



# Lokalplan 2.18.1.1

Kontor og engrosvirksomhed  
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# **Lokalplan**

## **2.18.1.1**

**Lokalplan for et område til kontor og engrosvirksomhed beliggende syd for Skåne Boulevard og øst for Erik Husfeldtsvej.**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.18.1.1

### Indhold:

#### Redegørelse lokalplan 2.18.1.1 3

Indledning .....	3
Områdets afgrænsning .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	5
Forhold til anden planlægning .....	6
Miljøvurdering .....	7
Forhold til områdets andre funktioner .....	7
Fortidsminder .....	7
Bæredygtig udvikling .....	7

#### Lokalplanens bestemmelser 9

§ 1. Lokalplanens formål .....	8
§ 2. Områdets afgrænsning .....	8
§ 3. Zonestatus .....	8
§ 4. Områdets anvendelse .....	8
§ 5. Udstykning .....	8
§ 6. Veje og stier .....	9
§ 7. Parkering .....	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 9. Terrænregulering .....	10
§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning .....	10
§ 11. Energiforbrug og miljø .....	10
§ 12. Skiltning .....	11
§ 13. Ubebyggede arealer og beplantning .....	11
§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg .....	12
§ 15. Grundejerforening .....	12
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	12
§ 17. Ophævelse af lokalplaner .....	13
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	13

### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3a: Situations- og bebyggelsesplan
- Bilag 3b: Situations- og bebyggelsesplan
- Bilag 4a: Opstalt set fra syd-vest, alternativ a
- Bilag 4b: Opstalt set fra syd-vest, alternativ b
- Bilag 5: Koteplan, eksisterende terræn

## Redegørelse lokalplan 2.18.1.1

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, bestemmelser om anvendelse, udnyttelse, byggeri, infrastruktur, her under byggeriets omfang, placering, udformning og udseende samt bestemmelser om fællesarealer, beplantning, adgangsforhold m.v. samt planens retsvirkninger.

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.

### Områdets afgrænsning

Lokalplan 2.18.1.1 omfatter et område beliggende i Høje Taastrup by. Området afgrænses af Skåne Boulevard, Erik Husfeldtsvej og kommunens Jobcenter.



*Lokalplanområdet med Essex Park og kommunens Jobcenter i baggrunden.*

### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt fremsendt af områdets ejer.

Anvendelsen af området og udnyttelsesgraden er allerede fastlagt i rammelokalplanerne 2.18 og 2.18.1. Lokalplan 2.18.1.1 skal derfor fastlægge de fysiske rammer for en mindre erhvervsbebyggelse med kontor, service og eventuelt delvis engroslager. Lokalplanen giver dog også mulighed for at benytte området til lettere fremstillingsvirksomhed og laboratorier samt kulturelle formål.

Der skal ved byggeriets udformning og placering tages hensyn til naboskabet med kommunens bebyggelse til offentlig service og skole mod vest og firmadomicil bebyggelse mod øst samt boligbebyggelsen nord for Skåne Boulevard.

Der skal føres en overordnet offentlig sti gennem området med forbindelse kommunens øvrige stinet.

Bebyggelsen skal udformes, så det bliver så let som muligt at gå og cykle til området fra Høje Taastrup Station og fra busstoppestedet på Skåne Boulevard.

Bebyggelsen skal ved valg af farver og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse i Høje-Taastrup by, idet der dog skal tages højde for, at der kan opføres særlige lavenergi-huse.

Bebyggelsen skal udføres så energiforbruget begrænses.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et mindre erhvervsområde primært til kontor, administration, service, laboratorier o.l. men med mulighed for at etablere et engros-lager eller lettere fremstillingsvirksomhed på en del af ejendommen. Eventuel lager og fremstillingsvirksomhed skal have en sådan karakter, at området fremtræder pænt og ordentligt. Kontor og administration skal placeres mod de omgivende veje, og åbne sig mod disse. Lagerbygninger, haller og lignende skal placeres inde på grunden, så de bliver mindre synlige fra de omgivende veje. Udendørs arealer skal beplan-tes eller befæstes, og der må ikke være udendørs oplag.

I lokalplanens bilag er vist to alternative bebyggelsesplaner. Alternativ a med udelukkende kontorbebyggelse og alternativ b med en lagerhal på ca. 5000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er på ca. 19.932 m<sup>2</sup>.

Forslaget omfatter en bebyggelse på op til 3 etager på i alt 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 75.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter.

Terrænet i lokalplanområdet er ret kuperet. Det vil således blive nødvendigt at fastlægge en niveauplan for de enkelte bygninger. Det skal ske på grundlag af en samlet terrænplan for hele området.

Skåne Boulevard er sænket under terrænets niveau for at give plads til en stibro, således at kommunens hovedsti kan føres i niveau med terrænet. Stien skal på sydsiden af Skåne Boulevard dels forløbe parallelt med Skåne Boulevard, dels have forbindelse mod syd til den øst-vestgående hovedsti mellem Torstorp og Bredebjergområdet. Forløbet af hovedstiforbindelsen skal fastlægges i lokalplanen. Der skal være nem adgang til området fra stibroen.



*Skåne Boulevard med stibro og busstoppesteder.*

Af hensyn til skråningen mod Skåne Boulevard udlægges et 13 meter bredt afstands- og beplantningsbælte mod skel til vejen.

Byggeriet skal i sin fremtræden og ved valg af materialer og farveholdning matche det øvrige byggeri i Høje Taastrup by, der er karakteristisk ved en stram og symmetrisk klassicistisk byggestil i teglsten i gule nuancer og med hvide vinduespartier og med matsort, glat tag med synlig taghældning.

Lagerbygninger og lignende bygninger med stor volumen kan dog, når bygningerne ikke er beliggende ud til de omgivende veje, opføres med fladt tag og facader i andre materialer, men fortsat i gule nuancer,

Byrådet kan fravige bestemmelserne om bygningsflader for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller et passiv hus.

Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der må dog af hensyn til motivationen til at benytte offentlige transportmidler højst anlægges én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor og administration. Der udlægges parkeringspladser svarende til én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor og administration m.m. og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til lager.

Der skal anlægges opholdsarealer til brug for de ansatte. Arealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge m.v. og nemt tilgængelige for de ansatte.

Kørende adgang til grunden skal ske fra Erik Husfeldtsvej.

Ejendomme indenfor området skal være med i en grundejerforening, der ejer og varetager vedligehold af veje og fællesarealer. Foreningen skal omfatte hele området afgrænset af Skåne Boulevard, Halland Boulevard, Sydvej og Bohus Boulevard.

## Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger på jorderne til Frøgården, der havde hovedbygninger, hvor Høje-Taastrup gymnasium ligger i dag.

Grunden er ubebygget. Den østlige nabo er kommunens beskæftigelsescenter og 10-klasse skole. Mod vest på den anden side af Erik Husfeldtsvej ligger byggefirmaet, Lind- og Risørs hovedsæde og Unimeco, der fremstiller værktøj. Mod nord, nord for Skåne Boulevard, ligger boligbebyggelsen, Essex Parken. Syd for området ligger et grønt område med et regnvandsbassin.

En stibro over Skåne Boulevard forbinder området med Essex Parken. Stibroen er en del af kommunens overordnede stistruktur, og stien skal videreføres i området.

Området ligger i forlængelse af det delvist udbyggede erhvervsområde omkring Bredebjergstien.

## Forhold til anden planlægning

Området er beliggende indenfor et område, der i Fingerplan 2007 og i Kommuneplan 2006 er defineret som stationsnært. Det ligger ca. 800 meter fra Høje Taastrup station med en gangafstand på ca. 1000 meter. Området ligger dermed udenfor det område, der i Fingerplan 2007 defineres som "stationsnært kerneområde", hvor større kontorbyggerier primært skal lokaliseres. Der skal derfor arbejdes med supplerende virkemidler for at begrænse andelen af personbiltransport til området. Antallet af parkeringspladser vil blive begrænset i overensstemmelse med Fingerplanens anvisninger. (Del 2, § 11, stk. 4). Desuden skal der sikres hensigtsmæssig adgang for cyklende og gående trafik til Høje Taastrup Station og busstoppestederne på Skåne Boulevard. Der stilles derfor krav om gode faciliteter for cykler.

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 234, hvor det udlægges til kontor- og administrationsbebyggelse, lettere fremstillingsvirksomhed, laboratorier o.l. samt til offentlige og kulturelle formål. Der fastlægges en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Jævnfør bestemmelserne for rammeområde 234 løber der en hovedstiforbindelse nord-syd gennem området.

Den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med gældende lokalplaner for området, 2.18.1 og 2.18, der begge er rammelokalplaner. I lokalplan 2.18.1 står under bestemmelsen om bebyggelsens omfang og placering, at inden der kan bebygges på ejendommen, skal der udarbejdes "supplerende detaillokalplan". Lokalplan 2.18.1 tillader en bebyggelse på 15.000 m<sup>2</sup> indenfor ejendommen og giver bl.a. mulighed for "kontor- og administrationsbebyggelse" og "engroshandel med tilhørende lager". Lokalplan 2.18.1.1 udarbejdes som et tillæg til lokalplan 2.18.1. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 2.18.1 opretholdes således, mens lokalplan 2.18.1.1 skal fastlægge de fysiske rammer for den kommende bebyggelse.

Lokalplan 2.18.1 viser for den overordnede sti et forløb ind gennem området. I lokalplan 2.18.1.1 flyttes stiforløbet, så det følger Skåne Boulevard og Erik Husfeldtsvej. Det giver en bedre udnyttelsesmulighed af området.

Området er beliggende i byzone.

Området er udlagt til fjernvarme, og vil blive forsynet af Taastrup Fjernvarmeværk.

Der er planlagt separat kloakering af området.

Området er af miljøstyrelsen udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Det indebærer, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

## Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet.

Lokalplanen er grundlag for en planlagt udbygning af Høje-Taastrup by. Arbejdspladserne ligger stationsnært, og udbygningen indgår i trafikplanlægning, forsyningsplanlægning m.m. Bebyggelsen af grunden vil være en færdiggørelse af området, som har været under udbygning i årtier, og vil derfor opleves som en positiv bymæssig udvikling for kommunens borgere og fremtidige beboere og ansatte.

Kommunen finder det derfor ikke relevant at udarbejde en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunens vurdering fremgår af bilag 6, som fremlægges sammen med lokalplanen.

## Forhold til områdets andre funktioner

Området skal have en fremtræden, der passer til den omgivende bebyggelse. Offentlig service og skole mod øst, boliger mod nord og virksomhedsdomisil mod vest. Det fastholdes derfor i lokalplanbestemmelserne, at størstedelen af ejendommen skal anvendes til kontor og administration, og at dette skal placeres ud mod de omgivende veje og have et åbent udtryk mod omgivelserne. Bl.a. skal der være nem adgang til bebyggelsen fra området ved stibroen over Skåne Boulevard.

Bebyggelse og adgangsforhold skal placeres og udføres, så støjgener fra lastbilskørsel minimeres mest muligt. Aktiviteter på området må ikke i øvrigt give anledning til overskridelse af Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj på nabo-ejendommene.

## Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museuslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

## Bæredygtig udvikling

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

*Et passivhus er en bygning med et certificeret lavt energiforbrug for alle husets funktioner set under et, så som opvarmning, lys, ventilation o.s.v.*

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling. Der kan eventuelt opføres et passivhus.

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse op opfyldte kravene til lavenergiklasse 2 i Bygningsreglement 2008.



## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for en mindre erhvervsbebyggelse med kontor, service og eventuelt delvist engroslager. Lokalplanen giver dog også mulighed for at benytte området til lettere fremstillingsvirksomhed og laboratorier samt kulturelle formål.

Bebyggelsen skal ved valg af farver og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse i Høje-Taastrup by, idet der dog skal tages højde for, at der kan opføres særlige lavenergihuse.

Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses området.

Der skal sikres anlæg af en overordnet offentlig sti gennem området med forbindelse til kommunens øvrige stinet.

Bebyggelsen skal udformes, så det bliver så let som muligt at gå og cykle til området fra Høje Taastrup Station og fra busstoppestedet på Skåne Boulevard.

Bebyggelsen skal udføres så energiforbruget begrænses.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommen matr. nr. 12 og Høje Taastrup By, Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. maj 2008 udstykkes fra ejendommen.

### § 3. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Området udlægges til kontor- og administrationsbebyggelse, engroshandel med tilhørende lager og servicevirksomhed, lettere fremstillingsvirksomhed, laboratorier og lign. samt kulturelle formål.

Der kan indenfor området opføres lagerbygninger med et samlet etageareal på højst 5.200 m<sup>2</sup>. Arealer til administration medregnes ikke.

### § 5. Udstykning

Grunde må ikke udstykkes på under 4000 m<sup>2</sup>, og den enkelte grund skal tilpasses den tiltænkte anvendelse og have del i arealer til parkering og ophold.

Arealer til stianlæg kan frastykkes, når det sammenlægges med eksisterende vejnet.

## § 6. Veje og stier

1. Vejadgang til ejendommen må kun ske fra Erik Husfeldtsvej. Der må højst være to overkørsler til ejendommen. En i højst 10 meters bredde og en i højst 6 meters bredde. Indkørslerne må ikke ligge nærmere Skåne Boulevard end 50 meter. Der skal ved overkørslernes placering og udformning tages hensyn til oversigtsforholdene.
2. I lokalplanområdets nordlige og vestlige del udlægges et sti trace i fem meters bredde. Stien skal føres frem til udmundingen af den øst-vestgående sti syd for ejendommen matrikel nr. 12 f Høje Taastrup. I traceet anlægges en 3 meter bred asfaltsti. Stien skal holdes minimum en meter fra traceets afgrænsning.
3. Stien skal belyses med nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde på mellem 2,8 og 3,5 meter. Armaturerne anbringes i overensstemmelse med vejreglerne.

## § 7. Parkering

1. Områdets parkeringsbehov skal dækkes på egen grund, her under parkering og henstilling af lastbiler.
2. Der må højst anlægges 1 parkeringsplads til hver 50 m<sup>2</sup> bruttoareal til kontorvirksomheder.
3. Der skal mindst udlægges parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dog kun 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til lagerfunktioner. Mindst 2/3 af pladserne skal anlægges i forbindelse med ibrugtagning af nyt byggeri. Parkeringspladser på terræn skal være mindst 2,5 x 5 meter.
4. Der skal anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser pr. påbegyndt 40 parkeringspladser. 1 til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og en til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter. Handicappladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt. Handicapparkeringspladser skal i øvrigt udformes efter gældende SBI-anvisning.
5. Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede eller placeres indendørs. Et antal pladser skal være tilgængelige for gæster.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Indenfor lokalplanområdet kan opføres i alt 15.000 m<sup>2</sup> brutto etageareal.
2. Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på bilag 3a, alternativt med en placering som vist på bilag 3b. Bebyggelse til kontor og administration placeres fortrinsvist ud mod de omgivende veje, mens eventuelle lagerbygninger, haller og lignende placeres længere tilbage på grunden.
3. Bebyggelsen kan mod vej- og stikel opføres helt ud til grænsen for beplantningsbælte eller stitrace. Mod områdets østlige afgrænsning, skal bygninger holdes mindst

10 meter fra skel.

4. Der kan under bebyggelsen og parkeringsarealerne etableres kælder. Kælder med loftet beliggende lavere end 1.25 meter over terræn medregnes ikke i bruttoetagearealet.
5. Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter over terræn. Bygningshøjden fastlægges efter en terræn kote fastlagt som gennemsnittet af terrænet i bygningens grundplan og på grundlag af en samlet terrænplan for hele lokalplanområdet.
6. Enkelte bygningsdele som indgangspartier, teknikrum m.v. kan have en højde over terræn på op til 12 meter.
7. Der kan i forbindelse med varehåndteringsområder, indgangspartier og lignende etableres tagudhæng, baldakiner m.v. på op til 5 % af bruttoetagearealet uden at disse medregnes i etagearealet.

### **§ 9. Terrænregulering.**

Lokalplanområdet skal terrænreguleres, så det kommer til at ligge i niveau med Erik Husfeldtsvejs sydlige del frem til 100 meter før Skåne Boulevard. Terrænet skal generelt ligge mellem kote 29 og 30.5. Terrænregulering af lokalplanområdet skal ske på grundlag af en samlet terrænplan for hele området. Terrænplanen danner grundlag for bebyggelse af området.

### **§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning**

1. Bebyggelsen mod Skåne Boulevard og Erik Husfeldtsvej skal overvejende fremtræde med facader af tegl i gule nuancer. Enkelte facadepartier og -elementer kan udføres i glas eller andre materialer og med andre farver.
2. Øvrige facader kan desuden opføres i glas, stål og beton i gule nuancer.
3. Bygninger til kontorformål og lignende med en husdybde op til 14 meter. skal opføres med synlig tagbeklædning og en taghældning på mindst 15°. Den synlige del af taget skal dækkes med matte, uprofilerede sorte plader i skiffer, eternit eller metal. Der må ikke være tagudhæng.
4. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink, stål eller kobber.
5. Facader, der vender ud mod de omgivende veje, skal være forsynede med vinduer eller glaspartier.
6. Vinduesrammer og udvendige dørkarme skal være hvide.
7. Byrådet kan fravige bestemmelserne om facaden for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller til et passivhus.

### **§ 11. Energiforbrug og miljø**

1. Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse og opfylde kravene til lavenergiklasse 2 Bygningsreglement 08.
2. Bebyggelsen skal så vidt muligt placeres og udformes,

så den virker afskærmende for støj fra aktiviteter i lokalplanområdet.

## § 12. Skiltning

1. Skilte må kun placeres på bygningernes facader og skal udføres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bygningens karakter og udseende.
2. Skilte må ikke have en større højde end 1 meter.
3. Skilte må ikke placeres over taghøjde.
4. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
5. Der kan desuden opstilles pyloner med en makshøjde på 3,5 meter og en maksbredde på 1,5 meter. Pylonerne må ikke stå i de udlagte beplantningsbælter.
6. Ved indkørsler kan placeres galgeskilte med en højde på maks 1 meter og en bredde på maks 1,2 meter.
7. Ved anvendelse af lysskilte skal disse udføres ikke-transparente eller tilsvarende lysdæmpede, så kun tekst og logo står belyst. Neonskilte kan opsættes.
8. Belysning og lysskilte må kun være tændt i tidsrummet 07.00 til 22.00 alle ugens dage.
9. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo.
10. Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkeltprodukter er ikke tilladt.
11. Der må ikke opsættes bannere permanent på butiksfacaderne.
12. Der må indenfor området højst etableres to flagborge med hver fem flagstænger på højst 12 meter.
13. Skiltning skal i øvrigt overholde bestemmelserne i Kommunens skiltevejledning fra juli 1996.

## § 13. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som fri/opholdsareal, gårdsplads, varegård, adgangsvej og parkering.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
3. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
4. Der skal anlægges velbeliggende udeopholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet.
5. Mindre bygninger (redskabsskur, pergola o.l.) kan opføres indenfor opholdsarealet.
6. Mod den offentlige sti i den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet må kun hegnes med levende hegn. Eventuelt supplerende fast hegn skal placeres inde på egen grund, så det skjules af det levende hegn.
7. Mod Skåne Boulevard udlægges et beplantningsbælte på 13 meter, som delvist omfatter skrænten mod vejen. Skrænten skal beplantes med Eg, Ask, Fuglekirsebær, Ildløn og Korne som den eksisterende beplantning.

8. Langs den øvrige del af lokalplanens afgrænsning, udlægges et beplantningsbælte i 8 meters bredde.
9. I beplantningsbæltet plantes træer, Hvidtjørn eller Fuglekirsebær, med 5-8 meters afstand. Ud for facader med vinduespartier kan dog plantes naturligt forekommende mindre danske buske og træer som syren, vilde æbleroser eller hunderoser og lignende. Som bundbeplantning anvendes snebær eller surbær.
10. Stitrace'et på fem meter kan placeres indenfor beplantningsbæltet.
11. Indgangspartier og andre bygningsdele må ikke placeres indenfor stitrace og beplantningsbælter.
12. Der må ikke etableres kørevej eller parkering indenfor stitrace og beplantningsbælter.

#### **§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg**

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarme, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse ske på anden måde.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Regnvandsafledning skal primært ske ved tilslutning til offentlige regnvandsledninger, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et økologisk bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, ske på anden måde.
3. Bebyggelsen tilsluttes offentlig vandforsyning.
4. Ledninger i terræn skal placeres i belagte arealer. Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
5. Der skal afsættes den fornødne 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.

#### **§ 15. Grundejerforening**

Ejendomme indenfor lokalplanområdet skal være med i en grundejerforening, der ejer og varetager vedligehold af veje og fællesarealer i erhvervsområdet mellem Bohus Boulevard og Halland Boulevard. Foreningen skal som medlemmer optage grundejere indenfor et område afgrænset af Skåne Boulevard, Halland Boulevard, Sydvej og Bohus Boulevard.

#### **§ 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

1. Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:
2. Stien som beskrevet i § 6, pkt. 2 og 3 er anlagt.
3. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
4. De i § 13, pkt. 4 nævnte opholdsarealer er anlagte.
5. De i § 13, pkt. 7 og 8 nævnte beplantningsbælter er anlagte.
6. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 14, pkt. 1-3 og 5 nævnte

tekniske anlæg.

7. Ejendommen er tilsluttet den i § 15 nævnte grundejerforening.

## § 17. Ophævelse af lokalplaner

Området er omfattet af lokalplanerne 2.18 vedtaget af Høje Taastrup Byråd den 14. februar 1989 og 2.18.1 vedtaget af Høje Taastrup Byråd 14. august 1990. Bestemmelserne i lokalplan 2.18 og 2.18.1 ophæves, hvor disse er i modstrid med bestemmelserne i lokalplan 2.18.1.1.

## § 18. 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 karakter 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 ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

**1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører 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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. november 2008.

Sign.

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

## **Tinglysning**

Lokalplanen tinglyses på de af planen omfattede  
ejendomme jævnfør § 31, stk. 2 i Lov og Planlægning.

Retten i Taastrup, Tinglysningsafdelingen:

Tinglyst den 10.12. 2008 under nr. 16740

Lyst på matrikel nr.: 12 cg Høje-Taastrup by, Høje-  
Taastrup.

Retten i Taastrup den 12.12. 2008


Sign.

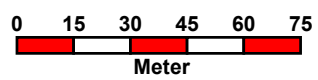
Lilian Jespersen

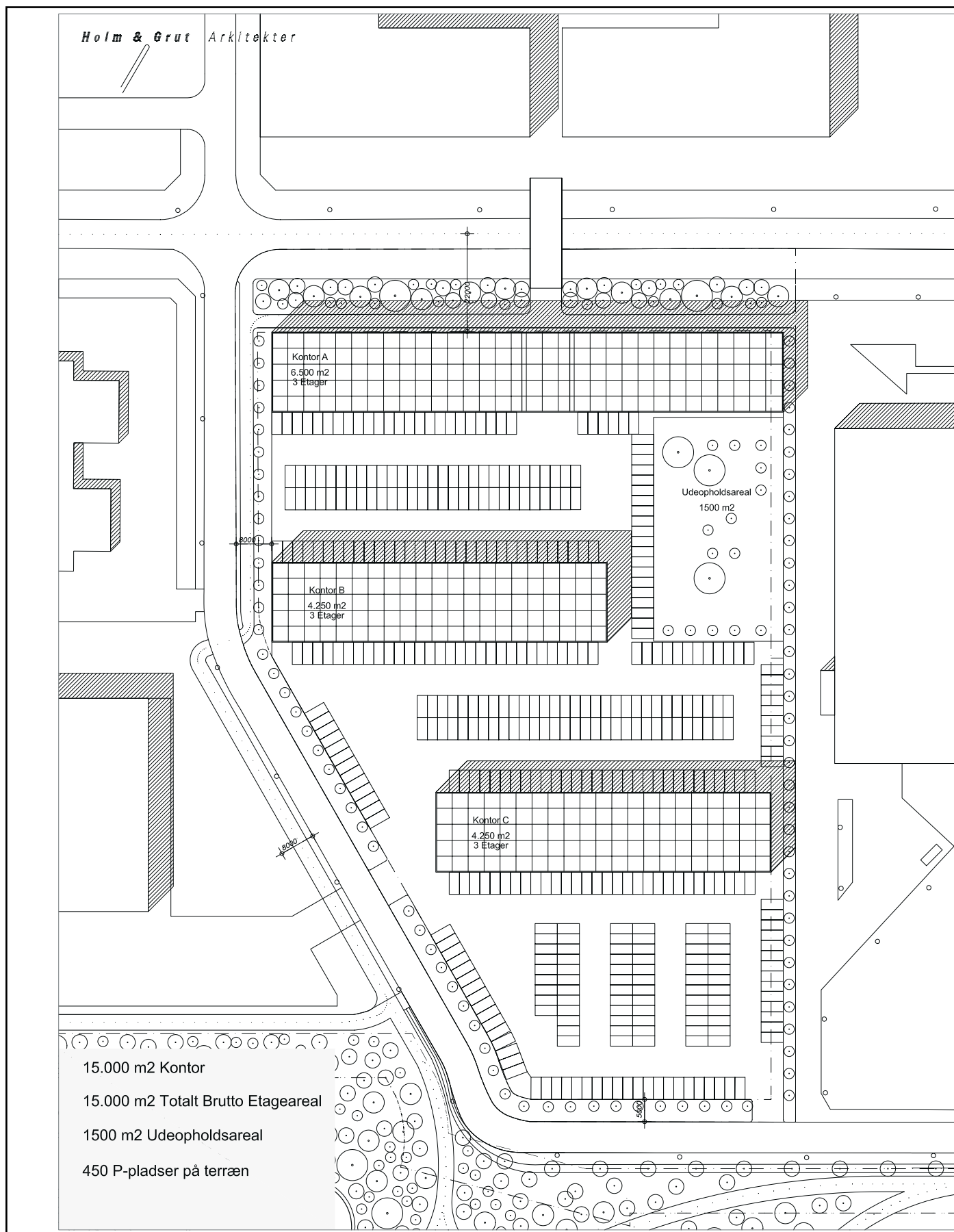


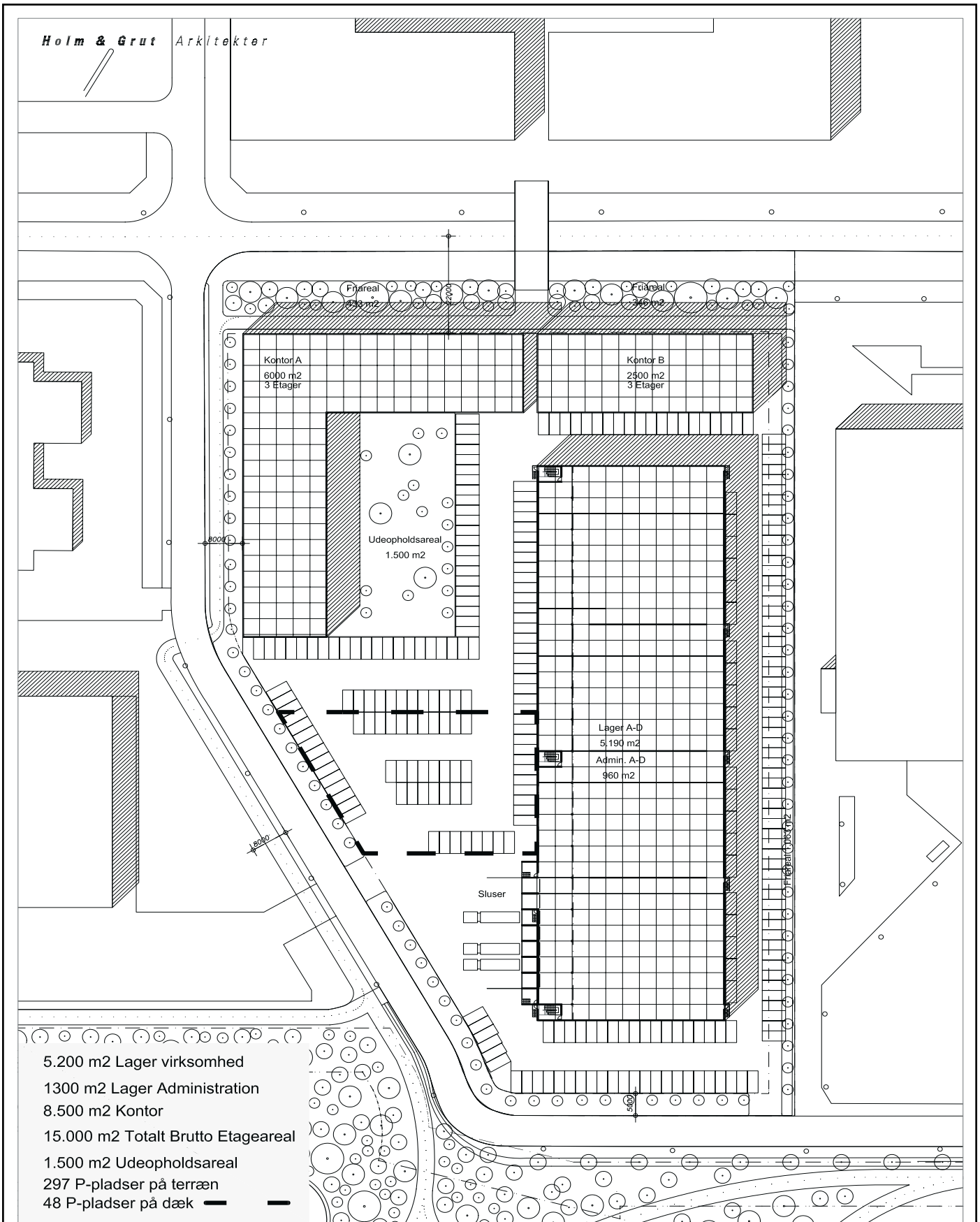




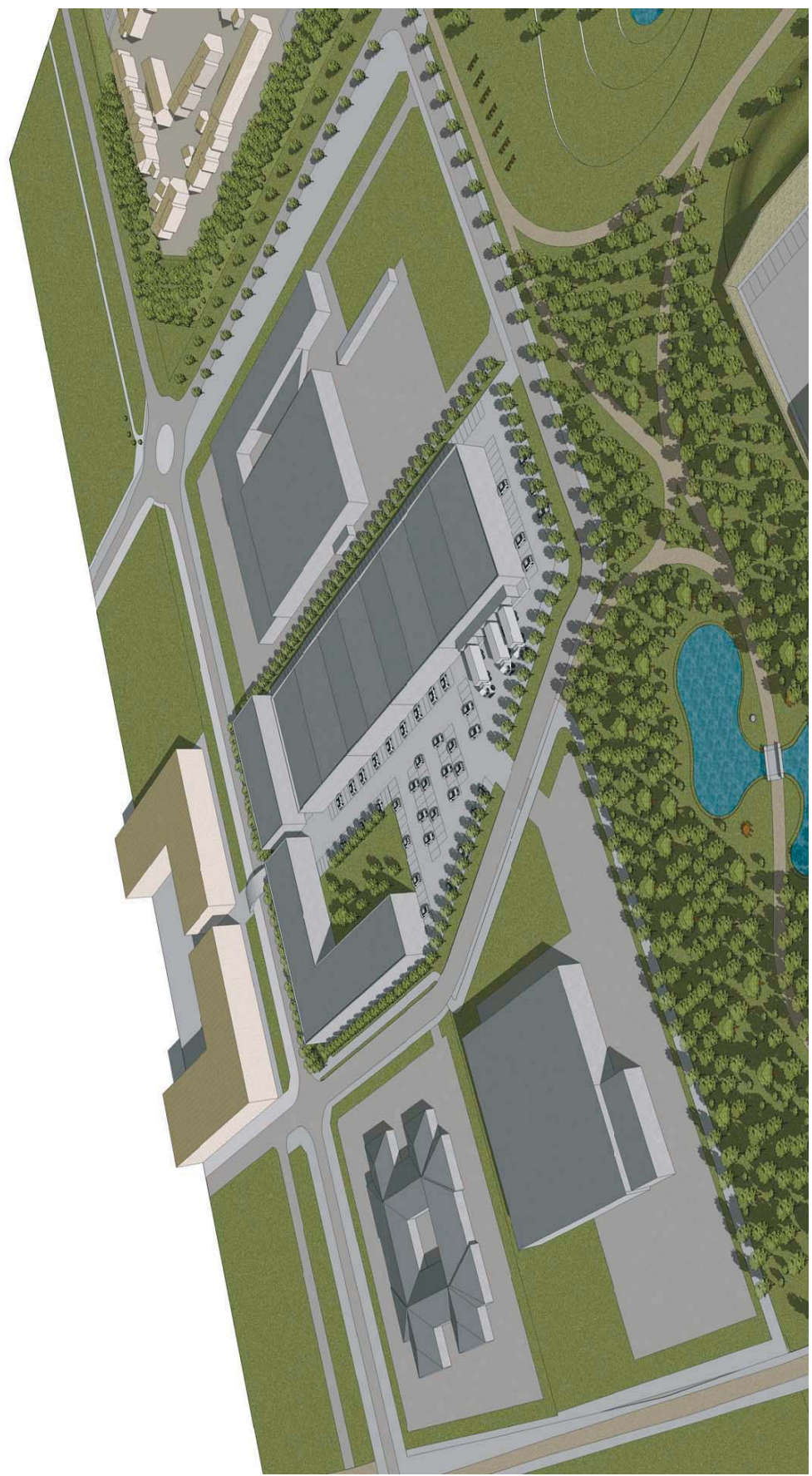
 Lokalplangrænse

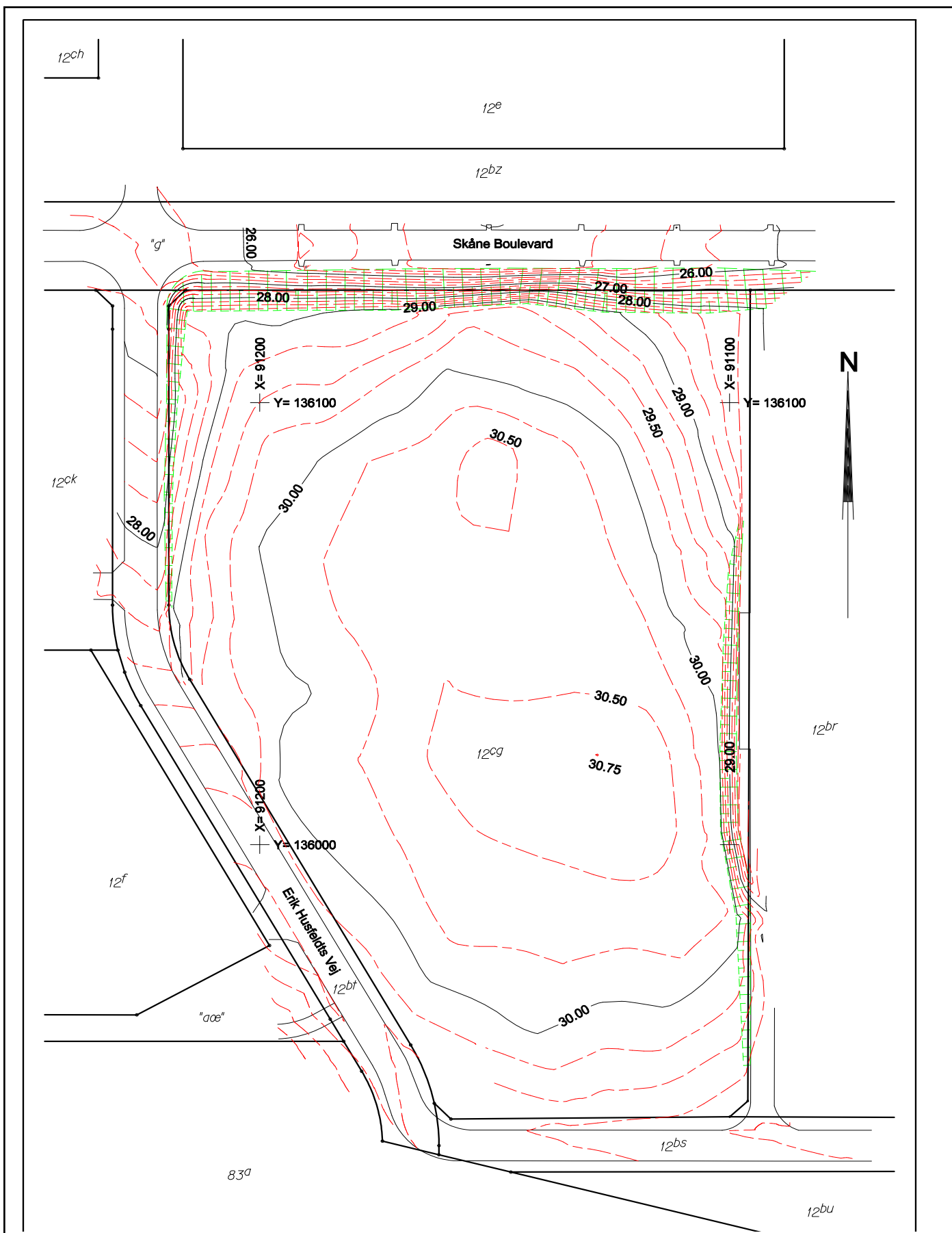












**Lokalplan 2.18.1.1  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

