på grænsen mellem landsbyerne Høje-Taastrup og Torslunde.

Området var frem til 1970'erne kendetegnet ved et relativt åbent og fladt landbrugsområde, men som følge af tanken om at udvikle et regionalt centerområde udenfor København tager byudviklingen fat og området forvandles gennem de sidste årtier med omdrejningspunkt omkring Høje Taastrup Station og City 2.

Udviklingen af Høje Taastrup By bygger på en strukturplan fra 1977 samt resultatet af en efterfølgende arkitekt-konkurrence, og er opdelt i 3 etaper.

Lokalplanområdet indgår i 3. etape, og er beliggende i den nordlige del af etapens område, der ikke hidtil har været udnyttet, hvorfor de i rammelokalplanen viste bydelsgader og parkeringsarealer/-veje samt forlængelsen af Blekinge Boulevard endnu ikke er etableret.

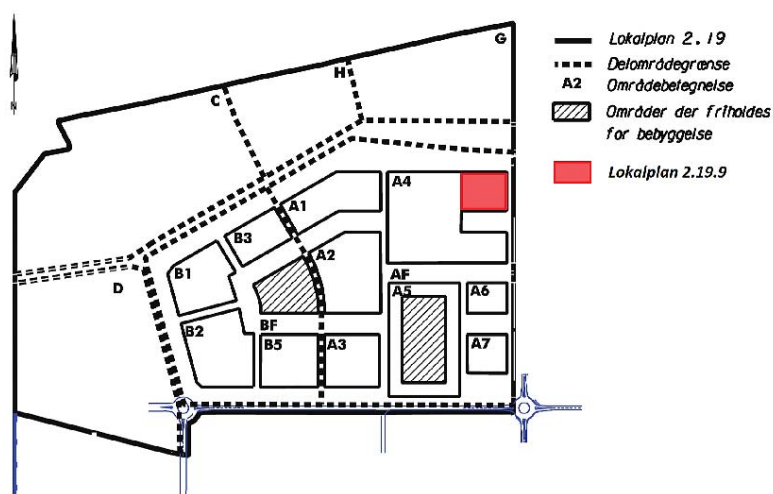
## Forhold til anden planlægning

### Rammelokalplan 2.19

Rammelokalplan 2.19 fra 1991 omfatter 3. etape af Høje Taastrup By, og fastlægger de overordnede retningslinjer for byudviklingen i området.

Lokalplan 2.19 indeholder således en overordnet plan for områdets disponering og opdeling i underområder samt disses anvendelse. Lokalplanen fastlægger vejføringer og udformning af vejanlæg, ligesom parkeringsforhold og fællesarealer defineres. Lokalplanen indeholder en overordnet bebyggelsesplan for området samt fastlægger retningslinjer for etageantal samt placering af bygningerne i forhold til gadelinjer.

Lokalplan 2.19.9 er et supplement til rammelokalplan 2.19 og fastlægger bestemmelser for del af et byggeområde A4.



### Kommuneplan 2010

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet omfattet af rammebestemmelserne for område 226 Essex Park.

For rammeområde 226 gælder, at området anvendes til administrations- og kontorbyggeri, IT og Medico og lignende lettere produktion og forskning (indpasning af lettere produktion kan ske i den udstrækning, blandingen af boliger og arbejdspladser opretholdes), boliger, butikker, offentlige og kulturelle formål samt andre serviceprægede byfunktioner, som efter Byrådets skøn på naturlig måde kan indpasses i området.

### Lokalplan 2.19.4

Lokalplan 2.19.9 erstatter lokalplan 2.19.4, for det område planen omfatter. Lokalplan 2.19.4 fastsætter ikke bestemmelser for lokalplanens areal, men alene for anlæg af Blekinge Boulevard.

### Zoneforhold

Området ligger i byzone.

### Sektorplaner

Varmeforsyning:

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes af kollektiv varmforsyning, fjernvarme. Såfremt byggeriet kan opføres, så det opfylder kravene til lavenergibyggeri defineret i det på tidspunkt for bygeansøgning gældende bygningsreglement, er kommunen forpligtet til at dispensere fra tilslutningspligten.

Vandforsyning:

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Kloakforsyning:

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

Affaldsbortskaffelse:

Området er omfattet af kommunens Regulativ for Erhvervsaffald, der indeholder regler for anvisning og håndtering af affald fra erhvervsvirksomheder i kommunen.

## Miljøvurdering og 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.*

*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.*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1.73 er der udarbejdet en screening, der ikke giver anledning til, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Baggrunden er, at der er tale om et mindre område – ca. 5.500 m<sup>2</sup> – og mindre ændringer, idet arealet er udlagt til erhvervsformål i rammelokalplan 2.19.

Ifølge § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

## 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 – lov bekendtgørelse 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. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, at fastsætte retningslinjer for områdets anvendelse til erhvervsformål i overensstemmelse med den stationsnære placering.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

Del af matr.nr. 12 by Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 17. november 2011 udstykkes fra denne ejendom.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål – administration, forskning og udvikling samt i tilknytning til disse aktiviteter lettere værksteds- og produktionsvirksomhed samt lager.

Den tilknyttede produktions- og lagervirksomhed skal have en karakter så den ikke eller kun i ringe grad medføre gener i form af støj, rystelser, luftforurening og lignende, og dermed kan indgå som en naturlig del af områdets aktiviteter.

Produktions- og lageraktiviteter må højst udgøre 40 % af etagearealet.

### § 5. Udstykning

Udstykning i flere ejendomme kan kun ske, såfremt der til hver grund sikres det til ejendommens bebyggelse svarende parkerings- og opholdsareal.

### § 6. Veje og stier

Kørende adgang til lokalplanens område sker fra syd, fra Thurahs Allé i overensstemmelse med rammelokalplan 2.19.

### § 7. Parkering

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontorformål og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til produktions- og lagerformål. Parkeringsarealer skal anlægges som fælles parkeringsarealer, som fastlagt i lokalplan 2.19 samt deklaration.

Der skal etableres cykelparkering i fornødent omfang. Denne kan integreres i bebyggelsen.

### § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Indenfor lokalplanens område kan opføres et etageareal på op til 6.000 m<sup>2</sup>.



2. Byggeriet skal opføres som randbebyggelse i facadelinje mod kvarterets gader. Byggeri indenfor lokalplanen skal tilrettelægges så der bygges i mindst 3 af grundens 4 sider.
3. Hvis området udbygges i flere etaper, skal det opførte byggeri fremstå som en helhed. Mindst to sider af et sådant byggeri skal opføres i facadelinje.
4. Den del af facadelinjen, der ikke udnyttes til bebyggelse, skal markeres med havemur eller beplantning (hæk af Avnbøg eller træække i samme art som på det omgivende vej- og parkeringsareal).
5. Bebyggelsen skal opføres i 2-3 etager. Dele af byggeriet, der anvendes til særlige funktioner f.eks. lager og produktion kan opføres i 1 etage evt. bag facadebebyggelsen, jævnfør bilag 3-6.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

## § 9. Lavenergibyggeri

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri.

Ved lavenergibebyggelse forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## § 10. Bebyggelsens udseende

1. Ny bebyggelse skal gives en ydre fremtræden i høj arkitektonisk kvalitet, ligesom det skal tilstræbes at skabe en sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området.
2. Byggeriet skal harmonere med områdets eksisterende arkitektur. Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige genanvendelige materialer, såsom tegl, beton, natursten, træ, metal, plademateriale og glas. Dette gælder også bygningsdetaljer, som vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v.
3. Der må ikke anvendes reflekterende materialer, herunder spejlglas, der er til gene for omgivelserne.
4. Større vinduesløse facader skal brydes med elementer som f.eks. felter i murværket, søjler, partier i andre materialer eller farver eller lignende, der skaber variation i fladen.
5. Alle udvendige bygningssider samt sokler skal fremtræde i hvidt, sort eller en blanding af disse eller jordfarver jf. Anvisning af 10. januar 2010, Center for Bygningsbevaring i Raadvad. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er andre farver også tilladt.
6. Bebyggelse skal udføres med taghældning på højst 30 grader.
7. Skiltning skal godkendes af Høje Taastrup Kommune, og skal i øvrigt overholde bestemmelserne i Kommunens skiltevejledning fra juli 1996.
8. Installationer placeret på flade tage eller udenfor bygningen i øvrigt skal med afskærmning eller lignende gives sammenhængende indtryk med den øvrige

bebyggelse. Hvis installationerne trækkes mindst 7 m tilbage fra facaden, så synligheden fra det omgivende terræn mindskes, kan højden i begrænset omfang overstige den maksimale bygningshøjde.

9. Der kan desuden etableres særlige bygningselementer i taget eller som dele af facadebeklædningen til at opfange solenergi.

## **§ 11. Ubebyggede arealer**

1. Der skal indenfor lokalplanens område anlægges et opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet, i princippet som vist på kortbilag 2. Arealerne skal udformes, så der bliver nem adgang for områdets ansatte og brugere, og så de ikke belastes af skygge eller støj.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
3. Området skal som helhed fremstå grønt, således at friarealer og parkeringsarealer jf. lokalplan 2.19 beplantes med træer og buske.
4. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
5. Mindre bygninger (redskabsskur, pergola, transformestation o.l.) kan opføres indenfor opholdsarealet.

## **§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg**

1. Ny 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 kan ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger eller om muligt nedsives på egen grund.
3. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. 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 renovatøren.

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

1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret tilkørselsvej samt udlagt parkeringsarealer i omfang som anført i § 7.1.
2. Ny bebyggelse skal være tilsluttet fællesanlæg for kloak, vand og varme, ligesom mulighed for afhentning af affald skal være etableret jf. § 12.
3. Der skal indenfor lokalplanområdet være etableret udendørs opholdsarealer jf. 11.1.

## **§ 14. Grundejerforening**

Ejendommeindehavere indenfor lokalplanens område skal være medlemmer af grundejerforeningen, der omfatter lokalplan 2.19, delområde A1-A7 med henblik på at sikre drift og vedligehold af bydelens fælles anlæg herunder trafikarealer, p-arealer og fælles opholdsarealer.

## § 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

### Lokalplanens retsvirkninger

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

*Princippet 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.*

Området er omfattet af lokalplanerne 2.19 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd 23. april 1991 og lokalplan 2.19.4 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2001.

Bestemmelserne i lokalplan 2.19 og 2.19.4 ophæves for det område, der omfattes af lokalplan 2.19.9 og erstattes af denne lokalplan.

**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.

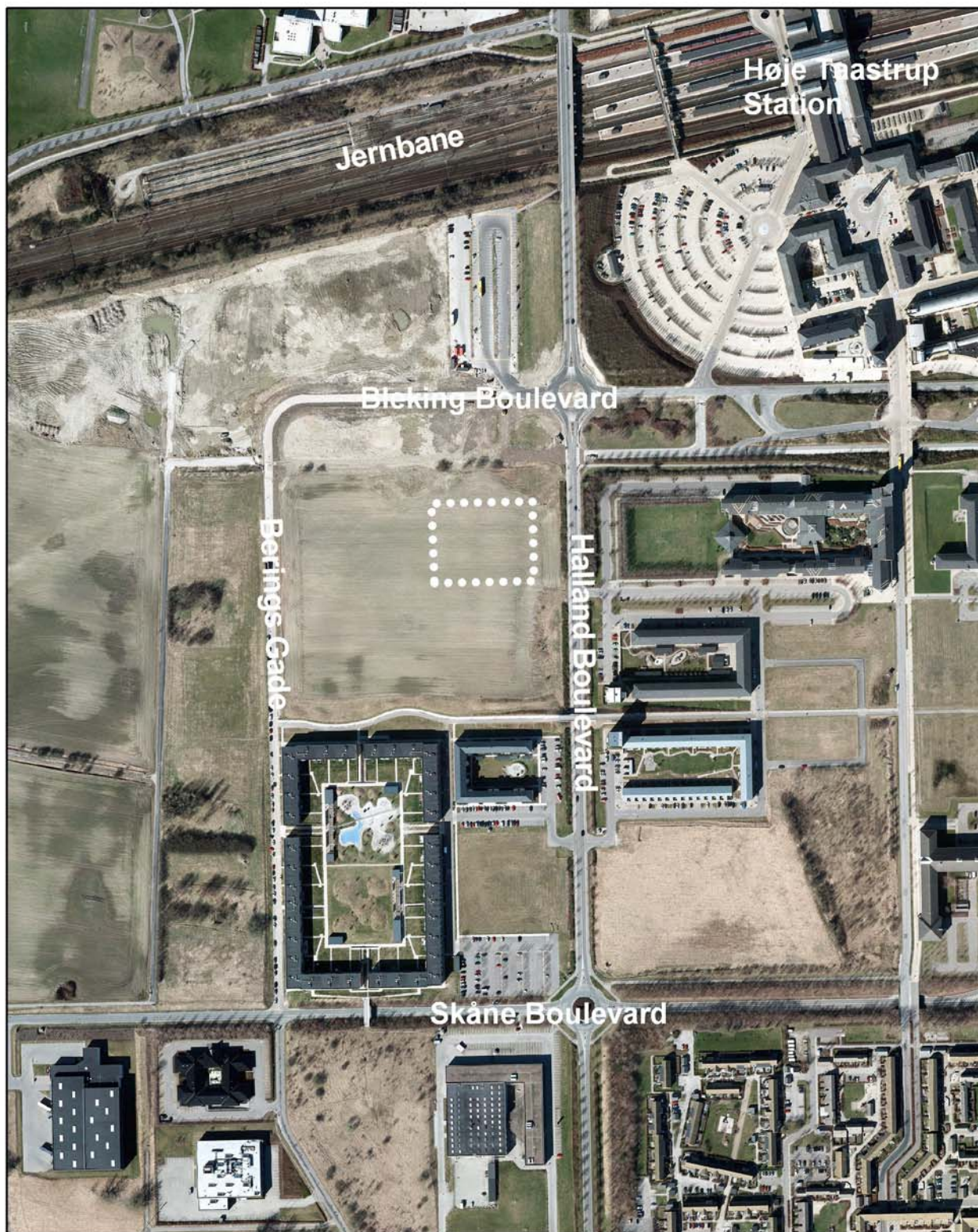
**Vedtagelsespåtegning**

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 22. maj 2012

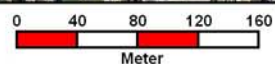
Michael Ziegler  
borgmester

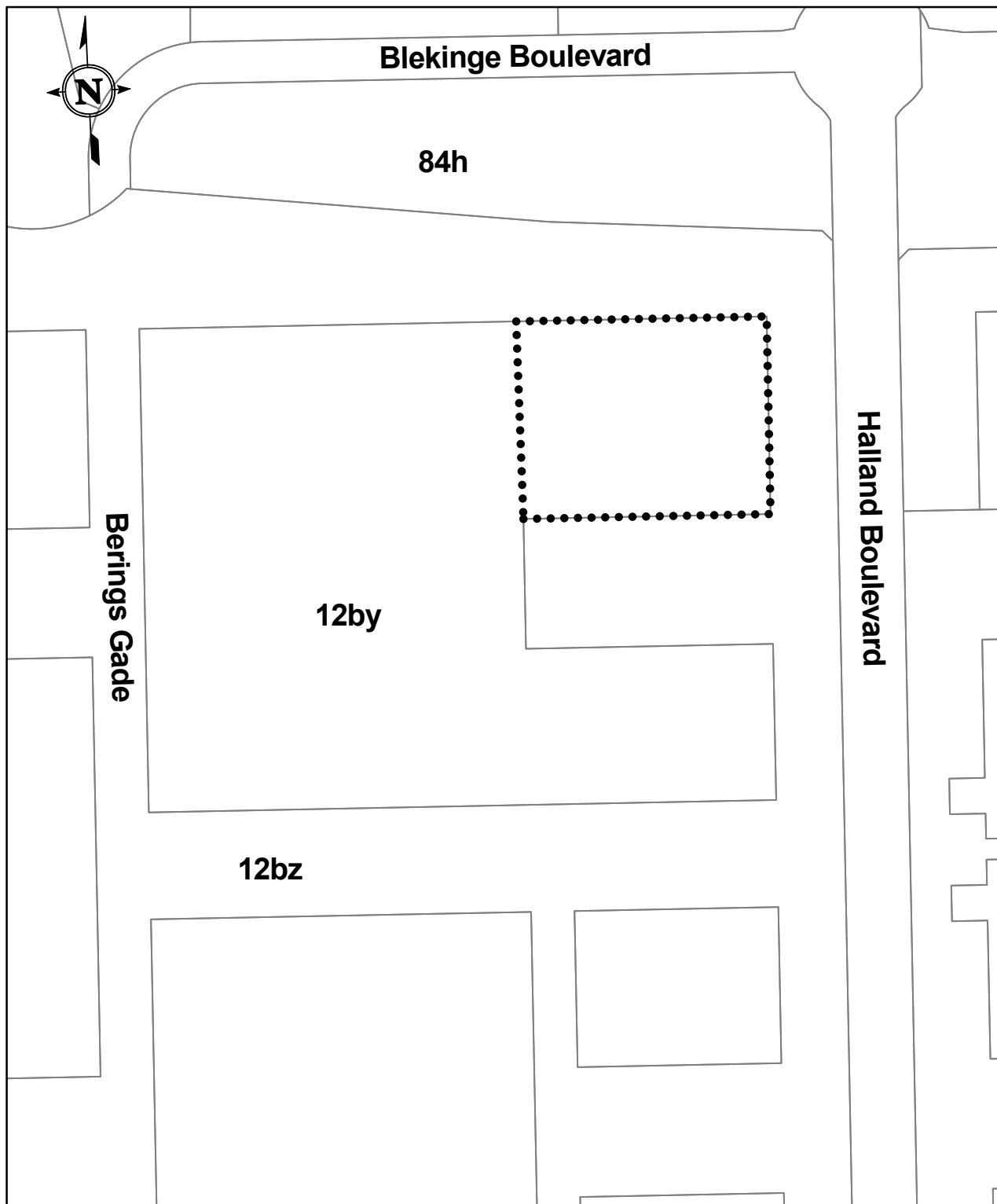
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

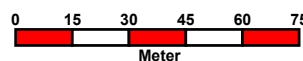


Lokalplangrænse





 Lokalplangrænse







## Bilag 3: Illustrationsplan alternativ A

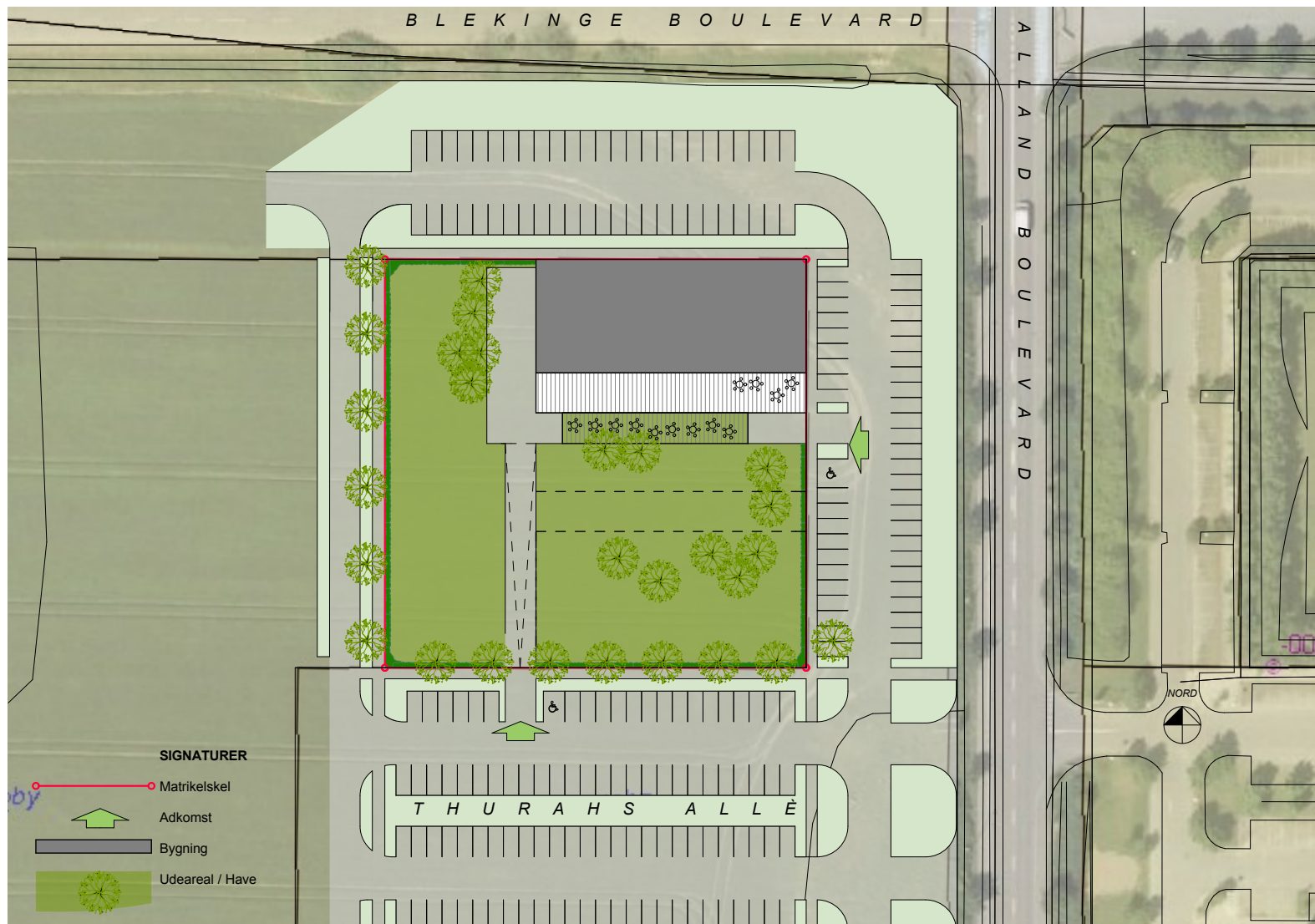
Høje Taastrup

SAG: 11/31280

Dato: 12-04-2012







## Bilag 5: Illustrationsplan alternativ B

Høje Taastrup

SAG: 11/31280

Dato: 12-04-2012



**@okalplan 2.19.9**

**for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

