

Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 1.10.19

For Roskildevej 338

September 2022

# Indhold

---

Indhold.....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning.....	8
Tilladelser efter anden lovgivning.....	11
Bestemmelser .....	12
§ 1. Formål .....	12
§ 2. Områdeafgrænsning og zonestatus.....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
§ 4. Udstykning.....	12
§ 5. Vej, sti og parkering .....	13
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang .....	13
§ 7. Skiltning og belysning.....	14
§ 8. Ubebyggede arealer .....	15
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	16
§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt.....	16
§ 11. Ophævelse af servitutter .....	17
§ 12. Retsvirkninger .....	17

Bilag 1 – Lokalplanområdet

Bilag 2 – Matrikelplan

Bilag 3 – Situationsplan, eksisterende forhold

Bilag 4 – Situationsplan, fremtidige forhold

# Forord

---

## Hvad er en lokalplan?

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 planområdet afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte 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.

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

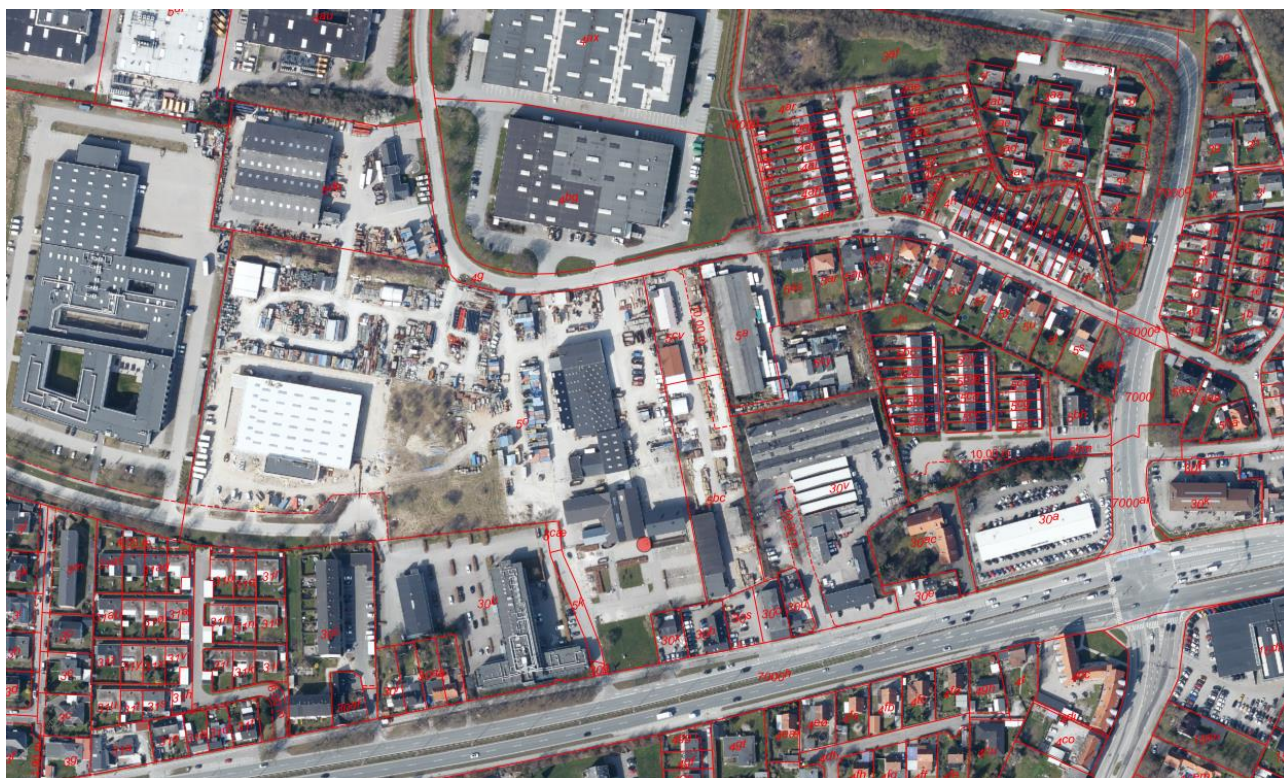
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.



# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet

## Baggrund

En produktionsvirksomhed på Roskildevej 338 og som grænser op til Dybendsvænget og Hørsvinget har behov for at udvide dens produktion og lagerkapacitet yderligere, har derfor købt naboejendommen for at kunne realisere denne udvidelse. I forbindelse med produktionens udvidelse er der behov for også at udvide kontor- og administrationsdelen betydeligt.

Plangrundlaget for området er byplanvedtægt 1-10, som blev udarbejdet i 1970 og har mere karakter af en rammelokalplan end en detaillokalplan. Derfor udarbejdes der lokalplan for Roskildevej 338.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør et område mellem Roskildevej 338, Dybendsvænget og Hørsvinget. Området er en del af et større industri-, værksteds- og entreprenørvirksomhedsområde, som blev udlagt til disse formål tilbage i 1970.

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelse

Størsteparten af administrationsdelen ligger ud mod Roskildevej og produktionsdelen ligger i områdets vestlige del med adgang fra Dybendsvænget og Hørsvinget.

Administrationsbygningerne er i 3 etager og fremstår i lyse farver med store vinduespartier, der går fra gulv til loft. Lager- og produktionsbygninger opføres som gængs halbyggeri.

### **Opholdsarealer**

Opholdsarealer for de ansatte placeres primært i de syd- og vestvendte arealer i forbindelse med administrationsbygningerne.

Indsæt billedetekst.

### **Håndtering af regnvand**

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

I gældende spildevandsplan fremgår det, at der på erhvervsjendomme må afledes vand svarende til et befæstet areal på 80 %.

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt, for derved at øge grundvandsdannelse samt bidrage til biologiske og oplevelsesmæssig mangfoldighed. Regnvand afledes derudover til det kommunale regnvandssystem.

### **Veje, stier og parkering**

Administrationsdelen får vejadgang fra Roskildevej og produktionsdelen fra Dybendalsvænget og Hørsvinget.

Der etableres mindst 1 p-plads pr 100 m<sup>2</sup> industri- og fremstillingsvirksomhed og højst 1 p-plads pr 50 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv.

Der etableres et antal cykelparkingspladser; 1 plads pr 200 m<sup>2</sup> industri- og fremstillingsvirksomhed og 1 plads pr 150 m<sup>2</sup> kontor- og servicevirksomhed.

### **Klimatiltag**

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at der for området generelt kan være risiko for oversvømmelse, da grundvandet er generelt stigende i Høje-Taastrup Kommune. Men der bør rettes en særlig opmærksomhed mod lokale strømningsveje i bebyggelsen, så at risiko for oversvømmelser af bygningerne minimeres.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag.

Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde og allerede bebygget. Det planlagte byggeri vil derfor ikke medføre behov for udbygning af den overordnede infrastruktur. Miljøpåvirkningen af lokalplanområdet vil ikke være større end den påvirkning, der er fra eksisterende bebyggelse i dag, og som den gældende lokalplan giver mulighed for.

### Støjgener

De vejledende grænseværdier for kontorers opholdsarealer og facader er Lden 63 dB for vejtrafik. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden bygningsmæssige tiltag.

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på Lden 33 dB, jf. BR18.

### Forurening

Der er viden om erhvervsaktiviteter, som har medført at jorden i en del af området er kortlagt som V2 forurenede efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte området.

### Risiko for oversvømmelse

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret risikoområder for oversvømmelse.

### International naturbeskyttelse

#### Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger ikke op til eller i nærheden af et Natura 2000-område. Nærmeste område er Vasby Mose og Sengeløse Mose. Lokalplanen giver mulighed for fornyelse af et allerede udbygget område, og det er Høje-Taastrup Kommunes vurdering, at der med lokalplanen ikke sker nogen påvirkning af Natura 2000-områder.

### Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus, men der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord og Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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".

# Forhold til anden planlægning

---

## Overordnet planlægning

### Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde i Fingerplan 2019. Planlægningen i det ydre storbyområde skal bl.a. sikre, at byfunktioner, som har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde, såfremt der maksimalt anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal kontorbyggeri.

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære område omkring Taastrup Station, men uden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanen giver mulighed for kontorbyggeri på mere end 1.500 m<sup>2</sup> med tilhørende produktionslokaler. Omtrent en tredjedel af kontorbyggeriet er beliggende inden for det stationsnære område.

Kontor- og servicebygningen opføres som en sammenhængende bygning, hvor hovedindgangen til denne placeres inden for det stationsnære område.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på maksimalt 1 bilparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal kontorbyggeri. Herudover sætter lokalplanen krav til, at der skal være en stiforbindelse for gående og cyklister fra Roskildevej, nærmest Taastrup station. For at understøtte, at så mange medarbejdere som muligt anvender kollektiv trafik kan der etableres firmacykelordninger.

Samlet set vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

### Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1.E.7 – Roskildevej 338.



### **Rammeområde nr. 1.E.7 – Roskildevej 338.**

Området er udlagt til erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv samt lettere industri og fremstillingsvirksomhed.

Området ligger i byzone.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 65 % beregnet ud fra området som helhed. Mindste grundstørrelse er 5.000 m<sup>2</sup>.

Maks bygningshøjde er 15,50 meter.

Maksimum miljøklasse 3.

Området er delvist stationsnært.

### **Lokalplaner i området**

#### **Byplanvedtægt 1-10**

Byplanvedtægt 1-10 er vedtaget i 1970 og er gældende inden for lokalplanområdet. Byplanvedtægt 1-10 giver mulighed for industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til det pågældende erhverv.

Byplanvedtægt 1-10 aflyses for den del, som er omfattet af lokalplan 1.10.19.

### **Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker**

#### **Arkitekturstrategien**

Erhvervsområderne i Høje-Taastrup Kommune er i udvikling. Nye store virksomheder kommer til, og flere mindre virksomheder vokser, ombygges eller placeres på andre mere hensigtsmæssige beliggenheder i kommunen. Placeringen tæt på overordnet vejnet, kollektiv trafik, og synergien med relaterede brancher i området, gør erhvervsområderne attraktive for lokalisering af fremtidens erhverv.

Erhvervsområdernes naboskab til de bymæssige funktioner gør det vigtigt at understøtte en udvikling af bygninger og områder, så der opnås en samspil med byens overordnede struktur, skala og identitet. Der skal blandt andet planlægges for grønne forbindelser, tilgængeligheden og en bygningsmæssig udformning, der både sikrer virksomheden optimal funktion og en hensigtsmæssig kobling til byen.

Da erhvervsområderne oftest er aktive om dagen, er det vigtigt at arbejde med forbindelser og indretning af områder, så byliv og trafik i og gennem erhvervsområder opleves som trygt - også efter den almindelige arbejdstid.

Det er vigtigt at have arkitektoniske mål at arbejde efter i omdannelsesproces af erhvervsområder.

Strategiske mål:

- Udvikling af erhvervsområder og bygninger således at funktion, skala og arkitektur er tilpasset den omgivende bymæssige karakter
- Det skal være nemt og trygt at ankomme til og færdes i et erhvervsområde
- Erhvervsområder og bygninger bidrager til byens liv, identitet og udvikling
- Beskytte og videreudvikle kulturarven i udvalgte industribygninger
- Erhvervsområdernes grønne arealer skal kobles til byens grønne struktur

## **Klimaplan**

Høje-Taastrup Kommunes Energi-og Klimaplan sigter mod, at kommunen skal være fossiltfri i 2050. det handler blandt andet om et mere bæredygtigt og effektivt varme-og elforbrug og om at mindste transportens CO<sub>2</sub>-udledning.

Lokalplanen stiller ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men ny bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende energikrav.

Den sydlige del af lokalplanområdet er stationsnært, og langs Roskildevej er der cykelstier, som gør det muligt at tage cyklen frem for bilen, når man skal på arbejde. Eller man tager S-toget til Taastrup Station og går eller anvender en firmacykel.

## **Spildevandsplan**

### **Håndtering af spildevand**

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

### **Håndtering af regnvand**

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

Regnvand bør, hvor det er muligt, håndteres lokalt, for derved at øge grundvandsdannelse samt bidrage til biologiske og oplevelsesmæssig mangfoldighed. Regnvand afledes derudover til det kommunale regnvandssystem.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

## **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme, men der er ingen tilslutningspligt.

## **Andre planforhold**

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget gennemført en servitutundersøgelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. En række tilstandsservitutter, som er tinglyst for mere end 100 år siden, vurderes ikke at være aktuelle og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17. Se § 13.

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

### **Affald**

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

I forbindelse med ibrugtagen skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

### **Museumsloven**

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### **Jordforureningsloven**

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune.

Matrikel 5a er i dag kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven.

Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

# Bestemmelser

---

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendes til kontor- og serviceerhverv
- at området anvendes til produktionsvirksomhed inden for kategorien lettere industri- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, kontor- og serviceerhverv
- at fastlægge rammer for friarealer og beplantning

## § 2. Områdeafgrænsning og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 5o, 5cæ, 5k og 30g Klovtofte by Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 10. januar 2022 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 3.

### 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Lokalplanområdet - delområde A

Området må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv samt lager og lettere industri- og fremstillingsvirksomhed

Virksomheder inden for området må højst være miljøklasse 2.

### 3.2 Lokalplanområdet - delområde B

Området må kun anvendes til lettere industri- og fremstillingsvirksomhed samt lager med tilhørende kontor- og servicevirksomhed.

Virksomheder inden for området må højst være miljøklasse 3.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

## § 4. Udstykning

Grunde kan ikke udstykkes med et grundareal mindre end 5.000 m<sup>2</sup>.



## **§ 5. Vej, sti og parkering**

### **5.1 Veje**

Der skal etableres vejadgang til området fra henholdsvis Roskildevej, Dybendalsvænget og Hørsvinget som vist i princippet på kortbilag 3.

### **5.2 Bilparkering**

Der skal anlægges bilparkeringspladser inden for område A og B i overensstemmelse med følgende krav:

- mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> industri- og fremstillingsvirksomhed (bruttoetageareal)
- højst 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> lager
- højst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv (bruttoetageareal)

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) pr. 75 parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter) pr. 150 parkeringspladser.

Handicapparkeringspladserne skal anlægges tæt på indgange.

### **5.3 Cykelparkering**

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- mindst 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> industri- og fremstillingsvirksomhed (bruttoetageareal)
- mindst 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv (bruttoetageareal)

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til administration og serviceerhverv.

## **§ 6. Bebyggelsens placering og omfang**

### **6.1 Bebyggelsens placering**

Bebyggelse skal placeres i princippet som vist på bilag 3.

Bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra naboskel og vejskel.

Bebyggelse skal placeres mindst 15 meter fra vejskel til Dybendalsvænget.

### **6.2 Bebyggelsens omfang - delområde A**

Bebyggelse inden for delområde A kan opføres op til 3 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 14 meter målt fra terrænkote og til overkant murkrone.

Bygningen til kontor- og serviceerhverv inden for delområde A skal være en sammenhængende bygning, hvor hovedindgangen skal placeres inden for det stationsnære område, se bilg 4.

Tekniske anlæg som ventilationsanlæg, solceller og solfangere på

bebyggelse til konto- og serviceerhverv må ikke overstige en højde på 1,50 meter målt fra overkant murkrone.

Der kan inden for det i bilag 4 markerede byggefelt i delområde A højst opføres 18.000 kvm bruttoetageareal.

### **6.3 Bebyggelsens omfang - delområde B**

Bygningshøjden inden for område B må ikke overstige 10 meter målt fra terrænkote og til overkant murkrone.

Der kan inden for delområde B maksimalt opføres 10.500 kvm bruttoetageareal.

### **6.4 Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **6.5 Facader**

Bebyggelsen må kun fremstå i teglsten, beton, facadeplader af fibercement, zink, aluminium eller overfladebehandlet stål.

#### **6.6 Tage**

Tage må højst have en hældning på 15 grader.

Tage skal fremstå i tagpap, membranbelagte, metalplader eller eternit bølgeplader.

Der må etableres grønne tagflader til at opsuge regnvand.

Der må etableres solceller på tagfladerne.

#### **6.7 Tekniske installationer**

Tekniske installationer inden for område A som ventilationsanlæg skal afskærmes og lydisoleres og må ikke være synlige fra terræn.

Afkast fra tekniske installationer skal vende væk fra det tilgrænsende boligområde syd for lokalplanområdet.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

## **§ 7. Skiltning og belysning**

### **7.1 Skiltning**

Inden for delområde A kan der opsættes facadeskiltning med en højde på højst 0,60 meter.

Inden for delområde B kan der opsættes facadeskiltning med en højde på højst 0,90 meter.

Skiltning med slogans eller anden form for reklameagtig tekst er ikke tilladt.

Der må ikke placeres skiltning på eller over tage inden for lokalplanområdet.

Der må ikke opsættes reklameskilte, rullende lysreklamer, bill boards og laser lys på bebyggelserne, parkeringsarealerne og øvrige udearealer.

Der kan opsættes en flagborg med 3 flagstænger mod Roskildevej, Dybendalsvænget og Hørsvinget.

Der kan opsættes en pylon ved Dybendalsvænget og ved Hørsvinget med en højde på 7,00 meter og en bredde på 2,50 meter.

Der kan opsættes en pylon ved Roskildevej med en højde på 4,50 meter og en bredde på 1,50 meter.

## **7.2 Belysning**

Fritstående belysningsarmaturer skal have blændfri lysgeometri, der opfylder kravene til belysningsklasse e2.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **8.1 Fri- og opholdsarealer**

Ubebyggede arealer skal anvendes til byrumsplads med regnvandssø mod Roskildevej, til opholdsarealer, stier, bil- og cykelparkering.

#### Opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer på terræn svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet for kontor- og serviceerhverv og 5 % af bruttoetagearealet for lettere industri- og fremstillingsvirksomhed.

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler medregnes ikke som opholdsarealer.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### Beplantning

Der etableres på ankomstarealet ved administrationsbygningens hovedindgang beplantning af mindre træer og regnvands sø.

Der skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte langs Dybendalsvænge. Beplantningen skal bestå af sølvløv, Acer Saccharinum med en planteafstand på 7,50 meter, som plantes i en bund af bunddækkende planter eller græs.

På parkeringspladserne skal der etableres et langsgående rodvenligt bærelag i en bredde på mindst 1,50 meter. Langs parkeringsarealerne skal der plantes række af solitære løvfældende træer med en indbyrdes afstand af 7,50 meter.

### **8.2 Håndtering af regnvand**

Bebyggelse inden for lokalplanområdet bør sikres mod opstuvning af regnvand på terræn og oversvømmelser fra kloak.

### **8.3 Befæstelsesgrad**

Det befæstede areal må højst udgøre 80 % af grundens areal.

#### **8.4 Terræn**

Terrænregulering må kun sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

#### **8.5 Oplag**

Der kan inden for delområde B etableres afskærmede oplagspladser.

### **§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

#### **9.1 Forsyning**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

#### **9.2 Parkering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2 og cykelparkering er etableret i overensstemmelse med § 5.3.

#### **9.3 Opholdsarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 8.1.

#### **9.4 Støj**

Ny bebyggelse til kontor- serviceerhverv inden for delområde A må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### **§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt**

#### **10.1**

Byplanvedtægt 1-10 (offentligt bekendtgjort den 28. april 1970) ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 1.10.19.



## § 11. Ophævelse af servitutter

### 11.1

Følgende tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>
19.02.1896-903543-11	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel (5-K-171)
23.12.1924-9035572-11	Dok om færdselsret, forsynings-/afløbsledninger (7-E-5667)
23.12.1924-903544-11	Dok om færdselsret, forsynings-/afløbsledninger (7-E-5667)
08.09.1925-903545-11	Dok om forsynings/afløbsledninger (7-E-3117)
14.03.1964-3131-11	Dok om byggelinjer

## § 12. Retsvirkninger

**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

Høje-Taastrup Byråd har den 20. september 2022 vedtaget lokalplan 1.10.19.

Michael Ziegler  
borgmester


/


Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



# Bilag 1 - Eksisterende forhold

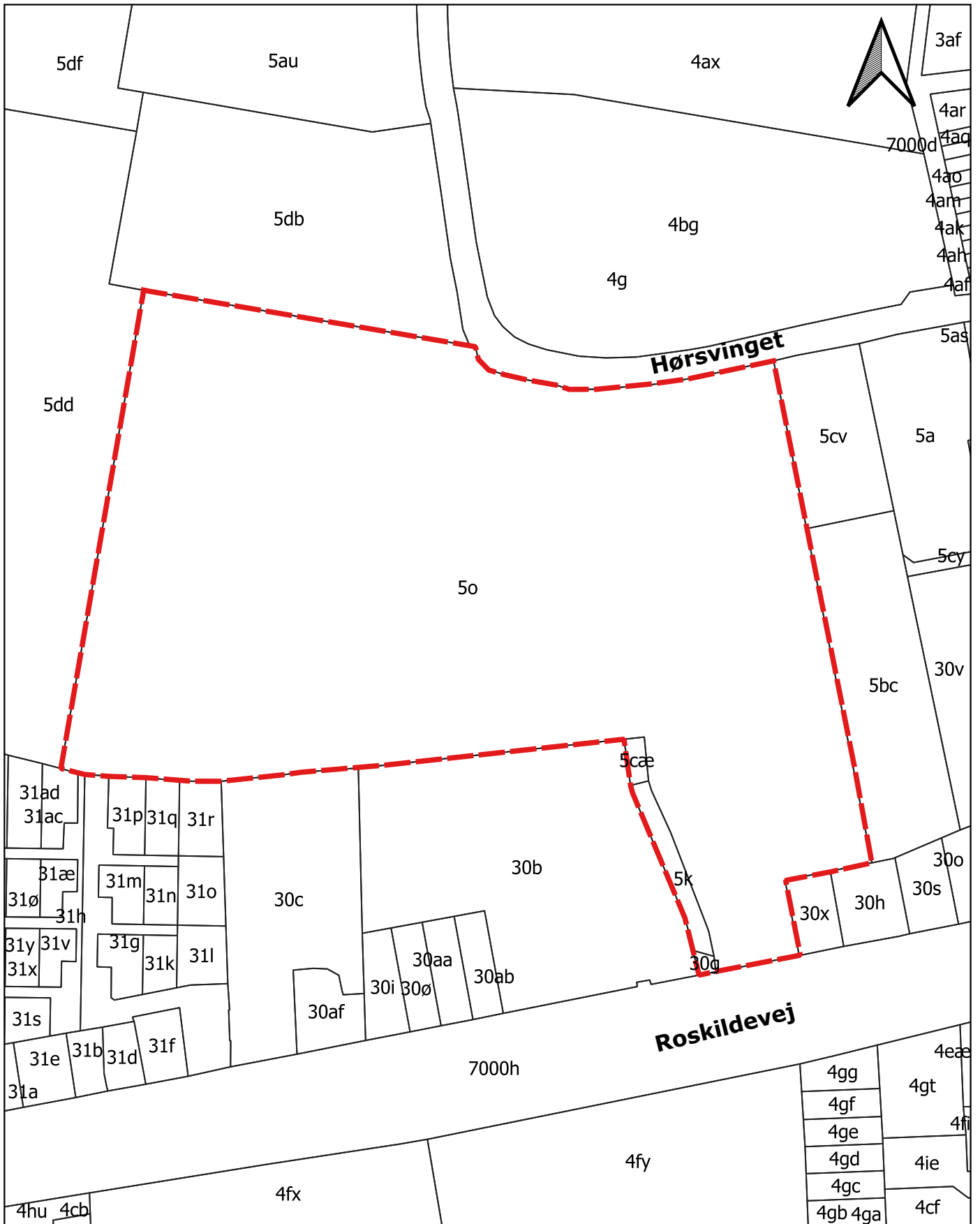


 Lokalplangrænse

0 50 100 150 200 m  




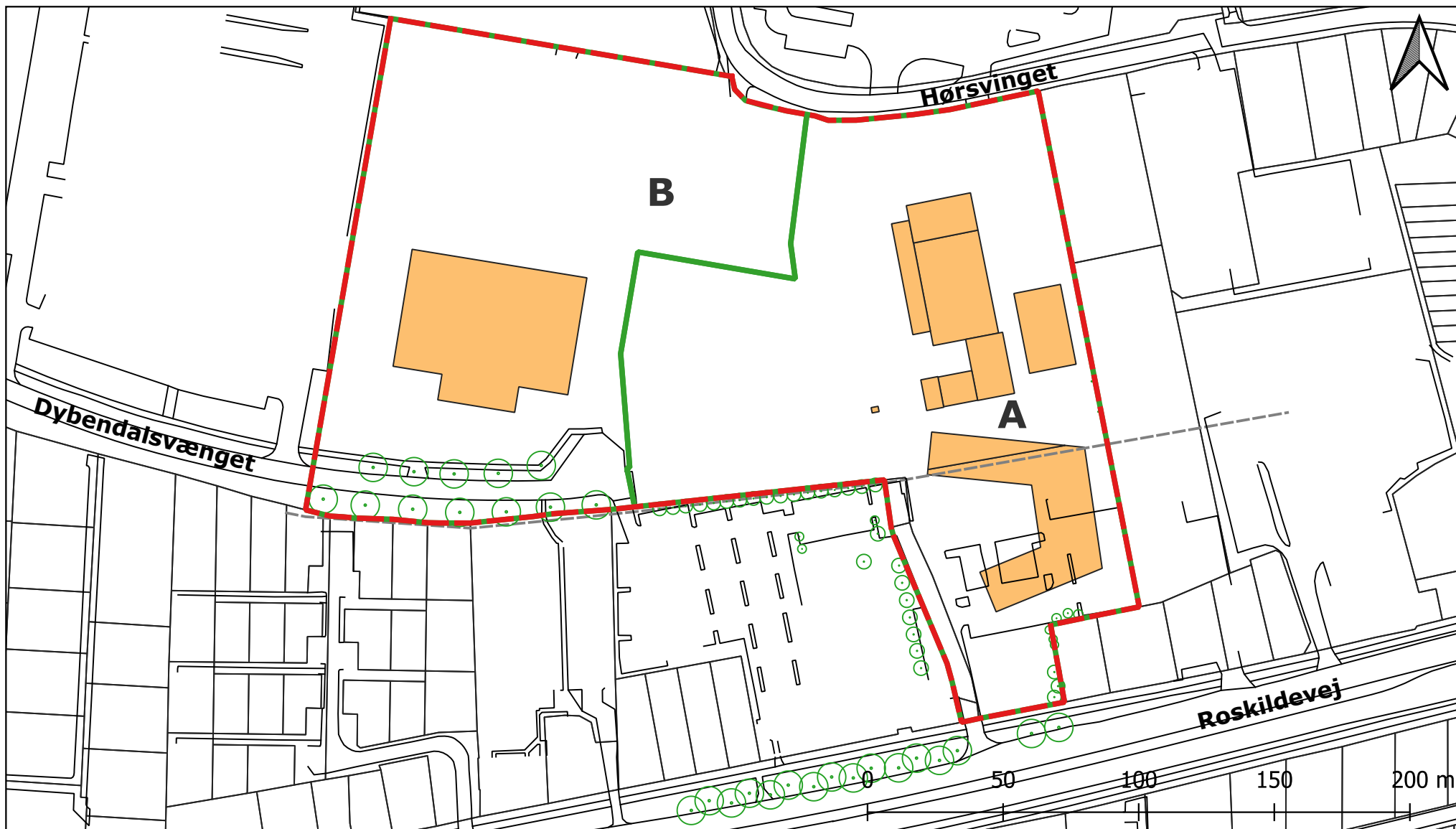
# Bilag 2 - Matrikelplan








 Lokalplangrænse



# Bilag 3 - Situationsplan, eksisterende forhold



-  Lokalplangrænse
-  Eksis. træer
-  Eksis. bygninger
-  Delområde B
-  Stationært område

# Bilag 4 - Situationsplan, fremtidige forhold

