



# Lokalplan 1.10.17

Erhvervsområde med mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer.  
Mårkærvej 4-6 i Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

## Høje-Taastrup Kommune

### Lokalplan 1.10.17 for erhvervsområde ved Helgeshøj Allé og Mårkærvej

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	5
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering af planer og programmer .....	8
Forhold til områdets andre funktioner .....	8
Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
Bæredygtig udvikling.....	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>9</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning .....	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Udstykning .....	9
§ 6. Vejadgang.....	9
§ 7. Parkering .....	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	10
§ 10 Skiltning .....	11
§ 11. Ubebyggede arealer .....	11
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg.....	12
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	12
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	13
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan med lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 3. Byggelinjer	

## Redegørelse

### Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres 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 1.10.17 omfatter et område på ca. 13.000 m<sup>2</sup>.

Området afgrænses mod nord af Helgeshøj Allé og mod syd og vest af Mårkærvej.

### Baggrund og formål med lokalplanen

*Planloven § 13, stk. 3: Hvis en udstykningsplan eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt.*

Ejeren af Mårkærvej 4 ønsker at indrette detailhandel for særligt pladskrævende varer, automobilforhandler, i de eksisterende erhvervsbygninger på ejendommen.

Området er i Kommuneplan 2014 blandt andet udlagt til detailhandel med særligt pladskrævende varer. Kommunen er derfor forpligtet til at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for dette jævnfør Planlovens § 13, stk. 3.

Kommunens områder til "butikker for særligt pladskrævende varegrupper" kan ses på retningslinjekort 2.4



Arealer i taastrupområdet, der i kommuneplanen er udlagt til "særlig pladskrævende varer"

Lokalplanen skal fastholde områdets karakter som et velstruktureret og velordnet erhvervsområde med gedigent byggeri.

## Lokalplanens indhold

### Planlovens definition:

Særlig pladskrævende varer er biler, (ikke motorcykler), lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt under visse betingelser møbler.

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med udvalgs-varer, der ikke i sig selv er pladskrævende varer, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. F.eks. maling, beslag, værktøj m.m. Dette afsnit skal indgå i butikken, men være væsentlig mindre end delen med byggematerialer og tømmer og højst 2.000 m<sup>2</sup>.

Møbler. Før, der kan etableres en møbelbutik, skal der redegøres for, hvorfor møbelbutikken ikke kan placeres i eller i tilknytning til bymidten, et bydelscenter eller i et aflastningscenter.

Planlovens § 5q, stk. 4.: Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, jf. § 5 n, stk. 1, nr. 3.

Der er i Kommuneplan 2014 en kvote til udbygning af butikker med "særlig pladskrævende udvalgsvarer" på 19.500 m<sup>2</sup> for taastrupområdet. Lokalplan 1.10.17 reserverer 5.000 m<sup>2</sup> af denne kvote.

### Anvendelse:

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål.

Der kan i området etableres virksomheder indenfor produktion, værksted, engroshandel og oplag, som ikke giver anledning til væsentlig forurening eller belastning af tilstødende områder.

Der kan desuden etableres detailhandel med "Særlig pladskrævende varer" som defineret i Planloven.

Der fastlægges maksimalstørrelser for de enkelte butikstyper til pladskrævende varer i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplan 2014 og byggemuligheden på ejendommen.

Der kan kun indrettes kontorer til de lokale virksomheders administration.

### Bebyggelsens karakter og omfang:

Ved fastlæggelse af områdets karakter og bebyggelse er taget udgangspunkt i bestemmelserne i byplanvedtægt 1-10, der oprindeligt omfattede hele Klovtofte erhvervsområde. Byplanvedtægt 1-10 har ligget til grund for det meste byggeri i området og dermed fastlagt områdets karakter. Denne karakter søges fastholdt i den nye lokalplan.

Byggelinjer mod veje og naboskel fastholdes lige som der tages udgangspunkt i hidtil gældende bestemmelser om facader og materialer m.v.

Byggeretten fastsættes af praktiske årsager som en bebyggelsesprocent i stedet for som en andel af ejendommens areal, som det er tilfældet i byplanvedtægten.

Den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter videreføres fra byplanvedtægten, dog med mulighed for dispensation, hvis tekniske forhold begrunder en øget højde på hele eller dele af bebyggelsen. F.eks. indvendige monterings- eller transportsystemer, ventilation, håndtering af store emner m.v.

Desuden kan der i begrænset omfang etableres tekniske installationer som ventilation, elevatorårne m.v. på taget, når disse afskærms mod omgivelserne enten ved inddækning eller indarbejdelse i bygningens arkitektoniske udtryk.

Af hensyn til taghældningen gives der mulighed for, at taget kan hæves nogle grader i forhold til den maksimale facadehøjde.

Der vil kunne etableres en sendemast til mobiltelefoni i området.

Regler for skiltning vil blive bragt i overensstemmelse med kommunens generelle retningslinjer for skiltning i erhvervsområder.

Området henvender sig primært til etablerede virksomheder af en vis størrelse, og der er derfor fastlagt en minimums grundstørrelse for udstykning.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre nem og tryk adgang for handicappede.

Der må ikke være overkørsel til Helgeshøj Allé, af hensyn til afvikling af trafikken til hele erhvervsområdet.

**Områdets historie og eksisterende forhold**

Mårkærvej 4 er i dag bebygget med en erhvervsbygning på 4223 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført af flere gange. Den ældste del er fra 1978, og der er sidst bygget til i 1988.

Bygningen er opført af betonelementer med built-up tag.

Den er opvarmet med naturgas.

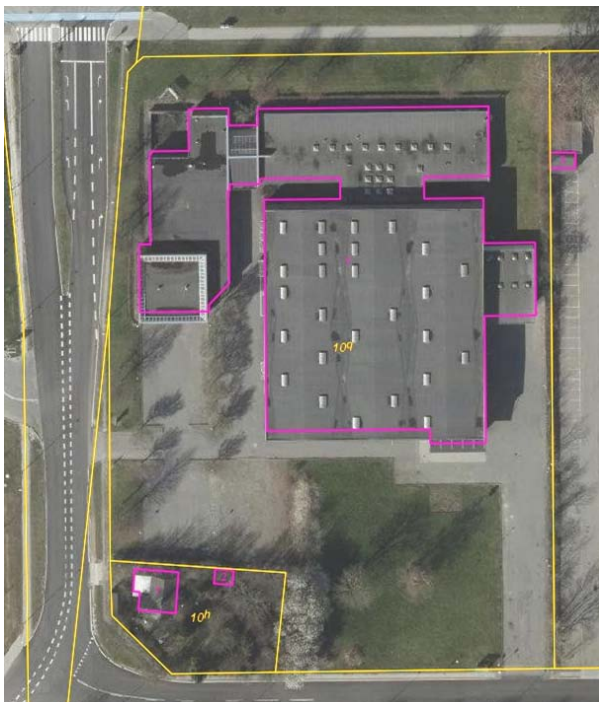
Mårkærvej 6 er en mindre grund på 810 m<sup>2</sup> beliggende i det syd-vestlige hjørne af området. Ejendommen er registreret med et enfamiliehus fra 1936 på 62 m<sup>2</sup>.



*Mårkærvej 4 set fra Helgeshøj Allé*



*Hovedindgang Mårkærvej 4*



*Registreret bebyggelse 2014, Mårkærvej 4-6*

## Forhold til anden planlægning

*I kommuneplan 2014 er afsat 19.500 m<sup>2</sup> til butikker med særlig pladskrævende varer i taastrup-området.*

*Kvoten vil blive brugt efterhånden som der indkommer ansøgning fra ejerne.*

*Planloven:*

*§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.*

*Miljøbeskyttelsesloven:*

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

## Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1950.

I rammebestemmelserne udlægges området til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engroshandel). Der kan indpasses detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse mod forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, herunder virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Kontorbebyggelse kan kun opføres og indrettes til de pågældende virksomheders administration.

Lokalplanområdet har i kommuneplanen status som stationsnært område.

### Byplanvedtægt 1-10

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-10. Området udlægges her til: "industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel". "Der må ikke indrettes autoophug eller tilsvarende oplagspladser."

Byplanvedtægten fastlægger en byggemulighed på op til 2/5 af grunden og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på adgangsvejen, og med facade eller gavl i byggelinjen.

Bygninger skal placeres mindst 5 meter fra naboskel.

Facader skal fremtræde enten i ubehandlede byggematerialer eller vandskurede eller malede.

Der fastlægges en byggelinje mod Helgeshøj Allé på 36 meter fra vejmidte og mod Mårkærvej 5 meter fra vejskel.

Disse bestemmelser videreføres i lokalplan 1.10.17. Dog ændres byggemuligheden til en bebyggelsesprocent på 40, og der gives mulighed for handel med særlig pladskrævende varer.

Byplanvedtægt 1-10 omfatter det meste af Klovtofte erhvervsområde. Byplanvedtægt 1-10 aflyses for den del, der bliver omfattet af lokalplan 1.10.17.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone med vedtagelse af lokalplan 1.10.17.

### Sektorplaner

#### Varme:

Området har fjernvarmeforsyning fra Høje Taastrup Fjernvarme.

#### Drikkevand:

Området forsynes fra HTK Vand. Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

#### Spildevandsbortledning:

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

#### Affald:

Faciliteter til affald og storskrald skal forberedes på fremtidige krav til sortering og genbrug. Der skal være hensigtsmæssig adgang for renovationsvæsenet.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger, i lighed med hele Høje-Taastrup Kommune, i et område med særlige drikkevandsinteresser, der jævnfør den statslige udmelding så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse.

Mårkærvej 4 og 6 omfatter eksisterende bebyggelse opført i overensstemmelse med gældende planer. Ejendommene kan derfor ikke friholdes for bebyggelse, og aktiviteten kan ikke nedlægges eller flyttes til anden lokalitet uden for "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser".

Området er beliggende indenfor indsatsplan for grundvandsbeskyttelse "Taastrup nord".

Området er beliggende udenfor indvindingsoplande til almen vandforsyning samt udenfor både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder (IO).

Det beskyttende lerlag i området er mellem 5-10 meter tykt og afstanden til det primære grundvandsspejl er beliggende mere end 8 meter under terræn.

Der vil, både med de tidligere og de nye planbestemmelser for området, kunne etableres virksomheder og anlæg med potentiel risiko for påvirkning af områdets grundvandsressource med miljøfremmede stoffer. Den udvidede anvendelsesmulighed til detailsalg af særlig pladskrævende varer ændrer ikke risikoniveauer, idet denne anvendelse kategoriseres som "mindre grundvandstruende virksomhed".

Nye virksomheder i området skal overhold kommunens bestemmelser om forureningsforebyggende foranstaltninger.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med den Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande.

### **Overfladevand**

Overfladevand fra tag og belagte områder ledes til offentlig regnvandsledning.

Af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandssystem må en ejendom kun delvist bebygges eller befæstet med vand-afvisende belægning. Ejendomme indenfor området skal overholde de til enhver tid gældende spildevandsplaner for området. P.t. 80 %.

Området er ikke beliggende indenfor et område, der er kendt eller beregnet risikoområde for problemer med bortledning af overfladevand.

### **Servitutter**

I henhold til landvæsenskommisionskendelse må højst 80 % af en ejendom bebygges eller befæstes.

Lokalplanen ophæver servitutter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Ejer skal selv foranledige, at forældede eller ugyldige servitutter aflyses fra ejendommen.

Der er fremført vand- og kloakledninger i Mårkærvej.

### Miljøvurdering af planer og programmer

*Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en miljøvurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).*

*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.*

Lokalplaner skal miljøvurderes, hvis det må antages, at de vil kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har udført en miljøscreening af lokalplan 1.10.17.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for eller lovkrav om en miljøvurdering af planen.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.10.17.

**Begrundelse:** Lokalplanen fastlægger alene anvendelsen af et mindre område på lokalt plan med anvendelse svarende til naboområderne.

Lokalplanen tillader kun virksomheder op til klasse 4 jævnfør Miljøstyrelsens "håndbog om miljø og planlægning". Da der ikke ligger områder med miljøfølsom anvendelse indenfor en afstand af 150 meter fra lokalplanområdet, må det antages, at virksomheder i lokalplanområdet ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet.

### Forhold til områdets andre funktioner

Hvis der etableres detailsalg på området må der påregnes en forøgelse af antallet af privatbiler til området.

Området er nabo til det regionale møbelvarehus, Ikea. Der er derfor allerede i dag mange private biler i området, og vejssystemet er dimensioneret til denne trafik.

Ejer oplyser, at den planlagte bilforhandler vil medføre ca. 40 privatbiler og tre lastbilsførsler dagligt.

Der er ikke udlagt støjfølsom arealanvendelse i eller i nærheden af lokalplanområdet.

### Tilladelser fra andre myndigheder

**Fortidsminder:** Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

### Bæredygtig udvikling

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



## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til mindre forurenende erhverv og detailhandel med pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen skal fastholde områdets karakter som et velstruktureret og velordnet erhvervsområde med gedigent byggeri.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 10 h og 10 q, Høje-Taastrup by, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 6. maj 2015 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området er beliggende i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

1. Erhvervsformål:
  - Industri- og værkstedsvirksomhed
  - Entreprenør- og oplagsvirksomhed
  - Engroshandel og lager
  - Detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper
  - Sendemast til mobiltelefoni
2. Der fastlægges følgende maksimale butiksstørrelser for butikker med særligt pladskrævende varer:
  - Camping- og bådeforhandlere: 4.500 m<sup>2</sup>.
  - Bilforhandlere, planteforhandlere, forhandlere af tømmer og byggematerialer og møbelbutikker: 5.000 m<sup>2</sup>.
3. Der kan ikke indenfor området etableres virksomheder, klassificeret højere end Klasse 4 i Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning.
4. Der må ikke indrettes autoophug eller tilsvarende oplagspladser.

*Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning inddeler en række erhverv i klasserne 1-7 i forhold til deres miljøpåvirkning af omgivelserne.*

### § 5. Udstykning

Der kan ikke indenfor lokalplanområdet udstykkes ejendomme på mindre end 2.500 m<sup>2</sup>., eller med en grundfacadelængde på under 40 meter.

### § 6. Vejadgang

Området må ikke have overkørsel til Helgeshøj Allé.

## § 7. Parkering

1. Parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.
2. Parkeringspladser på terræn skal være mindst 2,5 x 5 meter.
3. Der skal mindst udlægges parkering svarende til:
  - Detailhandel: 1 p-plads pr. påbegyndt 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
  - Lager: 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
  - Øvrige funktioner: 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
4. Mindst 2/3 af pladserne skal anlægges i forbindelse med ibrugtagning af nyt byggeri.
5. Handicapparkering: Der skal anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser pr. påbegyndt 40 parkeringspladser. En til almindelige biler på 3,5 x 5,0 meter og en til kassebiler på 4,5 x 8,0 meter. Handicappladserne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til bygningernes indgange.
6. Cykelparkering: Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst en plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal, dog en plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede eller placeres indendørs.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
2. Bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på skel mod omgivende veje.
3. Bygningers hovedindgang skal placeres i forbindelse med de på ejendommen udlagte parkeringsarealer.
4. Bygninger må ikke have en facadehøjde på over 8,5 meter.
5. Taget må ikke gives en højde på over 8,5 meter + 0,04 gange bygningens bredde.
6. Tekniske installationer som ventilation, elevatortårne m.v. kan gives en højde på op til 2 meter over facadehøjde, når der foretages en afdækning af installationen mod omgivelserne. Skorstene kan gives den højde, som miljølovgivningen foreskriver. Antennemaster den fornødne højde til udbredelse af signalet.
7. Der kan monteres solfangere på taget af eksisterende bygninger, når de tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk. Ved nybyggeri skal solfangerne indbygges i taget. Solfangerne skal udføres i refleksfrie materialer.
8. Der udlægges følgende byggelinjer:
  - Mod Helgeshøj Allé: 8 meter
  - Mod øvrige skel: 5 meter

## § 9. Bebyggelsens udseende

1. Til facader skal benyttes robuste byggematerialer som tegl og beton eller glas. Der kan benyttes struktureret eller indfarvet beton i dæmpede farvenuancer. Facader kan evt. vandskures eller beklædes med behandlede metalplader.
2. Der må ikke anvendes træ eller fiberplader til hele facadepartier.
3. Der må ikke ud over glas benyttes blanke eller reflekterende materialer til facade og tag.

4. Tekniske installationer på bygningerne skal udformes eller afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne.
5. Byrådet kan fravige bestemmelserne om facaden for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller til et passivhus.

## § 10 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 placeres over facadehøjde.
3. Skilte må ikke have en større højde end 1 meter. Dog 1½ meter for logoer.
4. Skilte kan udformes som enkeltbogstaver.
5. Der kan desuden opstilles pyloner med en maksimal højde på 5 meter og en maksimal bredde 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-transparante eller tilsvarende lysdæmpede, så kun tekst og logo står belyst. Neonskilte kan opsættes.
8. Skilte må kun indeholde navn på indehaver, firma og branche samt logo. Skiltning med slogans eller anden reklameagtig tekst eller skiltning for enkeltprodukter er ikke tilladt.
9. Der må ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs.
10. Der må på hver ejendom højst etableres en flagborg med fem flagstænger på højst 12 meter.
11. Skiltning skal i øvrigt overholde bestemmelserne i Kommunens skiltevejledning fra juli 1996.

## § 11. Ubebyggede arealer

1. Oplag uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted.
2. Storskraldspladser og lignende skal hegnes og afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne.
3. Transport-containere må ikke stilles i mere end et lag. Der må ikke være oplag på parkeringsarealer.
4. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Dog kun 2 % af lagerhaller. Arealerne skal anlægges, så der bliver attraktive og velbeliggende udeopholdsmuligheder for medarbejderne.
5. Småbygninger (redskabsskur, pergola o.l.) kan opføres indenfor opholdsarealet, når byggelinjerne overholdes.
6. Området skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Adgangsstier og adgangsgivende 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 svagtseende.

7. Der udlægges beplantningsbælter på 8 meter mod Helgeshøj Allé og 5 meter mod Mårkærvej. Beplantningsbæltet skal beplantes med en bundbeplantning af græs eller andre heldækkende lave planter samt solitære træer eller buske. Beplantningsbælterne må ikke benyttes til nogen form for oplag, parkering, intern kørevej eller tilsvarende. Der kan dog i beplantningsbælterne placeres mindre tekniske installationer som f.eks. transformerboks til lokal forsyning.
8. Belysning af veje, parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal målrettes til det konkrete formål og udformes og dimensioneres, så unødvendig oplysning af omgivelserne undgås.
9. Der må ikke hegnes med plankeværker eller andet massivt fast hegn mod omgivende veje. Trådhegn m.v. skal mod vejskel holdes mindst 2 meter inde på egen grund.
10. Faste hegn mod naboområder må ikke være højere end 2,5 meter over omgivende terræn.

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

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger. Eventuelt processpildevand bortledes efter kommunens anvisninger.
3. 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 godkendelse, ske på anden måde.
4. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren. Erhvervsaffald skal bortskaffes af virksomheden efter en af kommunen godkendt ordning.
5. Ledninger skal nedgraves og fortrinsvist placeres i befæstede arealer. Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
6. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg, bl.a. transformerstation og antennemaster til mobiltelefoni. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

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

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. De i § 11, pkt. 3 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmesforsyning jævnfør § 12, pkt.1.

### **§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt**

Byplanvedtægt 1-10, vedtaget af Høje-Taastrup Kommunalbestyrelse den 8. september 1969, ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen 1.10.17.

## § 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

*Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, der ikke strider mod planens principper. Typisk bebyggelsens omfang, udformning og placering. Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som principielle. Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.*

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

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

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).

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## Vedtagelsespåtegning

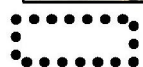
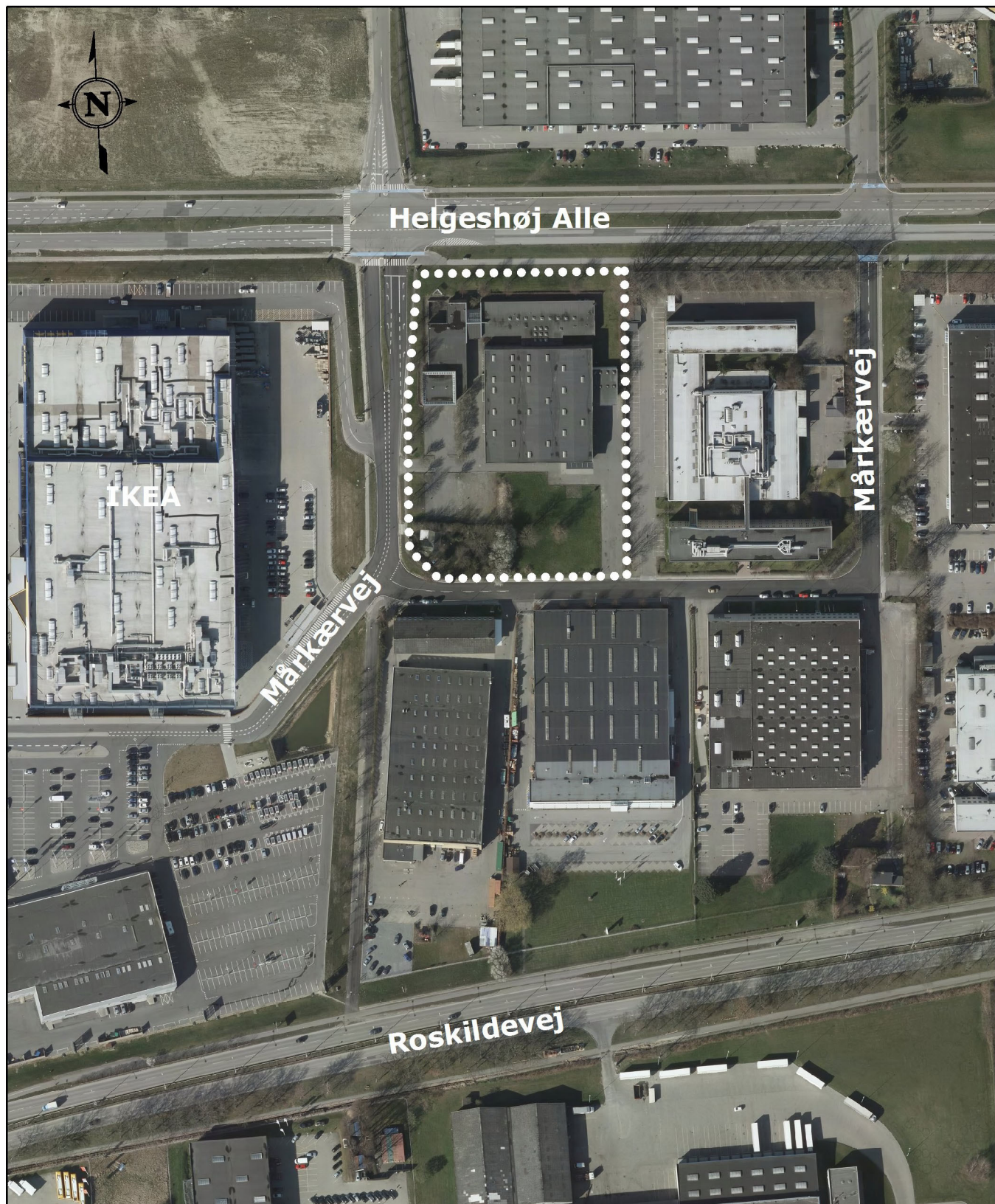
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. september 2015.

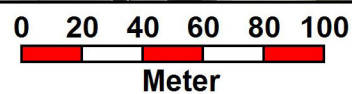
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



Lokalplangrænse

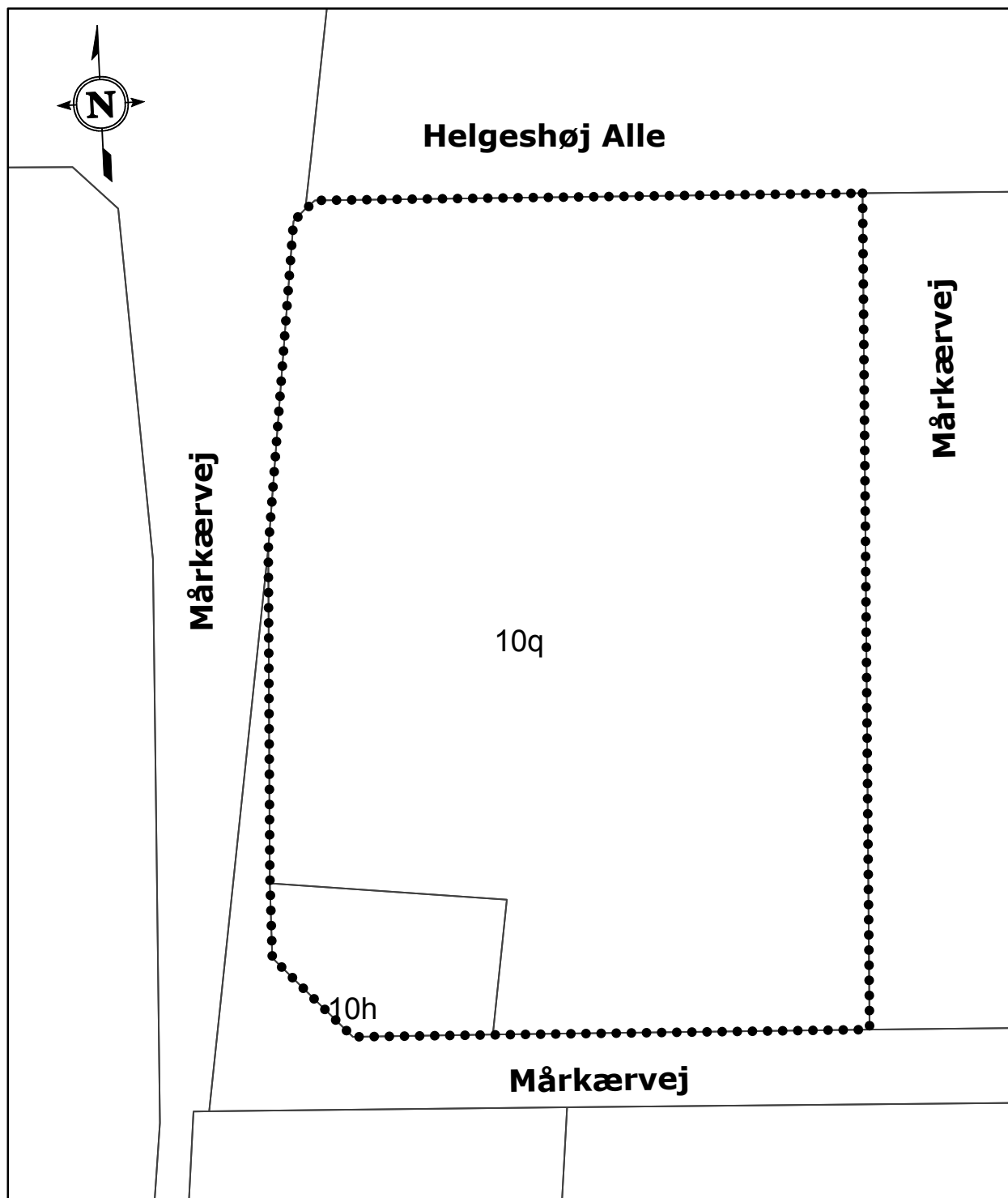



**Bilag 1: Oversigtskort**

**Taastrup**

SAG: 15/5284

Dato: 08-05-2015

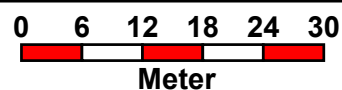


 Lokalplangrænse

0 10 20 30  
Meter



- - - - - Byggelinje 8 m til Helgeshøj Alle
- - - - - Byggelinje 5 m til Mårkærvej og nabo





**Lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

