

år: 2018

# Lokalplan 2.22.1

Erhvervsområde vest for Litauen Allé  
Høje Taastrup



Høje-Taastrup  
Kommune

## Høje-Taastrup Kommune

### Lokalplan 2.22.1

#### INDHOLD

<b>REDEGØRELSE .....</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Lokalplanens baggrund og formål .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	6
Forhold til anden planlægning .....	6
Miljø og natur .....	8
Miljøvurdering af planer og programmer .....	8
Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</b>	<b>10</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	10
§ 2. Områdets afgrænsning .....	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	10
§ 4. Områdets anvendelse .....	10
§ 5. Udstykning .....	10
§ 6. Veje og stier .....	11
§ 7. Parkering .....	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning .....	11
§ 10. Skiltning .....	12
§ 11. Ubebyggede arealer .....	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	13
§ 13. Grundejerforening .....	13
§ 14. Servitutter .....	13
§ 15. Ophævelse af lokalplan .....	13
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger .....	13
Vedtægelsespåtegning .....	14

#### BILAG:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan med byggelinjer og beplantningsbælter m.v.

Bilag 3: Gastransmissionsledning vist med observationszone på 200 meter

## 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 2-8 uger afhængig af planens karakter. 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 2.22.1 omfatter et areal på godt 19.000 m<sup>2</sup> vest for Litauen Allé i Høje Taastrup transportcenter. Området afgrænses mod vest af transportkorridoren.

Området ligger i Byzone.





### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger i Høje Taastrup Transportcenter.

Området har været udlagt til regnvandsbassin, men regnvandsbassinet er nu etableret i det åbne land vest for området. Det vil derfor være naturligt at inddrage området til erhverv på linje med de tilgrænsende områder.

Lokalplanen skal fastlægge en anvendelse og bebyggelse af området, som tager udgangspunkt i anvendelsen af de tilstødende erhvervsejendomme og kommuneplanens rammebestemmelser.



*Lokalplanområdet set fra Litauen Allé*



Regnvandsbassin vest for lokalplanområdet

### Lokalplanens indhold

Anvendelse: Der vil kunne etableres virksomheder indenfor transport, distribution og oplag. Der vil ikke kunne indrettes selvstændige kontor- og administrationsfaciliteter ud over, hvad der er nødvendigt for de enkelte virksomheder.

Der vil desuden kunne etableres master og installationer til mobiltelefoni m.m.

Der vil ikke kunne etableres boliger, overnatningsfaciliteter eller anden forureningsfølsom anvendelse indenfor området.

Nærmeste boligområde ligger mere end 500 meter fra lokalplanområdet. Anvendelsen er således ikke begrænset i forhold til virksomhedskategorier anført i Miljøstyrelsens "håndbog om Miljø og Planlægning", men vil blive fastlagt på linje med tilstødende områder.

Grundstørrelse: Grunde skal udstykkes med en størrelse, der sikrer en fleksibel anvendelse også fremover, og som tilgodeser lidt større virksomheder.

Bebyggelsens omfang: Af hensyn til områdets karakter, vil den maksimale bebyggelsesprocent blive fastlagt til 50 og den maksimale bygningshøjde til 12 meter. I lighed med de tilstødende ejendomme.

Byggeri afgrænses af byggelinjer mod Litauen Allé, det åbne land (transportkorridoren) og naboskel.

Bebyggelsens udformning: Bygninger skal opføres i gedigne materialer som beton, tegl, metalplader og glas. Bygningsflader må ikke virke blændende på omgivelserne.

Bebyggelsen udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske 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

Skiltning: Omfanget af skiltning fastlægges under hensyntagen til placeringen i et erhvervsområde. Skiltningen skal primært være oplysende og henvende sig til besøgende i området. Der må ikke skiltes målrettet mod de omgivende overordnede veje.

Oplag: Udendørs oplag skal skærmes mod indblik fra Litauen Allé og naboområderne. Af samme grund begrænses containeroplag til 3 lag og holdes i en passende afstand fra skel.

Trafik: Kørende adgang bliver fra Litauen Allé. Af hensyn til trafiksikkerheden vil vejmyndigheden skulle godkende alle overkørsler til ejendomme indenfor området.

Parkeringsbehov vil skulle dækkes egen grund, både hvad angår erhvervsbiler, kundebiler og medarbejderbiler.

Der sikres tilgængelighed for handicappede, bl.a. ved anlæg af et passende antal handicapparkeringspladser.

Veje: Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning er udlagt et vejareal i 5 meters bredde til Stenrølds Allé. Stenrølds Allé er adgangsvej til flere ejendomme i landzone.

Beplantningsbælter: Langs Litauen Allé, Stenrølds Allé og det åbne land udlægges afstands- og beplantningsbælter.

Beplantningen mod det åbne land skal bestå af hjemmehørende danske træer og buske, primært hunderoser, slåen, hvidtjorn, vild æble, vild pære, mirabelle, fuglekirsebær, hassel, hylde, alm. hæg, silkeeg, vintereg, ask, røn og røddele. Beplantningen skal tilgodeses dyrelivet (småfugle m.v.).

*Se DS-håndbog 105: "Udearealer for alle"*

Beplantningen kan suppleres med trådhegn langs indersiden af beplantningsbæltet.

Opholdsarealer: Der udlægges opholdsarealer til medarbejderne. Opholdsarealerne skal placeres, så de er lettilgængelige, og fortrinsvist hvor der er solbeskinnede områder.

Befæstede arealer: Regnintensiteten på området er 130 l/s/ha i 10 minutter. Kommunens spildevandssystem, har kapacitet svarende til en befæstelsesprocent på 60 af grundarealet inklusive bebyggede arealer.

Hvis der viser sig forhold, der gør det påkrævet med en større belægningsgrad, vil kommunen kunne dispensere her til. Dispensation kan eventuelt betinges af, at der etableres nedslivningsegnete belægnings, forsinkelse eller tilbageholdelse af regnvandet. F.eks. grønne tage, bassiner eller grøfter.

Belysning: Udendørs belysning af parkeringsarealer, bygninger m.v. skal tilpasses og dimensioneres til det konkrete formål, så lysforurening undgås. F.eks. med lavt siddende armaturer, asymmetrisk lyskegle m.v.

Grundejerforening: Der vil blive pligt til medlemskab af grundejerforeningen for transportcenterområdet.

Grundejerforeningen varetager bl.a. forpligtelser vedrørende fælles veje, parkeringspladser og grønne områder m.v.

## Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet har oprindeligt været landbrugsjord tilhørende gårde udflyttet fra Kraghave Landsby.

I starten af 1990'erne blev området vest for Halland Boulevard udlagt til erhvervsformål i den regionale planlægning. Efterfølgende blev området optaget i kommuneplanen som erhverv med relatering til jernbane og transport.

Udbygningen startede midt i 1990'erne med DSB's godsterminal. Siden er en række vognmandsvirksomheder og andre overvejende logistikrelaterede virksomheder kommet til.

Omkring år 2000 blev Sydvej ført frem til Holbækmotorvejen og områdets virksomheder fik dermed direkte tilslutning til motorvejsnettet.

## Forhold til anden planlægning

### Fingerplan

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2420 i Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup kommune.

Rammeområde 2420 er udlagt til erhvervsformål; Jernbaneterminal, transport- og speditjonsfirmaer, produktions- og forarbejdningsvirksomheder, engroshandel, lager og distribution, samt tilhørende administration og tekniske anlæg. Der kan etableres virksomheder med støjende aktiviteter samt til og fra trafik med tung trafik. Der kan desuden planlægges for en vindmølle.

I forbindelse med lokalplanlægning af området skal der fastlægges en zonerings for de forskellige virksomhedskategorier.

Rammebestemmelserne fastlægger en bebyggelsesprocent på maks 50.

Andelen af etageareal til administration skal udgøre mindre end 25% for den enkelte virksomhed. I området udlægges et grønt fællesområde, hvor der bl.a. kan etableres et regnvandsbassin.

Langs områdets grænser mod øst, syd og vest etableres afskærmende beplantning.

Der skal tilvejebringes opholdsarealer på 10% af bruttoetagearealet undtaget arealer til lagerfunktioner o.l.

Der skal udlægges et areal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 33 m<sup>2</sup> etageareal til kontor og administration og mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til andre formål. Det skal sikres, at der inden for området kan etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til biler, lastbiler og andre køretøjer.

Området er ikke stationsnært, og der er ikke udlagt områder til detailhandel.

Bestemmelserne i lokalplan 2.22.1 er dermed i overensstemmelse med kommuneplanbestemmelserne.

### **Lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.22.

Området udlægges i lokalplan 2.22 til regnvandsbassin.

Med vedtagelse af lokalplan 2.22.1 aflyses lokalplan 2.22 for det område, som er omfattet af lokalplan 2.22.1.

### **Sektorplaner**

Varmeforsyning: Lokalplanområdet ligger i et område med kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke tilslutningspligt, men Høje Taastrup Fjernvarme oplyser, at man er indstillet på at forsyne området.

Kloakering: Området er separatkloakeret.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Der kan blive stillet krav om lokal håndtering af spildevand af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandstekniske anlæg. F.eks. ved forsinking eller nedsivning.

Vandforsyning: Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov

Affald: Affald skal håndteres jf. kommunens regulativ for erhvervsaffald.

Bebyggelsen skal indrettes med henblik på at udnytte de ressourcer, der findes i affaldet, bedst muligt. Der bør tages højde for mulige fremtidige krav til affaldshåndtering.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **Deklarationer**

Der ligger en nedgravet regnvandsledning fra Litauen Allé til regnvandsbassinet vest for området. Tinglyst 5/1 2006.

I vejudlægget til Stenrølds Allé er fremført en vandledning.

## Miljø og natur

**Trafik:** Områdets vejssystem er dimensioneret til den øgede trafik.

Området har direkte adgang til Holbækmotorvejen via Sydvej.

**Trafikstøj:** Området er ikke udlagt til miljøfølsom anvendelse.

**Påvirkning af boliger:** Nærmeste samlede boligbebyggelse, Kraghave, ligger i en afstand på over 900 meter. Der er over 300 meter til nærmeste bolig i landzone. Der er derfor ringe risiko for negativ miljøpåvirkning af boliger.

**Grundvand:** Lokalplanområdet ligger i lighed med resten af kommunen i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Området har været udlagt til regnvandsbassin, men inddrages nu til erhverv i lighed med tilstødende ejendomme.

Den kommende arealanvendelse er ikke opført på Bilag 1 jf. "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse.

**Klimatilpasning:** Der er kun kalkuleret lille risiko for lokalt oversvømmede arealer.

**Naturbeskyttelse:** Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området. Der er ikke observeret beskyttede arter, herunder bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af området. Der er heller ikke vandhuller eller ældre træbevoksninger, der kunne give mulighed for padder eller flagermus. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkninger af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 5 km nord for området. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

## Miljøvurdering af planer og programmer

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer. LBK nr. 448 af 10/05/2017:*

*Kommunen skal foretage en miljøvurdering af lokalplaner, kom-*

Byrådet skal i henhold til Miljøvurderingsloven træffe afgørelse om, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

Byrådets afgørelse træffes med baggrund i en miljøscreening, hvor der redegøres for planens konsekvenser og forholdet til lovens præmisser.

Der vil ikke indenfor området kunne etableres virksomheder, som er anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.



*muneplaner og kommune-plan-tillæg, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:*

*Er anført i bilag 1 eller 2 til loven (§ 8, stk. 1, nr. 1).*

*Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 8, stk. 1, nr. 2)*

*Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 8, stk. 1, nr. 3)*

Lokalplan påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Med udgangspunkt i den foreliggende miljøscreening vurderer kommunen, at der ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering i henhold til loven.

Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde, der er næsten udbygget.

Det planlagte vil derfor ikke medføre mærkbar påvirkning af miljøet, ligesom der ikke vil være behov for udbygning af den overordnede vejstruktur.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

*Bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006.*

### **Fortidsminder**

Området er registreret som "fortidsminde kulturarvsareal". Der vil i området være stor sandsynlighed for arkæologiske spor. Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.

Kroppedal Museum har begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Museet anbefaler som faglig ansvarlig institution, at der udføres en arkæologisk undersøgelse i god tid, før anlægsarbejder påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst i op til ét år.

Udgiften til en større forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26 stk. 2.

### **Gastransmissionsledning**

Vest for lokalplanområdet i transportkorridoren ligger en regional Gastransmissionsledning. Ledningen er ejet af Energinet og forsyner det nordlige hovedstadsområde med naturgas. Lokalplanområdet er ikke berørt af det 40 meter brede deklara-tionsområde omkring gasledningen, men en del af lokalplanområdet ligger indenfor en 200 meter observationszone, hvor der ikke må etableres nye bygninger og andre anlæg uden en sikkerhedsgodkendelse fra Energinet.

Gasledningen er kategoriseret som "class-lokation 2", hvilket bl.a. indebærer, at der ikke kan opføres bygninger på mere end 3 etager indenfor 200 meterzonen. Energinet skal desuden foretages en sikkerhedsvurdering af erhvervsbygninger, opholdsarealer, antennemaster m.m.

## LOKALPLAN 2.22.1 BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for en udnyttelse og bebyggelse af området, der harmonerer med det omliggende erhvervsområde, og som tager hensyn til beliggenheden op til det åbne land.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommen: Matr. nr.: 1 ab Kraghave By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 3. oktober 2018 udstykkes fra ejendommen.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål.

1. Der må kun etableres transportrelaterede virksomheder, distributions- og speditjonsvirksomheder samt oplagsvirksomheder med stort transport behov.
2. Her kan kun placeres virksomheder kategoriseret i miljøklasse 2-5 jf. Miljøstyrelsens vejledning om Miljø og Planlægning.
3. Der vil ikke kunne indrettes selvstændige kontor- og administrationsfaciliteter ud over, hvad der er nødvendigt for de enkelte virksomheder.
4. Der kan indenfor området opstilles antennemaster til telefoni og data med tilhørende teknikhuse og tekniske installationer. Antennemaster skal placeres i mindst 200 meters afstand fra gastransmissionsledningen i transportkorridoren vest for området.

### § 5. Udstykning

1. Ingen grunde må udstykkes med mindre areal end 4.000 kvadratmeter.
2. Vejudlægget på 5 meter langs områdets sydlige afgrænsning, Stenrølds Allé, kan udstykkes til en selvstændig vejmatrix.

## § 6. Veje og stier

1. Området har vejadgang fra Litauen Allé.
2. Overkørsler må ikke være bredere end 10 meter.
3. Der må højst være en overkørsel til hver ejendom.
4. Langs områdets sydlige afgrænsning opretholdes et vejareal i 5 meters bredde til Stenrølds Allé.

## § 7. Parkering

1. Parkeringsbehov skal tilgodeses på hver ejendom både for personbiler og lastbiler.
2. Der skal indenfor den enkelte ejendom udlægges mindst en parkeringsplads til personbiler pr. 33 m<sup>2</sup> etageareal administration og en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre formål. Her af mindst en parkeringsplads til handicapbiler på hver ejendom.
3. Parkeringspladser skal anlægges med en længde på 5 meter og en bredde på 2,5 meter, handicaparkeringspladser med en bredde på 3,5 meter.
4. Der skal anlægges et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser. Mindst 1 pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til administration.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
2. Arealer til kontor og administration kan højst have en samlet bebyggelsesprocent på 10.
3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 meter.
4. Indenfor en 200 meterzone omkring gastransmissionsledningen i transportkorridoren vest for området, må der højst bygges i 3 etager.
5. Tekniske installationer på tag kan yderligere have en højde på 2 meter, hvis de afskærmes med facadeliggende skærm.
6. Bebyggelsen skal som hovedregel placeres med sin længderetning parallelt med Litauen Allé.
7. Belægningsgraden inklusive bygninger på den enkelte ejendom må ikke være større end svarende til en afløbskoefficient på 0,6.
8. Byggelinjer:
  - Mod Litauen Allé: 6 meter
  - Mod vejudlæg, Stenrølds Allé: 6 meter.
  - Mod naboskel: 5 meter
  - Mod det åbne land (vestskel): 15 meter.

## § 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Bygninger skal opføres med facader i materialer, som beton, tegl, lakerede metalplader, translucente facadeplader eller glas.
2. Facadepartier må ikke virke blændende på omgivelserne.

## § 10. Skiltning

1. Skilte må kun placeres på bygningernes facader. Skiltene udformes og placeres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bebyggelsens karakter og udseende.
2. Skilte må ikke placeres over taghøjde.
3. Skilte må ikke have en større højde end 1 meter.
4. Der kan endvidere opstilles pyloner med en højde på op til 3,5 meter og en bredde på op til 1,5 meter. Pylonerne må ikke placeres i de udlagte beplantningsbælter.
5. Ved anvendelse af lysskilte skal disse udføres ikke-transparente eller lys dæmpede, så kun tekst og logo står belyst. Neonskilte kan opsættes.
6. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo. Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkeltprodukter er ikke tilladt. Der må ikke i lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs.
7. Der må på hver ejendom højst etableres en flagborg med fem flagstænger på højst 12 meter.

## § 11. Ubebyggede arealer

1. Belægningsgraden inklusive bygninger på den enkelte ejendom må ikke være større end svarende til en afløbskoefficient på 0,6.
2. Oplag skal afskærmes mod tilstødende ejendomme og veje samt mod det åbne land.
3. Oplag udenfor bygninger eller afskærmede pladser må ikke finde sted.
4. Containere kan højst oplagres i tre lag, og må ikke placeres direkte i skel.
5. Der skal udlægges velbeliggende opholdsarealer til brug for personalet på mindst 10 % af bruttoetagearealet til administration og 2 % af bruttoetagearealet til lager m.v. Opholdsarealer skal placeres udenfor 200 meterzonen for gastransmissionsledningen i transportkorridoren vest for området.
6. Der udlægges følgende beplantningsbælter:  
Langs Litauen Allé og Stenrølds Allé: 3 meter. Beplantningen skal bestå af bunddække med stammede træer af seljerøn, ask og avnbøg.  
Langs lokalplanens vestlige afgrænsning ud mod det åbne land anlægges et beplantningsbælte på 10 meter. Der skal plantes træer med en afstand på 2-3 meter samt en bundbeplantning af buske. Beplantningen skal bestå af traditionelle danske træer og buske.
7. Der må ikke etableres vej, parkering eller oplag indenfor beplantningsbælterne.
8. Fast hegn skal udføres som trådhegn hegn placeret på indersiden af beplantningsbælterne

## § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

9. Belysning af veje, parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal målrettes til det konkrete formål og udformes og dimensioneres, så unødvendig oplysning af omgivelserne undgås. Armaturer skal være nedadrettede med lavest mulig lyspunktshøjde og asymmetriske, hvor dette er hensigtsmæssigt.

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. De i § 11, pkt. 5 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. De i § 11, pkt. 6 nævnte beplantningsbælter er anlagte.
4. Ejendommen er tilsluttet den i § 13 nævnte grundejerforening.

## § 13. Grundejerforening

Ejendomme indenfor området skal være med i den eksisterende grundejerforening, "Høje Taastrup Transportcenterområde", der varetager vedligeholdelse af veje og fællesarealer. Grundejerforeningen omfatter området mellem Sydvej, Bohus Boulevard, jernbanearealet og transportkorridoren.

## § 14. Servitutter

Servitut om regnvandsledning lyst på matrikel nr. 1 ab Kraghave By, Høje-Taastrup tinglyst den 5. januar 2006 skal respekteres. Se kortbilag 3.

## § 15. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 2.22, vedtaget af byrådet den 15. februar 1994, aflyses for den del, der er omfattet af lokalplan 2.22.1.

## § 16. Lokalplanens retsvirkninger

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

*Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.*

*Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som et "princip i planen". Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.*

*Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

**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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

**Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 2.221 vedtages i henhold til § 27 i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer).

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. marts 2019.

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør





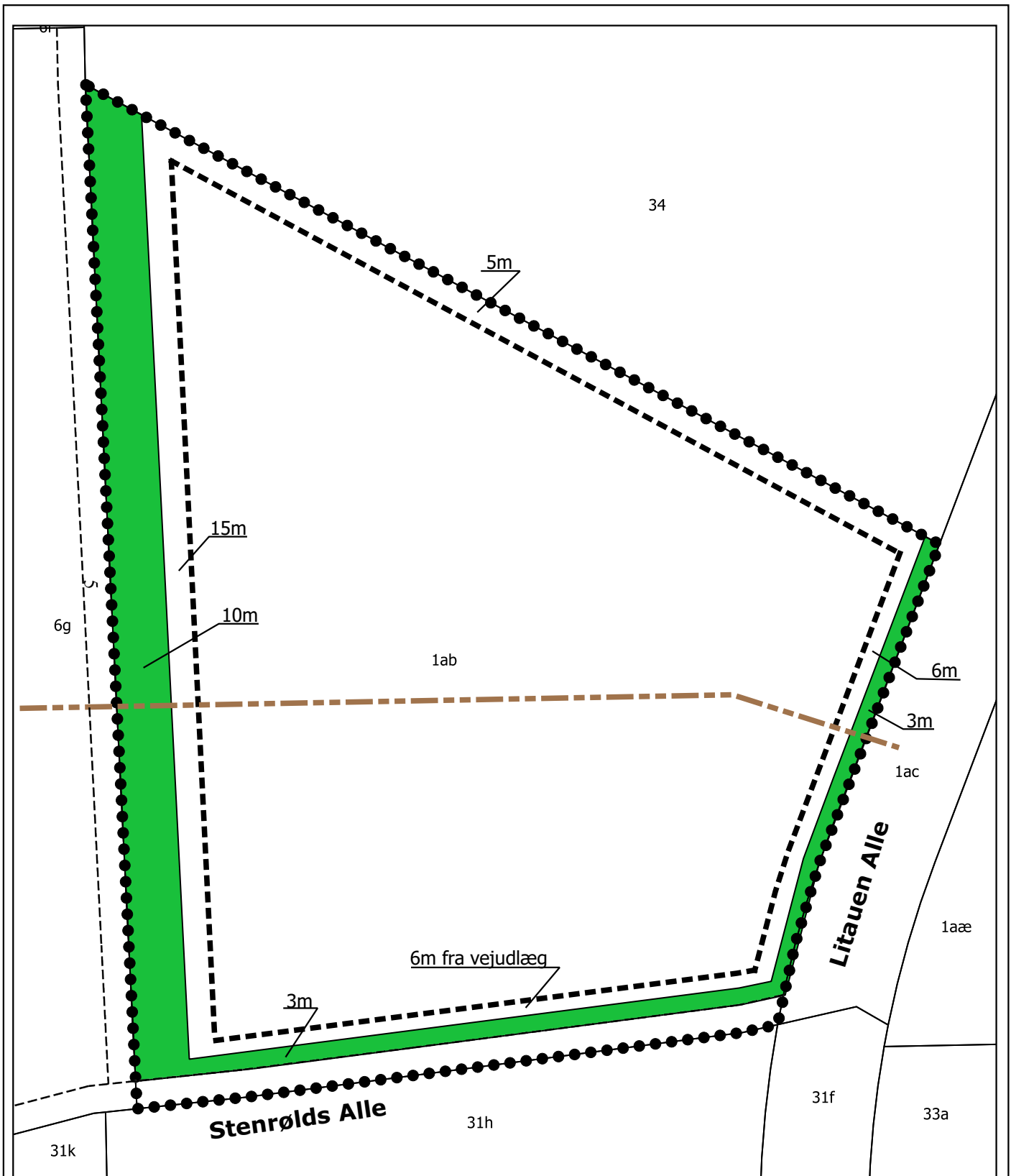
 Lokalplangrænse

**Bilag 1: Oversigtskort**

**Høje Taastrup**

SAG: 18/12439

Dato: 2018-10-03



- Lokalplangrænse
- Byggelinie
- Afløbsledning
- Beplantning



