



# Lokalplan 1.10.16

Område beliggende nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# **Lokalplan 1.10.16**

**Lokalplan for et område beliggende nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé.**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.10.16

### Indhold:

### Redegørelse lokalplan 1.10.16 3

Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	6
Forhold til anden planlægning.....	7
Miljøvurdering og VVM-screening.....	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	9
Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
Bæredygtig udvikling .....	10

### Bestemmelser lokalplan 1.10.16 11

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

### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan med koter
- Bilag 4: Snit i bebyggelsen
- Bilag 5: Byggefelter/stiudlæg
- Bilag 6: Beplantningsplan

## Redegørelse lokalplan 1.10.16

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl.

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

I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, her under 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 væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.10.16 omfatter et område beliggende i Taastrup nord for Helgeshøj Allé mellem Hveen Boulevard og Dybendal Allé benævnt Vindmøllegrunden.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af to butikshuse til salg af særlig pladskrævende varer samt en vindmølle.

Lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i et skitseprojekt fremsendt af ejeren.

Lokalplanen skal bl.a. sikre:

Et pænt og attraktivt butiksområde. Butikkerne ligger lige ved en af de store indfaldsveje til kommunen, og er derfor for mange tilkørende, det første indtryk, de får af kommunen.

Rammer for udformning af skiltning og beplantning, der harmonerer med området og bebyggelsen.

At regulering af størrelsen på butikkerne er i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanen.

Regulering af bebyggelsens omfang ved udlæg af byggefelter og byggemuligheder, samt fastlæggelse af et højdegrænseplan til afgrænsning af bebyggelsens højde.

Etablering af hensigtsmæssige tilkørselsforhold samt tilstrækkelig med parkeringsmuligheder til biler og cykler.

Udbygning af tilkørselsveje, så der sikres en problemfri afvikling af trafikken til området.

At der i byggeriet tages højde for de store terrænspring i området.

Gode udeopholdsarealer for kunder og ansatte.

Anlæg af nye og sikring af eksisterende af stier i området.

Mulighed for at tre små eksisterende vindmøller erstattes med en større moderne vindmølle.



Vindmøllegrunden set fra krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé.

## Lokalplanens indhold

*Planloven, § 5n, stk. 1 nr. 3: Uden for bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer). Stk. 2: I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, jf. stk. 1, nr. 3, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.*

Lokalplanen udlægger området til butikker med salg af særlig pladskrævende varer jævnfør Planlovens § 5n.

Der vil desuden i tilknytning til butikkerne kunne indrettes cafeteria o.l. samt kunne opføres en ny vindmølle til erstatning for tre eksisterende vindmøller.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 53.000 m<sup>2</sup>. Her indgår en del af Dybendal Allé og nogle arealer ud til Dybendalsøen. Selve butiksområdet er på ca. 46.400 m<sup>2</sup>.

Der kan opføres to butikshuse med et samlet grundareal på op til 14.500 m<sup>2</sup>. Herudover kan opføres mindre bygninger som indgangspartier, cafeteria og lignende kunde- og medarbejderservicefunktioner.

Butikkerne skal placeres indenfor de udlagte byggefeltter. Der opretholdes i øvrigt byggelinjer: 50 meter fra vejmidte Hveen Boulevard og 20 meter fra vejskel mod Helgeshøj Allé og Dybendal Allé.

Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 40 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. De to matrikler nord for Dybendal Allé kan ikke bebygges.

Overdækkede arealer, læsseramper, varegårde m.v. skal placeres i forlængelse af butiksbygningerne, og må ikke placeres foran sydfacaderne,

Bestemmelserne skal sikre et harmonisk helhedsindtryk af bebyggelsen, set både fra Helgeshøj Allé og Dybendalen.

Der er indenfor lokalplanområdet et markant terrænfald fra syd mod nord. Højden af bebyggelsen fastlægges derfor som en max-kote, hvor der tages udgangspunkt i en facadehøjde

på ca. 8,5 meter i forhold til arealet langs Helgeshøj Allé. Det indebærer, at bygningshøjden nogle steder kan komme op på 14 meter over det eksisterende terræn.

Højden af facader over 8,5 meter reduceres visuelt ved, at der etableres kunstige skrænter beplantet med græs og buske. Skrænterne skal generelt have en hældning på mindst 1:3 for at de kan beplantes og vedligeholdes hensigtsmæssigt. Der skal sikres en blød overgang til det naturlige terræn.

Udformningen af byggeriets facader er som udgangspunkt dikteret af den butikskæde, der entrerer med bygherre i forbindelse med opførelse af byggeriet. Udmelding fra bygherre er, at det vestlige butikshus skal opføres med en let, delvist transparent facade i glas og træprofiler. Det østlige butikshus får en mere massiv udformning i sorte betonelementer med et indgangsparti i glas. Der stilles i lokalplanen krav om, at indgangsfacader mod Helgeshøj Allé opføres med partier af transparent glas, og at der i øvrigt anvendes gedigne og velforarbejdede materialer som beton, tegl, metalplader, og fuldkantede brædder og træ-profiler i massivt træ.

Ubebyggede arealer skal fremtræde velholdte med beplantning eller fast belægning. Der må som udgangspunkt ikke være udstilling af varer eller henstilling af oplag, containere og affald.

Byrådet kan tillade, at en del af lokalplanområdet benyttes til udendørs udstilling af pladskrævende varer, hvis Byrådet vurderer, at det kan ske under hensyntagen til lokalplanens intentioner om et attraktivt og velordnet butiksområde. Der kan desuden indrettes særlige afskærmede arealer til affaldscontainere når de ikke placeres foran indgangsfacader eller meget synlige fra området omkring Dybendalsøen.

Der må af trafikale årsager kun være en overkørsel til Helgeshøj Allé. Denne placeres overfor indkørslen til ejendommen mod syd, så der opstår et vejkryds. Der kan desuden etableres overkørsler til Dybendal Allé efter behov.

Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der skal derfor fra starten anlægges mindst 1 bilparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering af biler skal ske på veldefinerede parkeringspladser med asfaltbelægning eller tilsvarende, der forhindrer nedsivning af oliespild. Hvis der er behov for det, skal der etableres olieudskillere og forsinkelse af afvandingen.

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.

Der skal indrettes opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet. Arealerne skal placeres og indrettes, så de er nemt tilgængelige og attraktive for medarbejdere og kunder at opholde sig i. Passende arealer skal placeres så tæt på personaleindgange, at det bliver naturligt at benytte dem i f.eks. frokostpauser. Arealerne skal ved beplantning og møblering indrettes, så de matcher brugernes behov. Arealerne skal orienteres, så der kommer rimelig med sol og lys på dem. Tagterrasser, atriumgårde og lignende kan medregnes til opholdsarealer.

I overensstemmelse med tidligere planer udlægges langs Helgeshøj Allé i forbindelse med det fem meter brede beplantningsbælte en gangsti og en cykelsti. Den eksisterende

sti i områdets vestlige del fastholdes med et fire meter tracé.

De tre gamle vindmøller på grunden er udtjente, og vil i forbindelse med byggeriet blive nedrevet. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny vindmølle, når dette kan ske i overensstemmelse med gældende lovgivning for vindmøller. Den nye vindmølle må ikke have en tårnhøjde på over 52 meter og en samlet højde til vingspids på mere end 80 meter. Højere møller ville være omfattet af Planlovens VVM bestemmelser.

Skiltning skal have et omfang, der svarer til områdets funktion, detailhandel i stor skala. Mange private kunder indebærer, at butikkerne skal være lette at finde og identificere, men samtidig må skiltningen ikke dominere bygningerne og friarealerne. Det vil være naturligt, at skilte kan ses fra Hveen Boulevard og det regionale aflastningscenter for detailhandel syd for Helgeshøj Allé. Men der må ikke skiltes med henblik på at kunne ses fra f.eks. Holbækmotorvejen og Roskildevej. Lokalplanen giver mulighed for mere og større skiltning end i almindelige erhvervsområder, men bestemmelserne i kommunens skiltevejledning skal i øvrigt overholdes. Her under at der ikke må skiltes over facadehøjde, og således heller ikke på en eventuel skærm til afdækning af tekniske installationer.

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 sikring af området og evt. tilkørsel af varer m.v.

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 indgangspartier, adgangsstier og -områder 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.

## Områdets historie og eksisterende forhold

I 1969 vedtog Høje-Taastrup Kommunalbestyrelse byplanvedtægt 1-10, der udlagde et stort erhvervsområde nord for Roskildevej i området mellem Klovtofte og Hveen Boulevard.

I 1975 flyttede møbelvarehuset, Ikea, til området. Ikea placerede sig i den vestlige ende af området på jord, der tidligere tilhørte gården, Helgeshøj. Selve varehuset blev opført syd for Helgeshøj Allé, men Ikea købte også grunden nord for vejen, og her blev opført tre vindmøller, der siden har været en slags vartegn for virksomheden. Grunden har i øvrigt ligget hen som naturgrund.

I 1986 vedtog Byrådet lokalplan 1.10.10, der fastlagde udbygningen i området omkring Dybendalen.

I 1991 var der planer om at opføre et større biografcenter på området, og Byrådet vedtog lokalplan 1.10.12, der muliggjorde dette. Biografcenteret blev imidlertid aldrig realiseret.

I 2007 vedtog Byrådet lokalplan 1.10.15 for området. Lokalplanen gav mulighed for at opføre et butikshus for butikker med særlig pladskrævende varer efter de da gældende regler for varegrupper og butiksstørrelser.

## Forhold til anden planlægning

*Kommuneplan 2010:*

*Maksimale butiksstørrelser for særlig pladskrævende udvalgsvarer:*

*Camping- og bådforhandlere: 4.500 m<sup>2</sup>.*

*Biler: 5.000 m<sup>2</sup>.*

*Planteforhandlere: 9.000 m<sup>2</sup>.*

*Møbler: 10.000 m<sup>2</sup>.*

*Tømmer og byggematerialer: 15.000 m<sup>2</sup>.*

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 105A. Det udlægges til fremstillingsvirksomhed, værkstedsvirksomhed, engroshandel samt biograf og restaurant. Desuden giver rammebestemmelserne mulighed for at indpasse detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.10.16 er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2010. Imidlertid gives der i kommuneplanens rammebestemmelser kun mulighed for en bygningshøjde på 8,5 meter. Lokalplan 1.10.16 fastlægger af hensyn til det kuperede terræn i stedet en maksimal kote, der tager udgangspunkt i en facadehøjde mod Helgeshøj Allé på 8,5 meter, men giver mulighed for, at den nordlige del af byggeriet kan opføres med en højde på op til 14-15 meter over eksisterende terræn. Vedtagelse af lokalplan 1.10.16 forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen.

I kommuneplanens rammer for detailhandel afsættes 17.000 m<sup>2</sup> til pladskrævende udvalgsvarer indenfor lokalplanområdet. Der fastlægges desuden maksimale butiksstørrelser for de enkelte brancher svarende til planlovens bestemmelser.

Der er i kommuneplanen udlagt en overordnet sti indenfor området. Stiuclægget løber langs områdets sydlige afgrænsning. Stiforløbet fastholdes i lokalplanen, men kan om nødvendigt ændres i forbindelse med fremtidige vejudvidelser af Hveen Boulevard og Helgeshøj Allé. Da stien er medtaget i kommuneplanens hovedstruktur skal den udlægges i et fem meter tracé.

Lokalplanen erstatter lokalplan 1.10.15 fra oktober 2007 samt en mindre del af lokalplan 1.10.10 fra oktober 1986.

I lokalplan 1.10.15 var fastlagt en maksimal facadehøjde for hele byggeriet på 8,5 meter. Lokalplan 1.10.16 fastlægger i stedet en maksimal kote for byggeriet som helhed. Lokalplan 1.10.16 ændrer desuden på det i lokalplan 1.10.15 udlagte byggefelt. Byggelinjerne mod Helgeshøj Allé og Dybendal Allé reduceres i den forbindelse indenfor byggefeltet fra 20 meter til 13-15 meter.

Lokalplan 1.10.16 omfatter ud over butiksområdet Dybendal Allé og to mindre arealer ud mod Dybendalsøen, som blev frastykket Vindmøllegunden i forbindelse med anlæg af Dybendal Allé. De to arealer har været omfattet af lokalplan 1.10.10, men har ikke været behandlet planmæssigt efter deres udmatrikulering. De indgår i dag som en naturlig del af det åbne areal omkring søen og Dybendalstien.

Lokalplan 1.10.15 og lokalplan 1.10.10 vil blive aflyst for området med vedtagelse af lokalplan 2.10.16.

Mod Hveen Boulevard gælder en vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidte. Det vestlige byggefelt indenfor lokalplanområdet vil delvist komme til at ligge indenfor denne byggelinje således, at byggelinjen indenfor byggefeltet reduceres til ca. 31 meter fra vejmidte og 13 meter til vejskel ved det nærmeste hjørne. Vejmyndigheden, Høje-Taastrup kommune, har ingen



forventninger om, at der bliver behov for udvidelse af Hveen Boulevard. Vejbyggelinjen aflyses derfor indenfor det i lokalplanen udlagte byggefelt.

Området har separat kloakering. Parkeringspladser og andre arealer med fast belægning skal afvande til kommunens regnvandsledning. Det må påregnes, at der skal etableres olieudskiller og forsinket afvandingen indenfor området.

Området er i dag forsynet med naturgas, men Høje-Taastrup Fjernvarme er langt fremme med planer om at føre fjernvarme frem. Det forventes at området er fjernvarmeforsynet inden udgangen af 2010. Det må derfor påregnes, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

HNG har en naturgasledning, der løber i Helges Høj Allé. Den skærer imidlertid ind over lokalplanområdet på et mindre stykke i det syd-vestlige hjørne. Ledningen er sikret ved deklaration af 4. november 1988, dokument om naturgas m.v. nr. 17556. Deklarationens bestemmelser skal respekteres i forbindelse med nybyggeri, anlæg af veje m.v.

Ved opstilling af vindmøllen skal der tages hensyn til eventuelle radiokæder. Bygherre skal derfor tage kontakt til relevante radiooperatører inden opstilling af møllen. IT og Telestyrelsen har oplyst, at de ikke har registrerede radiokæder hen over området.

### **Zoneforhold**

Området er beliggende i byzone.

### **Miljøvurdering og VVM-screening**

*Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.*

*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. § 3, stk. 2*

*VVM, vurdering af Virkningerne på miljøet: I henhold til Planlovens § 11g, stk. 1 må enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, ikke påbegyndes før der er tilvejebragt retningslinjer i kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse (VVM-pligt).*

Der er foretaget en miljøscreening. (se Bilag 7). Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for planerne i henhold til Miljøvurderingsloven. Lokalplan 1.10.16 afløser den gældende lokalplan 1.10.15, og de to planer har stort set samme anvendelsesbestemmelser og byggerummelighed. Den nye lokalplan ændrer således ikke væsentligt på betingelserne for områdets udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.10.15 gennemførte kommunen en VVM-screening for udbygning af området med 17.000 m<sup>2</sup> til butikker med særlig pladskrævende varer. Kommunen vurderede, at butikkerne ikke ville påvirke miljøet væsentligt, og afgjorde derfor, at der ikke skulle udarbejdes en VVM-redegørelse. Afgørelsen blev truffet på baggrund af en detailhandelsrapport udarbejdet af Retail Institut, der bl.a. vurderede, at de nye butikker kun ville få marginal betydning for det regionale detailhandelsmønster.

Kommunens afgørelse blev offentliggjort ved annoncering den 4. juli 2007.

Da det nu fremlagte forslag til lokalplan 1.10.16 ikke overordnet set ændrer på områdets anvendelse og rummelighed, vil der ikke blive gennemført en ny VVM-screening.

Der henvises til:

- Kommuneplan 2010: Rammer for detailhandel i Taastrup, og Planredegørelsen/Erhvervslivet i udvikling/Butikker.
- Detailhandelsanalyse 2009 for Høje-Taastrup Kommune fra maj 2009.

## Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

De nye butikker bliver en del af et velkonsolideret regionalt butiksområde. Butikkerne forventes at få positiv betydning for kommunen som helhed og forbedre borgernes lokale indkøbsmuligheder. F.eks. er der planer om et større plantecenter, hvad der ikke i forvejen findes i kommunen. De nye butikker vil trække flere kunder til området, og dermed støtte kommunens handelsmiljø og bidrage til at fasthold kommunens andel af regionens detailhandel med udvalgsvarer.

Den enkelte butik får dog ifølge rapporten kun marginal betydning for regionens detailhandel som helhed.

Bygherre har fået udarbejdet en trafikanalyse (trafikanalyse dateret 12.10.2009), der både tager højde for det planlagde projekt, og en planlagt udbygning i butiksområdet syd for Helgeshøj Allé.

Analysen konstaterer, at der allerede i dag er problemer med afvikling af trafikken i de to kryds, Helgeshøj Allé/Hveen Boulevard og indkørslen til butiksområdet syd for Helgeshøj Allé, specielt om morgenen og sidst på eftermiddagen.

De nye butikker vurderes til at ville øge trafikmængden i området med 27 % i forhold til trafiktællinger foretaget i 2006. Lidt mere, end hvis den gældende lokalplan 1.10.15 blev realiseret.

Analysefirmaets trafiksimuleringer viser, at der skal gennemføres en række forbedringer af vejnettet, for at trafikken kan afvikles på et acceptabelt niveau. Bl.a. skal der anlægges ekstra højre og venstresvingsbaner i krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé, og venstresvingsbane til Vindmøllegrunden. Desuden skal forholdene forbedres bl.a. ved tilpasning af eksisterende lyssignaler samt etablering af lyssignal i krydset ved Dybendal Allé.

Ibrugtagning af byggeri indenfor lokalplanområdet vil blive betinget af, at de tre kryds på strækningen af Helgeshøj Allé fra Hveen Boulevard til Dybendal Allé/Mårkærvej ombygges med svingbaner og lysregulering efter et af kommunen godkendt projekt i overensstemmelse med anbefalingerne i trafikanalysen.

Ombygning af vejene gennemføres på grundlag af en udbygningsaftale mellem bygherre og kommune i henhold til Planlovens § 21b.

Lokalplanområdet vil komme til at omfatte Dybendal Allé, der er en privat fællesvej. Der kan etableres overkørsler fra vejen til butiksområdet. Etablering af overkørsler til vejen skal ske i overensstemmelse med Privatvejlovens bestemmelser.

Der vil kunne opstilles en vindmølle indenfor området. Der er ikke nærliggende områder med miljøfølsom anvendelse, som boliger eller regionale fritidsområder, der kan blive generet af støj og lysflimmer fra møllen.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27, stk. 2 (Bekendtgørelse nr. 104 af 2007).

gørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, at området udgraves arkæologisk 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.

### **Skovbyggelinjer**

By- og Landskabsstyrelsen har ikke registreret skovbyggelinjer indenfor lokalplanområdet. Skovdistrikt Øst Sjælland oplyser imidlertid at beplantningerne ved motorvejsafkørslen til Hveen Boulevard eventuelt kan afkaste skovbyggelinje, idet arealet er ejet af Vejdirektoratet, og dermed i offentlig eje. I givet fald vil et kommende byggeri skulle have dispensation fra skovbyggelinjen. Kommunen er myndighed på området.

### **Naturbeskyttelse**

Områdets beliggenhed og tilstand gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller furageringspladser for beskyttede dyre- og plantearter. Der er ikke indenfor området kendskab til beskyttede naturtyper og der er ikke registreret fund af beskyttede dyre eller plantearter.

Konsulentfirmaet, COWI, har udarbejdet en naturvurderingsrapport for lokalplanområdet. Der er ikke indenfor området observeret beskyttede naturtyper eller beskyttede arter. Rapporten konkluderer, at der ikke er naturforhold, der skal tages specielle hensyn til.

## **Bæredygtig udvikling**

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og planlægning i Høje-Taastrup Kommune skal tilstræbe en udvikling der både økonomisk og miljømæssig 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.

## Bestemmelser lokalplan 1.10.16

Med hjemmel i lov om planlægning (lov bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for opførelse af to butikshuse til butikker med pladskrævende varer samt en middelstor vindmølle.

Lokalplanen skal:

- Regulere af størrelsen på butikkerne i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne i Kommuneplan 2010.
- Fastlægge byggeretten for den enkelte ejendom.
- Regulere bebyggelsens omfang og udseende.
- Sikre etablering af den nødvendige infrastruktur og adgangsforhold til de nye butikker. Her under udbygning af tilkørselsveje.
- Sikre at den nye bebyggelse tilpasses området bl.a. hvad angår skiltning og beplantning.
- Sikre gode fysiske rammer for kunder og ansatte.
- Udlægge tilstrækkelig med parkeringsmuligheder til biler og cykler.
- Fastlægge stier i overensstemmelse kommuneplanens stuedlæg.
- Fremme et energirigtigt og bæredygtigt byggeri.
- Give mulighed for at tre små eksisterende vindmøller erstattes med en ny større vindmølle.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 9 i, 9 y og 9 z samt del af matr. nr. 9 r alle Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 20. januar 2010 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
2. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder:
  - Delområde B: Butikker
  - Delområde V: Vej
  - Delområde G: Grønt område
 Delområderne afgrænses som vis på bilag 2.

## § 4. Områdets anvendelse

Delområde B:

1. Området udlægges til detailsalg af særligt pladskrævende udvalgsvarer jævnfør Planlovens definition af denne virksomhedskategori.
2. Der kan indrettes i alt 17.000 m<sup>2</sup> til detailhandel.
3. De enkelte butikker skal overholde kravene, her under bestemmelser om maksimalt bruttoetageareal, i den til enhver tid gældende lovgivning.
4. Der kan indrettes administration i tilknytning til hver enkelt butik svarende til højst 20 % af bruttoetagearealet.
5. Der kan indrettes cafeterier og lignende servicefunktioner til k under og medarbejdere evt. i særskilt bygning. Bruttoetagearealet, der indrettes til café, må maksimalt udgøre 1000 m<sup>2</sup>.
6. Der kan opføres en vindmølle, under forudsætning af, at de tre eksisterende vindmøller nedrives.

Delområde G:

7. Området udlægges til grønt friareal i tilknytning til bredden langs Dy bendalsøen. Området må ikke indhegnes eller afspærres.
8. Der kan placeres almindeligt parkinventar i området, som bænke og borde.

Delområde V:

9. Området udlægges til vejareal.

## § 5. Udstykning

1. Grunde indenfor delområde B må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 15.000 m<sup>2</sup>, og skal omfatte en del af de udlagte byggefeltet.
2. Vindmøllen kan dog udstykkes på en mindre selvstændig matrikel under forudsætning af overholdelse af gældende love og bestemmelser.
3. Arealer til vej- og stianlæg kan frastykkes, når de sammenlægges med eksisterende vejmatriler.
4. Der kan ikke i øvrigt udstykkes indenfor lokalplanområdet.

## § 6. Veje og stier

1. Vejadgang til området skal ske fra Helgeshøj Allé eller fra Dybendal Allé. Fra Helgeshøj Allé kan kun etableres en vejadgang. Vejadgangen placeres som vist på bilag 3, idet indkørslen skal etableres overfor indkørslen til området syd for Helgeshøj Allé. Til Dybendal Allé etableres vejadgang efter behov.
2. Helgeshøj Allé kan udvikles indenfor lokalplanområdet jævnfør kortbilag 3.
3. Delområde V (Dybendal Allé) udlægges til vejtracé i 12 meters bredde samt plads til svingbaner mod Helgeshøj Allé. Kørebanen skal være mindst otte meter bred.

4. I lokalplanområdets sydlige afgrænsning langs Helgeshøj Allé udlægges i forbindelse med det 5 meter brede beplantningsbælte en gangsti i 2½ meters bredde og en cykelsti i 2½ meters bredde som vist på kortbilag 2. Stierne udmunder ved krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé. Stierne skal have hård belægning, asfalt, fliser eller lignende.
5. Der anlægges et stitrace i 4 meters bredde langs lokalplanområdets vestlige og nordlige del som vist på kortbilag 2. I traceet anlægges en 2 meter bred asfaltsti. Stien indgår i områdets stisystem og skal være offentlig tilgængelig.
6. Adgangsstier, fortove og pladser skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig.

## § 7. Parkering

1. Inden for området skal der til enhver tid være anlagt tilstrækkelige parkeringsarealer til at opfylde områdets parkeringsbehov.
2. Der skal der mindst anlægges parkering svarende til en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
3. For hver 50 parkeringspladser skal der anlægges mindst en handicapparkeringsplads på 3,5 x 5,0 meter til almindelige biler og en handicapparkeringsplads på 4,5 x 8,0 meter til kølasebiler. Der skal der mindst anlægges to af hver slags.
4. Der skal udlægges areal til en cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst halvdelen af disse skal anlægges før byggeriet ibrugtages. Herunder skal etableres et passende antal overdækkede cykelparkeringspladser til personalet enten som cykelrum eller som cykelstativer under halvtag.
5. Cykelparkering til kunder skal overvejende placeres i forbindelse med indgange til butikkerne.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 40. Der kan medregnes en forholdsmæssig andel af delområde G.
2. Bebyggelsens grundareal må ikke overskride 17.000 m<sup>2</sup>.
3. Butikshusene skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 5. Byggefelterne er rektangulære og ligger parallelt med Helgeshøj Allé. Det østlige byggefelt ligger i en afstand på 31 meter fra Hveen Boulevards vejmidte.
4. Cafeteria kan placeres udenfor byggefelterne indenfor område B, når nedenstående byggelinjer respekteres. Andre mindre bygninger må ikke placeres læggere mod syd end butikshusenes sydfacader, og må ikke dominere indsynet fra dybendalsområdet til området og bebyggelsen.
5. Udenfor de udlagte byggefeltet opretholdes en byggelinje mod Hveen Boulevard på 50 meter fra vejmidte og mod Helgeshøj Allé og Dybendal Allé en byggelinje på 20 meter fra vejskel.

6. Bebyggelsens højde må for det vestlige byggefelt ikke overstige kote 36,5 og for det østlige byggefelt ikke overstige kote 34,5. Herudover kan der over tag etableres tekniske installationer som ventilation, elevator-skakt o.l. Installationerne kan skjules med en skærm, eventuelt i hele facadens længde. Skærmen må ikke være mere end to meter høj.
7. Indgangspartier kan opføres med en højde på op til to meter over facadehøjden.
8. Ingen bygning må gives en større højde end ovenfor nævnt. Bygninger med fladt tag må dog af tekniske hensyn have en taghældning på op til 3 grader.
9. Øvrige bygninger må kun opføres i en etage og bygningshøjden må ikke overskride 6 meter over omgivende terræn.
10. Der kan i forbindelse med varehåndteringsområder, indgangspartier, cykelparkering og lignende etableres tagudhæng, baldakiner m.v. De overdækkede arealer skal medregnes i bebyggelsesprocenten.
11. I delområde B kan opføres en vindmølle, jævnfør gældende lovbestemmelser for vindmøller. Vindmøllen må have en tårnhøjde på op til 54 meter og en vingediameter på 52 meter, således at den samlede højde til vingespids holdes under 80 meter. Det er en forudsætning, at de tre eksisterende vindmøller nedrives.

## § 9. Bebyggelsens udseende

1. Der skal til udvendige bygningsflader anvendes gedigne og velforarbejdede materialer: Beton, tegl, metalplader, glas eller fuldkantede brædder i massivt træ.
2. Butikshusenes adgangsfacader skal udformes med større eller mindre partier i transparent glas. Som minimum skal indgangspartiet være en glaskonstruktion, der giver indkig i bygningen.
3. Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer må ikke være synlige fra Helgeshøj Allé og Dybendal Allé. Hvis de er anbragt på tag, skal de afskærmes på alle sider. Skærmen skal udformes, så det klart fremgår, at den ikke er en del af selve facaden.
4. Vindmøllen, herunder både tårn og vinger, skal holdes i en hvid eller en lys grå farve. Der må ikke skiltes eller opsættes reklamer på møllen.

## § 10. Skiltning

1. Skilte må kun opsættes på bebyggelsens facader.
2. Facadeskilte skal udføres under hensyntagen til facadernes opdeling og til bygningens karakter og udseende.
3. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
4. 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 tilledes, at mindre dele af logoet overskrider de to meter.

5. Skilte fra forskellige forretninger på samme facade skal samordnes i størrelse og karakter.
6. Skilte må ikke placeres over facadehøjde.
7. Ved anvendelse af lysskilte skal disse udføres ikke-transparente eller tilsvarende lysdæmpede, så kun tekst og logo står belyst.
8. Neonskilte kan opsættes.
9. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo.
10. Skiltning for enkeltprodukter er ikke tilladt.
11. Skilte må ikke genere oversigtsforholdene for trafikken.
12. Der kan placeres én pylon for hver forretning med en maksimal højde på 5 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter. Pylonerne skal placeres foran virksomhedens facade.
13. Der kan ved indgangspartier eller indkørsler etableres flaggrupper. Der kan højst etableres to grupper med højst tre flag i hver. Flagstængerne skal være lige høje og må højst være 12 meter høje. Der må ikke i øvrigt opstilles flagstænger i reklame-øjemed indenfor området.
14. Der må ikke opsættes bannere permanent på butiksfacaderne. Der kan højst opsættes bannere tre gange årligt i fire uger ad gangen.
15. På parkeringsarealet kan opsættes informations- og vejvisningsskilte, der er nødvendige for områdets funktion. Der må ikke opsættes reklamer.
16. Skiltningen skal i øvrigt være i overensstemmelse med gældende Facade- og Skiltevejledning for Høje-Taastrup Kommune.

## § 11. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som fri/opholdsareal, gårdsplads, v. aregård, adgangsv. ej og parkering.
2. Delområde G må kun benyttes som grønt friareal, og skal anlægges, så det indgår som en del af det grønne område omkring Dybendalsøen. Arealet kan medregnes som friareal for bebyggelsen indenfor lokalplanområdet. Arealet må ikke indhegnes eller afspærres.
3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
4. Parkeringsarealer skal gives en grøn karakter ved etablering af beplantning eksemplvis som illustreret på kortbilag 6.
5. Parkerings- og gårdarealer skal belyses med fritstående nedadrettede armaturer og med en lyspunktshøjde på max 5 meter. Lyskilde: Mater-Colour eller kompakte lysstofrør.
6. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
7. Der skal anlægges skrån timer af jord mod bygningsfacader, så den frie del af facaden ikke bliver mere end 8,5



meter høj. Skråningerne skal have en hældning på mindst 1:3, hvor dette er muligt i forhold til veje, stier m.m. Overgang til omgivende terræn skal være blød.

8. Der skal anlægges udeopholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Arealerne skal placeres og indrettes, så de er attraktive at bruge for ansatte og kunder. Terrasser o.l. kan medregnes til opholdsarealer.
9. Lokalplanområdets nord-vestlige del ned til Dybbendalstien skal udlægges til friareal. Det skal have en grøn karakter hovedsageligt med græsarealer og beplantning. Der må ikke indrettes egentlig bebyggelse ud over småskure o.l. Der kan desuden etableres udendørs udstilling af planter i forbindelse med områdets butikker.
10. Langs Helgeshøj Allé og Dybbendal Allé udlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte. I beplantningsbæltet skal etableres en beplantning af fuldkronede træer eksempelvis Robinia pseudoacacia "Nyrisege". Træerne plantes i stor størrelse, 18-20 cm (stammens omkring 1 meter over jorden). Der må maksimalt være et mellemrum på 10-15 meter mellem træerne. Træerne skal plantes i græs med lav hæk bestående af to rækker symphoricarpus chenaultii, hancock, eller i en tæt uafbrudt bundplantning af symphoricarpus chenaultii, hancock. Se kortbilag 6.
11. Mod Hveen Boulevard udlægges et 10 meter bredt afstands- og beplantningsbælte. Arealet beplantes fortrinsvist med egetræer som den eksisterende beplantning på vejarealet mod Hveen Boulevard. Udlægget til den offentlige sti løber indenfor afstandsbelte. Se kortbilag 2.
12. Mod den offentlige sti nord for lokalplanens afgrænsning må kun hegnes med levende hegn. Eventuelt supplerende fast hegn skal placeres inde på egen grund, så det skjules af det levende hegn.

## § 12. Energiforbrug og miljø

1. Nyt byggeri skal som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 13. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning. Fortrinsvis fjernvarme.
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.

6. Ved områdets sydlige afgrænsning løber en naturgasledning i et servitutbelagt areal. Hvor det servitutbelagte areal ligger indenfor lokalplanområdet, skal servitutbestemmelserne respekteres.

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

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Helgeshøj Allé samt krydsene Helgeshøj Allé/Hveen Boulevard, Helgeshøj Allé/indkørsel til matrikel nr. 9i og 9c Høje Taastrup og Helgeshøj Allé/Dybendal Allé/Mårkærvej er ombygget i overensstemmelse med udbygningsaftale mellem bygherre og kommune i henhold til Planlovens § 21b.
2. De i § 6, pkt. 1, 4 og 5 nævnte veje og stier er anlagt.
3. De i § 7 og § 11, pkt. 4 og 5 nævnte parkeringspladser til biler og cykler er anlagt.
4. De i § 11, pkt. 7 nævnte skrænter er anlagt.
5. De i § 11, pkt. 8 nævnte opholdsarealer er anlagte.
6. De i § 11, pkt. 2 og 9 nævnte friarealer er anlagte.
7. De i § 11, pkt. 10 og 11 nævnte beplantningsbælter er anlagte.
8. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 13, pkt. 1-3 nævnte tekniske anlæg og de i pkt. 5 nævnte anlæg er etableret.

#### **§ 15. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 1.10.10 tinglyst 22. januar 1987 og lokalplan 1.10.15 tinglyst 14. november 2007 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1.10.16.

#### **§ 16. Ophævelse af servitutter**

Servitut på matrikel 9 i Høje Taastrup By, Høje Taastrup tinglyst den 20. februar 1986 angående byggegulinjer langs Hveen Boulevard ophæves.

#### **§ 17. Lokalplanens retsvirkninger**

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*

*Planens anvendelsesbestemmel-*

**1.** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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.

ser er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Byrådet har efter planlovens § 19 mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der ikke er i strid med planens principper, det vil sige bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre bestemmelserne er medtaget for at sikre en særlig udformning eller karakter af bebyggelsen.

**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 at realisere lokalplanen.

**4.** I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

## Vedtagelsespåtegning

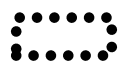
I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. juni 2010.

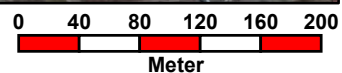
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



Lokalplangrænse

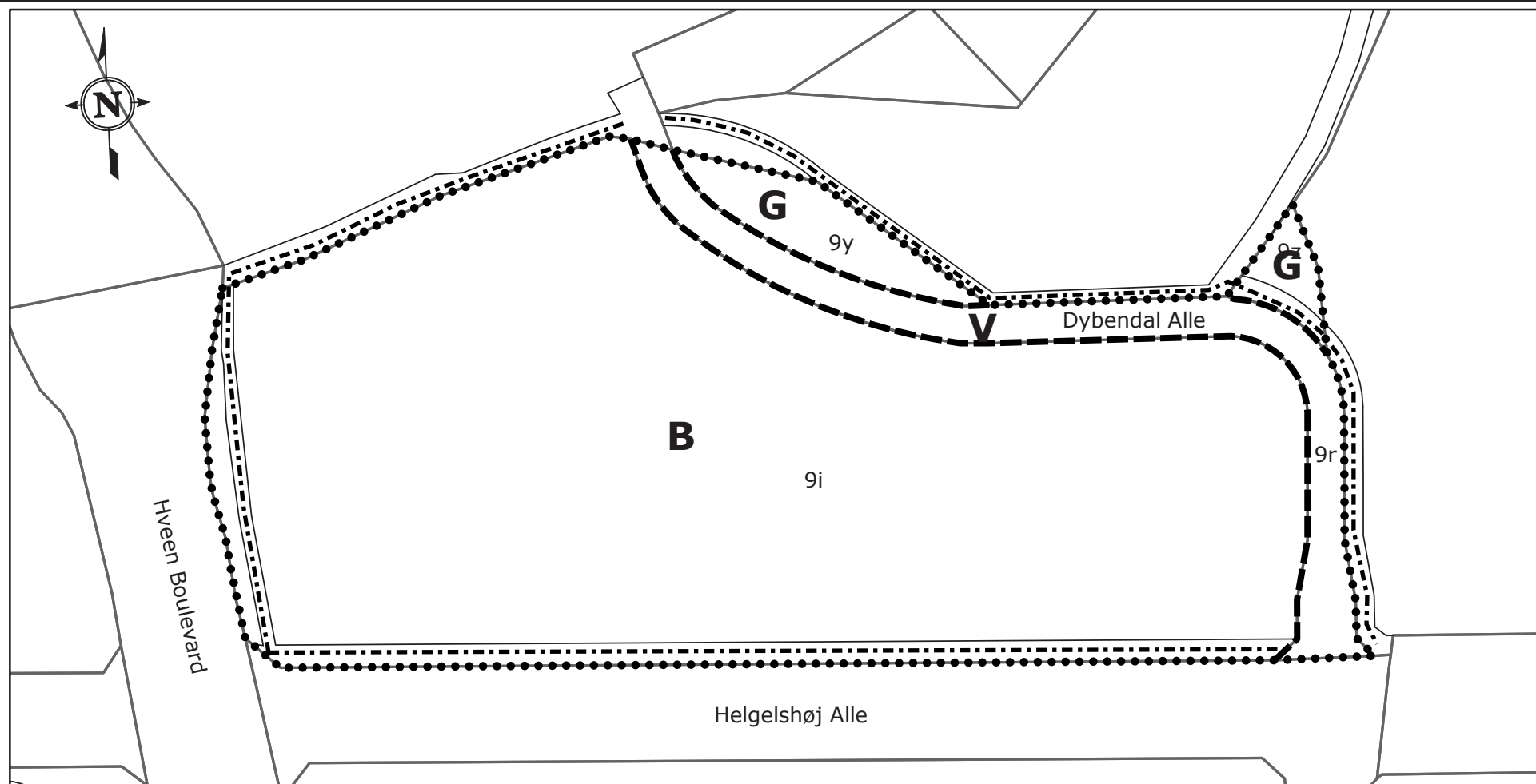


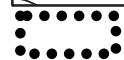


## Bilag 1 Oversigtskort

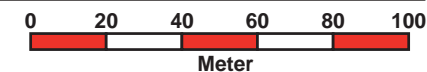
Taastrup

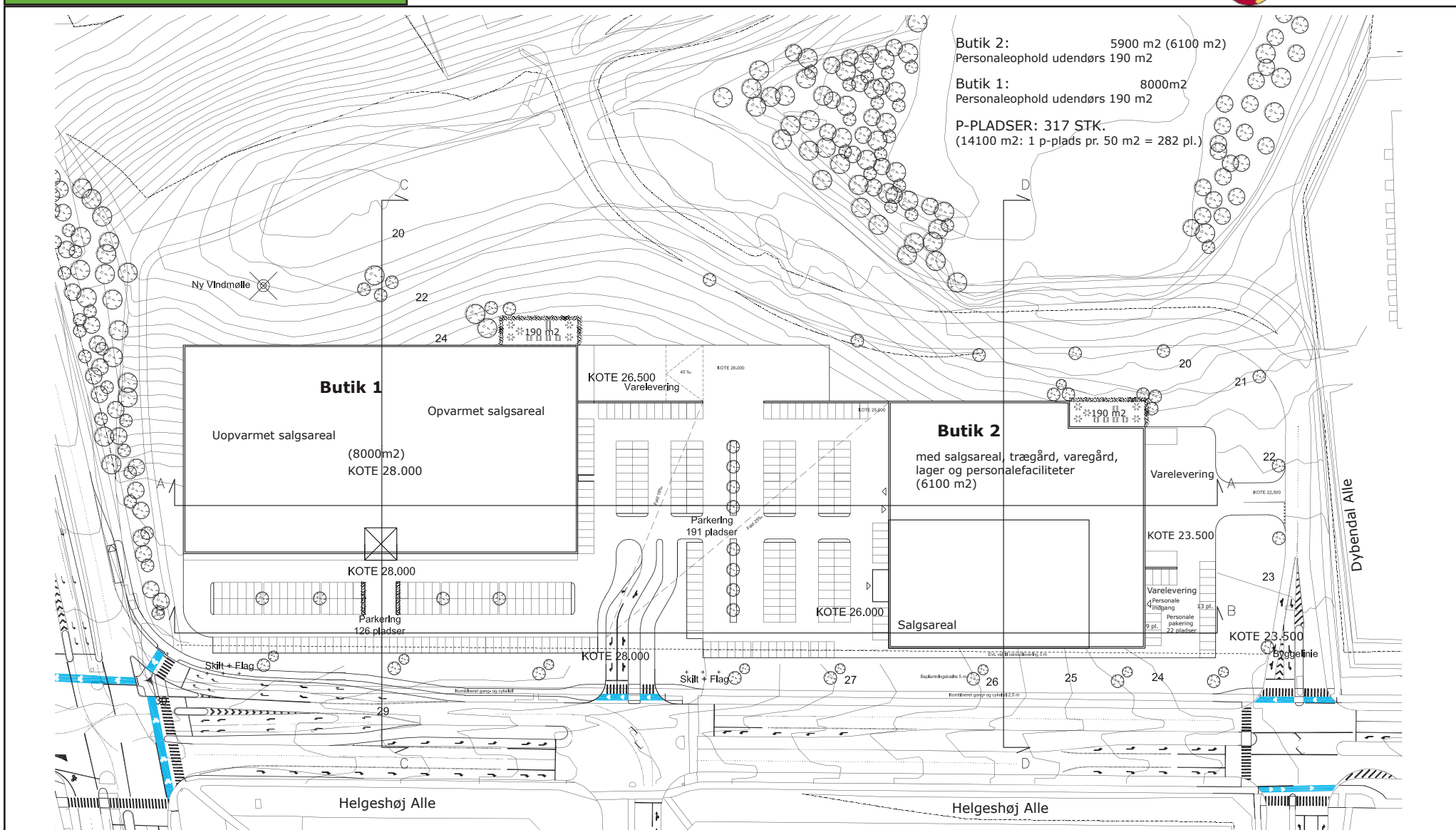
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010



-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Sti



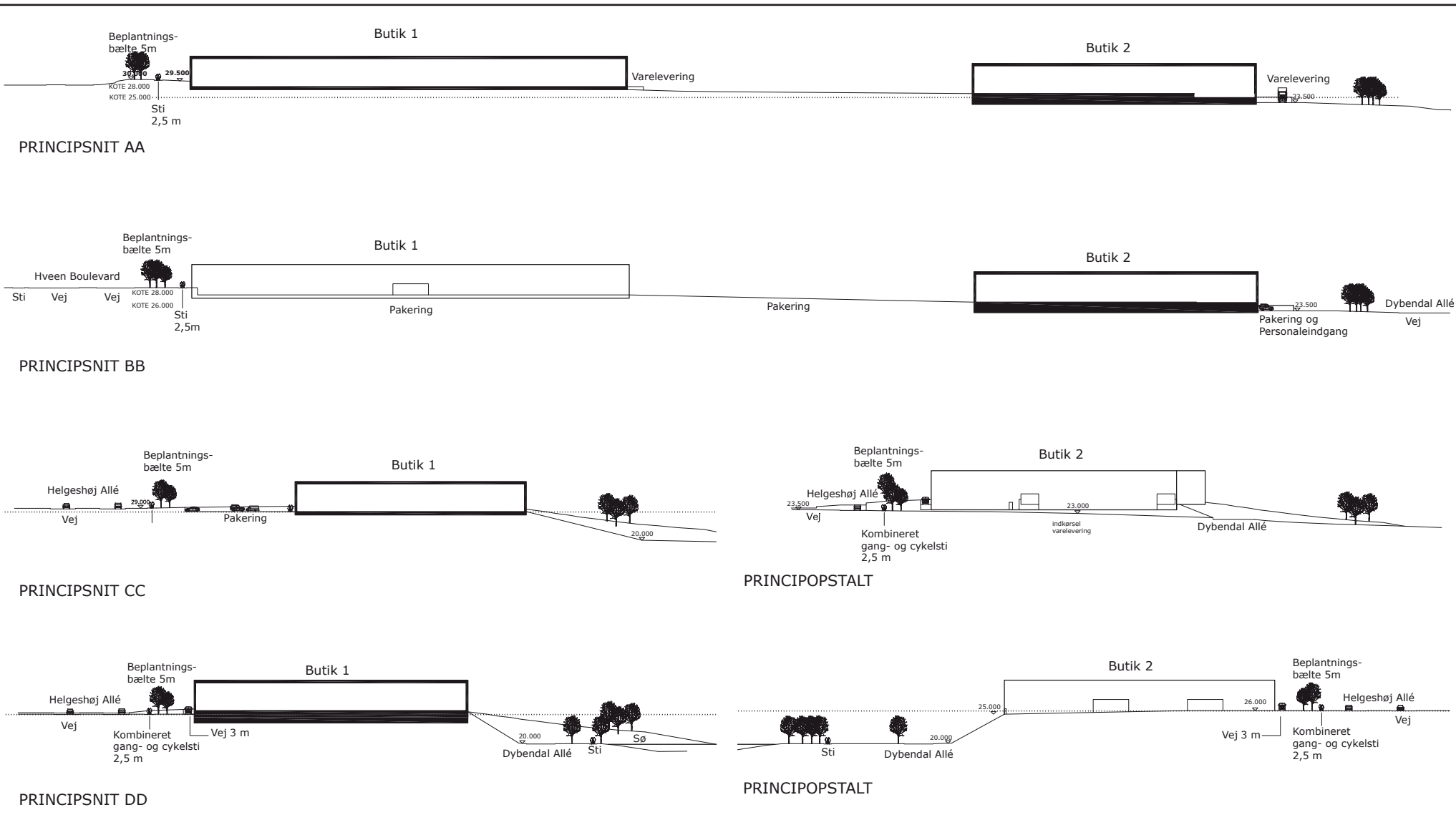


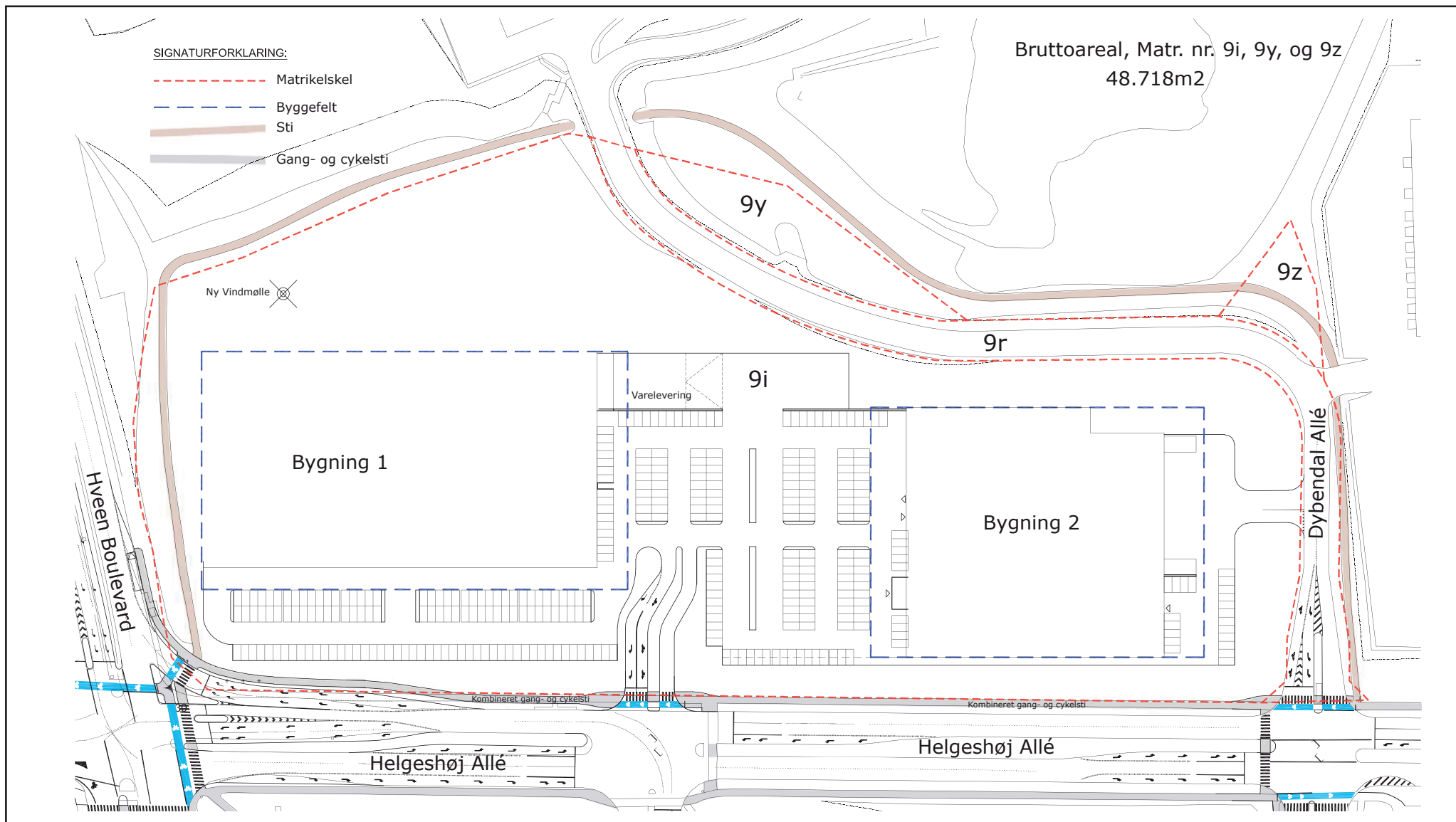
**Bilag 3 Situationsplan med koter**

**Taastrup**

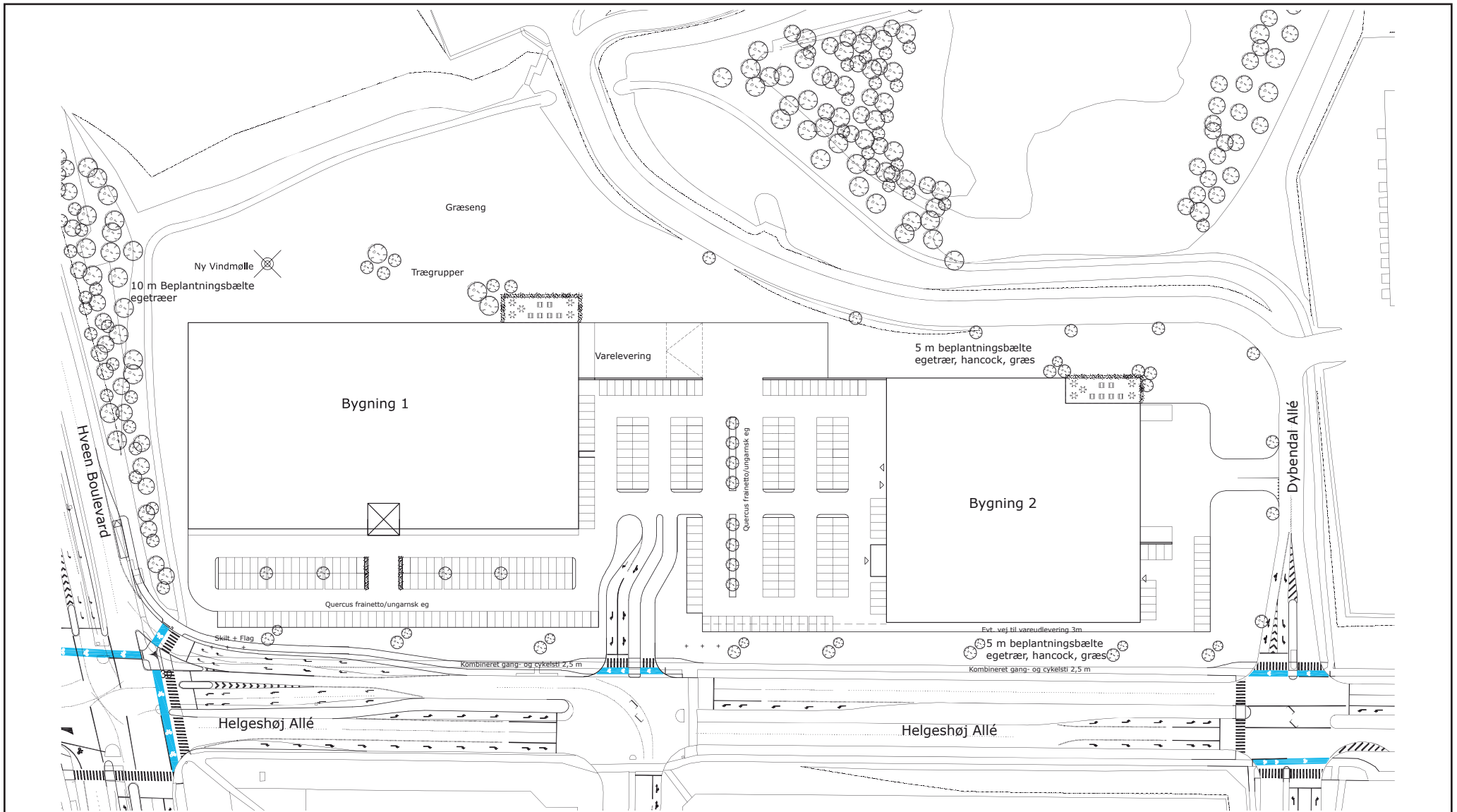
SAG: 2648923

Dato: 25-01-2010









**Lokalplan 1.10.16  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

