



Kuldyssen

Rugvænget

Høje Taastrup Vej



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 1.03.5

Rugvænget 1-5

Marts 2021



## **INDHOLD**

|  |    |
|--|----|
| Lokalplan 1.03.5                                       |    |
| Redegørelse .....                                      | 3  |
| Indledning   | 3  |
| Områdets beliggenhed                                   | 3  |
| Baggrund for lokalplanen                               | 3  |
| Områdets historie og eksisterende forhold              | 4  |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning            | 4  |
| Miljøforhold   | 6  |
| Tilladelser fra andre myndigheder                      | 6  |
| Lokalplanens bestemmelser .....                        | 8  |
| § 1. Lokalplanens formål                               | 8  |
| § 2. Områdets afgrænsning                              | 8  |
| § 3. Områdeinddeling og zonestatus                     | 8  |
| § 4. Områdets anvendelse                               | 8  |
| § 5. Udstykning  | 8  |
| § 6. Veje og stier                                     | 8  |
| § 7. Parkering   | 9  |
| § 8. Bebyggelses omfang og placering                   | 9  |
| § 9. Bebyggelsens udseende                             | 9  |
| § 10. Ubebyggede arealer                               | 10 |
| § 11. Lednings- og forsyningsanlæg                     | 10 |
| § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 11 |
| § 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan       | 11 |
| § 14. Lokalplanens retsvirkning                        | 11 |
| Vedtagelsespåtegning                                   | 11 |

## **BILAG**

Bilag 1: Eksisterende forhold

Bilag 2: Matrikelkort

## REDEGØRELSE

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Indledning</b>               | <p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>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.</p> <p>En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 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.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>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.</p> |
| <b>Områdets beliggenhed</b>     | Lokalplan 1.03.5 omfatter ejendommen Rugvænget 1-5, der ligger i et område omkranset af Høje Taastrup Vej, Hveen Boulevard og jernbanen. Området er et Taastrups ældre erhvervsområder og anvendes til lettere værksteds- og produktionsvirksomheder samt distributions- og lagervirksomhed.  |
| <b>Baggrund for lokalplanen</b> | <p><u>Beslutning om at udarbejde ny lokalplan</u></p> <p>Plan- og Miljøudvalget besluttede i februar 2018, at der skulle udarbejdes forslag til ny lokalplan for Rugvænget 1-5 for at muliggøre salg af biler. Skulle der tillades bil salg fra ejendommen Rugvænget 1-5, ville dette kræve, at kommunen udlagde arealet til detailhandel for særlig pladskrævende varer. Dette krævede en ændring af kommunens hovedstruktur for detailhandel for pladskrævende varer. I december 2018 blev der foretaget en foroffentlighedshøring inden udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.</p> <p>Der er ikke indkommet forslag og idéer til udnyttelse af anvendelsen af Rugvænget 1-5 i foroffentlighedsperioden.</p>   |
|                                 | <p><u>Lokalplanens formål</u></p> <p>Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere bilsalg, klargøringsværksted og lettere</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>værkstedsaktiviteter. Bilsalg hører under kategorien pladskrævende varer, og der gives alene mulighed for bilsalg inden for lokalplanens område.</p> <p><u>Lokalplanens indhold</u><br/>Anvendelse<br/>Området anvendes til bilsalg med tilhørende klargøring og værkstedsfunktion.</p> <p><u>Bebyggelsens omfang</u><br/>Bebyggelsesprocenten kan udgøre op til 60 % af grundarealet. Det bebyggede areal kan højst udgøre lidt under halvdelen af grundens areal, nemlig 45 % af grundens areal</p> <p><u>Bebyggelsens udseende</u><br/>Facaderne opføres enten af mursten, indfarvet beton, plader af letbeton, eternit eller metal. Farver på pladerne er dæmpede farvenuancer og ikke signalfarver. Tagfladerne er af metalplader eller eternitplader. Taghældningen er op til 25 grader.</p> <p>Langs Høje Taastrup Vej er der et beplantningsbælte med enkeltstående træer for at bibringe vejen et grønt udseende.</p> <p><u>Skiltning</u><br/>Skiltning placeres på bygningernes facader og ikke på eller over tagfladen. Skilte indeholder navn på firmaet, indehaver eller branche eller bilmærke, suppleret med logo. Det vil sige, skiltningen indeholder ikke reklameagtig tekst eller slogans.<br/>Bygningerne kan ikke belyses med spots, men de udstillede biler kan belyses med nedadrettet lys på master af kriminalpræventive grunde.</p> |
| <p><b>Områdets historie og eksisterende forhold</b></p>   | <p>Rugvænget og Kuldysse området er blevet bebygget gennem 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 inden for Rugvænget og Kuldysse området har.</p> <p>Rugvænget 1-5 har i mange år været anvendt til vaskeri-virksomhed. Virksomheden ophørte i slutningen af 2000-erne.</p>   |
| <p><b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b></p> | <p><b>Fingerplan 2019</b><br/>Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplanen.</p> <p><b>Kommuneplan 2014</b></p>   |

Rugvænget 1-5 er omfattet af bestemmelserne i rammeområde 1310 i Kommuneplan 2014.

Generel anvendelse er erhvervsområde, lettere industri. Der udarbejdes tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2014, der tilføjer detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper, bilsalg, til anvendelsesbestemmelserne.

#### **Lokalplan**

Området er omfattet af gældende lokalplan 1.03.4, som aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan 1.03.5.

#### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### **Varmeforsyning**

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

#### **Vandforsyning**

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

#### **Spildevand**

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

#### **Grundvandsforhold**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI".

Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet, jf. Bilag 1 i "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".

#### **Affaldsplan**

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje Taastrup Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres hensigtsmæssigt, så det er let tilgængeligt for Høje Taastrup Kommune at afhente.</p> <p>I forbindelse med ibrugtagningen skal bebyggelsen tilmeldes Høje Taastrup Kommunes affaldsordning.</p>   |
| <p><b>Miljøforhold</b></p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).</i></p> <p><i>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. § 8, stk. 1, nr. 3.</i></p> | <p><b>Miljøvurdering af planer og programmer</b></p> <p>Området anvendes til erhvervsformål og bilsalg, som er anvendelser, der ikke er anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven. Anvendelsen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.</p> <p>Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven.</p> <p>Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde og allerede bebygget. Det planlagte vil derfor ikke medføre behov for udbygning af den overordnede infrastruktur. Miljøpåvirkningen af lokalplanområdet vil ikke være større end den påvirkning, der er fra den eksisterende bebyggelse, og som den gældende lokalplan giver mulighed for.</p>                        |
| <p><b>Tilladelser fra andre myndigheder</b></p>   | <p><b>Fortidsminder</b></p> <p>Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.</p> <p>Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014).</p> <p><b>International naturbeskyttelse</b></p> <p><u>Natura 2000</u></p> <p>Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.</p> <p><u>Bilag IV-arter</u></p> <p>Kommunen er ikke vidende om, at der er bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.</p> <p>Da der ikke findes bevoksning eller træer på de ubebyggede arealer, som alle er belagte, har kommunen vurderet, at der sandsynligvis ikke er dyre- og plantearter, som er omfattet af bilag IV.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Jordforurening</b></p> <p>Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet</p> <p>Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som jordforurenet V2 efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte området.</p> |
|--|--|

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.</p>  |
| <b>§ 1. Lokalplanens formål</b>           | <p>Lokalplanens formål er at muliggøre detailhandel for pladskrævende varer, alene bilsalg på ejendommen Rugvænget 1-5, matr. 11c Høje Taastrup Rønnevang.</p>   |
| <b>§ 2. Områdets afgrænsning</b>          | <p>Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter ejendommen matrikel nr. 11c Høje Taastrup Rønnevang.</p> <p>Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. april 2019 udstykkes fra denne ejendom.</p>   |
| <b>§ 3. Områdeinddeling og zonestatus</b> | <p>Lokalplanområdet ligger i byzone.</p>   |
| <b>§ 4. Områdets anvendelse</b>           | <p>Området anvendes til detailhandel for pladskrævende varer, bilsalg, lettere industri og værksteds- og produktionsvirksomheder, distributions- og lagervirksomheder, bio- og laboratorievirksomheder.</p> <p>Bilsalg, detailhandel for pladskrævende varer, må højst udgøre 4.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Virksomheder som placeres inden for lokalplanområdet, må kun i mindre grad påvirke omgivelserne og skal fungere som randzone til støj- og forureningsfølsom anvendelse, boliger.</p> <p>Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.</p> |
| <b>§ 5. Udstykning</b>                    | <p>Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m<sup>2</sup></p>   |
| <b>§ 6. Veje og stier</b>                 | <p>Vejadgang til ejendommen skal ske fra Rugvænget.</p> <p>Byggelinjen for Rugvænget skal mindst udgøre 11 meter målt fra vejmidten.</p> <p>Byggelinjen for Høje Taastrup Vej skal mindst udgøre 20 meter målt fra vejmidten.</p> <p>Hjørnet Rugvænget og Høje Taastrup Vej skal afskæres, så det afskårne hjørnes længde mindst er 10 meter.</p>  |



|  |   |
|--|---|
| <p><b>§ 7. Parkering</b></p>                       | <p>Der skal anlægges 1 parkeringsplads for hver 100 m<sup>2</sup> bil-salg og erhvervsareal og 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> tilhørende administrationsareal.</p> <p><i>Handicapparkering</i><br/>Der skal kunne anlægges om nødvendigt mindst 2 handicapparkeringspladser med størrelsen 3,50 x 5,00 meter.</p>  |
| <p><b>§ 8. Bebyggelses omfang og placering</b></p> | <p>Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 60 % af grundens areal.</p> <p>Det bebyggede grundareal må højst udgøre 45 % af grundens areal.</p> <p>Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter, målt fra det omliggende terræn.</p>   |
| <p><b>§ 9. Bebyggelsens udseende</b></p>           | <p><u>Facader</u><br/>Facaderne skal opføres enten i tegl, indfarvet beton eller plader af letbeton, eternit eller metal. Metalplader skal fremstå i dæmpede farvenuancer, og der må ikke anvendes signalfarver som rød, grøn, gul og blå.</p> <p>Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer til facaderne. Glanstrinet må højst være 50.</p> <p><u>Tage</u><br/>Tage må ikke have en større hældning end 25 grader.</p> <p>Der må ikke benyttes blanke og reflekterende materialer som tagbelægningsmateriale. Glanstrinet må højst være 50.</p> <p><u>Skiltning</u><br/>Skiltning må kun placeres på bygningernes facader og skal tilpasses facadernes fagopdeling og facadernes døre- og vinduesopdelinger.</p> <p>Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, der dækker dele af facaden.</p> <p>Skiltning må ikke placeres på tagfladen eller over tag.</p> <p>Skilte må ikke have en større højde end 1 meter og skiltets tekst må højst have en højde på 0,80 meter.</p> <p>Skilte må kun indeholde navn på firma, indehaver eller branche samt indeholde firmaets eller branchens logo.</p> <p>Skiltning eller slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkelt produkter er ikke tilladt.</p> <p>Skiltning, logo eller enkelt bogstaver må kun belyses bagfra.</p> <p>Der må ikke anvendes rullende eller løbende skiltning eller laserlys skiltning.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Der må ikke opsættes beachflag, klapskilte eller skilte på fod ud mod offentlig vej.</p> <p>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.</p> <p>Der må på hver ejendom højst placeres en flagborg på højst 5 flagstænger, der højst må have en højde på 12 meter.</p>  |
| <p><b>§ 10. Ubebyggede arealer</b></p>           | <p>Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 5 % af værkstedsfunktions- og administrationsdelens bruttoetageareal. Arealerne skal placeres og anlægges, så der bliver attraktive og vedbeliggende arealer for virksomhedens ansatte.</p> <p>Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.</p> <p>Der må ikke være oplag på parkeringspladser.</p> <p><u>Hegning</u><br/>Der kan etableres trådhegn i naboskel, i vejskel mod Rugvænget og 5 meter fra vejskel mod Høje Taastrup Vej. Højden på trådhegnet må højst være 2,00 meter.</p> <p><u>Beplantningsbælte</u><br/>Der skal langs Høje Taastrup Vej etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af én række solitære og opstammede træer, robinie, Robinia pseudoacacia Nyirsegi, der plantes med en indbyrdes afstand af 10 meter og mindst 7 træer. Beplantningsbæltet må ikke anvendes til parkering. Robinietræerne skal stå i en bund af græs eller dværgmispel, Cotoneaster Dammeri Remi.</p> <p><u>Belysning</u><br/>Bygninger må ikke belyses.</p> <p>Der kan etableres svag belysning af udstillede biler af præventive årsager som nedadrettet belysning. Belysningen må ikke være til gene for naboer og trafikanter på Rugvænget og Høje Taastrup Vej.</p> |
| <p><b>§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg</b></p> | <p>Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.</p> <p>Der skal afsættes fornøden 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.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</b></p> | <p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at det i § 7 krævede antal parkeringspladser er anlagt</li> <li>• at de i § 10 nævnte opholdsarealer er anlagte,</li> <li>• at det i § 10 krævede beplantningsbælte langs Høje Taastrup Vej er anlagt og</li> </ul>  |
| <p><b>§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</b></p>       | <p>Lokalplan 1.03.4, vedtaget den 15. september 2015, ophæves for den del, som er omfattet af lokalplan 1.03.5.</p>  |
| <p><b>§ 14. Lokalplanens retsvirkning</b></p>                        | <p><b>1.</b> 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.</p> <p><b>2.</b> 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).</p> <p><b>3.</b> 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.</p> <p><b>4.</b> I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p> |
| <p><b>Vedtagelsespåtegning</b></p>                                   | <p>I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.03.5 endeligt.</p> <p>Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. marts 2021.</p>  |
|  | <p>Michael Ziegler<br/>borgmester</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">Jørgen Lerhard<br/>teknisk direktør</p>   |

# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



 lokalplangrænse



