

# Lokalplan 2.25.2

Erhvervsområde beliggende mellem Højager  
og Sydvej  
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.25.2

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	6
Forhold til anden planlægning.....	7
Miljøvurdering .....	8
Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
Bæredygtig udvikling .....	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 .....	11
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering .....	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 9. Terrænregulering .....	12
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	12
§ 11. Ubebyggede arealer .....	13
§ 12. Energiforbrug .....	14
§ 13. Skiltning .....	14
§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg.....	15
§ 15. Grundejerforening.....	15
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	15
§ 17. Ophævelse af lokalplan .....	16
Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Vedtagelsespåtegning .....	16

### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan med delområder
- Bilag 3: Koteplan med beplantningsbælte
- Bilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Beplantningsplan
- Bilag 6: Facadetegninger

## Redegørelse

### Indledning

En lokalplan er en 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 2.25.2 omfatter et område beliggende i Høje Taastrup by mellem Højager og Sydvej, øst for Bredebjergstien.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i et skitseprojekt for en konkret virksomhed.

Lokalplanen skal sikre, at der ved bebyggelse og anvendelse af området tages hensyn til både erhvervsområdet som helhed, den nærliggende boligbebyggelse, Torstorp og toften efter Højagergård, der i dag udgør et lille stykke natur med levesteder for bl.a. beskyttede dyrearter.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er ca. 40.000 m<sup>2</sup>. Her af er ca. 10.000 m<sup>2</sup> udlagt til grønt område med bestemmelser, der skal tilgodes det lokale dyre- og planteliv.

*Ved transportrelaterede virksomheder forstås:*

*Dels virksomheder, der service-  
rer de egentlige transportvirksomheder, f.eks. et autoværksted.*

*Dels virksomheder, hvis aktiviteter genererer en del kørsel, hvor kørsel ikke er hovedaktiviteten, f.eks. et fjernlager.*

Lokalplanen giver mulighed for etablering af fremstillings-, værksteds-, distributions- og lagervirksomheder med tilhørende administration. Der kan etableres transportrelaterede virksomheder, men ikke egentlige transportvirksomheder.

Der må ikke i området etableres virksomheder, der er kategoriseret som mere end klasse 5 virksomheder i Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø- og Planlægning. Som udgangspunkt er klasse 5 virksomheder defineret ved, at der skal være mindst 150 meter til nærmeste boligområde, i dette tilfælde Torstorpområdet.

Produktion skal foregå i lukkede bygninger. Oplag skal afskærmes og begrænses, så det ikke er synligt udenfor den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60. Bebyggelsen vil desuden blive reguleret af byggefelter og byggelinjer mod veje og naboarealer.

Andelen af etagearealet til administrationen må højst udgøre 40 % for den enkelte virksomhed. Kontor og administration må i øvrigt kun etableres i det omfang, der er nødvendigt for driften af den enkelte virksomhed.

Lokalplanen begrænser højden på bygningers facader til 10 meter, hvilket er en aftrapning i forhold til området vest for, hvor der kan bygges i 12 meters højde. Højden på 10 meter er dikteret af de montagekraner, der er nødvendige i produktionshallen.

Kontorbygninger kan dog opføres i tre fulde etager med en maksimal facadehøjde på 12 meter.

Facader skal udføres i indfarvet beton, tegl, lakerede metalplader eller glas og må ikke virke blændende på omgivelserne. Tage skal være flade undtagen på kontorbygninger, hvor der kan tillades en taghældning på op til 25 grader.

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

*BR 2010: Kontorer, ..., kan klassificeres som en lavenergibygning klasse 2015, når det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og belysning pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal ikke overstiger 41 kWh/m<sup>2</sup> pr. år tillagt 1000 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal. (BR 2010, pkt. 7.2.4.2, stk. 1)*

For at leve op til kommunens målsætning på energiområdet, vil der blive stillet krav om, at kontorbyggeri skal opfylde kravet til lavenergibebyggelse jævnfør Bygningsreglementet.

Kørende adgang til området skal ske fra Højager. Der må ikke være direkte tilkørsel til Sydvej.

Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringspladser pr. 33 m<sup>2</sup> etageareal til kontor og administration m.m. og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre formål. Heraf skal et passende antal parkeringspladser udformes som handikap-parkeringspladser i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, p.t. BR 2010 pkt. 2.6.2. og SBI-anvisning 230.

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.

Bebyggelsen skal 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. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handikap-parkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangsområderne.

Skiltning i kommunens erhvervsområder reguleres generelt af "Facade- og skiltevejledning" fra juli 1996. I lokalplanen er desuden fastlagt skiltebestemmelser under hensyn til områdets beliggenhed.

Der skal anlægges opholdsareal svarende til mindst 10 % af det samlede etageareal. Dog kun 5 % af lagerhaller, hvor der antages at være et lavt antal beskæftigede i forhold til byg-

ningsarealet. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge m.v. og nemt tilgængelige for de ansatte. Det nedenfor nævnte grønne område udlagt indenfor lokalplanen kan forholdsmæssigt indgå i beregning af opholdsarealet efter overenskomst med ejeren.

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres støjskærme eller volde, hvor dette er nødvendigt for enten at dæmpe støjen i forhold til omgivelserne eller begrænse udefra kommende vejstøj.

Langs Sydvej etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte, der beplantes med traditionelle danske træer og buske. Mod øvrige veje og stier etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte udenfor hegningen. Beplantningsbælterne svarer til, hvad der generelt gælder for hele erhvervsområdet. Der kan plantes skovfyr og syren i stedet for ask, da ask i øjeblikket er ramt af sygdom.

I områdets nord-østlige del ligger et tilgroet område med store træer og en sø. Området er på ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Det er tomten efter den nu nedrevne gård, Højjagergård.



Tomten efter Højjagergård

Søen er registreret med et areal på 750-780 m<sup>2</sup> og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1. Søen må derfor ikke sløjfes eller ændres. Kommunen er tilsynsmyndighed jævnfør lovens § 65, stk. 3.

Der er desuden i området observeret bl.a. stor vandsalamander og vandflagermus, som er arter optaget i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven (og EF-habitatsdirektivets bilag IV). Området må derfor ikke beskadiges eller ødelægges. Miljøministeren kan i visse tilfælde dispensere.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for afgrænsning, udformning og pleje af dette område, så det fortsat kan rumme disse arter. Bl.a. må området ikke afskæres fra andre sammenhængende grønne områder

Søen og området med de største træer bevares, og der etableres en beplantet spredningskorridor i 10 meters bredde til beplantningsbæltet langs Sydvej. Korridoren skal beplantes med minimum fem ubrudte planterækker.

Store træer i området skal genplantes, hvis deres tilstand gør det er nødvendigt at fælde dem. Plejen af området skal planlægges, således at der hele tiden er høje træer, 15 meter og der over. Gamle hule træer er gode levesteder for flagermus.

Søen med omgivelser skal oprensnes og den sydlige bred fri-

*Naturbeskyttelsesloven: LBK nr. 933 af 24.09.2009:*

*§ 3, stk. 1.: Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m<sup>2</sup>.*

*§ 29 a, stk. 1: De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter.*

*Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.*

*§ 65, stk. 3.: Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 3, stk. 1-3.*

*Stk. 6. Miljøministeren kan, hvis der ikke findes et tilfredsstillende alternativ, meddele dispensation fra forbuddet i § 29 a.*

*Det er af betydning for flagermus, at der skabes "ledelinjer" i landskabet. F.eks. levende hegn, en træække, en mur, et vandløb eller lignende. Se bl.a. DMU-rapport nr. 635, 2007: Håndbog om dyrearter på habitatsdirektivets bilag IV.*



holdes for bevoksning, så man opnår de ideelle betingelser for padder. Der må der ikke udsættes fisk i søen, og den må ikke blive en såkaldt andesø, hvor der f.eks. indrettes foderpladser, redesteder m.v. til ænder. En andesø bliver hurtigt meget næringsrig på grund af fækalier og foderrester. Det påvirker søens økologiske tilstand alvorligt og har konsekvenser for dyre- og plantesammensætningen. Vandet bliver plumret og kan være ildelugtende.

Resten af området skal plejes ekstensivt, så nedfaldne grene og blade får lov at blive liggende og græsset højst slås en-to gange om året, dog med åbne pletter og stenbunker, hvor firben kan ligge i solen. Ved fremtidig udbygning af hele erhvervsområdet bør indarbejdes ledelinjer for flagermus.



*Større træer på Højagergårds toften*

Ejendomme indenfor området skal være med i den eksisterende Bredebjerg Grundejerforening, der ejer og varetager vedligeholdelse af veje og fælles-arealer. Grundejerforeningen skal omfatte hele området afgrænset af Bohus Boulevard, Sydvej, Halland Boulevard og Skåne Boulevard. Hvis Byrådet bestemmer det, skal grundejerforeningen sammenlægges med nabo-grundejerforeninger i erhvervsområdet.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Området er gammelt landbrugsland, der ved udskiftningen i 1786 kom til at høre under Frøggård, beliggende i Høje Taastrup landsby. Siden kom området til at høre under den nu nedrevne gård, Højagergård. Tomten med have og kær ligger stadig tilbage indenfor området.

Der drives fortsat landbrug på området på forpagterbasis.

Området er en del af et endnu ubebygget areal vest for Bredebjergstien.

Mod øst på den anden side af Halland Boulevard ligger det store boligområde, Torstorp.

## Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af rammeområde 235 i Kommuneplan 2010. I rammebestemmelserne udlægges det til erhvervsformål, fremstillings- og lagervirksomheder samt transportrelaterede virksomheder, men ikke egentlige transportvirksomheder.

Rammebestemmelserne giver mulighed for at bygninger til administration kan opføres i tre etager, mens den øvrige bebyggelse ikke må have en facadehøjde på mere end 8,5 meter. Lokalplan 2.25.2 giver mulighed for en facadehøjde på op til 10 meter for øvrige bygninger. Det er derfor en forudsætning for vedtagelse af lokalplanen, at der er vedtaget et tillæg til kommuneplanen, der muliggør den højere facade. Der vil blive fastlagt et nyt rammeområde med betegnelsen 249.

Området er omfattet af lokalplan 2.25. Lokalplan 2.25 er en rammelokalplan, der bl.a. fastlægger den overordnede infrastruktur for området. Det anføres i lokalplan 2.25, § 1, at udbygning vest for Bredebjergstien forudsætter udarbejdelse af ny detaljlokalplan. Lokalplan 2.25 aflyses for det område, der omfattes af lokalplan 2.25.2.

Området er udlagt til fjernvarme, og vil blive forsynet af Taastrup Fjernvarmeværk. Varmeforsyningsprojektet blev vedtaget af Byrådet i juni 1987. Varmeforsyningsprojektet pålagde tilslutningspligt for al bebyggelse indenfor området, såvel som eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at nyt byggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning som betingelse for ibrugtagningstilladelse. Såfremt byggeriet opføres, så det opfylder kravene til lavenergibyggeri i det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglementet, er kommunen dog forpligtiget til at dispensere fra tilslutningspligten.

Jævnfør kommunens spildevandsplan skal området separatkloakeres.

Området er af miljøstyrelsen udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Langs nordsiden af Sydvej er udlagt et deklaraionsbælte til en hovedvandledning. Der må ikke opføres bebyggelse eller plantes træer og buske med dybdegående rødder, der kan skade ledningen eller hindre tilsyn. Deklaration tinglyst den 27.01.1994, dagsbogsnummer: 04087.

Langs østsiden af Bredebjergstien er nedgravet et 10 kV elkabel. Før der foretages jordarbejder i denne del af området, skal ledningsejeren, DONG energy, kontaktes.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men føres med vedtagelse af lokalplanen i byzone.

#### Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan optages bestemmelser om: nr. 11: 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 til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

## Miljøvurdering

*Kommunen skal i henhold til miljøvurderingsloven foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24/09/2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.*

*Vurderingen kan dog undlades, hvis kommunen vurderer, at der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.*

Planen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1, i miljøvurderingsloven, idet den planlagte anvendelse er anført i Bilag 4, punkt 4 til loven. Planer omfattet af loven skal miljøvurderes, med mindre der er tale om mindre områder på lokalt plan, der ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør lovens § 3 stk. 2.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport. Konklusionen på screeningen er, at planen kommer ind under Miljøvurderingslovens § 3, stk. 2. Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen.

Begrundelsen herfor er: Lokalplanområdet omfatter et mindre ubebygget areal beliggende indenfor et større erhvervsområde, der er delvist udbygget. Den fremtidige anvendelse til fremstillingsvirksomhed, lager m.v. er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2010 og i rammelokalplan 2.25. Bebyggelsen vil blive en del af Høje Taastrup Erhvervsområde, som har været under udbygning i årtier. Realisering af projektet må derfor betragtes som en positiv bymæssig udvikling.

Lokalplanen afløser den gældende rammelokalplan, lokalplan 2.25. De to planer har stort set samme anvendelsesbestemmelser og byggerummelighed. Den nye lokalplan indebærer derfor ikke væsentlige ændringer i forhold til gældende planer for området. Det samme gælder kommuneplantillægget. Det såkaldte "0-alternativ" (d.v.s. fastholdelse af den eksisterende planlægning) har derfor samme potentielle indvirkning på miljøet, som det foreliggende planforslag.

Virksomheder indenfor området skal overholde gældende miljølovgivning, og der vil i forbindelse med projekteringen blive stillet krav til en hensigtsmæssig afvanding og kloakering jævnfør kommunens spildevandsplan. Infrastrukturen er forberedt til udbygning af området, og der er nem adgang til det overordnede vejnet og stisystem.

Søen og det tilstødende areal vil i lokalplanen blive omfattet af bevaringsbestemmelser, der fastholder områdets karakter og forbedrer levedygtighederne for den naturligt forekommende fauna og flora.

Der er god afstand til nærmeste boligområde, hvilket forebygger eventuelle konflikter mellem erhverv og bolig.

Grundlaget for kommunens afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering fremgår af bilag 6 til lokalplanforslaget.



## **Tilladelser fra andre myndigheder**

*Museumsloven: lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006, § 27.*

*Jordbrugskommissionen hører under Indenrigsministeriet, Statsforvaltningen Hovedstaden.*

## **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. 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.

## **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på den af lokalplanen omfattede ejendom. Jordbrugskommissionen skal ophæve landbrugspligten, før ejendommen kan tages i brug til anden anvendelse end landbrug.

## **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 (lov bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et erhvervsområde med produktion, værksteder, distribution og lagervirksomhed.

Lokalplanen skal fastlægge rammer for områdets anvendelse, bebyggelsens omfang, udformning og placering, adgangsforhold samt friarealer og beplantning.

Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til det nærliggende boligområde, Torstorp.

Området skal indrettes, så der tages hensyn til beskyttede naturtyper og etableres gode leveforhold for plante- og dyrelivet, specielt beskyttede arter.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af ejendommen matr. nr.: 83 a Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 11. januar 2011 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Området overføres til byzone med vedtagelse af lokalplanen.

Området opdeles i to delområder:

1. Delområde E til erhvervsformål.
2. Delområde G til grønt område.

### § 4. Områdets anvendelse

#### Delområde E

1. Området udlægges til fremstillings-, værksteds-, distributions- og lagervirksomheder, herunder transportrelaterede virksomheder, men ikke egentlige transportvirksomheder.
2. Der må ikke etableres virksomheder indenfor området, der er kategoriseret som mere end klasse 5 virksomheder jævnfør Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø- og Planlægning fra 2004.
3. Produktion skal foregå indendørs og støjende håndtering af materialer afskærmes mod omgivelserne.
4. Der kan placeres tekniske installationer som transformstation m.v. indenfor området.

Delområde G

5. Området udlægges til grønt område med gode livsbetingelser for lokalt dyreliv.
6. Den eksisterende sø på ca. 750 m<sup>2</sup> skal bevares.
7. Området kan indgå i beregningen af opholdsarealer til virksomheder på tilstødende arealer.
8. Der kan indenfor området etableres faciliteter som bænke, borde, overdækninger, enkelte småskure m.v., når disse ikke er til gene for dyrelivet.

**§ 5. Udstykning**

1. De to delområder kan udstykes som selvstændige matrikler.
2. Delområde E kan ikke udstykes yderligere.
3. Undtaget er dog sokkeludstyknings til eventuelle tekniske installationer som f.eks. transformerstation.

**§ 6. Veje og stier**

1. Ejendomme indenfor lokalplanområdet skal varetages fra Højager og Bredebjergvej.
2. Der kan indenfor området anlægges vej til intern betjening af området.

**§ 7. Parkering**

1. Områdets parkeringsbehov skal dækkes på egen grund, herunder parkering og henstilling af lastbiler.
2. Der udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal dog 1 parkeringsplads pr. 33 m<sup>2</sup> etageareal til kontor, administration o.l. Parkeringspladser på terræn skal være mindst 2,5 x 5 meter. Mindst 2/3 af pladserne skal anlægges i forbindelse med ibrugtagning af nyt byggeri.
3. Der skal anlægges mindst 2 handicap-parkeringspladser pr. påbegyndt 40 parkeringspladser. 1 til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og en til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter. Handicappladserne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til bygningernes indgange.
4. Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal til kontor og tilsvarende, og en plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til øvrige formål. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede eller placeres indendørs.

**§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

1. Delområde E
  - 1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 60.
  - 1.2. Administrationsbygninger kan opføres i op til 3 etager med en facadehøjde på op til 12 meter. Tage

må ikke gives en større hældning end 25°.

- 1.3. Øvrig bebyggelse kan opføres med en facadehøjde på op til 10 meter og flade tage (hældning maks. 3°)
- 1.4. Enkelte bygningssdele som indgangspartier, teknikrum, ventilation m.v. kan have en højde på op til 2 meter over facadehøjden på den bygning, hvor de placeres.
- 1.5. Faciliteter til administrationen og kontorvirksomhed må højst udgøre 40 % af den enkelte virksomheds etageareal.

## 2. Byggelinjer

Der udlægges følgende byggelinjer:

- 2.1. Langs Sydvej: 50 meter fra vejmidte, svarende til 66 meter fra det eksisterende sydlige vejskel.
- 2.2. Langs øvrige veje, herunder interne veje: 10 meter fra vejskel.
- 2.3. Langs naboskel: 5 meter.

## 3. Delområde G

- 3.1. Der kan indenfor området indrettes mindre lette bygninger og halvtag til brug i forbindelse med områdets rekreative formål og drift.

## § 9. Terrænregulering

Der kan terrænreguleres op til kote 27.75 (DVR90) med en ikke teknisk skråning indtil 2,5 meter fra skel.

## § 10. Bebyggelsens udseende

Delområde E

1. Til facader benyttes tegl, indfarvet beton eller metalplader i dæmpede farvenuancer. Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer. Ud over vinduer kan enkelte facadepartier og -elementer udføres i glas.
2. Til tage må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.
3. Tekniske installationer på bygningerne skal afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne.
4. Byrådet kan fravige bestemmelserne om facaden for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller til et passivhus.

Delområde G

5. Der skal fortrinsvist benyttes træ til facader og lette materialer til tagbeklædning.

## § 11. Ubebyggede arealer

### Delområde E

1. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted. Transport-containere må ikke stilles i mere end et lag. Der må ikke være oplag på parkeringsarealer.
2. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Dog kun 5 % af lagerhaller. Arealerne skal anlægges, så der bliver attraktive og velbeliggende udeopholdsmuligheder for medarbejderne.
3. Mindre bygninger (redskabsskur, pergola o.l.) kan opføres indenfor opholdsarealet, når byggelinjebestemmelserne overholdes.
4. Mod delområde G, hvor der ikke er beplantningsbælte, skal hegning suppleres med beplantning, så det kommer til at fremstå som levende hegn.
5. Langs Sydvej etableres i delområde E og G et 10 meter bredt beplantningsbælte, der beplantes med traditionelle danske træer og buske i overensstemmelse med beplantningsplanen vist på bilag 5. Asketræer (*fraxinus*) kan erstattes med skovfyr (*pinus sylvestris*) og i yderste rækker evt. med syren.
6. I skel mod veje og stier etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte udenfor eventuel hegning. Her plantes frugt bærende/blomstrende træer og større buske, naturligt forekommende i Danmark. Arealet kan stå i græs eller med bunddække af enten Rød Snebær eller Kranstop med ca. 6 planter pr. m<sup>2</sup>. Beplantningen skal være i overensstemmelse med beplantningsplanen vist på bilag 5. Beplantningen kan udformes, så den har præventiv effekt mod kriminalitet.
7. Der må ikke etableres kørevej eller parkering indenfor beplantningsbælter.
8. Belysning af veje, parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal målrettes til det konkrete formål og udformes og dimensioneres, så unødvendig oplysning af omgivelserne undgås.
9. Der kan indenfor delområdet etableres støjskærme eller -volde med henblik på at dæmpe støjen fra konkrete støjkilder, f.eks. læsseramper eller manøvrearealer.

### Delområde G:

10. Området skal udformes, så det tilgodeser livsbetingelserne for lokalt dyreliv. Specielt for stor vandsalamander og vandflagermus.
11. Den eksisterende sø indenfor området skal udformes, så den giver gode livsbetingelser for padder.
12. Den eksisterende beplantning indenfor området skal bevares og suppleres med traditionelle danske løvtræer og buske, f.eks. vildæble og hvidtjørn. Før nødvendig fældning af store gamle træer, skal genplantning planlægges og udføres, således at der hele tiden er høje træer i området (15-20 meter). På kortbilag 3 er vist eksisterende bevaringsværdige træer i området.

13. Spredningskorridoren til beplantningsbæltet langs Sydvej beplantes svarende til minimum fem ubrudte planterækker. Der benyttes primært løvfældende træer og buske af dansk oprindelse.
14. Mindst 2/3 af området, her under spredningskorridoren til beplantningsbæltet langs Sydvej, skal plejes ekstensivt, så det fremstår vildt med stenbunker, nedfaldne grene, sammenhængende buskadser og højt græs.

## § 12. Energiforbrug

Kontorbygninger indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## § 13. Skiltning

1. Skilte må kun placeres på bygningernes facader og skal udføres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bygningens karakter og udseende.
2. Skilte må ikke placeres over taghøjde.
3. Skilte må ikke have en større højde end 1 meter.
4. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
5. Der kan desuden opstilles pyloner med en makshøjde på 3,5 meter og en maksbredde på 1,5 meter. Pylonerne må ikke stå i de udlagte beplantningsbælter.
6. Ved indkørsler kan placeres galgeskilte med en højde på maks. 1 meter og en bredde på maks. 1,2 meter.
7. Ved anvendelse af lysskilte skal disse udføres ikke-transparente eller tilsvarende lysdæmpede, så kun tekst og logo står belyst. Neonskilte kan opsættes.
8. 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 i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs.
9. Der må på hver ejendom højst etableres en flagborg med fem flagstænger på højst 12 meter.
10. Indenfor delområde G må ikke skiltes eller reklameres.
11. Skiltning skal i øvrigt overholde bestemmelserne i Kommunens skiltevejledning fra juli 1996.



### § 14. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Eventuelt processpildevand bortledes efter kommunens anvisninger. Regnvandsafledning skal primært ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens godkendelse, ske på anden måde. Der må ikke tillædes vejvand til søen indenfor delområde G.
3. Bebyggelsen 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. Erhvervsaffald skal bortskaffes af virksomheden efter en af kommunen godkendt ordning.

### § 15. Grundejerforening

Ejendomme indenfor området skal være med i den eksisterende Bredebjerg Grundejerforening, der varetager vedligeholdelse af veje og fællesarealer. Grundejerforeningen omfatter området afgrænset af Bohus Boulevard, Sydvej, Halland Boulevard og Skåne Boulevard. Hvis Byrådet bestemmer det, skal grundejerforeningen sammenlægges med nabo-grundejerforeninger i erhvervsområdet.

### § 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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. 2 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. De i § 11, pkt. 5 og 6 nævnte beplantningsbælter er anlagte.
4. Delområde G er anlagt og søen oprenset, så det lever op til lokalplanens intentioner jævnfør § 11, pkt. 10-14.
5. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 14, pkt. 1-4 nævnte tekniske anlæg.
6. Ejendommen er tilsluttet den i § 15 nævnte grundejerforening.

## § 17. Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan 2.25.2 bortfalder den eksisterende lokalplan 2.25, vedtaget af Høje Taastrup Byråd den 20. juni 2000, for det område, der er omfattet af lokalplan 2.25.2. Lokalplan 2.18 aflyses fra tingbogen.

### Lokalplanens retsvirkninger

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

*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 karakter af bebyggelsen.*

*Der kan ikke gives dispensation til forhold i strid med planens principper eller formål. Der kan således kun i meget begrænset omfang dispenseres fra planens anvendelsesbestemmelser.*

*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 § 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 private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

### Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. juni 2011.

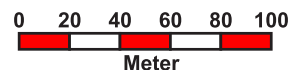
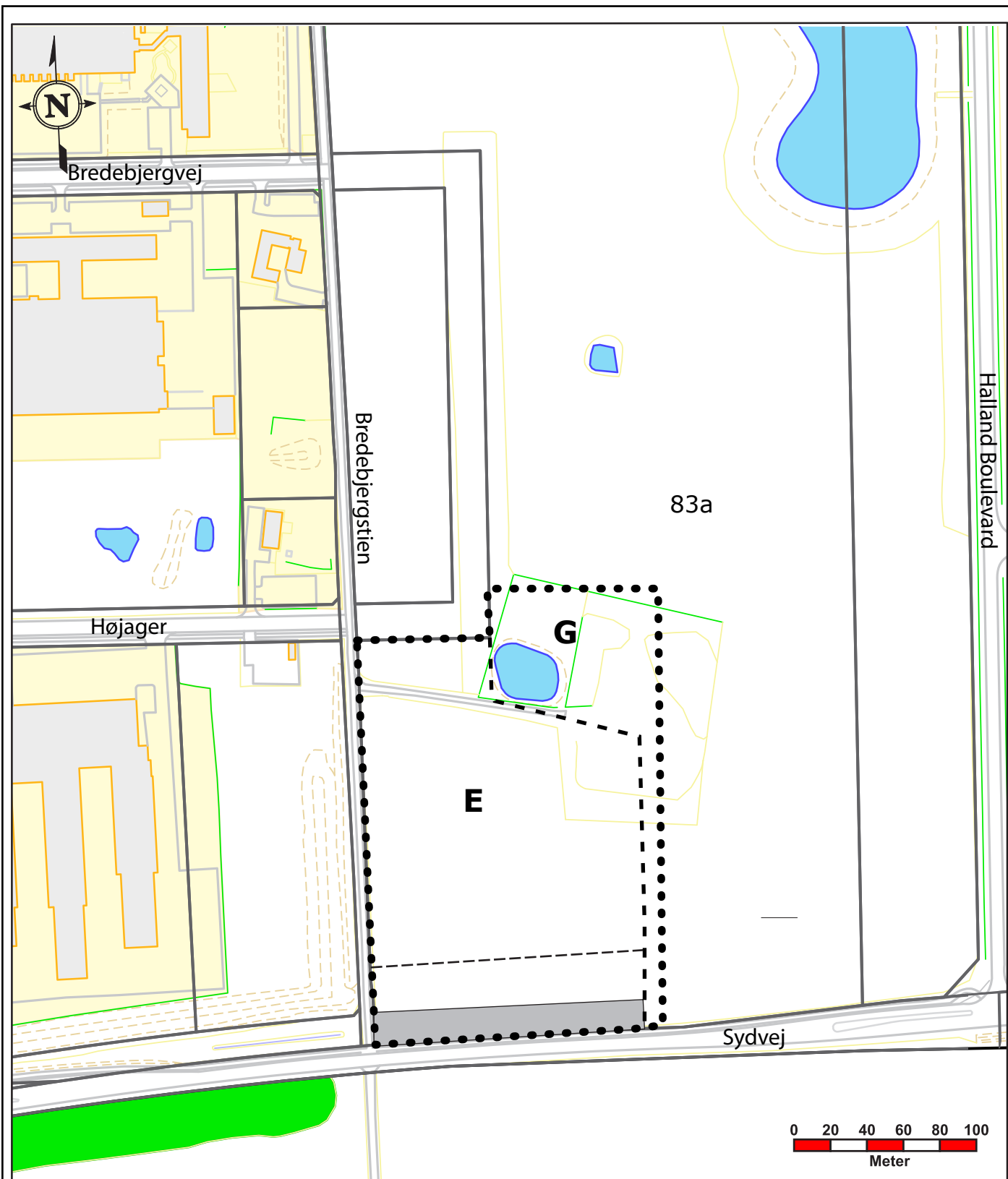
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



..... Lokalplangrænse



- Lokalplangrænse
- - - - - Delområde

- - - - - Byggelinie 50m fra vejmidte
- Deklarationsbælte 15 m fra skel



- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdige træer
- Beplantningsbælte 10 m

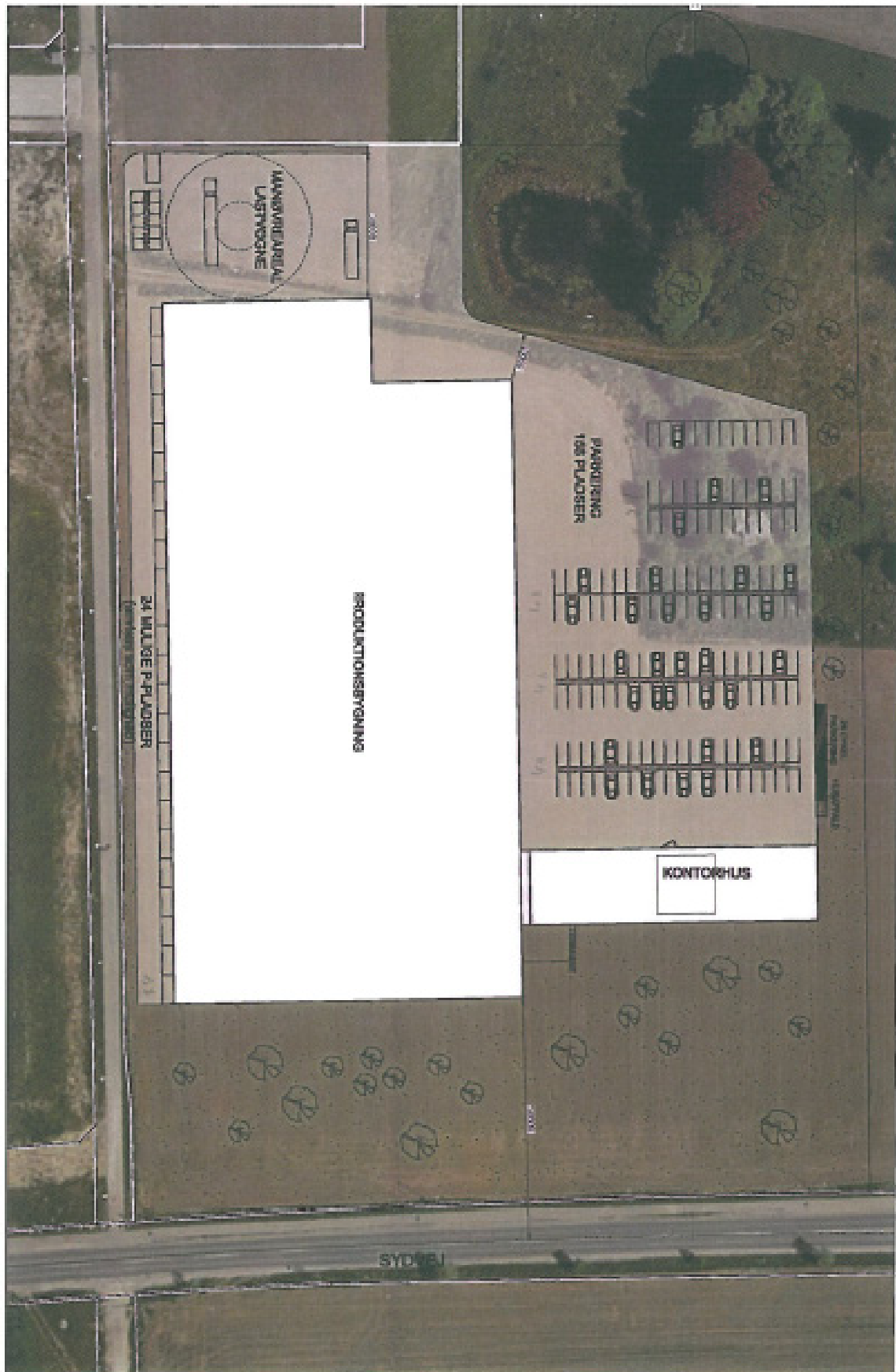
## Bilag 3 Koteplan

Høje Taastrup

SAG: 3054049

Dato: 18-01-2011







række 1	4 2 * 1 5 3 7 1 4 2 6
række 2	5 3 8 1 4 2 * 1 5 3 8 1
række 3	6 1 5 3 7 1 4 2 6 1 5 3
række 4	* 1 4 2 6 1 5 3 7 1 4 2 6
række 5	4 2 9 1 5 3 8 1 4 2 9 1

PLANTEBÆLTE LANGS SYDVEJ, 10 m

Plante- og rækkeafstand 2 meter

Skovplanter:

- 1: Fraxinus excelsior, 25% i alle rækker
- 2: Quercus robur, 12,5% i alle rækker
- 3: Quercus petraea, 12,5% i alle rækker
- 4: Prunus avium, 12,5% i alle rækker
- 5: Crataegus laevigata, 12,5% i alle rækker
- 6: Corylus avellana, 10% i række 1+3+5
- 7: Prunus spinosa, 10% i række 1+3+5
- 8: Tilia cordata, 10% i række 2+4
- 9: Prunus padus, 10% i række 2+4
- \*: Rhamnus frangula
- \*: Malus sylvestris tilsammen 5%
- \*: Pyrus communis i alle rækker

Ikkes planter bunddække af Symphoricarpos albus, 6 stk. pr. m<sup>2</sup>.



PLANTEBÆLTE LANGS INTERN VEJ, 3 m

Bunddække 6 planter pr. m<sup>2</sup>

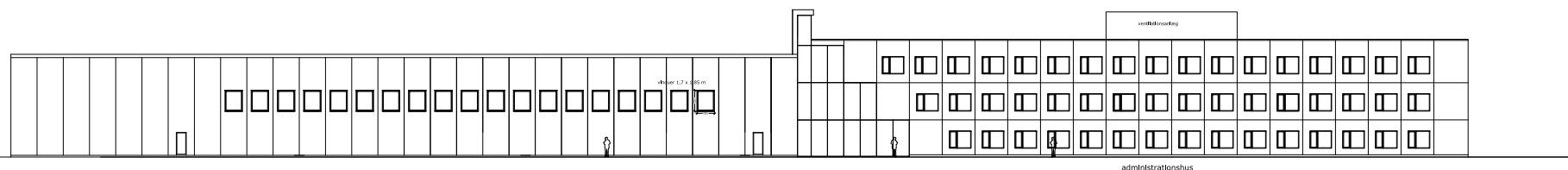
plantet som sammenhængende feltet (af samme art)  
Der fastsættes en enkelt art pr. vejstrækning

Bunddækkeplanter:

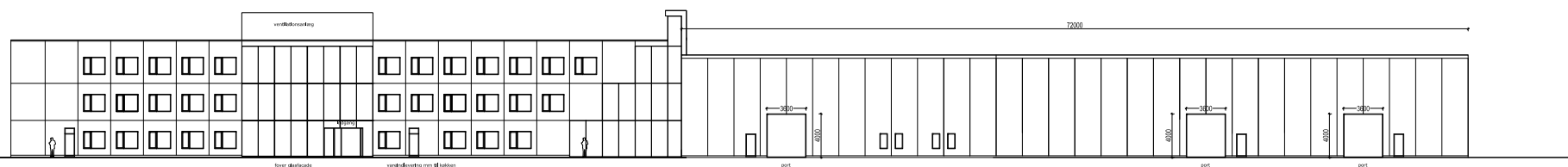
- Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'
- Stephanandra incisa 'Crispa'
- (evt. alternativt græsrobot)

Træer:

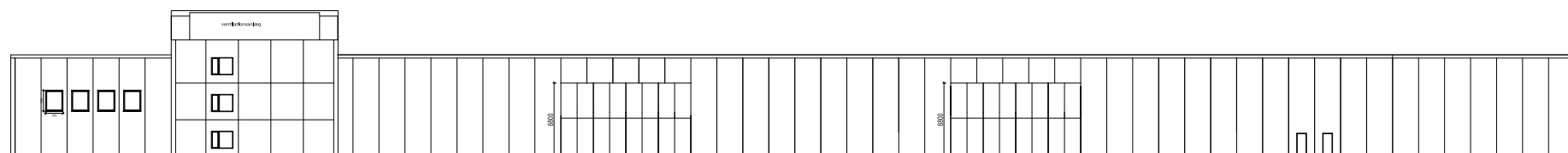
-  Frugt bærende/blomstrende træer/større buske



Facade mod syd



Facade mod nord



Facade mod øst

**Lokalplan 2.25.2  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

