

2019

Lokalplan 2.19.13

Erhvervsbebyggelse mellem Halland Boulevard
og Berings Gade
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.19.13

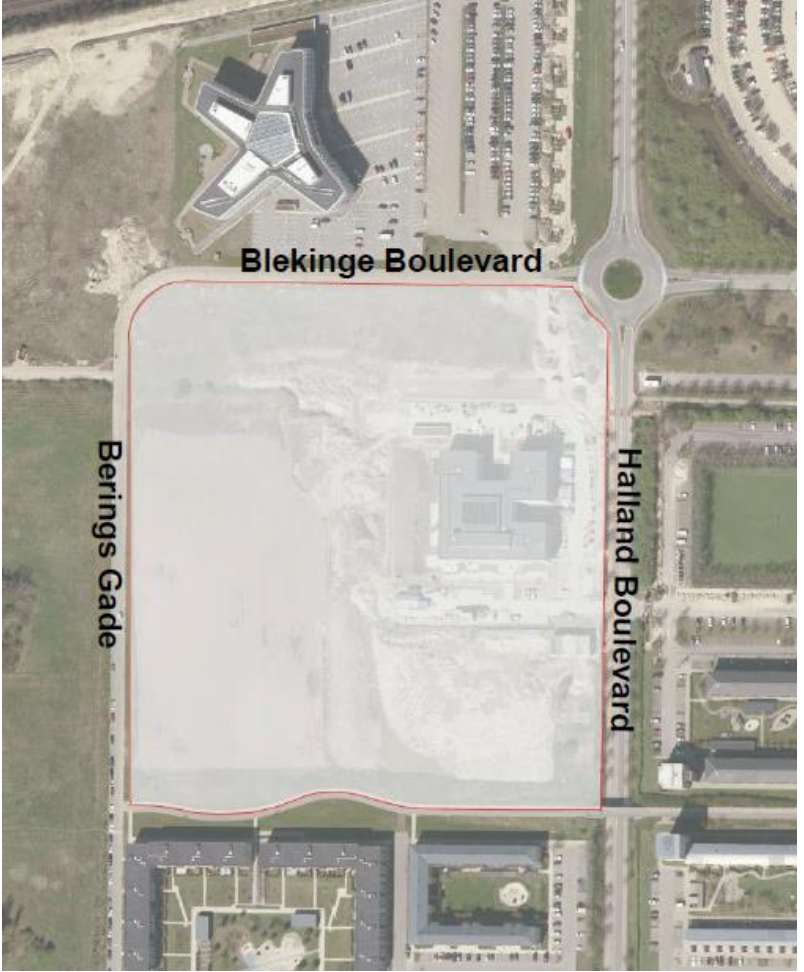
INDHOLD

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Områdets historie og eksisterende forhold	9
Forhold til anden planlægning.....	9
Miljøvurdering af planer og programmer	13
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	14
Tilladelser fra andre myndigheder	14
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	15
§ 1. Lokalplanens formål	15
§ 2. Områdets afgrænsning.....	15
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	15
§ 4. Områdets anvendelse	15
§ 5. Udstykning	15
§ 6. Veje og stier	15
§ 7. Parkering	16
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 9. Bebyggelsens udseende	18
§ 10. Ubebyggede arealer.....	19
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	19
§ 12. Grundejerforening	20
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	20
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegning	20

BILAG:

- Bilag 1: Lokalplangrænse
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Byggefelter
- Bilag 4: Trafik / Vejforhold
- Bilag 5: Snit
- Bilag 6: Landskabsplan
- Bilag 7: Landskabsplan – snitlinjer
- Bilag 8: Landskabsplan – principsnit

REDEGØRELSE	
Indledning	<p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.</p> <p>En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.</p>
Områdets beliggenhed	<p>Lokalplan 2.19.13 omfatter et areal centralt i Høje Taastrup på ca. 61.300 m², afgrænset af Blekinge Boulevard, Berings Gade, Halland Boulevard og cykelstien, der løber henover Halland Boulevard.</p> <p>Området omfatter matriklerne 12by, 12co og 84h, alle Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup. Herudover omfatter området en del af matrikel 12bz, Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup, som det fremgår af Bilag 2.</p>

	 <p>Udover en kontorbygning på 6.881 m² opført i årene 2015-2017 er området i dag ubebygget.</p>
<p>Baggrund og formål med lokalplanen</p>	<p>Med denne lokalplan er det ønsket at skabe rammerne for en sammenhængende og attraktiv erhvervsbebyggelse.</p> <p>På arealet ønskes opført en erhvervsbebyggelse, hvor anvendelsen fastlægges til serviceformål, herunder kontor, forskning, produktudvikling, parkering, undervisning samt lager og lettere produktion i tilknytning hertil.</p> <p>Lokalplan 2.19.13 er udarbejdet som et supplement til og delvis erstatning af lokalplan 2.19, idet både byggefelter, volumen, højder, vejføring, parkeringsarealer mv. ændres med nærværende lokalplan. Med lokalplanen er det samtidig intentionen, at området visuelt får en bymæssig og indbydende, grøn karakter, som falder ind i de omkringliggende bolig- og erhvervskvarterer.</p> <p>Den nordlige matrikel, 84h Høje-Taastrup By, Høje Taastrup, ejes ved lokalplanens udarbejdelse af Høje Taastrup Kommune og har hidtil været udlagt til en udvidelse af Blekinge Boulevard. Med projektet 'Høje Taastrup C' er der lagt nye planer for Blekinge Boulevard, og grundarealet ønskes derfor nu bebygget.</p>

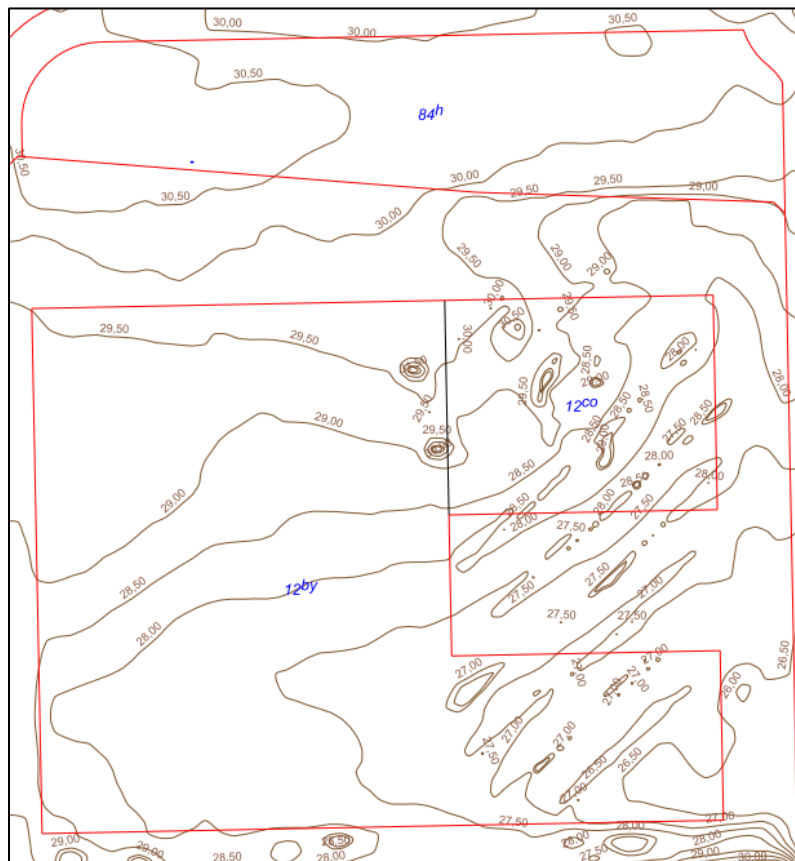
Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen udlægger tre byggefelter, jf. bilag 3, som er placeret hhv. mod nord, mod syd samt et byggefelt herimellem, vest for den eksisterende bygning. En del af sidstnævnte byggefelt kan blandt andet tænkes anvendt som en etape II til den eksisterende bebyggelse.

Hvert byggefelt fastlægger forskellige byggehøjder, idet det sydlige byggefelt giver mulighed for 4 etager, det midterste byggefelt 5-6 etager og det nordlige byggefelt 4-5 etager. Med mulighed for en forhøjet stueetage er den maksimale bygningshøjde fastsat til hhv. ca. 18, 22 og 26 m over terræn, jf. de i lokalplanen fastsatte koter. Alle højder er ekskl. eventuelle teknikinstallationer og/eller teknikhuse på tag.

Hvert byggefelt planeres i hver sin kote således at bebyggelsen i vid udstrækning følger områdets naturlige terræn. Terrænet skrånede nedad fra nord mod syd.

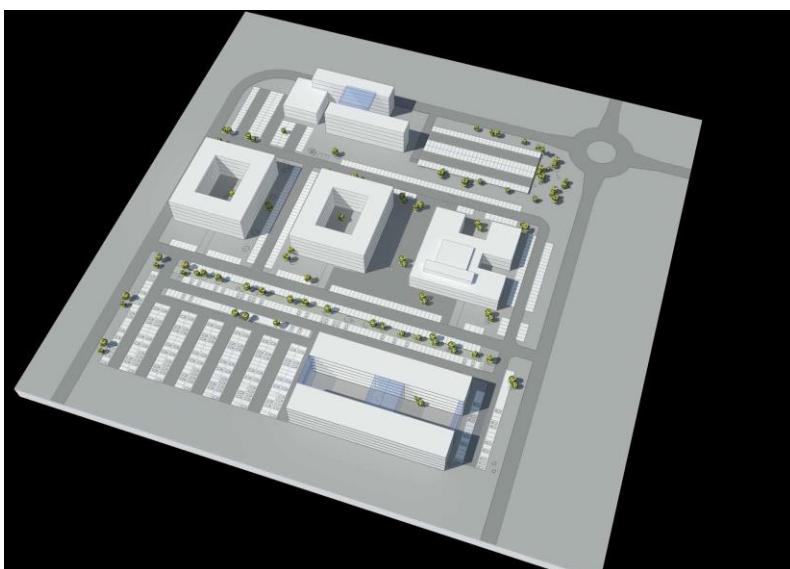
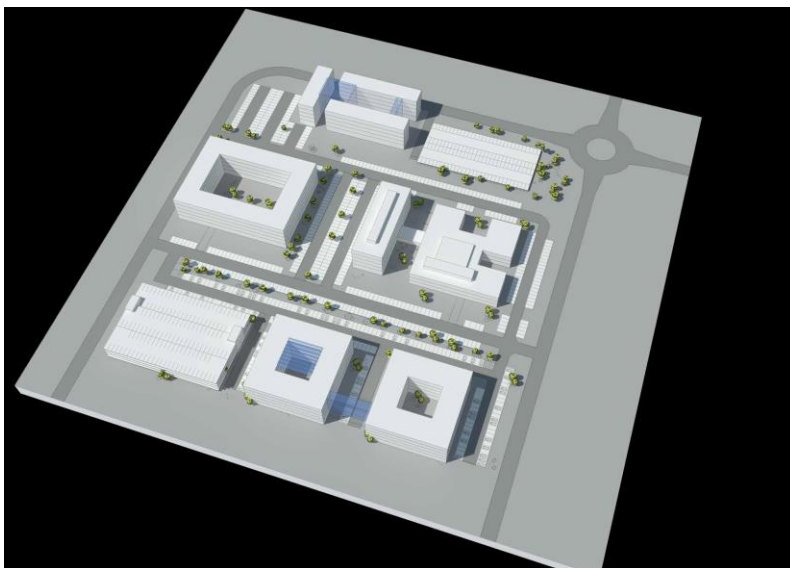


Områdets eksisterende terrænkoter

Den samlede maksimale volumen indenfor byggefelterne er fastlagt til 66.300 m² inkl. et parkeringshus på ca. 13.500 m². Det giver en bebyggelsesprocent på ca. 108%. Inkl. den eksisterende bygning på 6.880 m² svarer det til en samlet bebyggelsesprocent i lokalplanområdet på ca. 119%. Teknikhuse på tage eller terræn, eventuelle cykelskure o. lign. tæller ikke med i opgørelsen af etagearealet.

	Grundareal	Byggeret
Byggefelt 1:	6.635	12.500
Byggefelt 2:	8.515	22.800
Byggefelt 3:	<u>11.100</u>	<u>31.000</u>
I alt	<u>26.250</u>	<u>66.300</u>

Lokalplanen giver mulighed for forskellige planløsninger indenfor de tre byggefeltet. Nedenfor er vist to eksempler:



Eksempler på bebyggelse

Bebyggelse inden for lokalområdet skal fremstå i en skala, som passer til området, idet der er givet mulighed for en bebyggelse i 4-6 etager eller maksimalt 26 m fra terræn (ekskl. teknikhuse på tag).

Bygningernes materialer, udformning, farve og ydre fremtræden skal sikre en bebyggelse i en arkitektonisk kvalitet, der harmonerer med området. Alle bygningsoverflader, herunder vinduer, døre, tagrender mv. skal fremstå i materialer som tegl, beton, natursten, træ, metal, plademateriale eller glas.

Bygningsoverflader må ikke fremstå blændende, og større glaspartier må ikke give anledning til lysgener i mørke timer for de omkringliggende boligbebyggelser. Der kan eksempelvis tages højde for dette gennem styring/nedtoning af lyset i bebyggelsen.

Vej og parkering

Parkeringsdækningen er fastsat til én parkeringsplads pr. 50 m² bebyggelse (dog ekskl. bygninger til teknik på tag samt selvstændige parkeringshuse). Ved en fuld bebyggelse af lokalplanområdet skal der etableres 1.464 parkeringspladser. Der etableres et passende antal parkeringspladser velegnet til personer med handicap.

Der er på side 6, nederste billede, vist et eksempel på en bebyggelsesplan, hvor der er placeret 1005 parkeringspladser på terræn.

Ydermere skal der i tilknytning til de enkelte bebyggelser etableres cykelparkering svarende til minimum 1 cykel pr. 250 m² bebyggelse. For området vil der således blive tale om minimum 293 parkeringspladser.

Ind- og udkørsel til området vil ske ad én primær adgangsvej på Halland Boulevard samt to sekundære adgangsveje på Berings Gade. Herudover vil der kunne etableres adgang fra Blekinge Boulevard til et kommende byggeri på matrikel 84 h Høje-Taastrup By, Høje Taastrup.

Parkeringspladser udlægges primært centralt i området langs to øst-vest vendte veje. Parkeringshuset kan placeres på samtlige byggefelter og tænkes etableret, når den samlede bebyggelse kræver flere parkeringspladser end det er muligt at udlægge på terræn.

Der anlægges som udgangspunkt ingen fortove, da det forudsættes at gående trafik færdes på parkerings- og vejarealer.

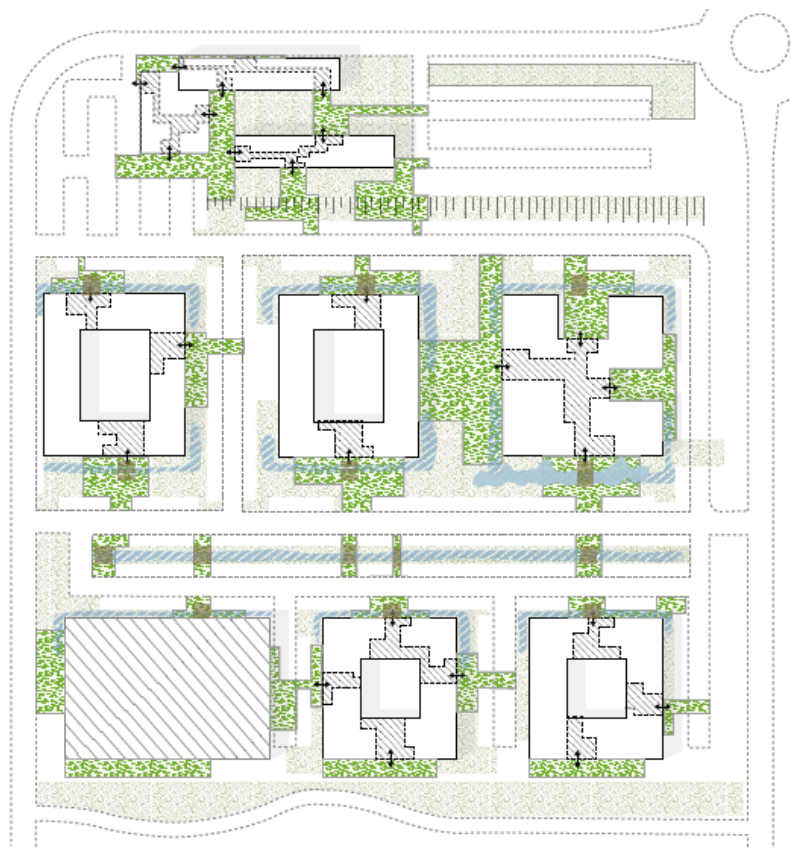
Opholds- og friarealer samt parkeringspladser skal generelt indrettes efter principperne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

Landskab/ubebyggede arealer

Landskabet for det samlede område tilstræbes at få en sammenhængende karakter, hvor de udvendige grønne opholdsarealer trækkes helt op til bygningerne. Det skal blandt andet skabe en sammenhæng mellem ind- og udvendigt ophold.

Langs nordsiden af den øst-vest vendte primære adgangsvej trækkes bygninger tilbage fra vej- og parkeringsarealer for at gøre plads til opholdsområder, som kombineres med opstuvningsområder (grøfter) for overfladevand fra befæstede arealer. Grøfter langs parkeringsarealer er et gennemgående element i området, der har til hensigt at bortlede og opstuve overfladevand, eksempelvis i forbindelse med større nedbørshændelser. Passage af grøfterne sker via mindre broer eller dæmninger, der samtidigt bl.a. fremhæver variation i terrænet og skærper overgange mellem inde og ude.

Der etableres grønne "bælter" omkring hovedindgange til bygninger for at navigere og tydeliggøre adgangsveje.



Eksempel på landskabsplan

Bepantningen er forskelligartet og en kombination af større træer og eksempelvis vilde græsser og lav buskbeplantning for at skabe et varieret udtryk i området. Se bilag 6-8.

Den udvendige belysning i området opdeles i to kategorier. Belysning på master der oplyser og fremhæver elementer i landskabet. På vej- og parkeringsarealer er det funktionsbelysning på master. Se bilag 8. Udformningen følger belysningen omkring den eksisterende bygning (Orbicon).

<p>Områdets historie og eksisterende forhold</p>	<p>Lokalplanen omfatter et område, der historisk set har ligget mellem landsbyerne Høje Taastrup og Torslunde. Lokalplanens område var tidligere en del af Høje Taastrup Landsbys jorder.</p> <p>Frem til 1970'erne har området været et relativt åbent og fladt landbrugsområde, som det har været kendetegnende for vestegnens flade 'hede-egn'.</p> <p>I løbet af 1960'erne tager planer for en omfattende byudvikling i Høje Taastrup-området form. En grundtanke var at etablere et regionalt centerområde, der kunne aflaste det indre København. Planerne blev revideret gentagne gange i takt med at forudsætninger for byudviklingen i området ændrede sig.</p> <p>Den udvikling af Høje Taastrup by, der har fundet sted gennem de seneste årtier bygger på en strukturplan for Høje Taastrup fra 1977 samt resultatet af en efterfølgende arkitektkonkurrence for udvikling af en citybebyggelse omkring en kommende Høje Taastrup Station.</p> <p>Udviklingen af Høje Taastrup blev opdelt i 3 etaper, hvor etape 1 og 2 startede i 80'erne med gennemførelse af en lang række bebyggelser.</p> <p>Udviklingen af etape 3 startede i 2001/2002 og er siden bebygget med flere bolig- og kontorbebyggelser. Nærværende lokalplan udgør grundlaget for en yderlig bebyggelse af etape 3.</p>
<p>Forhold til anden planlægning</p>	<p>Fingerplan</p> <p>Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2017.</p> <p>Kommuneplan</p> <p>Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2260 og 2430 i Kommuneplan 2014:</p> <p><i>Rammeområde 2260</i> er udlagt til blandet bolig og erhverv. Den konkrete anvendelse er angivet til administrations- og kontorbyggeri, IT og medico samt lignende lettere produktion og forskning. Herudover kan der anlægges helårsboliger, butikker, offentlige og kulturelle formål samt andre serviceprægede byfunktioner.</p>



Herudover fremgår af rammen:

- Det maksimale etageareal er fastsat samlet for planområde 2260 og 2261 som følger:

Bolig 22.100 m²

Kontorer, adm. o.l. 84.200 m²

Offentlige funktioner 8.700 m²

Butiksareal 1.500 m²

I alt 116.500 m²

- Under forudsætning af, at der etableres tilstrækkelig vejadgang til området, kan etagearealet til kontorer, administration o.l. øges til 102.400 m², således at det samlede etageareal udgør 134.700 m².
- Bebyggelsen skal opføres ud fra en samlet plan for området under ét.
- Der skal i denne plan udlægges areal til bypark
- Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager, idet der i lokalplaner i mindre omfang kan fastsættes bestemmelse om større bygningshøjde, herunder etablering af et markant vartegn for Høje Taastrup by i byggeområde A2 i lokalplan 2.19.
- Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 10% af etagearealet til andre formål.
- Der skal udlægges et areal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til andre formål.
- Området er stationsnært kerneområde.
- Området er ikke udlagt som område for detailhandel.

Udpegningen til såkaldt stationsnært kerneområde stiller krav til, at arealet skal udnyttes forholdsvis intensivt.

Rammeområde 2430 er udlagt til trafiktekniske formål i form af vej, parkering samt busterminal med tilhørende service- og personalefaciliteter.



Herudover fremgår af rammen:

- Der må ikke opføres bebyggelse udover det nødvendige i forbindelse med busterminalen.
- Mindst 20% af området skal indrettes til opholdsareal i forbindelse med anlæg af busterminal.
- Området er stationsnært kerneområde.
- Området er ikke udlagt som område for detailhandel.

Kommuneplantillæg nr. 34

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 2260 hvad angår bygningshøjde. Desuden opføres bebyggelsen i hele rammeområdet ikke ud fra én samlet plan, da denne lokalplan kun omfatter en del af det samlede rammeområde. Den er heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 2430 hvad angår anvendelsen (og bebyggelse og opholdsarealer). Der er derfor udarbejdet et tillæg, som bringer lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

Rammelokalplan 2.19 fra 1991 omfatter 3. etape af Høje Taastrup by, og fastlægger de overordnede retningslinjer for byudviklingen i området.

Lokalplan 2.19.4 fra 2001 omfatter et område vest for Berings Gade - primært det byggeområde, som i lokalplan 2.19 er betegnet byggeområde A2. Byggeriet skal fungere som landemærke, et 'city tower', der markerer den vestlige afslutning af en øst-vest gående akse i bydelen.

Lokalplan 2.19.9 fra 2012 for erhvervsbebyggelse umiddelbart vest for Halland Boulevard. Byggeriet anvendes i dag til domicil for ingeniørfirmaet Orbicon.

Ved vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplanerne 2.19 og 2.19.4 for det område, som er omfattet af lokalplanen, mens Lokalplan 2.19.9 aflyses helt.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes af kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Vandforsyning

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan. Området er separatkloakeret. Med undtagelse af matr.nr. 84h går kloakledninger udenom byggefelter.

Affaldsplan

Området er omfattet af kommunens Regulativ for Erhvervsaffald, der indeholder regler for anvisning og håndtering af affald fra erhvervsvirksomheder i kommunen.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og forbliver i byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Der er tinglyst et servitútbælte på 10 m over en naturgasledning langs Halland Boulevard samt en fjernvarmetransmissionsledning i lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Servitutterne fastholdes, og der må ikke hindres adgang til disse ledninger, herunder plantes træer med dybtgående rødder. Øvrige servitutter og deklARATIONER tinglyst indenfor lokalplanens område fortrænges ikke af lokalplanen.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

	<p>Naturbeskyttelse</p> <p><i>Natura 2000</i></p> <p>Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter, jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.</p> <p><i>Bilag IV-arter</i></p> <p>På habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. EU's medlemslande er forpligtet til at træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Det betyder, at arter omfattet af beskyttelsen ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges. Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.</p> <p>Kommunen har ikke konkret viden om disse arter i området. Der er ikke vandhuller eller fugtige områder indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Der er heller ikke gamle bygninger, gamle træer eller bevoksning i øvrigt, der kunne være egnede yngle- eller rasteområder for flagermus. På den baggrund er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arter.</p>
<p>Miljøvurdering af planer og programmer</p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM) foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018).</i></p> <p><i>Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.</i></p>	<p>Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen og tillægget til kommuneplanen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.</p> <p>Planområdet skal benyttes til erhvervsformål, herunder kontor og administration, hvilket blev fastsat i lokal 2.19. Denne anvendelse er ikke opført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.</p> <p>Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, som kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Kommunen har gennemført miljøscreening af planerne for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.</p> <p>Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven. Vurderingen baserer sig på, at der er tale om et eksisterende erhvervsområde, dog med en eksisterende boligbebyggelse mod syd. Bebyggelsen vil ikke medføre behov for udbygning af områdets infrastruktur eller på anden måde påvirke de omkringliggende områder væsentligt.</p>

	<p>Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 2.19.13 og tillæg nr. 34 til kommuneplanen.</p>
<p>Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik</p>	<p>Lokalplanen sigter mod at skabe en bebyggelse, som både udgør et forholdsvis tæt/højt bebygget erhvervsområde i tråd med stationsnære placering og samtidig indpasser sig i det omkringliggende område af både bolig- og erhvervsbebyggelser. Det gælder eksempelvis eksisterende facadelinjer mod vej, som den nye bebyggelse følger, og variation i højder, som nedtrappes mod de sydlige naboområder.</p> <p>Området udlægges til kontorerhverv, som ikke ventes at medføre støj eller andre gener for nabobebyggelserne. Der ventes alt andet lige en øget trafik af primært ansatte til og fra området, men ikke i en grad, som ligger ud over, hvad det eksisterende vejnet er dimensioneret til.</p>
<p>Tilladelser fra andre myndigheder</p>	<p>Museumsloven</p> <p>Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet, der er tidligere fundet spor af huse fra jern- og bronzealder. Der er på den baggrund foretaget arkæologiske prøvegravninger, som dog ikke har givet anledning til yderligere udgravninger.</p> <p>Findes der alligevel fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (LBK nr. 358 af 08/04/2014). Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum og kan medføre en arbejdsstandsning, indtil der er arkæologiske undersøgelser er foretaget, dog højst op til ét år.</p>

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

	Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.
§ 1. Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er at: <ul style="list-style-type: none">• Fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i overensstemmelse med den stationsnære placering• Fastlægge principper for bebyggelsens omfang, placering og fremtræden• Fastlægge principper for områdets ubebyggede arealer
§ 2. Områdets afgrænsning	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr.: 12 by, 12 co, 84 h samt dele af 12 bz, alle Høje Taastrup by, Høje Taastrup. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 28. maj 2019 udstykkes fra disse ejendomme.
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.
§ 4. Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor, forskning, produktudvikling, undervisning af egne medarbejdere, samt lager og lettere produktion i tilknytning hertil. <i>Opsætning af antennemaster vil forudsætte en byggetilladelse med forudgående orientering af naboer m.fl.</i> Der kan opsættes antennemaster til f.eks. mobiltelefoni med tilhørende teknikhus/tekniske anlæg.
§ 5. Udstykning	Der kan ske udstykning indenfor området, så længe der til hver ejendom sikres det til ejendommens bebyggelse svarende parkerings- og opholdsareal, jf. §§ 7 og 10.
§ 6. Veje og stier	Området må vejbetjenes fra både Halland Boulevard, Berings Gade og Blekinge Boulevard, i princippet som vist på bilag 4. Der kan herudover anlægges interne veje indenfor lokalplanområdet.

§ 7. Parkering

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal (dog undtaget selvstændige parkeringshuse).
Parkeringspladser kan anlægges både på ubebyggede arealer og i parkeringshuse.

Der skal anlægges min. 1 handicapparkeringsplads til alm. bil og min. 1 handicapparkeringsplads til en kassebil foran hver selvstændig bygning samt i parkeringshuse.

Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 250 m² etageareal (dog undtaget selvstændige parkeringshuse).
Cykelparkering skal placeres ved hver selvstændig bygning så tæt på indgange som muligt.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Facader må kun opføres i tegl, beton, natursten, træ, metal, plademateriale eller glas, eller kombinationer af disse. Facader må ikke virke blændende.

Facader og sokler skal fremstå i hvide, sorte, brune, gule eller røde nuancer eller i en blanding heraf.

Der kan laves tilbagetrækninger/udkragninger fra facaden i stueetager samt mindre indhak/indbyggede altaner på øvrige etager.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal fremstå sammenhængende, således at mindst ét element (farve, facademateriale, vinduesbånd mv.) går igen i/på mindst én anden bygning.

Facader på gangbroer må kun opføres helt eller fortrinsvis af glas. Gangbroer og/eller større glaspartier må ikke give anledning til lysgener for omkringliggende boligbebyggelser.

Parkeringshuse skal opføres som åbne konstruktioner, idet der dog kan opføres værn/brystninger. Billygter må ikke være synlige fra omkringliggende terræn og bebyggelse. Der kan plantes bevoksning op ad bygningerne.

Teknikhuse og tekniske installationer på tagflader eller udenfor bygningen i øvrigt skal med afskærmning, beklædning, indfarvning eller lignende gives et sammenhængende udtryk med den øvrige bebyggelse.

Der kan etableres solceller på tagflader.

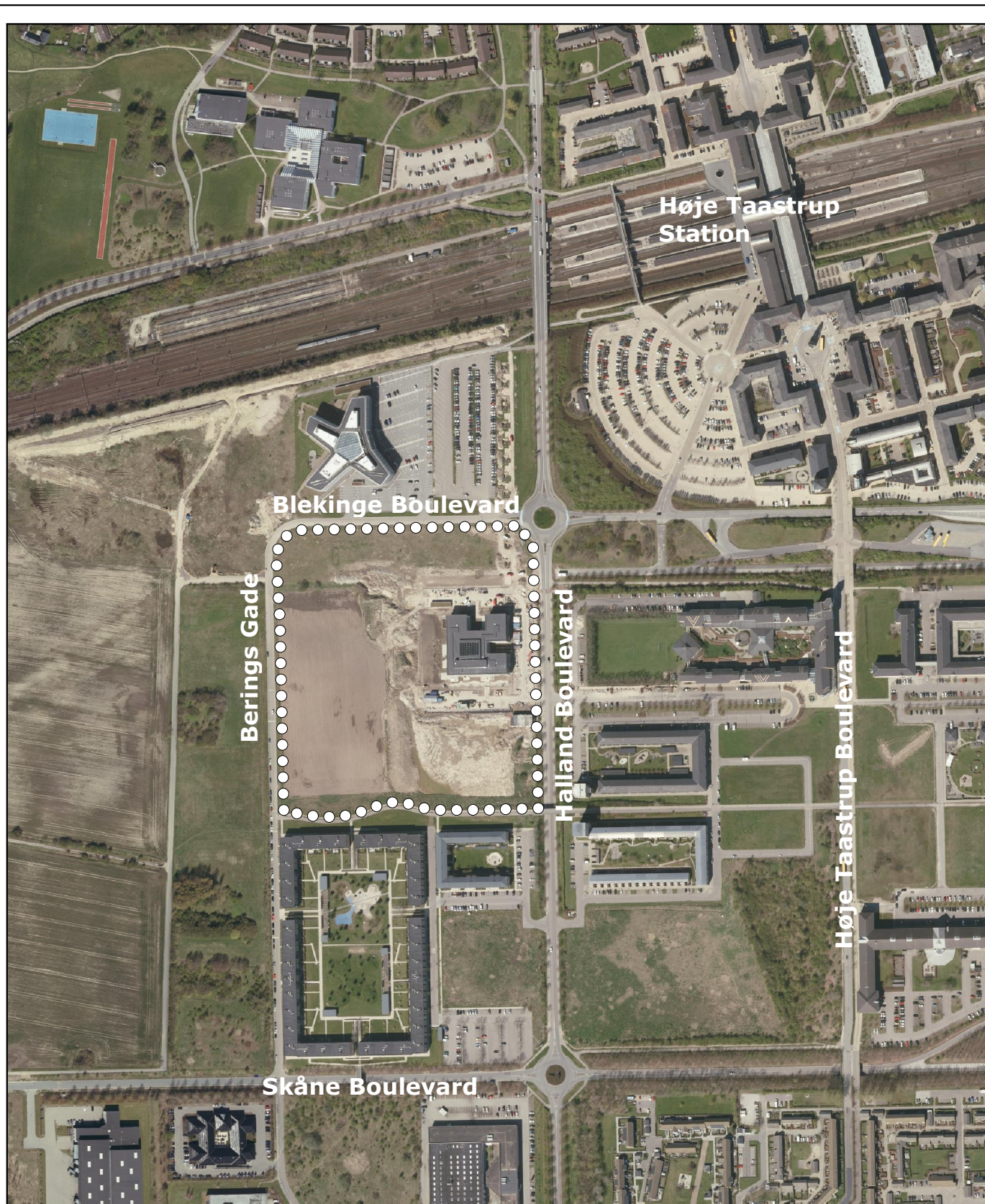
Skilte på sydvendte facader, som kan ses fra boligbebyggelse syd for lokalplanområdet, må ikke være belyste, hverken indvendigt eller ved hjælp af spots.

Skilte på østlige facader i byggefelt 3, som kan ses fra boligbebyggelse øst for lokalplanområdet, må kun være belyst i et efter Byrådets skøn begrænset omfang ved hjælp af spots på facaden.

Der må ikke placeres skilte på tagflader.

<p>§ 10. Ubebyggede arealer</p>	<p>Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 10% af etagearealet, dog undtaget parkeringshuse.</p> <p><i>Beplantning og regnvand</i></p> <p>Ubebyggede arealer skal gives et grønt præg, i princippet som vist på bilag 6. Der skal etableres grønne 'bælter' med beplantning foran alle hovedindgange, i princippet som vist på bilag 6 og 8.</p> <p>Der skal plantes flere større, karaktergivende træer, jf. bilag 15, på og/eller omkring parkeringsarealer.</p> <p>Der skal etableres grøfter til opsamling og forsinkelse af regnvand, i princippet som vist på bilag 6. Grøfterne skal etableres med beplantningsbælter/opsamlingsbede på begge sider, som vist på bilag 8. Der kan etableres broer og dæmninger i og over grøfterne.</p> <p><i>Belysning</i></p> <p>Udendørs arealer må kun belyses med enten lav pullert-belysning eller med armaturer, der udsender nedadrettet lys med en lyspunktshøjde på maks. 8 m.</p> <p>Der kan sættes mindre, svag belysning i belægning.</p> <p><i>Skiltning</i></p> <p>Der kan opsættes pyloner og henvisningsskilte indenfor lokalplanområdet, så længe de ikke nedsætter trafikale oversigtsforhold. Der kan herudover skiltes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Pyloner må have en højde på maks. 3,5 m og en bredde på maks. 1,5 m.</p> <p>Henvisningsskilte (til firmanavne mv.) må have en højde på maks. 2 m og en bredde på maks. 3 sektioner á 1,5 m.</p> <p>Flagstænger må kun opsættes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.</p> <p><i>Småbygninger</i></p> <p>Der kan opføres mindre bygninger (skure/afskærmninger til oplag mv., transformerstationer o. lign.)</p>
<p>§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</p>	<p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §§ 7 og 10 nævnte parkeringspladser og (i nærheden beliggende) ubebyggede arealer inkl. beplantning er anlagt.</p>

<p>§ 12. Grundejerforening</p>	<p>Der skal oprettes en eller flere grundejerforening/er med medlemspligt indenfor lokalplanens område med pligt til at vedligeholde fælles veje, stier, fælles parkeringsarealer/parkeringshuse og øvrige fællesarealer.</p> <p>Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.</p> <p>Byrådet kan pålægge en grundejerforening sammenslutning med eller optagelse af grundejerforeninger for nabobebyggelser.</p>
<p>§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</p>	<p>Lokalplan 2.19 (vedtaget 23. april 1991) og Lokalplan 2.19.4 (vedtaget 23. oktober 2001) aflyses for de dele, der er omfattet af denne lokalplan. Lokalplan 2.19.9 (vedtaget 22. maj 2012) aflyses i sin helhed.</p>
<p>§ 14. Lokalplanens retsvirkninger</p> <p><i>Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning. Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte). Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.</i></p>	<p>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.</p> <p>Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.</p> <p>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.</p> <p>Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).</p> <p>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.</p> <p>4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p>
<p>Vedtægelsespåtegning</p>	<p>I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.</p> <p>Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd d. 21. maj 2019</p>
	<p>Michael Ziegler borgmester / Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>



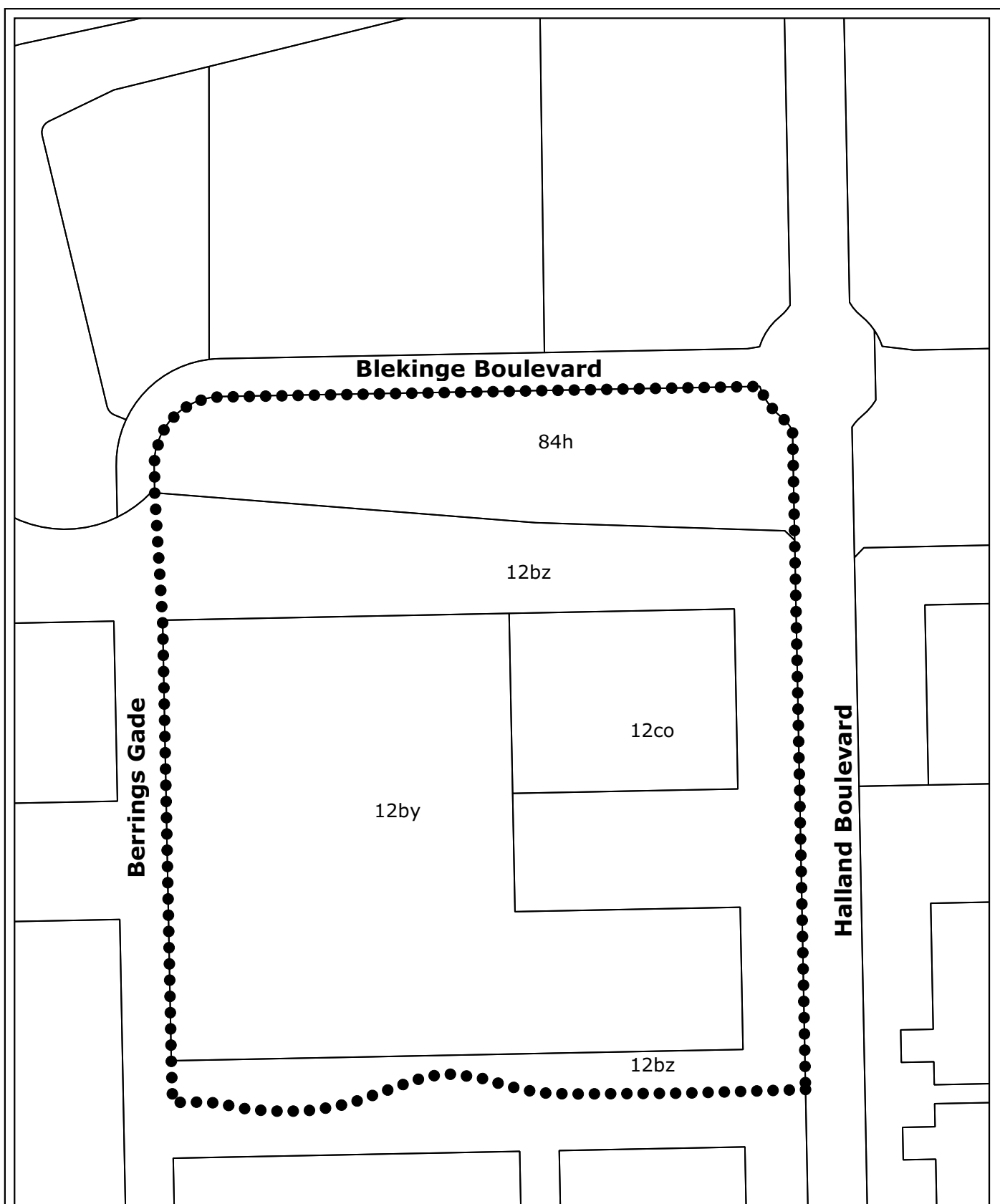
 lokalplangrænse

Bilag 1: oversigtskort

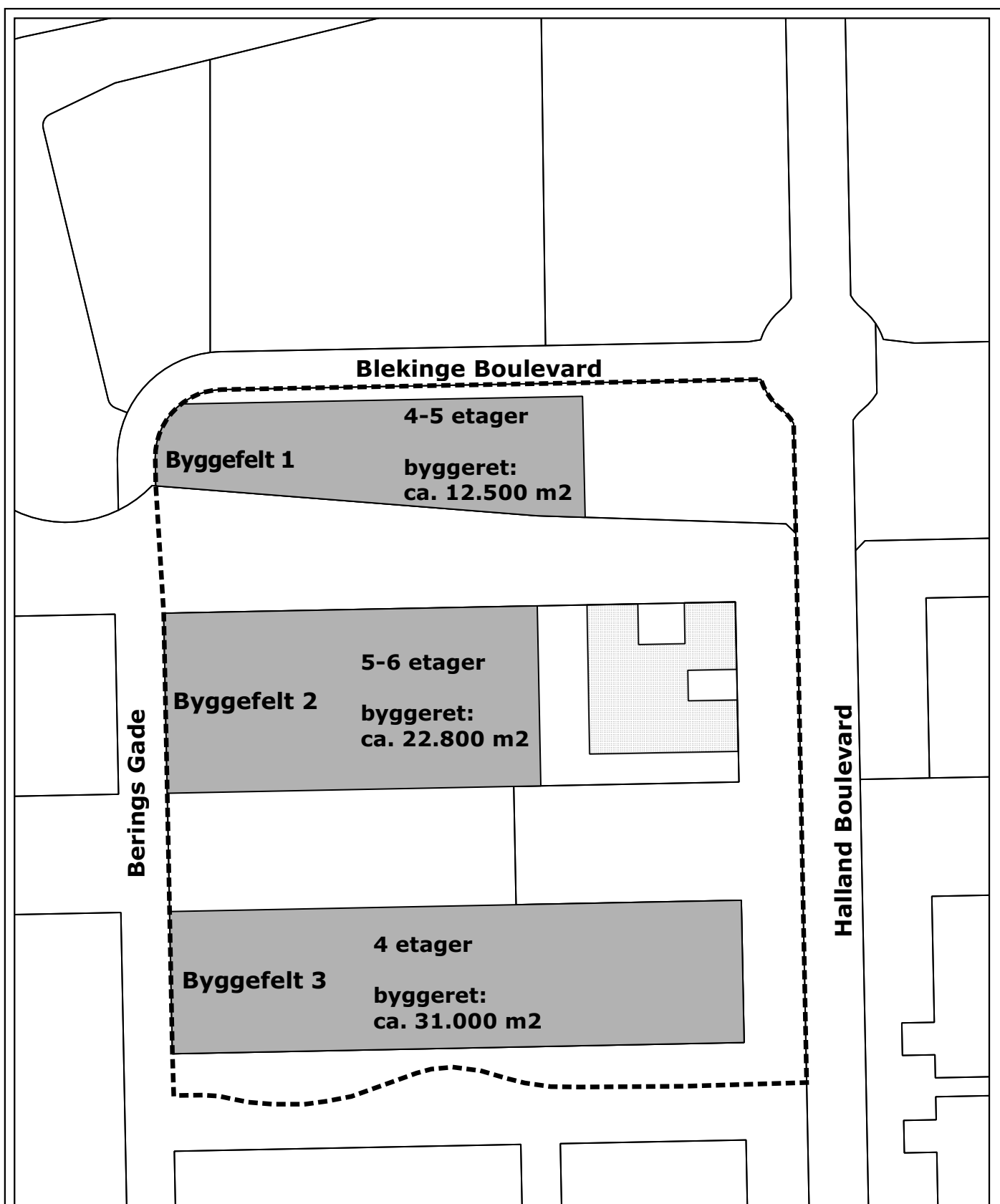
Høje Taastrup

SAG: 18/11834

Dato: 2018-10-12

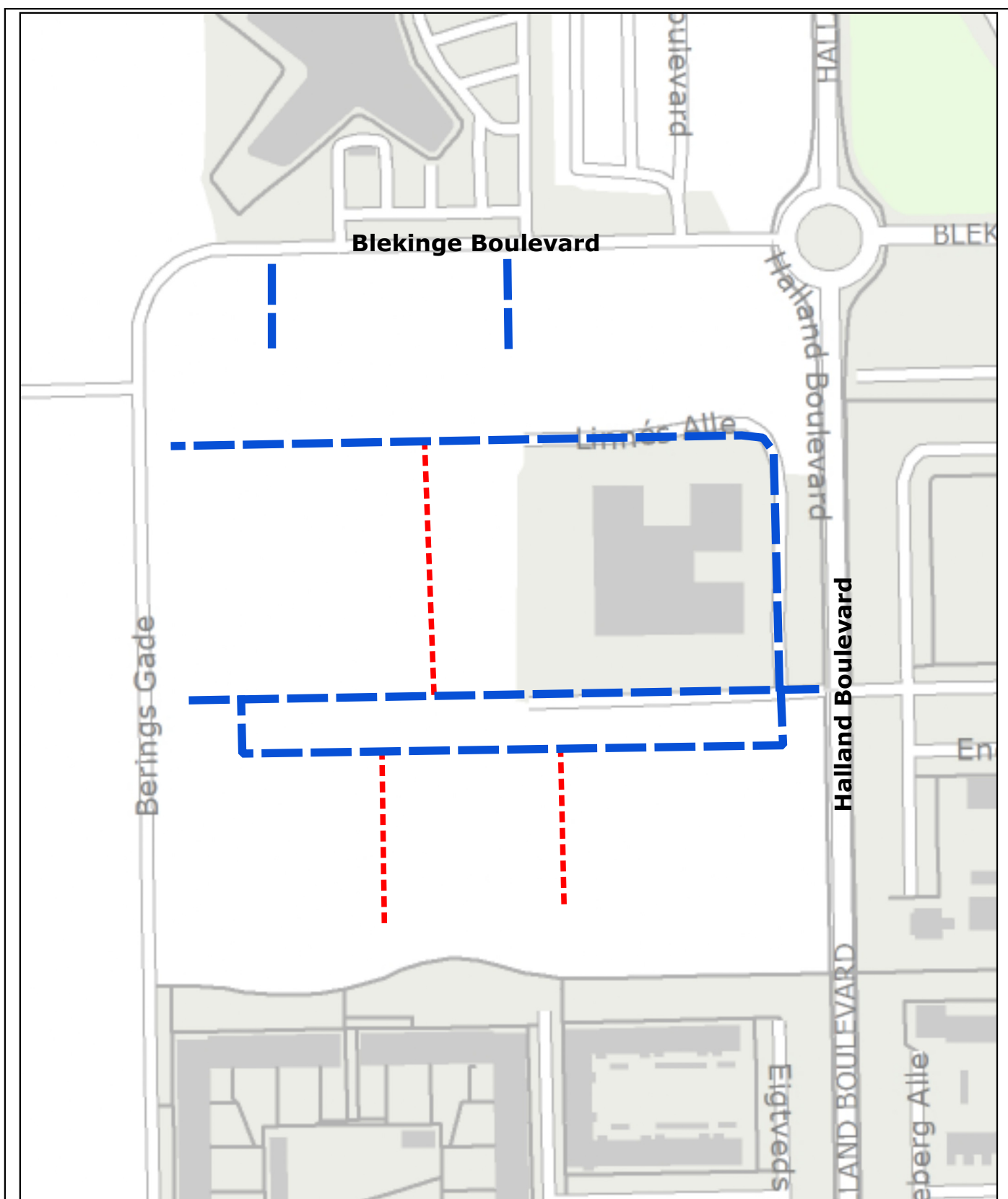


 lokalplangrænse

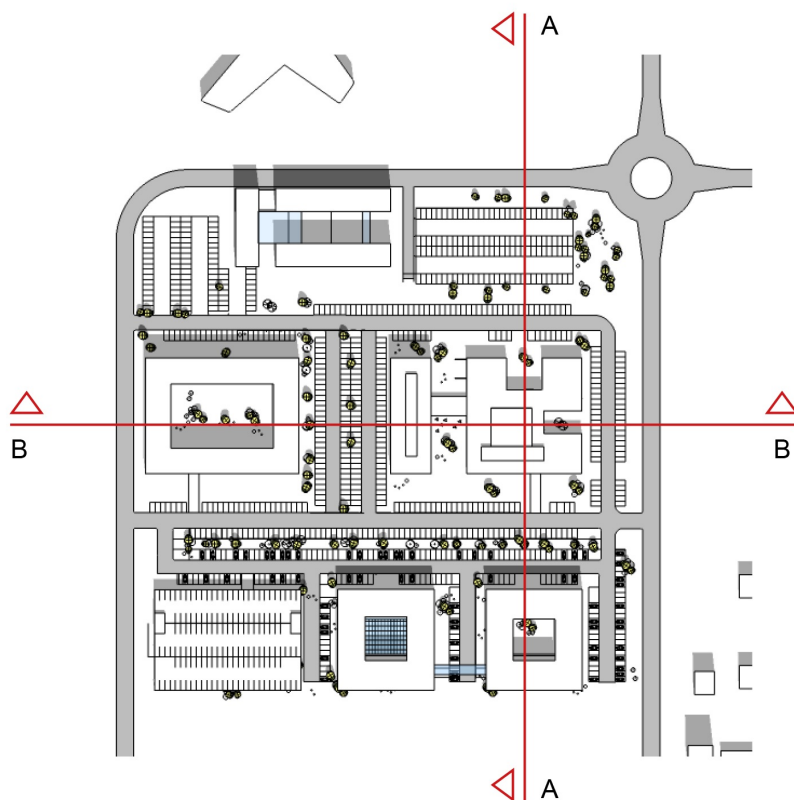


 Byggefelter

Bilag 3: Byggefelter



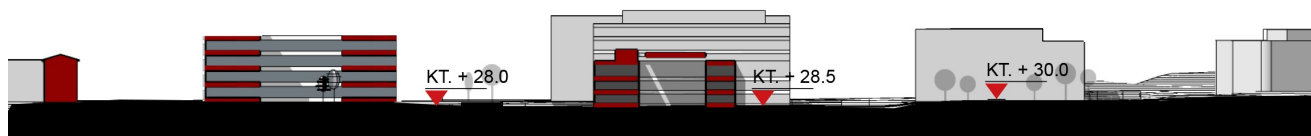
— adgangsveje - - - Mulig placering af interne stikveje



4 etager

5 - 6 etager

4 - 5 etager

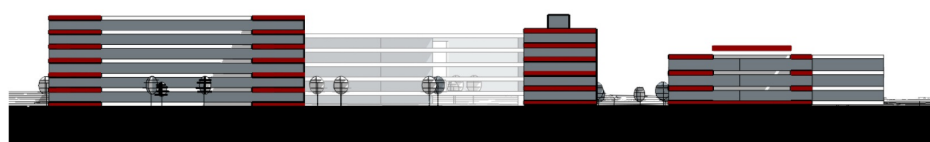


Orbicon

grønt område

snit A-A nord - syd

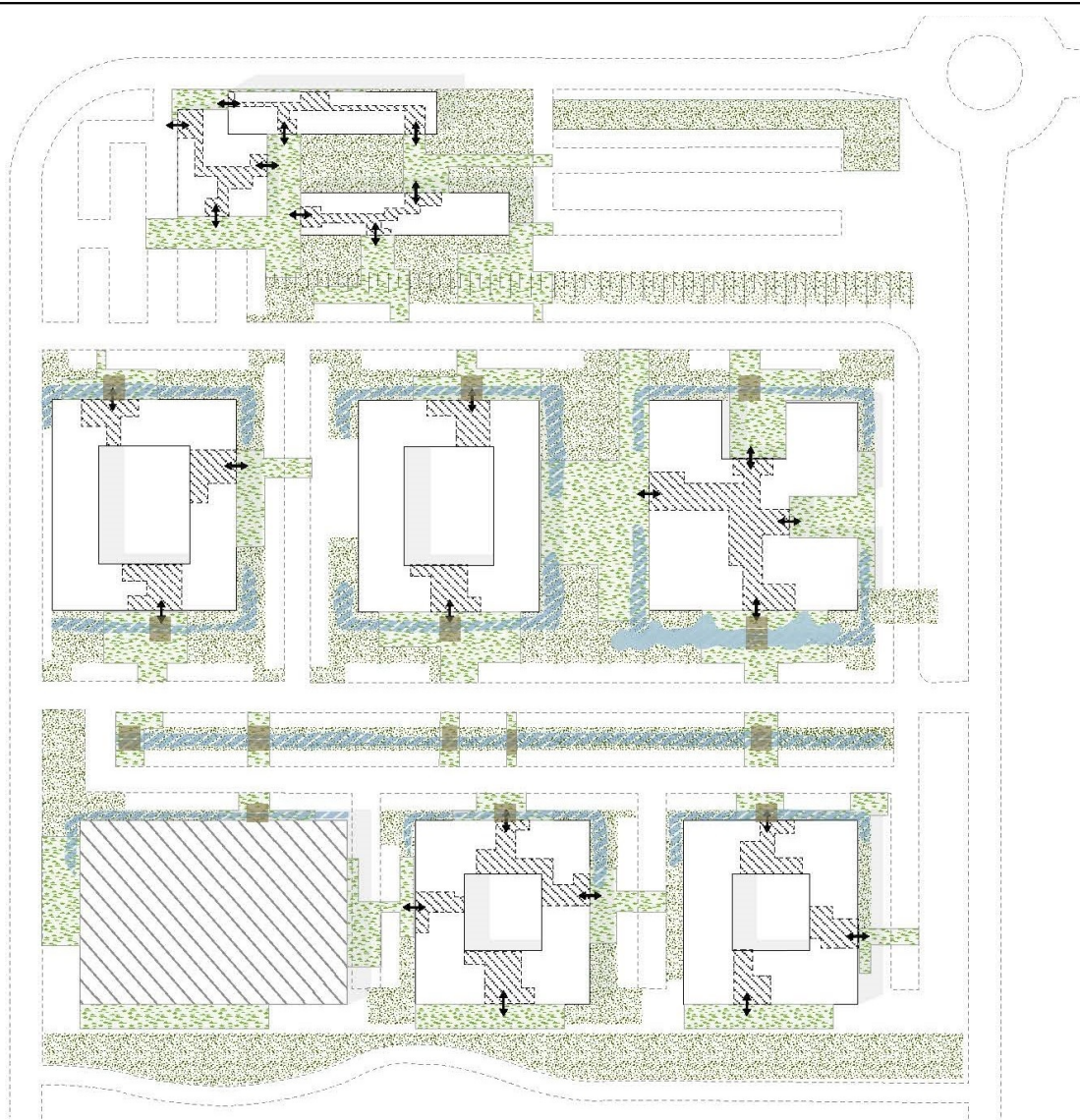
5 - 6 etager



Orbicon
etape 2

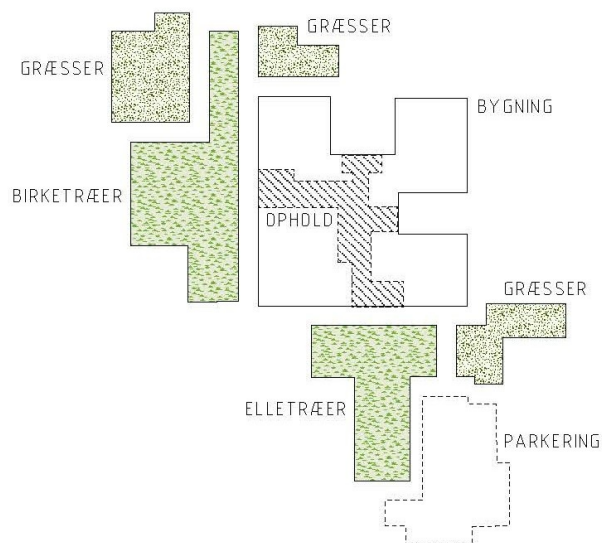
Orbicon

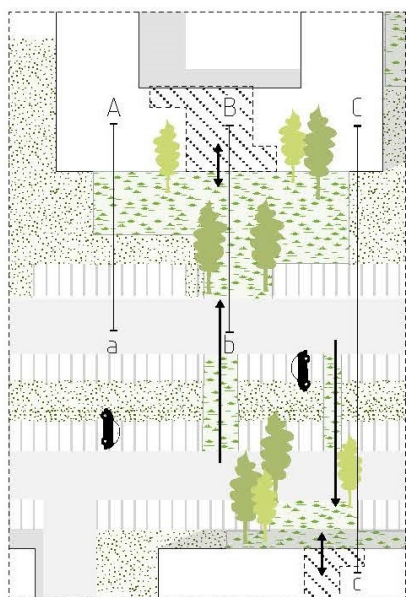
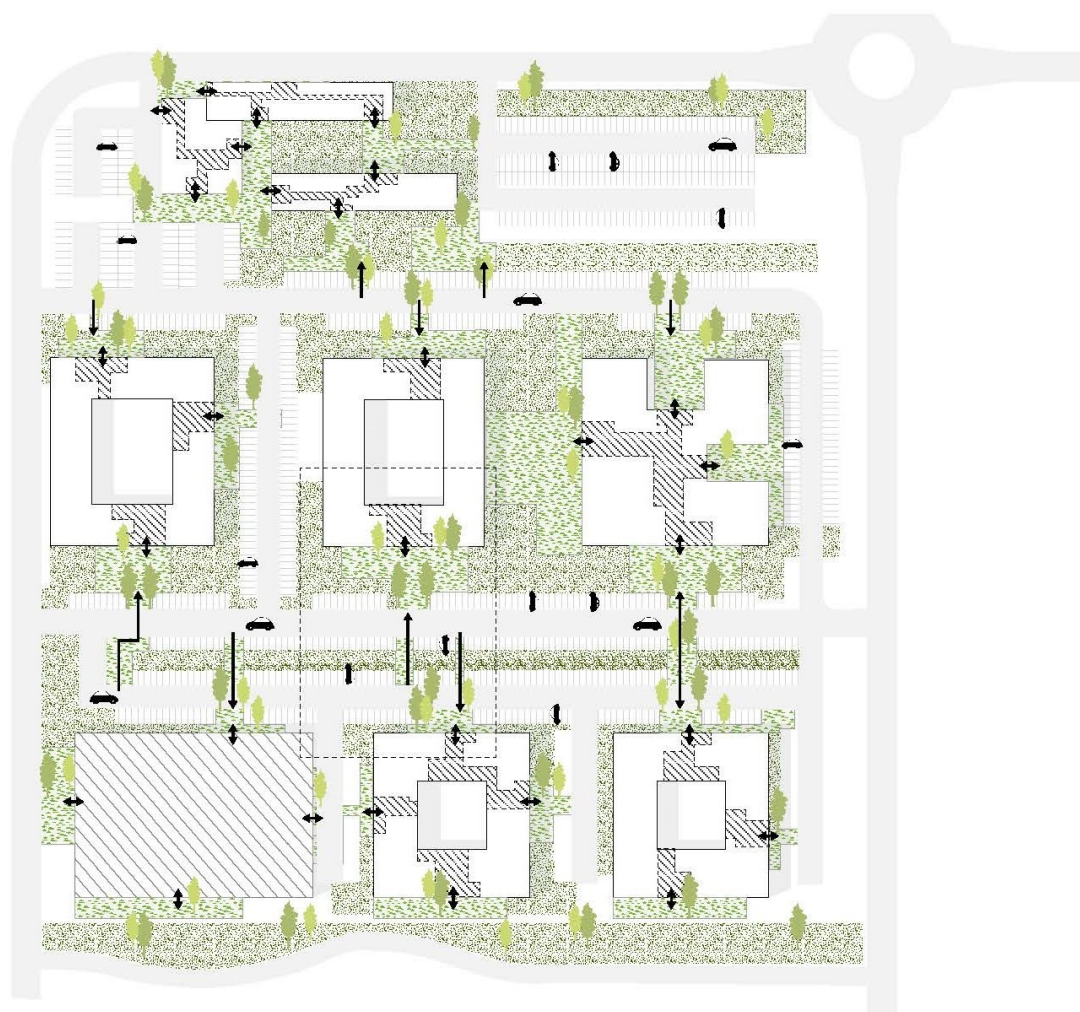
snit B-B øst - vest



Landskabet er opdelt i store felter som differentieres i beplantning. De store felter er gennemgående og spiller sammen med bygningernes indvendige opholdsarealer.

-  Beplantning
-  Beplantning
-  Sø
-  Grøft
-  Bro
-  Indre opholdsareal
-  Adgang
-  Skrænt
-  Muligt P-hus begrønningsprincip
ens med øvrige bygninger

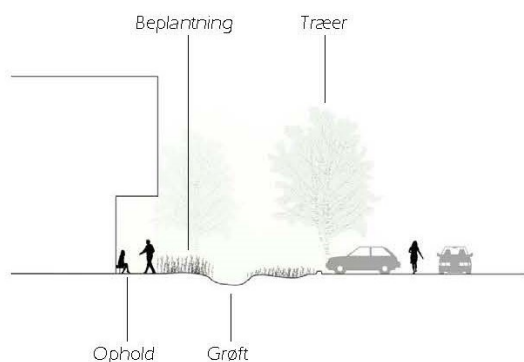




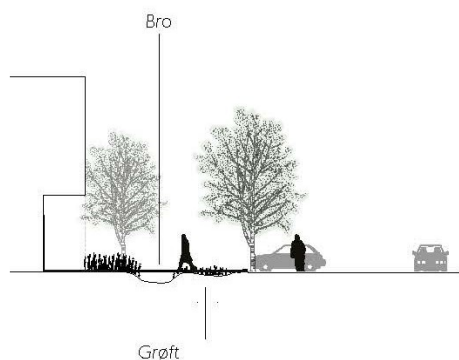
-  Beplantning
-  Beplantning
-  Vej
-  Parkering
-  Træer
-  Indre opholdsareal
-  Adgang
-  Skrænt
-  Muligt P-hus begrønningsprincip
ens med øvrige bygninger

10

Princip snit Aa



Princip snit Bb



Princip snit Cc

