



Lokalplan 7.33

Taastrup Campus og forskerpark på Agrovej
Klovtofte



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.33

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering og VVM-screening	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	8
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Bæredygtig udvikling	10
Lokalplanens bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3 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. Ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 11. Ophævelse af lokalplan	13
§ 12. lokalplanens retsvirkninger	13
vedtagelsespåtegning	13

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Matrikelkort med udlagte veje og stier

Bilag 3: Illustrationsskitse over bygningers placering indenfor lokalplanens område

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel.

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, adgangsforskel, 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 7.33 omfatter et område ved Agrovej omkring Højbakkegård Alle.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er foranlediget af, at den eksisterende lokalplan 7.23 ikke rummer mulighed for at udvikle området hensigtsmæssigt i forhold til de behov og ønsker, der er hos lokalplanområdets nuværende brugere (Københavns universitet).

Derudover ønsker ejendommens ejere (Bygningsstyrelsen), at lokalplanen for området skal revideres for at gøre anvendelsen af området mere fleksibel, således at området kan anvendes til flere forskellige aktiviteter end den nuværende lokalplan giver mulighed for.

Københavns Universitet og Bygningsstyrelsen har udarbejdet en udviklingsplan for området, der danner baggrund for lokalplanarbejdet.

Den gældende lokalplan giver ikke mulighed for at bygge yderligere. Lokalplan 7.33 forøger derfor det samlede bruttoetageareal fra 24.000 m² til 28.000². For at give plads til den øgede byggemulighed og heraf afledt parkeringspladser inddrages ca. 10,5 ha mod sydvest og nord i lokalplanen 7.33.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er kendetegnet ved Mogens Koch og Steen Eiler Rasmussens bebyggelsesplan fra 1960'erne, hvor bygningerne opføres som længehuse nordsyd vendt med østvest vendte længdefacader, for at give godt lysindfald i bygningerne.

Fra 1960'erne og frem til i dag har nybyggeriet i området søgt tilpasset den oprindelige bebyggelsesplan og bygningsudtryk, samtidig med at der har været behov for at tænke nyt i forhold til, at bebyggelsesplanen skal kunne rumme moderne forsknings- og undervisningsfunktioner.

Nærværende lokalplan viderefører denne praksis, samtidig med at der åbnes mulighed for at skabe flere grønne udendørsopholdsarealer tættere på bygningerne end i dag. Da lokalplan 7.33 inddrager yderligere arealer til lokalplanområdet, placeres parkeringsarealerne mere perifert end i dag.

Området skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelsehæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægnings- 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.

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

Bygninger, der opvarmes til mere end 5 grader 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. Undtaget for krav om opførelse som lavenergibebyggelse er desuden væksthuse.

Områdets historie og eksisterende forhold

Københavns Universitet råder over 2 forsøgsgårde i og omkring lokalplanområdet. Højbakkegård og Rørrendegård samt jordarealer fra Snubbekorsgård og Bakkegården. Ligesom Pometet, der er Københavns Universitets samling af frugttræer og bærbuske ligger øst for lokalplanområdet.

I perioden fra midten af i 1960'erne og til sidst i 1970'erne opførte Undervisningsministeriets Byggedirektorat (i dag Bygningsstyrelsen) kontorer, laboratorier og staldbygninger mm. til brug for Landbohøjskolens Institut for Jordbrugsvidenskab. Bygningerne, der blev tegnet af arkitekterne Steen Eiler Rasmussen og Mogens Koch, blev overvejende opført som nordsyd gående længer, placeret omkring Højbakkegård Allé.

I 1999 blev den nye auditorie- og kantinebygning, samt en ny laboratorie- og kontorbygning opført.

I 2007 opføres ny bebyggelse til brug for dyrehospital nord for Højbakkegårds Alle, som en fortsættelse og i overensstemmelse med principperne i Steen Eiler Rasmussen og Mogens Kochs bebyggelsesplan.

Inden for lokalplanens område er der en luftbåren elledning, der er sikret ved servitutpålæg i et 24 meter bredt bælte. Såfremt der i overensstemmelse med lokalplanen ønskes opført bebyggelse eller etableres andre faste tekniske anlæg skal ledningsejeren kontaktes. Ledningerne ejes på nuværende tidspunkt af Dong Energy.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet er beliggende i landzone uden statslige retningslinjer.

Kommuneplan 2010

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde 611 i kommuneplan 2010. Området udlægges til offentlige formål og uddannelse- og forskning.

Området kan anvendes til forskning og undervisning inden for jordbrugsområdet og veterinærområdet med tilhørende hospital for produktionsdyr, samt tilhørende stalde, ridehal og administration.

Inden for området kan der maksimalt opføres 24.000 m². Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Nærværende lokalplan øger det maksimale antal kvadratmeter, der kan opføres fra 24.000 m² til 28.000 m² og gør det muligt at placere forskerpark, gæsteboliger og servicefunktioner indenfor lokalplanområdet. Derfor udarbejdes der tillæg nr. 16 til kommuneplan 2012.

Vedtagelse af lokalplan 7.33 forudsætter derfor aflysning af eksisterende kommuneplanramme i plansystem.dk og vedtagelse af nyt tillæg til kommuneplan 2010.

Lokalplan 7.23

Gældende lokalplan 7.23 for området aflyses i plansystem.dk og erstattes af lokalplan 7.33.

Zoneforhold

Lokalplanområdet fortsætter med at være beliggende i landzone.

Vandplaner

Lokalplan 7.33 for Taastrup Campus er omfattet af vandplan 2.4. for Køge bugt.

Undervisningen og forskningen på Taastrup Campus er centreret om landbrugsdrift. Lokalplanområdet ligger i et større sammenhængende område med særlig værdifuld landbrugsjord. Da undervisningen er tæt knyttet til Københavns Universitet har det stor betydning for lokalisering af Taastrup Campus, at landbrugsområdet og (dermed lokalplanens aktiviteter) er beliggende relativt tæt ved København og med gode muligheder for transport.

Lokalplanens aktiviteter (undervisning og forskning i landbrugsdrift) er blevet etableret i 1960'erne- og 1970'erne og løbende udvidet og moderniseret i takt med statens (universitets behov). Der er på nuværende tidspunkt bygget 24.000 m² og lokalplanen giver alene mulighed for at bygge yderligere 4.000 m² byggeri til undervisning og forskning, samt funktioner der understøtter hovedformålet. Kommunen har derfor vurderet, at der i Høje-Taastrup

Uddrag af Vandplan 2.2 og 2.4:

40) Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord,

skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse.

Kommune ikke er mulighed for at pege på et andet egnet sted til placering af undervisnings- og forskningsaktiviteter (Taastrup Campus)..

41) Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. LBK nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.

Høje-Taastrup kommune har gennemført en miljøscreening af lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Det er overordnet kommunens vurdering, at planerne er tilpasset de eksisterende beskyttelsesinteresser og miljøforhold, således at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljøvurdering af planen.

Eksempelvis inddrager lokalplanen ikke mulighed for fastlæggelse af byggefeltet indenfor beskyttelseszonen for områdets vandboringer, selvom det har været udgangspunktet for Københavns Universitets udviklingsplan for området. Universitetets ønske om yderligere byggemuligheder øst for Agrovej er heller ikke inddraget i lokalplanen. Arealerne øst for vejen er omfattet af beskyttelsesinteresser i det åbne land og en del af fingerplanens grønne kiler.

Udvidelse af lokalplanområdet sker på landbrugsjord, som er udpeget til særlig værdifuld landbrugsjord. Det er kommunens vurdering, at opførelse af byggeri, der er nødvendigt til forskning og undervisning i landbrugsproduktion er i overensstemmelse med det overordnede formål for området.

Høring af berørte myndigheder

Der træffes afgørelse i henhold til miljøvurderingsloven, skal du høre berørte myndigheder. Ved berørt myndighed forstås, jfr. lovens § 1, stk. 3, nr. 5: En myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planen eller programmet kan realiseres.

Lokalplanen har været i ihøring hos vandforsyningsmyndigheden, kommunens myndighed på landbrugsområdet, samt myndigheden for administration af skovbeskyttelseslinjer.

Afgørelse

Planer omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3

Nærværende lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 er ikke omfattet af bilag 3 og 4. Nærværende lokalplan og tillæg til kommuneplantillæg giver dog mulighed for anlægsprojekter, og ifølge § 3, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Det er kommunens vurdering, at lokalplan 7.33 og kommuneplantillæg nr. 16 ikke får væsentlig indvirkning på miljøet.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Området ligger i det åbne land. Området udlægges til aktiviteter tilknyttet landbrugserhvervet, samt til kontor og forskningsaktiviteter.

Derudover gives der mulighed for etablering af gæsteboliger i et område tæt på motorvejen. Der stilles ved ibrugtagning af bebyggelsen krav om, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj ved og i boliger overholdes (Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje, nr.4 fra 2007).

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Skovbyggelinjer

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er ikke ophævet i forbindelse med lokalplanlægningen. Kommunen vil derfor, i forbindelse med en konkret ansøgning om byggetilladelse indenfor skovbyggelinjen, træffe afgørelse om, hvorvidt bebyggelsen kan tillades efter bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Der er inden for lokalplanens område registreret et V2 kortlagt areal. I henhold til jordforureningsloven kræver det tilladelse, at grave, bygge og terrænregulere indenfor et V2 kortlagt areal.

Beskyttede diger i den sydlige del af lokalplanens område

Der er langs lokalplanens sydlige del placeret et sten- og jorddige, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Husdyrsgødningsbekendtgørelsen

Husdyrholdet inden for lokalplanområdet har tilknytning til undervisning- og forskningsaktiviteter. Der er derfor ikke krav om tilladelse efter husdyrloven.

Dog skal håndtering af gødning og ensilage overholde kravene for opbevaring af dette jf. bestemmelserne i husdyrsgødningsbekendtgørelsen.

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.

Bæredygtig udvikling

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge lokalplanområdet til undervisning og forskning i landbrugsproduktion, samt til dyrehospital for store husdyr. S
- at udlægge lokalplanområdet til service- og erhvervsfunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsaktiviteterne, herunder forskerpark, gæsteboliger og servicefunktioner for studerende og ansatte.
- at øge byggeretten indenfor lokalplanområdet under hensyntagen til brugernes behov og Steen Eiler Rasmussens og Mogens Kochs bebyggelsesplan.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr.nr. 1a Klovtofte By, Taastrup Nykirke.

§ 3 Zonestatus

Området er fortsat beliggende i landzone.

Lokalplanen erstatter kravet om landzonetilladelse til udstykning, byggeri og anvendelse af arealer indenfor lokalplanområdet, da lokalplanen indeholder specifikke bestemmelser herom (jf. lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, § 36, stk. 1, nr.5).

§ 4. Områdets anvendelse

Området kan anvendes til:

1. Undervisning - og forskning i landbrugsproduktion med dertil knyttede service- og erhvervsfunktioner, herunder forskerpark, gæsteboliger og servicefunktioner for studerende og ansatte.
2. Dyrehospital for store husdyr.

§ 5. Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Agrovej.

Lokalplanområdet vejbetjenes af den interne vej Højbakkegård Allé. Alléen er anlagt i en bredde af 4,5 m, med en række træer i hver side. Se kortbilag 2.

§ 7. Parkering

Parkeringskravene fastsættes efter bebyggelsens funktion, dog skal der minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 120 m² bebygget etageareal.

Undtaget for denne bestemmelse er væksthuse, lader og maskin- og ridehaller.

Der skal desuden udlægges 1 handicapparkeringsplads pr. påbegyndt 50 parkeringspladser. Handicappladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Der kan maksimalt opføres 28.000 m² bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet.

Bilag 3 viser placeringen af eksisterende bebyggelse. Der udlægges ikke specifikke byggefelter, men vises eksempler på fremtidig bebyggelse i overensstemmelse med Mogens Kochs og Steen Eiler Rasmussens bebyggelsesplan

Bygningernes længdefacader skal placeres østvest vendt og være opført som længehus, som vist på illustrationsskitse i bilag 3.

Undtaget for dette krav er væksthuse, som placeres med længdefacaderne nord-syd vendt for bedst at kunne udnytte sollyset til plantevækst, som vist på illustrationsskitse i bilag 3.

Ny og gammel bebyggelse skal fremstå som en helhed og opføres i tilknytning til hinanden.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

Ydervægge skal opføres i letbeton. Dele af bygningerne kan beklædes med træ eller metalplader.

Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 45 grader og skal beklædes med grå bølgeeternit eller metalplader som zink eller med tagpap. Bygningerne skal holdes i en farveskala fra hvid/grå til sort.

Vinduer, døre og porte kan males i andre farver.

Undtaget fra disse bestemmelser er Højbakkegårds gamle stuehus, som skal bevares i blank rød teglstensmur og med dannebrogsvinduer i træ eller aluminium og træ. Dørpartier skal være af træ. Det eksisterende skiffertag på stuehuset skal bevares.

Bygninger må maksimal opføres i en bygningshøjde på 13 meter.

Bygninger, der opvarmes til mere end 5 grader skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås

bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Undtaget for krav om opførelse som lavenergibebyggelse er desuden væksthuse.

§ 10. Ibrugtagning af ny bebyggelse

Inden gæsteboliger tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj fra veje kan overholdes i boligen og de tilknyttede udendørs opholdsarealer (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007).

§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 7.23 (endeligt vedtaget den 18.05 2004) ophæves, da nærværende lokalplan 7.33 erstatter lokalplan 7.23 i sin helhed.

§ 12. lokalplanens retsvirkninger

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 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.

vedtagelsespåtegning


Den endelige Lokalplan er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. august 2012.

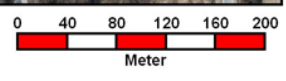
Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør



 Lokalplangrænse

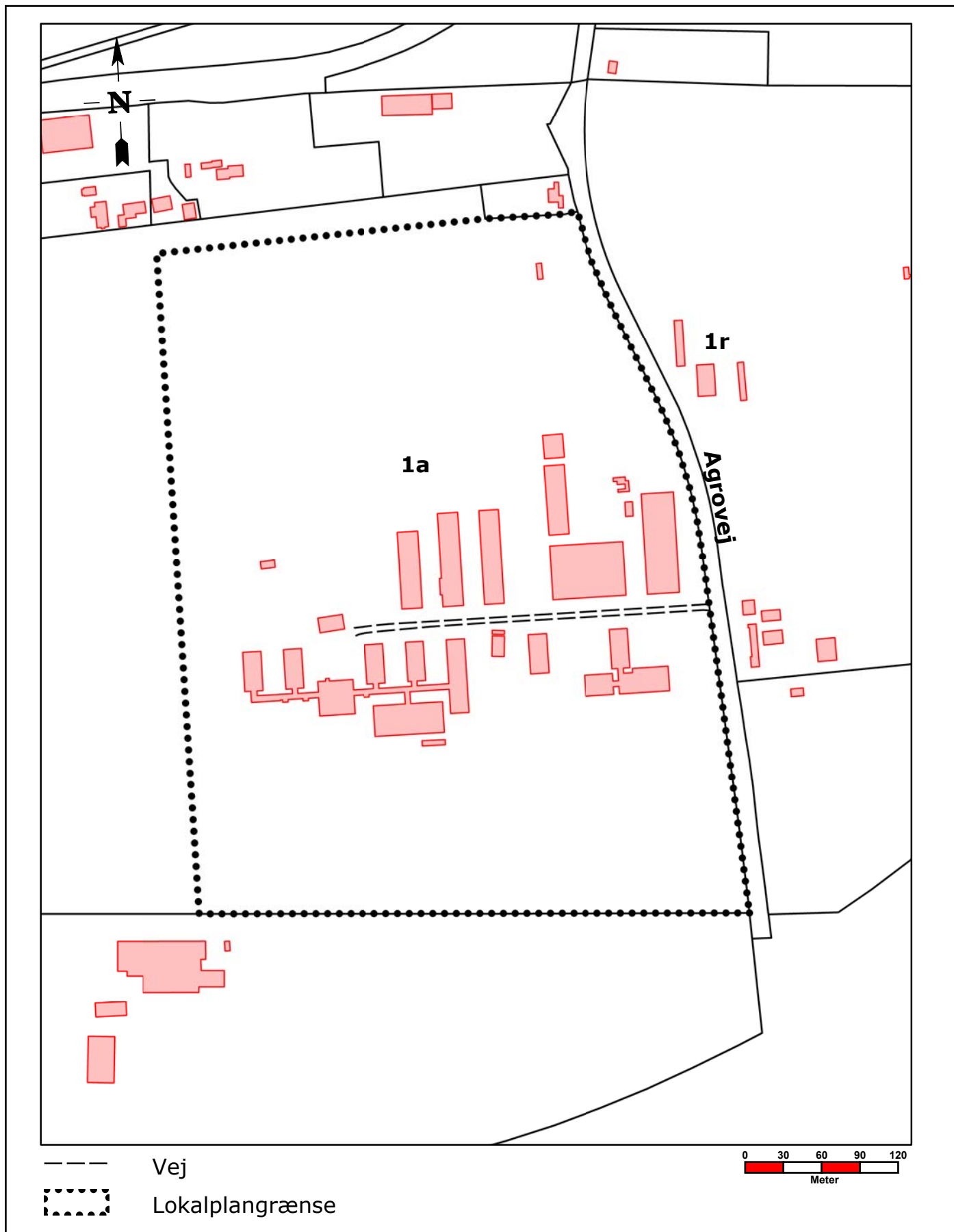


Bilag 1: Oversigtskort

Klovtofte

SAG: 11/22612

Dato: 13-03-2012





Bilag 3: Illustrationsplan over eksisterende og fremtidig bebyggelse

Klovtofte

SAG: 11/22612

Dato: 13-03-2012

@okalplan '+'

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

