

Lokalplan 2.10.4

Regionalt butikscenter, City 2
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.10.4

Indhold:

Redegørelse	3
<i>Indledning</i>	3
<i>Områdets beliggenhed</i>	3
<i>Baggrund og formål med lokalplanen</i>	4
<i>Lokalplanens indhold</i>	4
<i>Områdets historie og eksisterende forhold</i>	7
<i>Forhold til anden planlægning</i>	8
<i>Miljøvurdering</i>	12
<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	12
<i>Bæredygtig udvikling</i>	12
Lokalplanens vedtægter	13
§ 1. <i>Lokalplanens formål</i>	13
§ 2. <i>Områdets afgrænsning</i>	13
§ 3. <i>Områdets zonestatus</i>	13
§ 4. <i>Områdets anvendelse</i>	13
§ 5. <i>Arealer til butiksformål</i>	14
§ 6. <i>Udstykning</i>	14
§ 7. <i>Veje og stier</i>	14
§ 8. <i>Parkering</i>	15
§ 9. <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	15
§ 10. <i>Bebyggelsens udseende</i>	16
§ 11. <i>Skiltning</i>	16
§ 12. <i>Ubebyggede arealer, beplantning og opholdsarealer</i>	17
§ 13. <i>Lednings- og forsyningsanlæg</i>	17
§ 14. <i>Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</i>	18
§ 15. <i>Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</i>	18
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	18
<i>Vedtægelsespåtegning</i>	19
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort (Luftfoto)	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Dispositionsplan: Byggefelt, deklarationsarealer, adgangsveje, stier og parkeringsudlæg.	
Bilag 4: Oversigtskort eksisterende forhold: Bebyggelse, parkering, grønne arealer, flaggrupper.	
Bilag 5: Snit i bebyggelsen: Øst-vest og Nord-syd med højdekoter.	
Bilag 6: Etageplan: City 2.	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en fysisk plan for et geografisk område.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

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

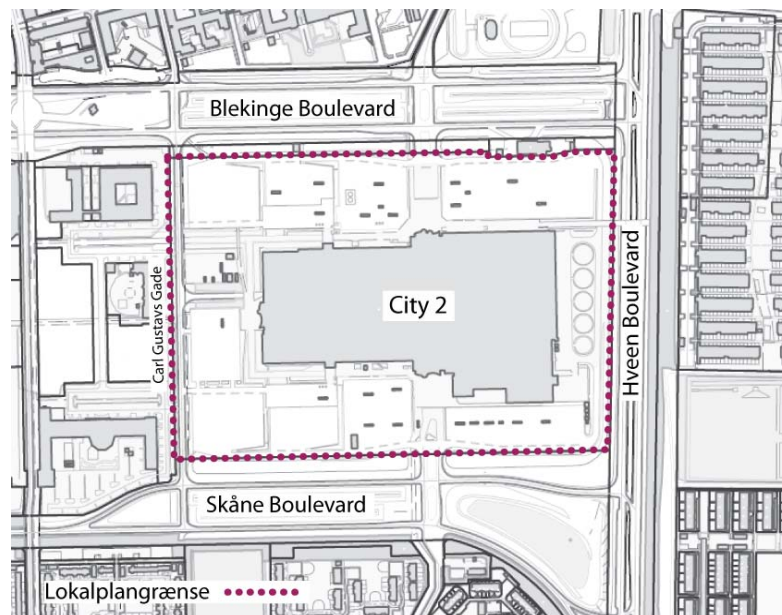
En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.10.4 omfatter et område beliggende i Høje Taastrup by afgrænset af vejene: Hveen Boulevard, Blekinge Boulevard, Carl Gustavs Gade og Skåne Boulevard.



Baggrund og formål med lokalplanen

Udviklingen har skabt behov for en modernisering af City 2, både af selve centerområdet og af butikskonceptet, for at fastholde centerets regionale konkurrenceevne.

Byplanvedtægt 2-10 fra 1973 er blevet utidssvarende og indeholder bl.a. ikke bestemmelser om butiksstørrelser som planloven kræver.

Lokalplanen skal bl.a. muliggøre etablering af to nye større udvalgsvarebutikker jævnfør rammebestemmelserne i Kommuneplan 2010.

Desuden skal butiksstørrelser for eksisterende butikker, der er større end Planlovens generelle maksimumsgrænser, indskrives i lokalplanen i overensstemmelse med Planlovens overgangsbestemmelser.

Anvendelsesbestemmelserne for området skal justeres og præciseres i forhold til den gældende byplanvedtægt 2.10. Muligheden for at etablere hotel- og kongrescenter samt beboelse inden for området bortfalder, og muligheden for at etablere selvstændigt kontorvirksomhed begrænses i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner.

Lokalplanen tager udgangspunkt i, at de eksisterende bygninger i al væsentlighed bevares. Det eksisterende arealudlæg til butiksarealer fastholdes, og der kan ikke ske nogen større udvidelse af det samlede etageareal. Lokalplanen er dog ikke til hinder for at butikscenteret kan ombygges eller moderniseres, lige som der kan opføres forskellige mindre bygninger og parkeringsdæk i tilknytning til centerfunktionen.

Lokalplanens indhold

Fingerplan 2007, Del 2, § 11, pkt. 2: byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter placeres indenfor de stationsnære områder og fortrinsvist indenfor de stationsnære kerneområder. Det stationsnære kerneområde er defineret som maksimalt 600 meter i gangafstand til stationen.

Områdets anvendelse

Området udlægges til storcenter med regional detailhandel, dvs. et udbud af butikker m.m., der samlet set henvender sig til hele eller store dele af Hovedstadsregionen.

Desuden giver lokalplanen mulighed for at der kan indpasses en række funktioner, der vil være en naturlig del af et storcenter som: Restauranter, cafeterier, benzintank, underholdnings- og tivoliområder, biograf, internetcafé, fitnesscenter, wellness, læge, fysioterapi, publikumsrelaterede liberale erhverv, privat og offentlig service.

Der kan højst etableres 1.500 m² til kontor ud over, hvad der er nødvendigt til drift af centeret og de enkelte virksomheder i centeret. Større kontorarbejdspladser bør i overensstemmelse med den overordnede planlægning placeres nærmere stationen.

Ud over butikkerne i centerbygningen kan der på de ubebyggede arealer afvikles midlertidige markeder på 1-7 dages varighed samlet højst 100 dage om året. Markedsaktiviteterne må ikke medføre mangel på parkeringspladser til centeret.

Der kan desuden indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg, herunder et nødforsyningsanlæg, som en del af forsyningsnettet til fjernvarme for hele lokalområdet.

Der kan indenfor lokalplanområdet anlægges et regnvandsbassin.

Byggeriets omfang

Lokalplanområdet er på ca 182.000 m².

Selve centeret har et opmålt bebygget areal på 53.540 m² og et bruttoetageareal på 105.231 m².

Hertil kommer småbygninger på 483 m².

Planloven, § 5 t, Stk. : Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets (BR 2010) bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Stk. 2. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantiner, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Vejledning 9290 af 01.05.2010, § 5 t: Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan maksimalt trækkes 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butikksarealet. Ved beregning af butikksarealet i et center indgår de fælles offentlige arealer ikke.

Den eksisterende bebyggelse skal som udgangspunkt bevares med sit nuværende omfang. Se kortbilag 4. Der udlægges derfor et byggefelt bestemt af den eksisterende bygning. Dog skal der være mulighed for ændringer, der i begrænset omfang kan forøge det samlede etageareal. Bl.a. etablering af nye indgange og indgangspartier, overdækninger, mindre servicebygninger m.v. Der fastlægges derfor et maksimalt grundareal for bebyggelsen på 58.000 m² og et maksimalt etageareal på 110.000 m².

Den maksimale bygningshøjde fastlægges som højdekurvegrænse, idet der er et meget stort terrænspring fra den østlige til den vestlige del af byggefeltet.

Der kan etableres parkeringskælder under bygningen, og en del af den sydlige parkeringsområde kan indrettes med to til tre parkeringsdæk.

Byggeriets udseende

Ny bebyggelse skal udformes, så byggeriet fremtræder harmonisk og helstøbt. Teknisk nødvendige bygningsdele som ventilationssystemer, elevatorårne, antenner m.v. skal enten indpasses i byggeriet eller skjærmes mod omgivelserne. Til facader skal anvendes gedigne, velpatinerende materialer i afdæmpede farver. Indgangspartierne skal i særlig grad bearbejdes, så de tilfører byggeriet arkitektonisk kvalitet.

Areal til detailhandel

Der er i storcenteret et disponibelt areal til detailhandel på 65.506 m². Dette areal fastlægger lokalplanrådets kvote til detailhandel. Arealet omfatter dels kundearealer, dels arealer til lager og administration m.m., der skal medregnes til bruttoetagearealet til butikker.

Butiksstørrelser

Butiksstørrelser begrænses generelt til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker i overensstemmelse med bestemmelserne i Planloven og Kommuneplanen. Herudover indskrives centerets eksisterende større butikker i lokalplanen jævnfør Planlovens overgangsbestemmelser, og der gives mulighed for at etablere to nye udvalgsvarebutikker på hver op til 7.000 m², som anført i Kommuneplanens rammer for detailhandel i Høje Taastrup by.

Alle butikker skal etableres inden for de nuværende bygningsmæssige rammer.

Adgangsforhold

Centerområdet får tilkørsel fra Skåne Boulevard, Blekinge Boulevard og Carl Gustavs Gade, som det er tilfældet i dag. Se kortbilag 3. Vejmyndigheden skal i hvert enkelt tilfælde godkende nye overkørsler til offentlig vej.

Der er planer om, at de interne veje i centerområdet skal omlægges, så trafikken kan afvikles mere hensigtsmæssigt.

Der løber i dag en sti langs nordsiden af den eksisterende bygning. Stien indgår i kommunens overordnede stisystem. Den har forbindelse til Høje Taastrup Boulevard mod vest og til Egevangshusene mod øst via en stibro over Hveen Boulevard. Stien udlægges i lokalplanen. Stien og dens omgivelser skal udformes og belyses, så stien bliver tryk at færdes på.

Parkering

Ejerne skal sikre, at aktiviteterne indenfor butikscenterets område ikke giver anledning til øget parkering på omgivende veje. Parkeringskrav til centeret kan dog delvist imødekom-

mes ved specifikt udlæg af parkeringspladser på tilgrænsende arealer udenfor lokalplanområdet.

En analyse foretaget af Rambøll viser, at den maksimale belægning i januar 2011 har været 61 % af de i alt 2780 eksisterende parkeringspladser. Konklusionen er, at centerets parkeringsbehov er dækket med det eksisterende antal parkeringspladser, og at der er generelt er overskydende parkeringskapacitet med det nuværende aktivitetsniveau. Parkeringsområderne vil desuden kunne udnyttes bedre, hvis det interne vejnet gøres mere fleksibelt og der samtidig sker en bedre information til bilisterne om ledige parkeringspladser.

Der stilles i lokalplanen krav om anlæg af mindst en parkeringsplads for hver 25 m² nettoetageareal til butikker og andre kundeorienterede erhverv som biograf, restaurant m.m. Til kontor, lager stilles krav om en parkeringsplads pr. 50 m². Der er ikke parkeringskrav til gangarealer, torve m.v. inde i centeret. Dermed komme parkeringskravet på linje med parkeringskravet i Taastrup Bycenter og Taastrup Stationscenter.

Det skal gøres så attraktivt som muligt for personale og kunder at komme til området på cykel. Der skal derfor etableres rigeligt med cykelparkering tæt ved indgangene. Personalet skal tilgodeses med et passende antal overdækkede cykelparkeringspladser enten som cykelrum eller som cykelstativer under halvtag.

Handicapforhold

Områder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til centerets indgange. Adgangsområder og stier skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtsynede.

Friarealer

Lokalplanen stiller krav om 20 % udendørs friareal ud over parkerings- og trafikarealer. Det samlede areal af områder uden fast belægning som beplantningsbælter, græs rabatter m.m. udgør i dag godt 20 % af lokalplanområdet. Omfanget af grønne udendørs arealer skal opretholdes. Se kortbilag 4.

Lokalplanen stiller krav om 10 % velfungerende opholdsarealer beregnet på grundlag af bruttoetagearealet. På grund af centerets særlige struktur med store overdækkede fællesarealer vil det dog blive accepteret, at torvedannelser o.l., men ikke gangarealer, inde i centerbygningen medregnes til opholdsarealerne. Eventuel tagterrasse kan også medregnes.

Langs Hveen Boulevard og Skåne Boulevard ligger indenfor lokalplanområdet et grønt afstandsbælte på 12-14 meter. Dette afstandsbælte skal opretholdes og udlægges derfor i lokalplanen som et beplantningsbælte. Der gives mulighed for, at der i bæltet kan etableres et mindre antal parkeringspladser, der kan åbnes i centerets spidsbelastningsperioder. Under forudsætning af overenskomst med vejmyndigheden kan der også etableres et antal parkeringspladser i den grønne del af vejarealet langs Skåne Boulevard. Det er en forudsætning, at parkeringspladserne udformes, så de fremstår som en del af det grønne areal.

I friarealet indgår alle fritliggende udendørs arealer, der ikke anvendes til adgangsområde, vej, parkering, oplag og tilsvarende.

Opholdsarealer skal være veldefinerede og hensigtsmæssigt beliggende og indrettet i forhold til deres funktion.

Skiltning og belysning

Der fastlægges regler for skiltning ud over kommunens generelle skiltebestemmelser. Skiltningen tilpasses områdets særlige kundeorienterede anvendelse og bygningens dimensioner. City 2 lysskiltet på indkøbscentrets tag bevares, idet det efterhånden er blevet en markant del af vestegnens "skyline". Se kortbilag 4.



Lysskilt på taget af City 2

Ny belysning på området udformes med udgangspunkt i en samlet belysnings-ide som både sikrer tryghed og helhed, understreger sammenhænge og skaber fokus på de væsentlige indgange til centeret. Den konkrete lyssætning udformes på baggrund byrummenes funktionelle og landskabelige betydning.

Belysning må ikke give anledning til lysforurening af området. Belysning udenfor butikernes åbningstider skal derfor holdes på et minimum, så der kun er det lys, der er nødvendig for færdsel, sikring af området og evt. tilkørsel af varer m.v.

Områdets historie og eksisterende forhold

I 1973 vedtog Høje-Taastrup Kommunalbestyrelse byplanvedtægt 2-10, der udlagde et stort butikscenterområde syd for jernbanen i området mellem det der i dag er Blekinge Boulevard, Skåne Boulevard og Hveen Boulevard.

Centeret skulle være et af verdens største, og udgøre en hjørnesteen i et stort kommercielt og infrastrukturelt aflastningscenter for København. Men bl.a. på grund af oliekrisen i 1974 og måske en god portion skepsis fra lokalbefolkningen, der bl.a. frygtede for butiksdød og trafikkaos, blev ambitionerne droslet ned. Centeret blev også flyttet nærmere til det overordnede vejsystem og længere væk fra den planlagte nye station i Høje Taastrup i konsekvens af, at anlægget af stationen blev udskudt. Stationen blev først indviet i 1986.

Området har siden City 2's opførelse i 1975 fungeret som regionalt butikscenter. Centeret er løbende blevet moderniseret, blandt andet i 1982, 1995/96 og 2000, for at opfylde tidens tendenser og indkøbsbehov. Den seneste modernisering af City 2 er igangsat i 2010.



City 2, indgang fra syd

Centeret er med 105.231 m² et af Danmarks største storcentre. Ud over varehus, butikker og spisesteder rummer centeret bl.a. en biograf og et mindre tivoli.

Centeret er sammensat af flere forskellige bygningsafsnit med forskellig udformning og højde. På bilag 5 er vist lodrette snit i bebyggelsen.

Der er i dag 2.780 parkeringspladser indenfor området.

Ud over parkering på terræn er der fra Carl Gustavs Gade adgang til en parkeringskælder, og der er omkring 200 parkeringspladser på to åbne dæk over terrænparkeringen.

Den primære vareindlevering foregår fra Carl Gustavs Gade via parkeringskælderen samt til vareindleveringen ved centerets østlige facade. Der er en indhegnet varegård i centerets sydøstlige hjørne som angivet på kortbilag 4.

Der er placeret en række tekniske anlæg på området.

Nord for centret ligger et nødforsyningsanlæg til lokalområdets fjernvarmeforsyning. Til anlægget er knyttet to indhegnede olietanke samt en 45 meter høj skorsten.

På områdets sydlige side ligger et mindre benzintankanlæg bestående af standere overdækket af et ca. 100 m² stort halvtag.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Høje Taastrup by er beliggende i det ydre storbyområde i Roskildefingeren. Høje Taastrup karakteriseres i Fingerplanen som "et område med unik tilgængelighed", "uudnyttede byggemuligheder i det stationsnære område" og stort potentiale til at blive et "regionalt knudepunkt og top-lokaliseringssted".

City 2 området er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen og inden for det stationsnære område, som det er udlagt i Kommuneplanen i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplanen. Men området ligger ikke indenfor "det stationsnære kerneområde", der defineres som områder med mindre end 600 meters gang til stationen.

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 228, som udlægger det til centerformål (butikker, kontorer og offentlige formål).

Der tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 2010, der præciserer anvendelsesbestemmelserne, således at det klart fremgår, at der inden for området, ud over butikker, kan etableres restauranter, cafeterier, benzintank, underholdnings- og tivoliområde, biograf, internetcafé, sundhedsklinikker, publikumsrelaterede liberale erhverv, privat og offentlig service samt op til 1.500 m² kontorerhverv.

Der er ikke i Kommuneplan 2010 afsat detailhandelskote til en nettoudvidelse af detailhandelsarealet i City 2. Der kan således ikke etableres detailhandel ud over den eksisterende rummelighed.

Kommuneplan 2010: I følge kommuneplanens rammebestemmelser for område 228 (City 2) gælder følgende maksimale butiksstørrelser:

Dagligvarer: 3.500 m²

Udvalgsvarer: 2.000 m²

Planloven

§ 5 r. Stk. 2. Lovligt bestående butikker kan uanset §§ 5 m-5 r indgå i ny planlægning.

Maksimale butiksstørrelser

Kommuneplanens generelle ramme for maksimale butiksstørrelser er for dagligvarebutikker: 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker: 2.000 m². Herudover gives der i Kommuneplanen mulighed for, at der, inden for rammeområde 228, kan etableres yderligere to nye udvalgsvarebutikker på hver op til 7.000 m².

Eksisterende butiksstørrelser

Jævnfør Planloven kan eksisterende lovligt bestående butikker, der er større end de fastsatte maksimale størrelser, indskrives i lokalplanen.

Eksisterende butikker i City 2 med et bruttoetageareal over de maksimalt angivne rammer:

Dagligvarebutikker:

Kvickly:	16.009 m ²
----------	-----------------------

Udvalgsvarebutikker:

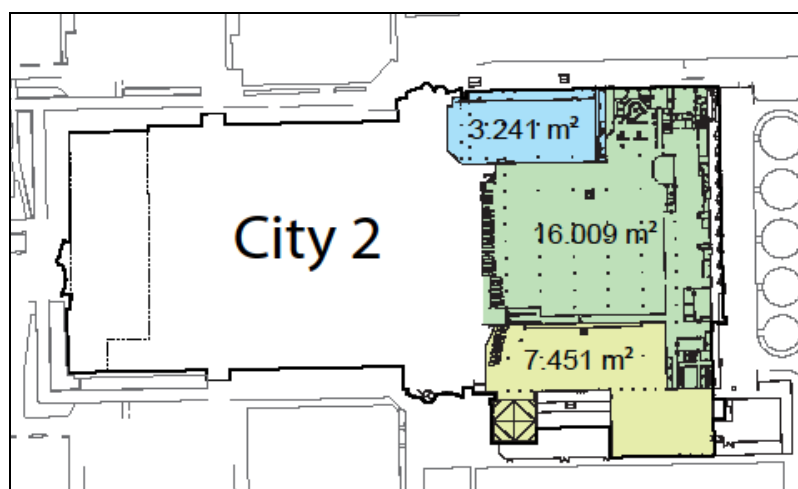
Silvan:	7.451 m ²
---------	----------------------

(tidligere Elgiganten*):	3.241 m ²
--------------------------	----------------------

<u>Ledigt butiksareal**:</u>	3.340 m ²
-------------------------------------	----------------------

* Lejemålet er ophørt i april 2009

** Lejemålet er ophørt i 2005 da Magasin lukkede. Lejemålet kan ikke indskrives i lokalplanen, da det har stået tomt i mere end 3 år.



Eksisterende større butikker i City 2

Kommuneplanen åbner mulighed for, at der i den nord-nordvestlige del af området kan ske en udbygning med henblik på at skabe en bymæssig sammenhæng til stationsområdet. Der er også i kommuneplanens detailhandelsramme afsat en butikskote til dette formål. En eventuel udbygning i forbindelse med dette projekt vil dog forudsætte et tillæg til Kommuneplanen og en ny lokalplan.

Der stilles i kommuneplan 2010 i rammebestemmelserne krav om et parkeringsareal på 125 % af butiksarealer og 75 % af etagearealet til andre funktioner. Dette krav svarer til et noget større antal parkeringspladser (omkr. 10 %), end de eksisterende 2780 parkeringspladser. Parkeringskravet vil blive justeret i kommuneplantillægget med henvisning til tidligere nævnte parkeringsanalyse.

Kommuneplanrammerne stiller krav om opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Dette krav justeres i kommuneplantillægget, så det tager udgangspunkt i de eksisterende forhold.

Byplanvedtægt 2-10

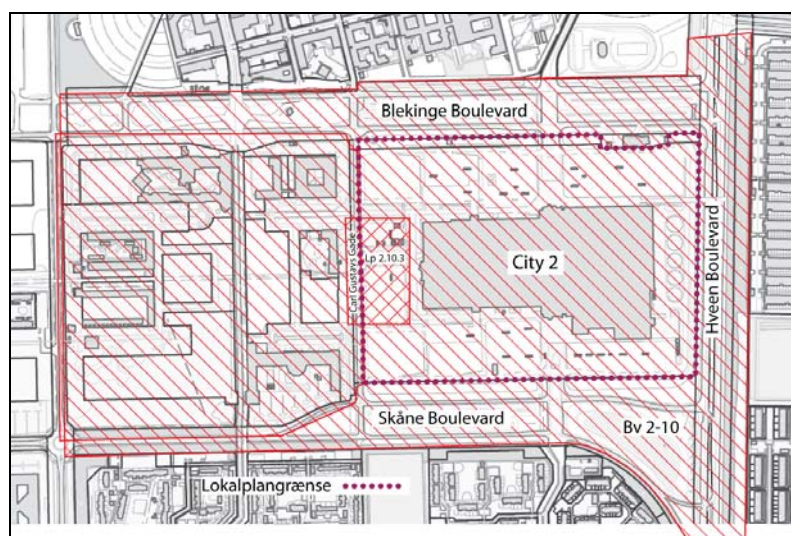
Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 2-10, underområde C 1. Byplanvedtægten giver mulighed for centerbebyggelse og detailhandel i det nuværende omfang samt mindre udvidelser af den eksisterende bebyggelse.

Byplanvedtægten giver i modsætning til nærværende lokalplan 2.10.4 også mulighed for etablering af hotel- og kongrescenter og boliger i bebyggelsens øverste etager samt opførelse af kontorhøjhus i tilknytning til storcenteret.

Byplanvedtægtens krav til parkering er: 1 p-plads pr. 12.5 m² salgsareal til butikker, 1 p-plads pr. 25 m² til kontor, 1 p-plads pr. 50 m² til andet og 1 p-plads pr. 4 siddepladser i restauranter m.m. Parkeringskravet i byplanvedtægten er dermed væsentlig større end normen anført i kommuneplanrammen.

En stor del af de i byplanvedtægten viste friarealer er senere inddraget til parkeringsområde og bebyggelse.

Med vedtagelse af lokalplan 2.10.4 ophæves byplanvedtægt 2-10 for det område, der er omfattet af lokalplan 2.10.4.



Oversigtskort over byplanvedtægt 2-10 og lokalplan 2.10.3.

Lokalplan 2.10.3

Der er for de i byplanvedtægten udlagte kontorhøjhuse udarbejdet en særskilt lokalplan, lokalplan 2.10.3, der giver mulighed for at opføre to 12 etagers tvillingetårne med kontorer, administration og butikker på i alt 12.500 m². Projektet er imidlertid aldrig blevet realiseret.

Med vedtagelse af lokalplan 2.10.4 ophæves lokalplan 2.10.3.

Betydning for detailhandelsstrukturen

City 2 er baseret på regional detailhandel i konkurrence med andre storcentre i bl.a. Roskilde, Glostrup, og Ishøj, hvor der de senere år er sket en væsentlig udbygning af kapaciteten. Konceptet for City 2 skal derfor løbende moderniseres, for at centeret fortsat kan være konkurrencedygtigt.

Det er forventningen, at City 2 vil være med til at styrke og udvikle byen omkring Høje Taastrup station, og der vil i den fremtidige byplanlægning blive taget skridt til at integrere storcenteret i bymiljøet.

Det vurderes, at lokalplan 2.10.4 ikke vil ændre på detailhandelsbalancen i forhold til kommunens øvrige bycentre. Bl.a. er der i Taastrup planlagt et nyt butiksområde på 7.000 m² ved Taastrup station.

Påvirkninger af de trafikale forhold

Centeret er fortrinsvist baseret på, at kunderne kommer kørende i bil. Der er gode adgangsforhold til det overordnede vejnet, Hveen Boulevard, Roskildevej og Holbækmotorvejen. Det har således været muligt at afvikle trafikken til og fra centeret relativt problemløst. Da lokalplan 2.10.4 ikke giver mulighed for, at der kan ske en væsentlig nettoudvidelse af centerets etageareal, må det antages, at trafikken også fremover kan afvikles på det eksisterende vejsystem.

Cykelstiforbindelserne til og gennem området skal opretholdes i princippet som i dag. Vist på kortbilag 3.

Sektorplaner

Planloven, § 15, stk. 2: I en lokalplan kan optages bestemmelser om: nr. 11: Tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Miljøbeskyttelsesloven: § 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Området er udlagt til fjernvarme, og forsynes af Taastrup Fjernvarmeverk. Varmeforsyningsprojektet blev vedtaget af Byrådet i juni 1987. Varmeforsyningsprojektet pålægger tilslutningspligt for al bebyggelse indenfor området, såvel ny som eksisterende bebyggelse.

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

Jævnfør kommunens spildevandsplan skal området separat-kloakeres.

Servitutter

Der er deklareret en vejbyggelinie langs Hveen Boulevard i en afstand på 50 meter fra vejmidte, svarende til 25 meter fra vejskel.

I forbindelse med fjernvarmecentralen er udlagt et deklaratjonsbælte med friholdelsesbestemmelser for ledningsanlæg.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Naturbeskyttelse

Der er ikke inden for området registreret fund af beskyttede dyre- og plantearter. Områdets beliggenhed og karakter gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller furage-ringspladser for beskyttede dyre- og plantearter.

Der findes ikke inden for området beskyttede naturtyper eller kulturarv.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af Planer og Programmer, LBK nr. 936 af 24/09/2009, § 3. Når en myndighed tilvejebringer følgende planer og programmer, eller foretager ændringer deri, skal der udarbejdes en miljøvurdering, da disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet:

1) Planer og programmer, som tilvejebringes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4.

3) Andre planer og programmer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndigheden vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til lov om miljøvurdering skal der udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, hvis den fastlagte anvendelse er nævnt i bilagene til loven, og hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Butikscentre er ikke nævnt i bilagene til loven, og det skal derfor konkret vurderes, om planerne for City 2 kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør miljøvurderingslovens § 3, stk. 3.

Høje-Taastrup Kommune har foretaget en miljøscreening af planerne for at afgøre, om de er omfattet af loven.

Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke ændrer væsentligt på de eksisterende forhold, og at der derfor ikke skal udarbejdes miljøvurdering for planerne i henhold til Miljøvurderingsloven.

Begrundelse: Lokalplanområdet og kommuneplanrammen omfatter kun det eksisterende storcenter, og formålet med de nye planer er primært at tage højde for nye detailhandelsbestemmelser i Planloven. Planerne indebærer ikke mulighed for væsentlig udvidelse af det eksisterende etageareal eller ændringer af centerets nuværende anvendelse. Realisering af planen vil derfor heller ikke i sig selv medføre øget trafik eller anden belastning af omgivelserne.

Lokalplan 2.10.4 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2010 indebærer således en fastholdelse af de nuværende aktiviteter indenfor området. Det såkaldte "0-alternativ".

Tilladelser fra andre myndighederFortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og miljømæssigt 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 vedtægter

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

Lokalplanens formål er at fastsætte bestemmelser for et storcenter med regional detailhandel (City 2).

Lokalplanen skal:

- Fastlægge rammer for areal til detailhandel.
- Sikrer udviklingsmulighed for såvel eksisterende som nye butikker.
- Indskrive eksisterende butiksstørrelser, større end Planlovens maksimumbestemmelser for butikker, i bymidter.
- Give mulighed for etablering af to nye større udvalgsva-rebutikker indenfor det fastlagte areal til detailhandel.
- Sikre gode fysiske rammer for kunder og ansatte.
- Fastlægge stier i overensstemmelse kommuneplanens stiu dlæg.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Del af matr. nr. 4 ao samt 5 am og 5 x alle Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. februar 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets zonestatus

1. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
2. Lokalplanområdet er beliggende inden for det i Kommuneplan 2010 afgrænsede "stationsnære område".

§ 4. Områdets anvendelse

1. Området udlægges til centerformål, storcenter med detailhandel.
2. Der kan desuden indenfor området etableres sådan virksomhed, som normalt findes i butikcentre, Her under
 - spisesteder.
 - kundeorienteret liberalt erhverv og service som læge, fysioterapi, fitness- og wellnesscenter, rådgivning, internetcafé m.v.
 - forlystelser som biograf, mini tivoli, internet-café m.v. Dog ikke spillehaller med gevinstgivende spil.
3. Virksomheder og institutioner med offentligt formål, f.eks. jobcenter.
4. Ud over kontor og administration, der nødvendig for drift af center og butikker m.m., kan der etableres kontorvirksomhed med et samlet areal på op til 1.500 m².
5. Der kan indenfor området placeres tank- og ladestationer for biler.

6. Der kan etableres nødforsyningsanlæg og varmevekslerstation, der indgår i bydelens forsyningsnet til fjernvarme.
7. Der kan etableres et regnvandsbassin.
8. Der kan i øvrigt indpasses sådanne anlæg, som er nødvendige for områdets funktion, f.eks. kundevognoverdækninger, transformerstation, gartner depot, læsse-ramper m.v.

§ 5. Arealer til butiksformål

1. Den samlede ramme for areal til detailhandel i lokalplanområdet udgør 65.506 m².
2. Generelt må butiksstørrelser maksimalt være på 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.
3. En butik på 16.009 m² til dagligvarer og to butikker på henholdsvis 3.241 m² og 7.451 m² til udvalgsvarer kan videreføres.
4. Der kan endvidere indenfor den fastlagte ramme til detailhandel etableres to nye udvalgsvarebutikker på hver op til 7.000 m².

§ 6. Udstykning

1. Der kan ikke udstykkes selvstændige matrikler indenfor lokalplanområdet. Dog kan arealer med tekniske anlæg o.l. udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt.
2. Eksisterende matrikler kan sammenlægges.

§ 7. Veje og stier

1. Lokalplanområdet kan vejbetjenes, fra Blekinge Boulevard, Skåne Boulevard og Carl Gustavs Gade. Der kan ikke etableres direkte tilkørsel fra Hveen Boulevard.
2. Varekørsel til centeret skal foregå fra Skåne Boulevard og Carl Gustavs Gade.
3. Interne veje kan anlægges efter behov. De må ikke være til gene for trafikken på de omgivende veje.
4. Der kan etableres direkte tilkørsel til eventuelle parkeringslommer syd for lokalplanområdet, når dette er eneste adgang til parkeringslommerne.
5. Øst-vest gennem lokalplanområdet løber en overordnet sti jævnfør kortbilag 3. Stien udlægges med et sti-tracé i 7 meters bredde. Stien udføres med fast belægning i fuld bredde med adskillelse mellem fodgængere og cyklister. Langs begge sider af stien udlægges en byggelinje på 3 meter, hvor der ikke må bygges eller anlægges parkering. Stien skal være belyst. Skrænter til stien, hvor den løber lavere end det omgivende terræn, skal udformes, så den ene skræntside har en hældning på under 35 grader.
6. Der skal etableres interne stier, der muliggør, at fodgængere og cyklister kan passere nord-syd gennem lokalplanområdet.
7. Langs Hveen Boulevard gælder den af vejbestyrelsen fastsatte vejbyggelinje, 50 meter fra vejmidte.

Udlæg af overordnede stier, se kommuneplan 2010, kort 8.3.

§ 8. Parkering

1. Inden for området skal der til enhver tid være anlagt tilstrækkelige parkeringsarealer til at dække områdets parkeringsbehov.
2. Dog skal der mindst anlægges parkering svarende til:
 - En parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og andre erhvervsarealer med kundedgang.
 - En parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til anden erhvervsanvendelse som kontor og lager.
3. En parkeringsplads til parallelparkering skal være på minimum 5 x 2,5 meter, og tilkørselsarealet bag parkeringspladsen skal have en bredde på mindst syv meter.
4. For hver påbegyndt 250 parkeringspladser skal der anlægges mindst en handicapparkeringsplads på 3,5 x 5,0 meter til almindelige biler samt for hver påbegyndt 200 parkeringspladser en handicapparkeringsplads på 4,5 x 8,0 meter til kassebiler.
5. Der skal etableres mindst en cykelparkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Her af et passende antal overdækkede cykelparkeringspladser til personalet enten som cykelrum eller som cykelstativer under halvtag. Cykelparkering til kunder skal overvejende placeres i forbindelse med indgange til butiksområdet.

§ 9. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må højst have et samlet grundareal på 58.000 m² og et maksimalt etageareal på 110.000 m².
2. Ny bebyggelse må, ud over nedennævnte, kun opføres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt.
3. Mindre bygningspartier, der opføres i forbindelse med centeret, så som indgangspartier, udestuer, orangeri, karnapper, overdækninger, halvtag m.v. kan overskride byggefeltets afgrænsning.
4. Der kan etableres parkeringsdæk i to til tre etager indenfor de på kortbilag 3 viste parkeringsfelter med betegnelsen P5, P6 og P7.
5. Der kan etableres parkering i kælder eller på tag af centerbebyggelsen.
6. Der kan i tilslutning til de interne køreveje etableres tank- og ladestationer til biler.
7. Der kan etableres tekniske anlæg som led i lokalområdets fjernvarmeforsyning.
8. Mindre bygninger som skure til indkøbsvogne, cykelskure og lignende kan opføres inden for området.
9. På områdets østlige del kan der efter Byrådets godkendelse placeres et regnvandsreservoir/bassin, i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet kan overdækkes og anvendes til parkering.
10. Udenfor det udlagte byggefelt opretholdes en vejbygge- linje mod Hveen Boulevard på 50 meter fra vejmidte, svarende til 25 meter fra vejskel.
11. Der må ikke bygges nærmere skel end 10 meter.
12. Centerbebyggelsen må ikke have en højde, der overstiger kote 42 (DVR90).
13. Anden bebyggelse må ikke gives en større højde en 8,5 meter over omgivende terræn.

14. Mindre bygningsdele som f.eks. afskærmninger, ovenlys, elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg, parabolantenner og lignende kan punktvist opføres i op til to meter over bygningshøjden, såfremt disse i øvrigt udføres, så de harmonerer med den øvrige bebyggelse eller afskærmes.
15. Antennemaster på centerbygningen må højst have en højde på 8 meter over facadehøjde.

§ 10. Bebyggelsens udseende

1. Bebyggelsen skal holdes i afdæmpede farvenuancer. Centerbygningens facade skal fremstå i enten teglmur, natursten, træ som brædder eller limtræ som bjælker, metal, glas eller en kombination af disse materialer. Endvidere må der på facader og tage anvendes energiproducerende paneler.
2. Centerbebyggelsen skal fremstå med fladt tag.
3. Til facade- og tagbeklædning må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til blændingsgener for omgivelserne, her under for trafikken.
4. Dele af facader og tagflader kan dækkes med beplantning.

§ 11. Skiltning



Skilte pyloner

1. Skilte må kun opsættes på bebyggelsens facader, og de må ikke placeres over facadehøjde.
2. De store reklamebogstaver på taget "City 2" kan bevares i princippet som de ser ud i dag med hensyn til størrelse, udformning og placering. Bogstaverne måler 6 meter i højden og har en samlet længde på 75 meter. Skiltets placering er vist på kortbilag 4.
3. Facadeskilte skal udføres under hensyntagen til facaderens opdeling og til bygningens karakter og udseende.
4. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
5. Skilte og enkeltbogstaver må ikke have en større højde end to meter. Hvor et logo indgår i skiltningen, og logoet har en organisk form, der tilsiger det, kan det dog tillades, at mindre dele af logoet overskrider de to meter.
6. Skilte fra forskellige forretninger på samme facade skal samordnes i størrelse og udformning.
7. Neonskilte kan opsættes.
8. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo.
9. Skiltning for enkeltprodukter er kun tilladt i forbindelse med kundevognsoverdækninger og indgangsområder til centerbygningen.
10. På parkeringsarealet kan opsættes informations- og vejvisningsskilte, der er nødvendige for områdets funktion. Der må ikke opsættes reklamer.
11. Der kan ved indgangspartier eller indkørsler etableres skilte pyloner. Pylonerne må ikke være højere end 12,5 meter og bredere en 1 meter.
12. Der kan etableres flaggrupper som vist på kortbilag 4 samt i forbindelse med hovedindgangspartier. Flagstængerne må ikke være højere end 12 meter. Der må ikke i øvrigt opstilles flagstænger i reklame-øjemed indenfor området.

13. Der må ikke opsættes bannere permanent på butiksfacaderne. Der kan højst opsættes bannere tre gange årligt i fire uger ad gangen.
14. Skilte m.m. må ikke forringe oversigtsforholdene for trafikken. Belysning og lysskilte må ikke virke generende for trafikken på de omgivende veje.
15. Skiltningen skal i øvrigt være i overensstemmelse med gældende Facade- og Skiltevejledning for Høje-Taastrup Kommune fra juli 1996.

§ 12. Ubebyggede arealer, beplantning og opholdsarealer

1. Ubebygget areal inden for området må kun indrettes til parkeringsareal, færdselsareal, grønne områder, opholdsarealer, varegård, tekniske anlæg, beplantningsbælte og tilsvarende. Ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes.
2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede og afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
3. Der skal anlægges udendørs grønne friarealer og opholdsarealer svarende til mindst 20 % af bruttoetagearealet.
4. Der skal anlægges veldisponerede opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealerne skal placeres og indrettes, så de er attraktive at bruge for ansatte og kunder. Tagterrasser, torvedannelser i centeret og tilsvarende kan medregnes til opholdsarealer.
5. Der kan etableres grønne opholdsarealer på taget af bebyggelsen.
6. Stier, interne veje og parkeringsarealer skal belyses med fokuserede nedadrettede armaturer.
7. Området og bebyggelsen skal belyses efter en samlet belysningsplan. Belysning må ikke være til gene for omgivelserne, så for eksempel boligområder oplyses om natten.
8. Mod Hveen Boulevard og Skåne Boulevard udlægges et 12 meter bredt afstands- og beplantningsbælte. Arealet beplantes med fuldkronede løvfældende træer, eventuelt opstammede, med en afstand på højst 12 meter. Bundbeplantning skal bestå af græs, vedben, blomster eller blomsterbærende buske. I beplantningsbæltet kan etableres afgrænsede parkeringslommer med op til 20 parkeringspladser i alt. Parkeringen skal gives et grønt udseende med græsarmeringssten, og eksisterende træer skal integreres i anlægget.

§ 13. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektivt varmesforsyning.
2. Spilde- og regnvandsafledning samt vandforsyning skal primært ske ved tilslutning til det offentlige ledningsnet, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, med myndighedens godkendelse, ske på anden måde.
3. Bebyggelsen tilsluttes offentlig vandforsyning.

4. Ved placering af ledninger i terræn skal tage hensyn til bevarelse af større træer (højde over 4 meter).
5. Der skal sættes den fornødne plads af 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.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 8.
2. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 13, pkt. 1-3 nævnte tekniske anlæg.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt nr. 2-10 tinglyst den 14. marts 1973, ophæves for den del af området der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 2.10.3 tinglyst den 27. december 1990 ophæves.

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.

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

Ved behandling af ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en vurdering i forhold til lokalplanens formål og den øvrige planlægning for området.

Lokalplanens 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

I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

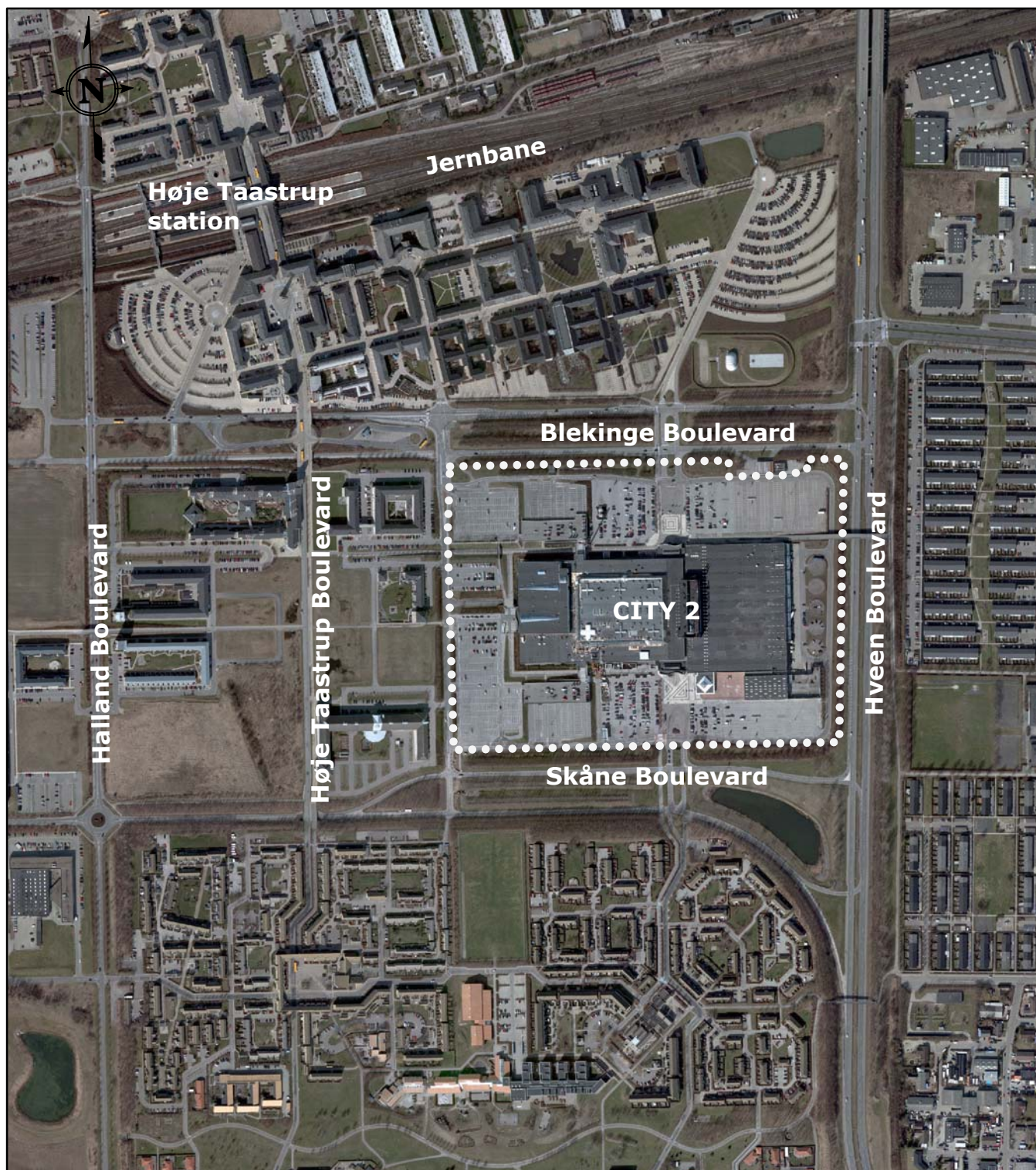
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 30. august 2011.

Sign.

Michael Ziegler
borgmester

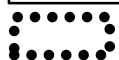
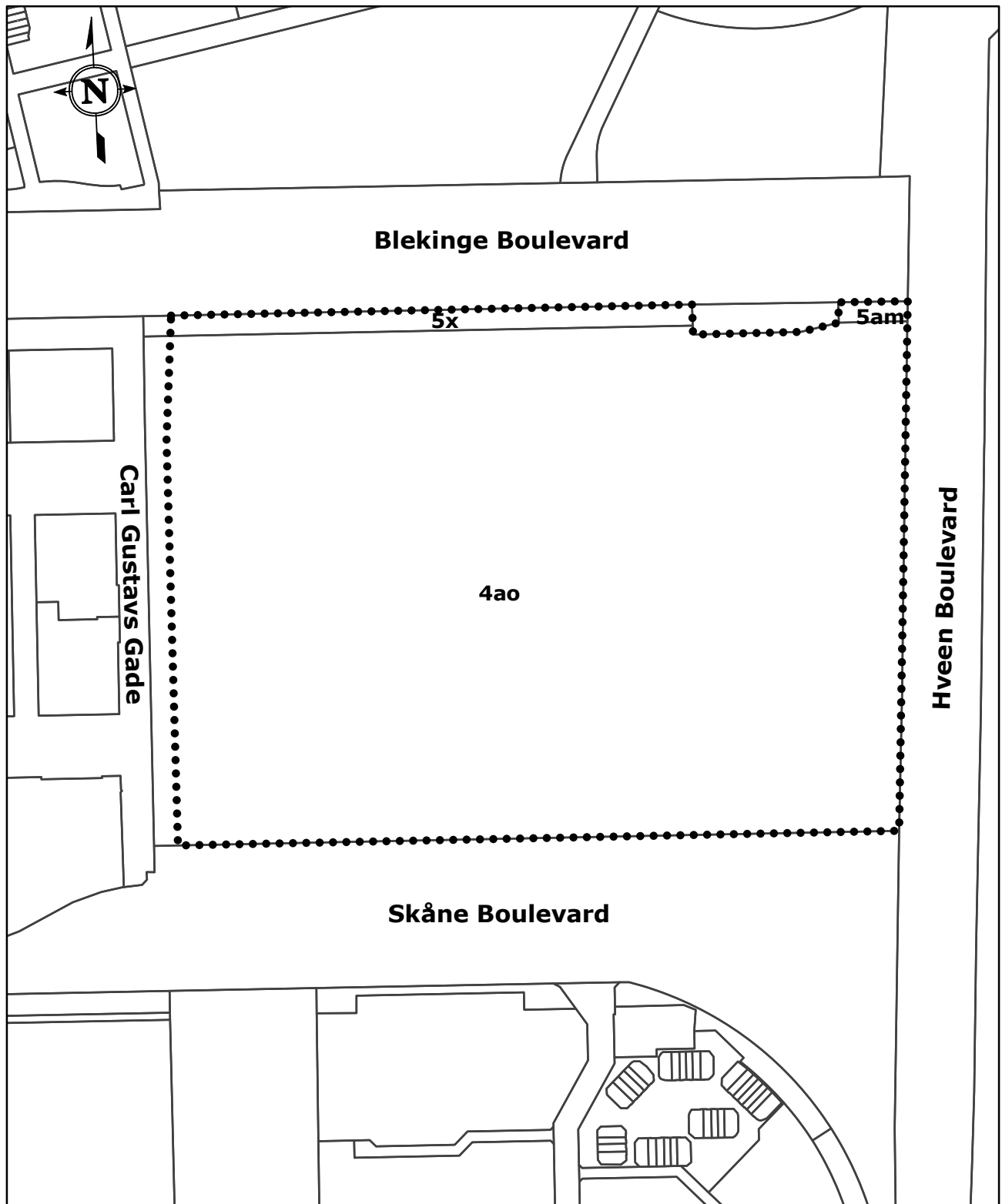
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

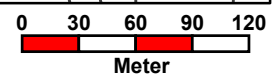


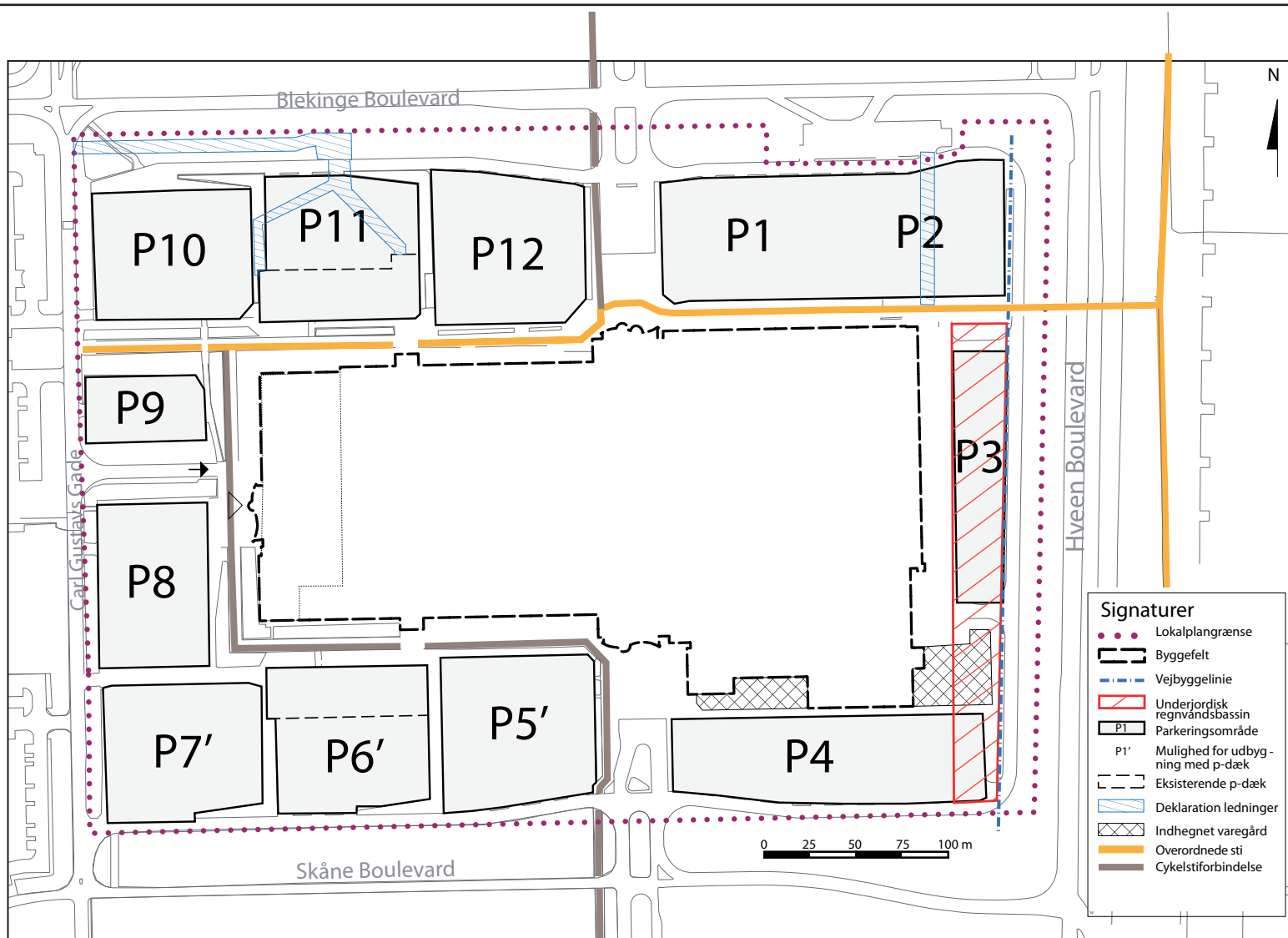
Lokalplangrænse

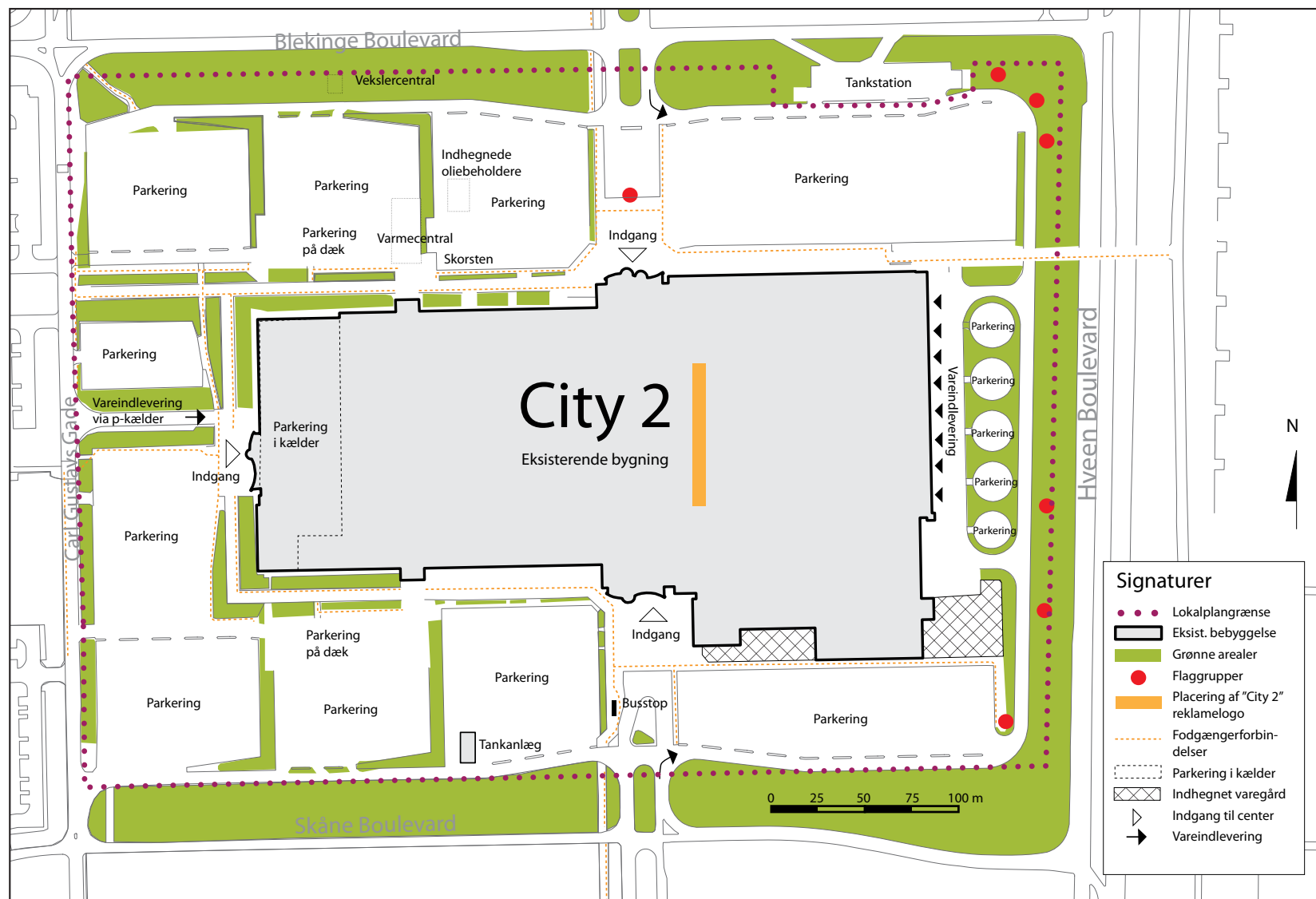




Lokalplangrænse





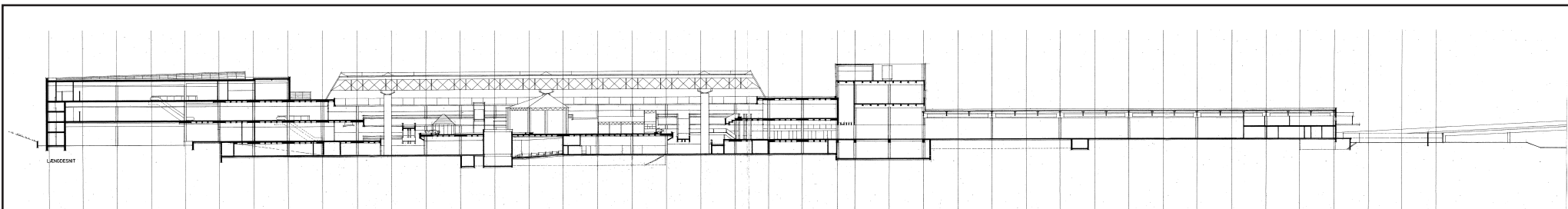


Bilag 4: Oversigtskort Eksisterende forhold

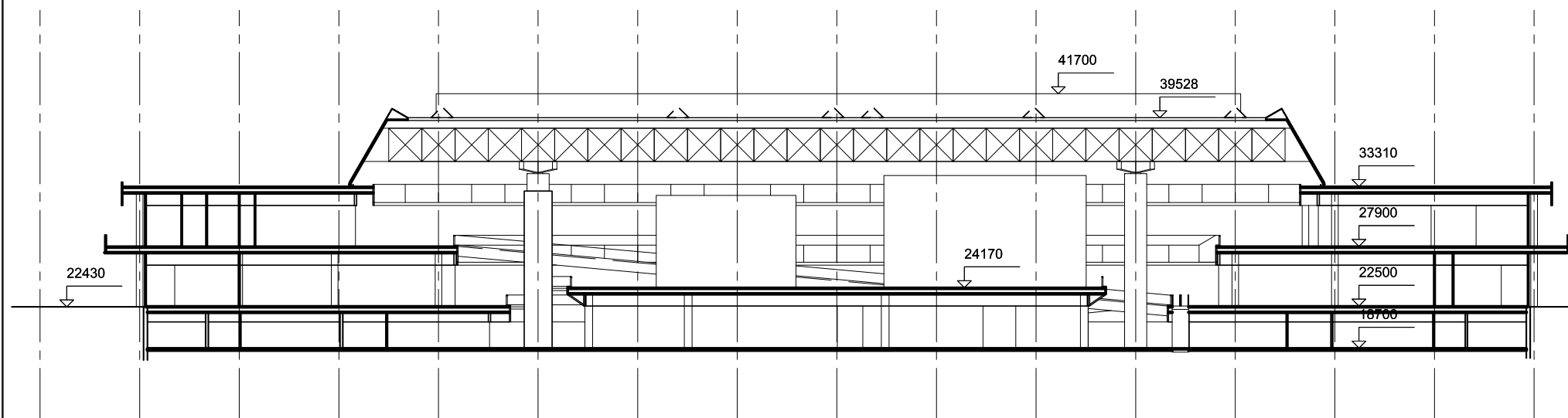
Høje Taastrup

SAG: 3084864

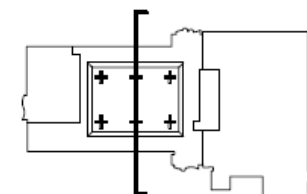
Dato: 10-03-2011

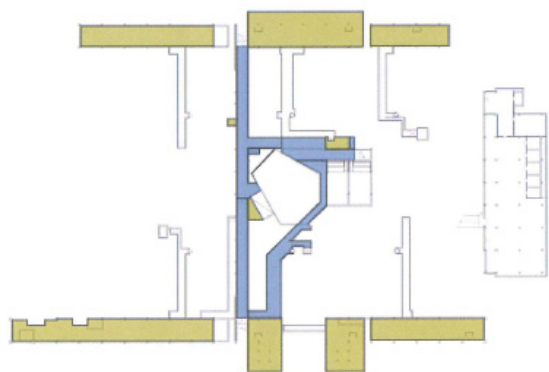


Snit øst - vest

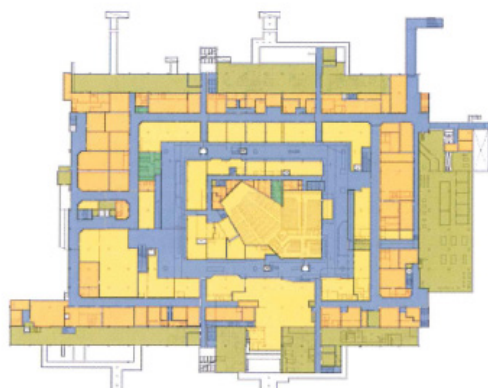


Snit nord - syd med højde koter

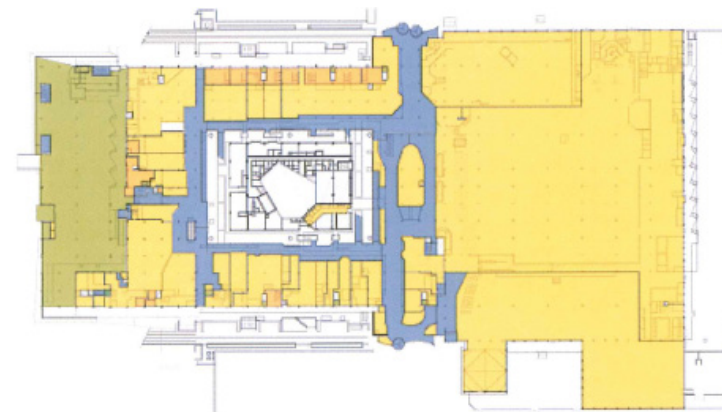




Plan 0



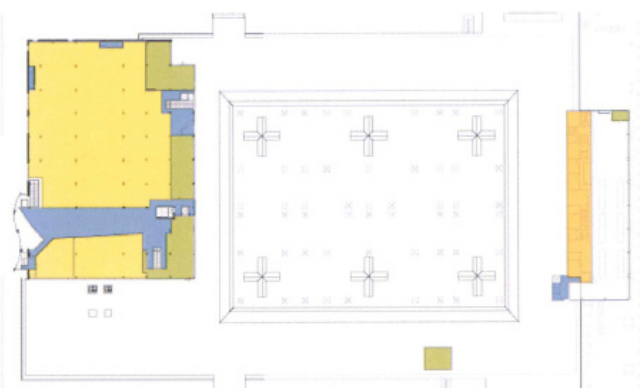
Plan 1



Plan 2



Plan 3



Plan 4

Farve	Areaklasse
	Teknikareal
Farve	Areaklasse
	Fordelingsareal
Farve	Areaklasse
	Disponerbart nytteareal, sekundært
Farve	Areaklasse
	Disponerbart nytteareal, primært
Farve	Areaklasse
	Etage fællesareal

**Lokalplan 2.10.4
for Høje-Taastrup Kommune**

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

