

Lokalplan 1.03.4

Rugvænget og Kuldysen i Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.03.4

Indhold:

Lokalplan for Rugvænget i Taastrup 1

Lokalplan 1.03.4..... 2

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Planloven:	6
Miljøvurdering og VVM-screening	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	8
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Bæredygtig udvikling	9
Midlertidige retsvirkninger	9

Lokalplanens bestemmelser 10

§ 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	12
§ 10. Bebyggelsens udseende	12
§ 11. Ubebyggede arealer	13
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	13
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger	14
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	14
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan og områdeinddeling

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 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 1.03.4 omfatter et område mellem jernbanen mod nord og Høje Taastrup Vej mod syd, afgrænset af Hveen Boulevard mod vest og et boligområde mod øst.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

Rugvænget-Kuldysse ligger i et bymæssigt område, hvor der er ønske og behov for at gøre området mere attraktivt og indbydende for nye virksomheder.

Ved at placere virksomheder, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad ud mod Høje Taastrup Vej og boligområdet på Esbens Vænge, får området et mere indbydende indtryk set fra Høje Taastrup Vej, som er den overordnede vejadgang til områdets veje; Rugvænget og Kuldysse.

Formålet med lokalplanen er, at området anvendes til lettere industri, hvis virksomhedstyper er ekstensive, uden stor arbejdspladstæthed og som har lokal karakter i modsætning til regional karakter.

Udviklingen i erhvervsstrukturen gør, at færre virksomheder har behov for at ligge i egentlige erhvervsområder. Langt hovedparten af dagens mindre virksomheder kan placeres i bymæssige sammenhænge, og mange af virksomhederne ønsker at være placeret tæt på andre byfunktioner.

Beslutning om at udarbejde ny lokalplan

Plan- og Miljøudvalget har i december 2013 besluttet, at der skal udarbejdes forslag til ny lokalplan for Rugvænget-Kuldysse området. Derfor udarbejdes lokalplan 1.03.4 for Rugvænget- og Kuldysse området.

Idéfase

Der har inden udarbejdelse af lokalplanen været indkaldelse af idéer og forslag til udvikling af Rugvænget og Kuldysse. Besvarelserne har haft stor spændvidde fra, at områdets veje og overkørsler trænger til en forskønnelse til at der kunne etableres mindre salgsboder til eksotiske fødevarer samt idrætsfaciliteter og boliger for handicappede. De to sidst nævnte anvendelser ligger uden for kommuneplanens rammer. Detailhandel kan ifølge planloven ikke placeres uden for bymidterne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fremstillingsværksted-, distributions- og lagervirksomhed samt bio- og laboratorievirksomhed. Lokalplanen giver også mulighed for støjende fritidsaktivitet som gokartbane og legeland samt forsamlingslokale.

Der må ikke i områdets østlige del mod boligområdet på Esbens Vænge og områdets sydlige del mod boligområderne syd for Høje Taastrup Vej etableres virksomheder, der er kategoriseret som mere end klasse 2 virksomhed i Miljøstyrelsens "Håndbog om Miljø- og Planlægning", udgivet i 2004. Vejledende afstand til boliger er for klasse 2 virksomhed 20 meter.

I det øvrige område mod Hveen Boulevard og jernbanen må der ikke placeres virksomheder, der er kategoriseret som mere end klasse 4 virksomhed. Vejledende afstand til boliger er for klasse 4 virksomhed 100 meter. Klasse 4 virksomheder er virksomheder, som er noget belastende for omgivelserne og derfor bør placeres længst væk fra boligområderne.

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. Grundens bebyggede areal må ikke overstige 45 %, det vil sige, at lidt under halvdelen af grundens areal kan bebygges. Det giver mulighed for at placere administrationsdelen i 2 planer.

Andelen af bruttoetagearealet, som anvendes til administration, må højst udgøre 40 % for den enkelte virksomheds areal. Kontor og administration må i øvrigt kun etableres i det omfang, som er nødvendigt for driften af den enkelte virksomhed.

Lokalplanen fastlægger en bygningshøjde på højst 10 meter, som er en udvidelse på 2 meter i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Facader udføres i tegl, indfarvet beton, plader af letbeton, eternit eller metal. Tage kan have en hældning op til 25 grader. Tagfladen belægges med enten pap, teglsten, eternit eller metalplader. Alle materialer skal være afdæmpede i deres farve og må ikke være skinnende eller reflekterende.

Al parkering skal foregå på egen grund. Der udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads for hver 100

m² erhverv og 2 parkeringspladser for hver 100 m² tilhørende kontor og administration til erhvervsdelen. Til anvendelsen støjende fritidsaktiviteter og forsamlingslokale er kravet til parkering højere.

Bebyggelsen skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysisk handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Adgangsområder 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. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangsområderne.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser for skiltning under hensyn til, at området er et erhvervsområde, og at bebyggelser kan opføres i større skala end i bymidter og boligområder.

Der anlægges opholdsarealer for de ansatte svarende til mindst 5 % af den enkelte bebyggelses bruttoetageareal. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol og skygge og nemt tilgængelige for de ansatte.

Afskærmningsbæltet mod boligområdet på Esbens Vænge er et grønt skovbevokset område, der skal sikre afstand fra støjbelastende virksomheder til støjfølsom anvendelse som bolig. Afskærmningsbæltet har i dag karakter af lysskov og denne karakter skal bevares.

På de offentlige veje Rugvænget og Kuldysen etableres der såkaldte vandbede, der kan opsamle større mængder regnvand. I disse vandbede plantes træer og lave græsser og urter, der i perioder kan tåle at stå i vand. Plantebedene har også til formål at mindske det monotone indtryk af ovennævnte veje.

Dong Energi har en del tekniske anlæg inden for lokalplanområdet. Anlæggene er deklarerede og skal respekteres.

Områdets historie og eksisterende forhold

Rugvænget og Kuldysse området er blevet bebygget igennem 1960-erne med værksteds- og fremstillingsvirksomheder. Matriklerne er udstykket fra landbrugsejendommen Espensminde, som var en udflyttergård fra Høje Taastrup landsby. Ejendomme, som er udstykket fra Espensminde, har matrikelbetegnelsen nr. 11, hvilket alle ejendomme har inden for lokalplanområdet.

De virksomheder, der i dag er etableret på Rugvænget Kuldysen er en blanding af fremstillings-, værksteds- og produktionsvirksomheder samt distributions- og lagervirksomheder og måle- og laboratorium virksomheder. Flere af virksomhederne har tunge transportere til og fra deres virksomheder.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om 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.

Fingerplan 2013

I Fingerplanen 2013 står der, at kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal sikre;

- at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensynstagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening
- at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære kerneområder (600 meters gangafstand til en station). Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, det vil sige mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområder uden for de stationsnære områder. (Stationsnære områder fastlægges med udgangspunkt i principielle cirkelslag på 1.200 meter).

Ifølge Fingerplan 2013 gives der ikke i den kommunale planlægning mulighed for at lokalisere kontorbyggeri uden for det stationsnære område. Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune giver derfor ikke mulighed for at placere kontor- og serviceerhverv i Rugvænget og Kuldysen.

Rugvænget og Kuldysen ligger uden for 1.200 meter cirkelslaget fra Taastrup Station. Det er ikke umiddelbart muligt at etablere en direkte gang- og cykelsti fra Taastrup Station til området.

Kommuneplan 2014

Rugvænget og Kuldysen er omfattet af bestemmelserne i rammeområde 1310 i Kommuneplan 2014.

Generel anvendelse er erhvervsområde, lettere industri og oplagspladser. Området er ikke udlagt for detailhandel. Området er ikke stationsnært.

Der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2014, der fastlægger bebyggelsens omfang efter højde og bebyggelsesprocent og ikke efter rumfang.

Detailhandelsstruktur

Rugvænget og Kuldysen er ikke udlagt til område for detailhandel i Kommuneplan 2014.

Planlovens bestemmelser om detailhandel fastlægger, at detailhandel skal placeres i den centrale del af en by eller en bydel. Kommunen har kompetence til at ændre eller udvide eksisterende afgrænsninger og bymidter. Det er miljøministeren, der fastlægger reglerne om den statiske metode, som tager udgangspunkt i det, som er karakteristisk for bymidter. En bymidte skal indeholde en mangfoldighed af kunde- og publikumsorienterede funktioner, som rent fysisk skal være placeret tæt på hinanden og bestå af en blanding

af boliger, butikker, offentlig og privat service og administration, caféer og restauranter, kulturelle funktioner samt kommercielle forlystelser.

En bymidte kan ikke udvides med arealer uden for den statistiske afgrænsning, der ikke støder op hertil, ligesom en bymidte ikke kan udvides med arealer, der som en lang tunge rækker fra bymidten og langt udover det, som reelt er bymidten. Dette er for at undgå en todelt og usammenhængende bymidte, og fordi målet er, at udvidelsen skal være med til at styrke den eksisterende bymidte.

Rugvænget og Kuldysse-området ligger ikke i sammenhæng med Taastrup Bymidte, da området er adskilt fra bymidten af et parcelhusområde. Bymidten kan derfor ikke udvides til at omfatte dele af Rugvænget og Kuldysse, og derfor kan der ikke placeres detailhandel inden for lokalplanområdet.

Gældende lokalplan

Den østlige del af området ved Rugvænget er omfattet af byplanvedtægt 1-03, som udlægger området til lettere industri samt handel og oplagspladser. Handel eller forretningsvirksomhed, som det er defineret i byplanvedtægten, indebærer ikke, at området anses for udlagt til detailhandelsbutikker.

Den vestlige del af området ved Kuldysse er omfattet af byplanvedtægt 1-06, som er enslydende med byplanvedtægt 1-03.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Bebyggelserne inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Ligeledes tilsluttes bebyggelserne spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Lokalplanen omfatter eksisterende bebyggelser, som allerede er tilsluttet vandforsyning og spildevandskloakering.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Drikkevand

Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område.

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter. Området er beliggende uden for både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder (IO).

Arealet anvendes i dag som erhvervsområde med produktions-, fremstillings-, distributions- og lagervirksomhed og vedbliver med dette.

Da lokalplanområdet ligger i et område med forholdsvis god geologisk beskyttelse og uden for indvindingsområder til almen vandforsyning, uden for NFI- og IO områder, og at der ikke er tale om ændring af arealanvendelsen, nyudlæg

eller byudvikling, kan det godtgøres, at vandplanernes retningslinje 40 og 41 er overholdt.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

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.

Planen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven, idet den planlagte anvendelse er anført i bilag 3. 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, jf. 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 for kommunens afgørelse er, at lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde, der er fuldt udbygget. Den fastlagte anvendelse til værksteds- og fremstillingsvirksomhed, distributions- og lagervirksomhed samt bio- og laboratorievirksomhed er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014. Bebyggelsen er en del af det første industriområde i Taastrup og er under forandring i takt med, at industri- og fremstillingsvirksomhederne ændrer sig og nemmere kan indpasses i en eksisterende by.

Lokalplanen afløser to byplanvedtægter, 1-03 og 1-06, som blev udarbejdet i slutningen af 1950-erne og begyndelsen af 1960-erne. Lokalplanen har stort set samme anvendelses- og byggemuligheder som de to byplanvedtægter. Den nye lokalplan indebærer derfor ikke væsentlige ændringer i forhold til gældende planer for området. Det samme gælder kommuneplantillægget, der fastholder den eksisterende planlægning og derfor har samme potentielle indvirkning på miljøet, som det foreliggende planforslag.

Virksomheder inden for området skal overholde gældende miljølovgivning. Infrastrukturen er forberedt til udbygning og ændring af området, og der er nem adgang til det overordnede vejnet og stisystem.

Afstanden til de nærmeste boligområder øst og syd for lokalplanområdet skal respekteres, så eventuelle konflikter mellem boligområde og erhvervsområde undgås.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl. a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Klasse 2 omfatter virksomheder og

Erhvervsvirksomheder inden for lokalplanområdet påfører omgivelserne støjbelastning og lugtgener. Området er opdelt i to delområder, hvor virksomhederne inden for det ene delområde ligger inden for miljøklasse 2 og det andet delområde inden for miljøklasse 4.

Miljøklasse 2 omfatter virksomheder, som i ringe grad påvirker omgivelserne. Vejledende afstandskrav fra klasse 2 virksomheder til boliger er 20 meter.

Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad og bør placeres i erhvervs- eller industriområder, tættest ved støj- og forureningsfølsom anvendelse som boliger. Vejledende afstandskrav fra klasse 3 virksomheder til boliger, hoteller og lignende er 50 meter.

anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad og som kan placeres i randzonen tættest på forureningsfølsom anvendelse

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 4 omfatter virksomheder, som er noget belastende for omgivelserne, og som hovedregel derfor placeres i industriområder. Vejledende afstandskrav fra klasse 4 virksomheder til boliger, hoteller og lignende er 100 meter.

Udlægger lokalplanen dele af erhvervsområdet til støjfølsom anvendelse, skal der etableres afskærmningsforanstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støj- og forureningsgener.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Kroppedal Museum har foretaget en arkivalisk kontrol af planområdet og vurderer på den baggrund, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, da eventuelt fortidsminder formentlig er blevet ødelagt ved opførelsen af det nuværende byggeri. Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde og byggeri inden for lokalplanarbejdet, skal arbejdet stoppes i det omfang det vedrører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres, jf. Museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Ressourceforbrug

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. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at; ...

- fastlægge de fysiske rammer for et erhvervsområde med produktion, værksteder, distribution og lagervirksomhed i forbindelse med distribution samt bio- og laboratorievirksomhed.
- fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, udformning og placering.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

11bf, 11cb, 11q, 11z, 11x, 11s, 11v, 11g, 11r, 11y, 11ae, 11ab, 11bc, 11aa, 11c, 11am, 11ai, 11ar, 11ah, 11au, 11ax, 11ag, 11as, 11bl, 11be, 11bc, 11bd, 11a, 11an, 11ao, 11bb, 11aq, 11bk, 11cd, 11aæ, 11bk, 11aø, 11ay, 11ap, 11al, 11ak, 11az, 11ba, 11ad, 11ø, 11æ, 11t, 11cg og 7000d Høje Taastrup Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 10.04.2015 udstykes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området inddeles i 3 delområder; delområde A, som omfatter ejendomme på den østlige side af Rugvænget og langs Høje Taastrup Vej. Delområde B, som omfatter den resterende del af området vest herfor samt delområde C, som udlægges som grønt afskærmningsområde mod boligområdet langs Esbens Vænge.

Lokalområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Område A:

Område A anvendes til erhvervsformål, lettere værksteds- og produktionsvirksomheder, distributions- og lagervirksomheder samt bio- og laboratorievirksomheder, alle med tilhørende administrationsvirksomhed.

Virksomheder, som placeres inden for område A, må kun i mindre grad påvirke omgivelserne. Virksomheder inden for område A skal fungere som randzone til støj- og forureningsfølsom anvendelse, boliger.

Der må ikke etableres virksomheder inden for område A, der er kategoriseret som mere end klasse 2 virksomheder, jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø- og Planlægning fra 2004.

Område B:

Område B anvendes til erhvervsformål, lettere værksteds- og fremstillingsvirksomheder, distributions- og lagervirksomheder samt bio-og laboratorievirksomheder, alle med tilhørende administrationsvirksomhed.

Inden for område B kan der placeres virksomheder, som er belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Der må ikke etableres virksomheder inden for område B, der er kategoriseret som mere end klasse 4 virksomheder, jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø- og Planlægning fra 2004.

Inden for område B kan der etableres højst 1.500 m² støjende indendørs fritidsanlæg som gokartbane og legeland samt højst 1.500 m² forsamlingslokale.

Område A og B

Andelen af administration må højst udgøre 40 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.

Al produktion og reparation skal foregå indendørs.

Der kan ikke etableres virksomheder for autoophug.

Der kan placeres tekniske installationer som transformerstation og mobilantennemast inden for område A og B.

Område C

Område C må kun anvendes til grønt beplantningsbælte. Inden for område C må der ikke etableres oplag, kørevej og parkeringspladser.

§ 5. Udstykning

Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.500 m².

Område C må ikke udstykkes.

§ 6. Veje og stier

Vejene Rugvænget og Kuldysen skal udlægges i en bredde på mindst 12 meter.

Byggelinjen for de 12 meter brede veje skal mindst udgøre 11 meter, målt fra vejmidten.

Blinde veje skal udlægges i en brede på mindst 6 meter.

Byggelinjen for blinde veje skal mindst udgøre 6 meter, målt fra vejmidten. Ved blinde veje udlægges areal til en vendeplads, der skal have en venderadius på mindst 12 meter.

Vejens hjørne skal afskæres, så det afskårne hjørnes længde er mindst 5 meter.

Byggelinjen for Høje Taastrup Vej skal mindst udgøre 15 meter målt fra vejmidten.

§ 7. Parkering

Områdets parkeringsbehov skal dækkes på egen grund, herunder parkering og henstilling af lastbiler.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads per 100 m²

erhvervsareal og 1 parkeringsplads per 50 m² administrationsareal.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads per 25 m² bebyggelse til støjende fritidsaktivitet som gokartbane og fritidsland.

Der skal anlægges 10 parkeringsplads per 100 m² forsamlingslokale.

Parkeringspladser til personbiler skal mindst være 2,50 x 5 meter.

Handicapparkering

Der skal til hver ejendom kunne anlægges om nødvendigt mindst 1 handicapparkeringsplads med størrelsen 3,50 x 5 meter.

Der skal til bebyggelser, som rummer fritidsaktivitet og forsamlingslokale, anlægges mindst 2 handicapparkeringsplads med størrelsen 3,50 x 5 meter og mindst 1 parkeringsplads til en kassebil med størrelsen 4,50 x 8 meter.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Det bebyggede areal må højst udgøre 45 % af grundens areal.

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 60 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter.

Bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra naboskel og vejskel.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Facader:

Facaderne skal opføres enten i tegl, indfarvet beton eller plader af letbeton eller eternit. Metalplader skal fremstå i dæmpede farvenuancer. Der må ikke anvendes signalfarver som rød, grøn, gul og blå.

Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer til facaderne.

Tage

Tage må ikke have en større hældning end 25 grader.

Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer som tagbelægningsmateriale.

Tekniske installationer på bygningerne skal afskærmes, så de ikke er synlige for omgivelserne.

Skiltning

Skilte må kun placeres på bygningernes facader og skal tilpasses facadens fagopdeling og facadernes døre- og vinduesopdelinger.

Skiltningen må ikke have karakter af facadebeklædning, der dækker store dele af facaden.

Skiltning må ikke placeres på tagfladen eller over tag.

Skilte må ikke have en større højde end 1 meter og skiltets tekst må højst have en højde på 0,80 meter.

Skilte må kun indeholde navn på firma, indehaver eller

branche samt indeholde firmaets eller branchens logo.

Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkelt produkter er ikke tilladt.

Der kan til hver ejendom opstilles pyloner med en højde på højst 5 meter og med en bredde på højst 1,50 meter. Er der flere virksomheder på samme ejendom skal skiltningen samordnes på en fælles pylon.

Ved indkørsler kan placeres galgeskilte med skiltstave for de enkelte virksomheder, som ligger på ejendommen. Galgeskiltet må højst have en højde på 2 meter og højst have en bredde på 1,50 meter. Om nødvendigt kan to galgeskilte stilles sammen.

Der må på hver ejendom højst etableres en flagborg på højst 5 flagstænger, der højst må have en højde på 12 meter.

§ 10. Ubebyggede arealer

Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.

Transportcontainere må ikke stilles i mere end ét lag.

Der må ikke være oplag på parkeringsarealer.

Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 5 % af bruttoetagearealet. Arealerne skal anlægges, så der bliver attraktive og velbeliggende terrasser, tagterrasser og udeopholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

Beplantningsbælte

Der skal på matrikel 11a og 11c etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte langs Høje Taastrup Vej. Beplantningen skal bestå af en række solitære træer, der plantes med en indbyrdes afstand af 7,50 til 10 meter. Beplantningsbæltet kan ikke anvendes til parkering.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til spildevandsledning. Eventuelt processpildevand bortledes efter kommunens anvisninger.

Bebyggelse tilsluttes vandforsyning.

Der skal afsættes fornødent 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 afgang for renovatøren. Erhvervsaffald skal bortskaffes af virksomheden efter en af kommunen godkendt ordning.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at de i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagte
- at bebyggelsen er tilsluttet de i § 11 tekniske anlæg.

§ 13. Afskærmningsforanstaltning

Det 20 meter brede afskærmningsbælte inden for område C mod boligområdet på Esbens Vænge skal bevares og beplantningens karakter som skovbeplantning må ikke ændres.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-03 (offentligt bekendtgjort den 16. juni 1959) og byplanvedtægt 1-06 (offentlig bekendtgjort den 22. april 1961), ophæves.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

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.

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

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.


Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. september 2015.

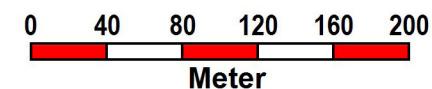
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse



Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Taastrup

SAG: 14/3589

Dato: 10/04-2015

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

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

