



Lokalplan 1.36.2

Klovtoftegårdsområde
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Indhold

Redegørelse

2

Indledning	2
Områdets beliggenhed.....	2
Baggrund og formål med lokalplanen	2
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Miljøvurdering af planer og programmer	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8

Lokalplanens bestemmelser


10

§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Zonestatus og områdeinddeling.....	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Udstykning	11
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	13
§ 10. Ubebyggede arealer	14
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	14
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
§ 13. Grundejerforening	15
§ 14. Afskærmnings-foranstaltninger	15
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	15
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	16

Bilag

- Bilag 1: Oversigtsplan
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Områdeinddeling
- Bilag 4: Byggefelter
- Bilag 5: Situationsplan
- Bilag 6: Snit i bebyggelsen nord-syd
- Bilag 7: Snit i bebyggelsen øst-vest
- Bilag 8: Skyggediagrammer

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 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.</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 med videre, der er indeholdt i planen.</p>
Områdets beliggenhed	Lokalplan 1.36.2 omfatter et område nord for Roskildevej, som er afgrænset af Roskildevej, Klovtoftegade og Holbækmotorvejen.
Baggrund og formål med lokalplanen	<p>Formål</p> <p>Med lokalplan 1.36.2 ønskes det at sætte rammer for en kommende bebyggelse, hvad angår omfang, placering og udseende, så der kan skabes en harmonisk bebyggelse af høj kvalitet.</p>  <p>KLOVTOFTEGÅRDSOMRÅDET</p> <p>Skitse til bebyggelse af Klovtofteområdet – punkthuset er ændret fra 12 til 10 etager.</p> <p>En lokalplan med ovennævnte formål giver mulighed for at opgradere og udvikle Klovtofteområdet. Da området via Roskildevej er indgang til kommunen fra øst og ligger på en fremskudt position, er målet, at en</p>

kommende bebyggelse vil være med til at højne det æstetiske indtryk af kommunen for de mange, som dagligt passerer Roskildevej.

Baggrund

Klovtofteområdet er i dag et nedslidt håndværks- og industriområde med oplagspladser, som ønskes omdannet og intensiveret til et område for mere publikums orienteret anvendelse som kontor- og servicevirksomheder, hotel- og konferencefaciliteter samt detailhandel for særlig pladskrævende varer.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en bebyggelsesplan udarbejdet af områdets ejer.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens struktur og karakter

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en erhvervsbebyggelse på ca. 22.500 m².

Bebyggelsen består af op til 5 etagers stokbebyggelse langs Roskildevej, som afsluttes mod øst af et højt slankt punkthus i 10 etager med penthouseetage. Mod det eksisterende boligområde mod vest placeres en lav stokbebyggelse i 2-etager. Langs Holbækmotorvejen mod øst er der ligeledes 5 etagers stokbebyggelse eller punkthuse.

Bebyggelsen kan opføres områdevist. Byggeriet udføres, så de enkelte områder fremstår som afsluttede enheder med udeopholdsareal samt parkering og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende udbygninger i overensstemmelse med den overordnede bebyggelsesplan.

Anvendelse

Området anvendes til kontor- og serviceerhverv, hotel- og konferencecenter. Området langs Roskildevej er stationsnært, her kan den enkelte kontor- og serviceenhed være over 1.500 m², så disse kan anvendes som hovedsæde for større virksomheder. Der kan desuden langs Roskildevej placeres detailhandel for særlig pladskrævende varer.

Bebyggelsens udseende

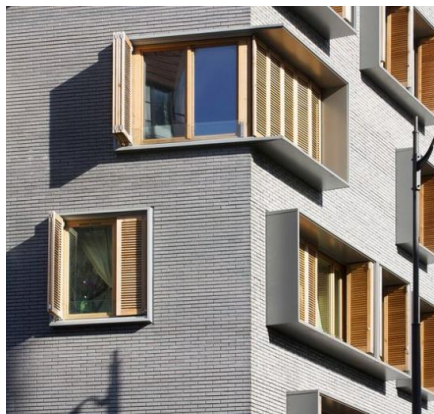
Området fremtræder som en samlet bebyggelse i en homogen udformning og arkitektur. Et nutidigt udtryk og et fælles farve- og materialevalg binder området visuelt sammen og giver området sin egen identitet.



Eksempel på facadeudtryk

Bebyggelsens stueetager fremstår åbne og transparente med store glaspartier, som vender ud mod de interne torve- og gaderum i

bebyggelsen. Øvrige facader er mere lukkede i deres formsprog, dog med punktvis rumhøje vinduespartier. Enkelte facadepartier kan have fremspring, for at der kan laves karnapper eller altaner.



Eksempler på facadefremspring

Anvendte materialer eller kombinationer heraf er teglsten, beton, facadeplader af fibercement, glas, gennemsiknelige facadeplader, zink, overfladebehandlet stål og aluminium. Facaderne har matte og ikke skinnende eller reflekterende overflader.

Tagene er flade og består af tagpap, metalplader eller fremstår som grønne tage med lave plantevækster til at opsuge regnvand.

Opholdsarealer

Udeopholdsarealerne er dels placeret på terræn og dels som indeliggende opholdsterrasser og taghaver.

Støjafskærmning

Der er udført støjberegninger for området, hvor beregningsresultaterne viser nødvendigheden af, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger. Holbæk-motorvejen og Roskildevej giver en støjpåvirkning på L_{den} 60-65 dB på døgnbasis. Grænseværdien er L_{den} 63 dB for kontorvirksomhed. Hotelvirksomhed sidestilles med kontorvirksomhed med hensyn til vejledende grænseværdier for trafikstøj.

For at imødegå støjgener i bebyggelsen, støjafskærmedes de indendørs arealer teknisk i form af lydæmpende ruder, ventilationsvinduer eller dobbeltfacadeløsninger. Støjbelastningen af de indendørs arealer må ikke overstige 40 dB, jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984).

Adgangsforhold

Vejadgang til området sker via et nyt lysreguleret kryds på Roskildevej, som etableres udfor til- og afkørslen til Holbækmotorvejen. Etablering af dette kryds forudsætter endelig tilladelse fra Vejdirektoratet.

Parkering

Størstedelen af parkeringspladserne placeres under terræn i konstruktion og muliggør dermed en bebyggelse med et større bruttoetageareal, end hvis samtlige parkeringspladser skulle placeres på terræn. Der kan placeres 100 parkeringspladser på terræn i selve bebyggelsen. Derudover kan der placeres 100 parkeringspladser inden for byggelinjen til Holbækmotorvejen med klausul om, at disse skal fjernes, hvis Vejdirektoratet mod forventning vil etablere yderligere afkørsel fra motorvejen til Roskildevej. Etablering af parkering inden for byggelinjen forudsætter endelig tilladelse fra Vejdirektoratet.

Detailhandel for særlig pladskrævende varer

	<p>Bebyggelsen langs Roskildevej kan rumme detailhandel for særlig pladskrævende varer.</p> <p>Stationsnærhed</p> <p>En del af området er stationsnært, nemlig matr. 16a, som ligger ud til Roskildevej. Her kan der placeres enheder af kontor- og servicevirksomheder over 1.500 m².</p> <p>Da det stationsnære område ikke er et stationsnært kerneområde, vil der blive arbejdet med supplerende virkemidler for at sikre tilgængelighed mellem S-togstationen lokalplanområdet som eksempelvis firmacykelordning.</p> <p>Den øvrige del af området er ikke stationsnært, og kontorbyggeri skal derfor opdeles i enheder under 1.500 m².</p>
<p>Områdets historie og eksisterende forhold</p>	<p>Lokalplanområdet er en del af den tidligere landsby Klovtofte, som oprindeligt bestod af 5 gårde.</p> <p>Klovtofte landsby blev i 1890-erne berørt af industrialiseringen, idet virksomheder som teglværk, lervarefabrik og hørskæfteri til forarbejdning af hør blev etableret i landsbyen. Senere hen blev der bygget boliger til industriarbejderne og i 1960-erne slog flere bilforhandlere sig ned omkring krydset Klovtofte og Roskildevej.</p> <p>Da Holbækmotorvejen blev etableret i begyndelsen af 1970-erne skete det på Klovtofte landsbys jorder og sammenfletning af Holbækmotorvejen og Ring 4 skete lige nord for landsbyen. Dermed var Klovtofte landsby blevet totalt amputeret, og dens oprindelige struktur var ikke mere genkendelig.</p> <p>Inden for lokalplanområdet ligger Klovtoftes to tilbageværende gårde, Bakkegård, som i 1970-erne blev ombygget til kontorformål og Klovtoftegård, som i dag anvendes til oplag.</p> <p>Bakkegård er i lokalplan 1.36.1 betegnet som bevaringsværdig. I herværende lokalplan ophæves dens status som bevaringsværdig, da Bakkegård opleves som en enklave, der er løsrevet fra dens sammenhæng og ikke er understøttet af et eksisterende bymiljø. Landsbymiljøet Klovtofte omkring Bakkegård er ikke eksisterende, og derfor har Bakkegård ikke samme bevaringsværdi som tilsvarende gårde, der ligger i et landsbymiljø.</p>
<p>Forhold til anden planlægning</p> <p>Planloven: <i>§ 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.</i> <i>§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrels</i></p>	<p>Fingerplan 2013</p> <p>Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens ydre storbyområde, Roskildefingeren. Planlægning i de ydre storbyområder skal sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensynstagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.</p> <p>Fingerplanen skal sikre, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære kerneområder 600 meters gangafstand til en station). Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, som er mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområder uden for de stationsnære områder. (Stationsnære områder fastlægges med udgangspunkt i principielle cirkelslag på 1.200 m).</p> <p>En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område, men ikke det stationsnære kerneområde. Her kan der etableres kontor- og serviceenheder på over 1.500 m². Der vil blive etableret supplerende virkemidler for at sikre trafikal tilgængelighed fra Taastrup</p>

en skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

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

Station så som firmacykelordning. I den resterende del af lokalplanområdet kan der alene etableres enheder under 1.500 m².

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1041 og 1042 i Kommuneplan 2014.

Rammeområde 1041:

I rammeområde 1041 fastlægges det, at området anvendes til håndværks- og reparationsvirksomhed samt mindre fremstillingsvirksomhed.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelse af tagetage. Ny bebyggelse må ikke opføres mere end 8 meter over det omgivende terræn. Ingen grund må være mindre end 1.200 m².

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til 25 % af erhvervsarealet.

Der skal som minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

Området er stationsnært.

Området er ikke udlagt til detailhandel.

Rammeområde 1042:

I rammeområde 1042 fastlægges det, at området anvendes til lettere industri samt kontor- og serviceerhverv. I området kan der etableres håndværks- og reparationsvirksomhed, der ikke påfører omgivelserne gener. For matr. 2c gælder, at området kan anvendes til håndværks-, reparations- og lagervirksomhed samt kontor- og servicevirksomhed. Bakkegård er bevaringsværdig.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelse af tagetage. Ny bebyggelse må ikke opføres mere end 8 meter over det omgivende terræn. Ingen grund må være mindre end 1.200 m².

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til 25 % af erhvervsarealet.

Området er ikke stationsnært.

Området er ikke udlagt til detailhandel.

Der udarbejdes tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2014 for at muliggøre at lokalplan 1.36.2 kan gennemføres med ændret anvendelse, større bebyggelsesprocent og flere etager end to etager.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 1.36 og 1.36.1.

Ingen af de to lokalplaner muliggør en bebyggelsesprocent på mere end 35 og mere end 2 etagers bebyggelser. Lokalplanerne giver heller ikke mulighed for hotel, kursus- og konferencevirksomhed eller boligformål. Lokalplan 1.36 giver ikke mulighed for at etablere kontor- og servicevirksomhed.

Derfor udarbejdes der ny lokalplan, der muliggør en ændret anvendelse, større bebyggelsesprocent og flere etager end to etager.

Lokalplanerne 1.36 og 1.36.1 aflyses med vedtagelsen af lokalplan 1.36.2.

Sektorplaner

	<p>Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med fjernvarme. Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.</p> <p>Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Området er separat kloakeret.</p> <p>Grundvand</p> <p>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 arealmæssigt 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> <p>I det pågældende lokalplanområde, er der tale om en ændret arealanvendelse, til en mindre forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i " Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.</p> <p>Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".</p> <p>Zoneforhold</p> <p>Området ligger i byzone. Dog ligger det areal, som udgør byggelinjen til Holbækmotorvejen i landzone og skal fortsat forblive i landzone.</p>
<p>Miljøvurdering af planer og programmer</p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).</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</i></p>	<p>Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen og tillægget til kommuneplanen for at vurdere om der skal udarbejdes miljøvurdering. Planområdet skal benyttes til kontor- og serviceerhverv, detailhandel for pladskrævende varer, hotel- og konferencevirksomhed. Anvendelserne er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven. Endvidere påvirker planerne ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, som kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 3, tk. 1, nr. 3. Kommunen har gennemført miljøscreening af planerne for at vurdere om der skal udarbejdes 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 mindre område, som går fra anvendelsen håndværks- og fremstillingsvirksomhed til kontor- og servicevirksomhed, hotel- og konferencevirksomhed samt detailhandel for særlig pladskrævende varer. Området ligger mellem et boligområde og Holbækmotorvejen.</p> <p>Der etableres et lysreguleret kryds på Roskildevej, hvorfra der er adgang til området. Derfor påvirker udbygningen af området ikke kvarterets infrastruktur og påvirker heller ikke på anden måde det omkringliggende område væsentligt.</p> <p>Konklusionen på screeningen er, at der ikke er behov for at udarbejde miljøvurdering for lokalplan 1.36.2 og tillæg nr. 12 til kommuneplanen.</p>

<p><i>miljøet" jf. § 3, stk. 2.</i></p>	
<p>Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik</p>	<p>Bymæssige sammenhænge Roskildevej afskærer Klovtofteområdet fra den øvrige del af Taastrup hvad angår byfunktioner som skole, institutioner og indkøb. Derfor udnyttes området bedst til kontor- og servicevirksomhed samt hotel- og konferencevirksomhed, som kan udnytte den gode trafikale beliggenhed ved Roskildevej og nærheden til Holbækmotorvejen.</p> <p>Fra lokalplanområdet er der lidt over 1 km til Taastrup Station med S-togs forbindelser, busterminal og indkøbsmuligheder på Taastrup Torv.</p> <p>Trafik Forudsætningen for, at lokalplanområdet kan udvikles til et område for kontor- og serviceerhverv samt hotel- og konferencefaciliteter er, at der etableres vejadgang til området fra Roskildevej med et lysreguleret kryds. Hermed vil der komme let adgang til lokalplanområdet både fra Roskildevej og fra motorvejssystemet.</p> <p>Trafikstøj Udendørs opholdsarealer til kontor- og serviceerhverv og hotel må ikke belastes med trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. De vejledende grænseværdier for kontor- og serviceerhverv og hoteller er Lden 63 dB.</p> <p>Støjbelastningen af de indendørs arealer skal følge "Vejledning om lydbestemmelser i Bygningsreglementet" (akustisk indeklima).</p> <p>Holbæk-motorvejen giver i dag en støjpåvirkning på 60-65 dB på døgnbasis. Støjbeskyttelse af lokalplanområdet påhviler ejer.</p>
<p>Tilladelser fra andre myndigheder</p>	<p>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 (bekendtgørelse af museumsloven – LBK 358 af 8. april 2014). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.</p> <p>Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.</p> <p>Vejmyndighed for statsvejen Holbækmotorvejen Vejdirektoratet er vejmyndighed for statsvejen Holbækmotorvejen, der grænser op til lokalplanområdet østlige afgrænsning.</p> <p>Langs Holbækmotorvejen er der tinglyst vejbyggelinjer i henhold til vejlovens bestemmelser med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, jf. servitut tinglyst den 22. november 1979.</p> <p>Der er pålagt byggelinje op til 25 meter fra skel mod vej. hertil kommer et højdetillæg på 2 x højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen samt et passagetillæg på 1 meter.</p> <p>Opførelse af ny bebyggelse eller andre faste anlæg af blivende art, herunder veje, småbygninger, skiltestandere, befæstede stier, parkeringspladser, støjskærme inden for det byggelinjepålagte areal forudsætter, at vejmyndigheden kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser.</p> <p>Jordforureningsloven</p>

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Lokalplanens bestemmelser

	<p>Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.</p>
§ 1. Lokalplanens formål	<p>Lokalplanens formål er;</p> <ul style="list-style-type: none">• at omdanne et industriområde til kontor- og serviceerhverv, detailhandel for særlig pladskrævende varer samt hotel- og konferencevirksomhed.• at sikre gode og brugbare fælles uderum både for kontor- og serviceerhverv samt hotel- og konferencevirksomhed.
§ 2. Områdets afgrænsning	<p>Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr nr.: 2a, 2c, 3a, 4c og 16a Klovtofte by Taastrup Nykirke.</p> <p>Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 17.05. 2017 udstykkes fra disse ejendomme.</p>
§ 3. Zonestatus og områdeinddeling	<p>Lokalplanområdet ligger dels i byzone og landzone. Arealet inden for motorvejens byggelinje ligger i landzone.</p> <p>Området inddeles i 2 delområder:</p> <ul style="list-style-type: none">• delområde 1, som viser byggefelter og• delområde 2, som udlægges til grønt offentligt område, som vist på kortbilag 3.
§ 4. Områdets anvendelse	<p>Delområderne anvendes til følgende:</p> <p>Delområde 1: Byggefelt A Byggefelt A skal anvendes til detailhandel for pladskrævende varer, kontor- og serviceerhverv, hotel- og konferencevirksomhed samt boliger. Boliger kan kun placeres på bebyggelsens to øverste etager. Kontor- og serviceenhed kan udgøre mere end 1.500 m² pr. enhed på grund af den stationsnære beliggenhed.</p> <p>Byggefelt B Byggefelt B skal anvendes til detailhandel for særlig pladskrævende varer, kontor- og serviceerhverv samt hotel- og konferencevirksomhed. Kontor- og serviceenhed kan udgøre mere end 1.500 m² pr enhed på grund af den stationsnære beliggenhed.</p> <p>Inden for byggefelterne A og B kan der højst etableres 8.000 m² detailhandel til særlig pladskrævende varer.</p> <p>Butik for særlig pladskrævende varer som biler uden klargøringsværksted, lystbåde, campingvogne samt møbler.</p>

	<p>Der kan ikke etableres butik for planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt eksplosiver.</p> <p>Byggefelt C Byggefelt C skal anvendes til kontor- og serviceerhverv og hotel- og konferencevirksomhed. Ingen kontor- og serviceenhed må udgøre mere end 1.500 m² bruttoetageareal.</p> <p>Delområde 2: Delområde 2 skal anvendes til grønt offentligt område. Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde 2 med undtagelse af antennemast til data og telefoni og legeplads</p> <p>Inden for lokalplanområdet må der opsættes antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus/teknisk anlæg.</p>
<p>§ 5. Udstykning</p>	<p>De enkelte bygninger må kun udstykkes som sokkeludstyknig.</p>
<p>§ 6. Veje og stier</p>	<p>Området skal vejbetjenes fra Roskildevej via et kryds, som etableres over for til- og afkørslen til Holbækmotorvejen. Etablering af krydset kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.</p> <p>Veje inden for området udformes som parkeringsgader i en bredde af mindst 7 meter og med et gangzoneareal i en bredde af 2 meter, i alt 9 meter.</p> <p>Der skal etableres en stiadgang fra Roskildevej og Østerengen til området.</p>
<p>§ 7. Parkering</p>	<p>Parkering: Der skal anlægges 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² kontor- og serviceerhverv samt detailhandel for pladskrævende varer.</p> <p>Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr hotelværelse og 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² konferencevirksomhed.</p> <p>Parkeringspladser skal anlægges 2,50 meter brede og 5 meter i længden. Udbakningslængden skal være 7 meter.</p> <p>Parkeringspladser til byggefelt A, B og C4 skal placeres i konstruktion. Der skal anlægges mindst 250 parkeringspladser i konstruktion.</p> <p>Der kan højst anlægges 100 parkeringspladser på terræn inden for delområde 1.</p> <p>Realiseres byggefelt C1 og C2 ikke, kan der etableres 175 parkeringspladser på terræn inden for delområde 1 og 175 parkeringspladser i konstruktion.</p> <p>Der kan anlægges mindst 100 parkeringspladser på terræn i delområde 1 på matr. 3a og 16a inden for byggelinjen til Holbækmotorvejen. Etablering af parkeringspladser inden for</p>

	<p>byggelinjen i delområde 1 kræver, at Vejdirektoratet kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser.</p> <p>Handicapparkeringspladser Ud af de etablerede parkeringspladser skal der anlægges mindst 7 handicapparkeringspladser; 4 pladser på 3,50 x 5 meter og 3 pladser på 4,50 x 8 meter. Heraf skal 2 handicapparkeringspladser (3,50 x 5meter) placeres på terræn.</p> <p>Cykelparkering: Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² kontor- og servicevirksomhed. 1/3 af cykelparkeringspladserne skal placeres på terræn, de resterende i konstruktion.</p> <p>Der skal etableres 1 cykelparkeringspladser for hver påbegyndt 100 m² konferencevirksomhed. 1/3 af cykelparkeringspladserne skal placeres på terræn, de resterende i konstruktion.</p>
<p>§ 8. Bebyggelsens omfang og placering</p>	<p>Inden for delområde 1 kan der højst opføres 22.500 m² bruttoetageareal og højst opføres 6.500 m² bebygget areal, såkaldt fodaftryk.</p> <p>Byggefelt A: Inden for byggefelt A kan der højst opføres 4.500 m² bruttoetageareal med et grundareal på højst 450 m² og højst 10 etager excl. penthouseetage, der højst må udgøre 300 m². Bygningens højde må højst være på 48,50 meter. Ved opførelse af byggeri inden for byggefelt A skal der etableres parkering i konstruktion.</p> <p>Byggefelt B: Inden for byggefelt B kan der højst opføres 7.500 m² med et grundareal på 1.600 m² og højst 5 etager. Bygningshøjden må højst være på 23,50 meter. Ved opførelse af byggeri inden for byggefelt B skal der etableres parkering i konstruktion.</p> <p>Byggefelt C: Inden for byggefelt C1 kan der højst opføres 2.400 m² med et grundareal på højst 1.300 m² og i højst 2 etager. Bygningshøjden må højst være på 9,75 meter.</p> <p>Inden for byggefelt C2 kan der højst opføres 1.200 m² med et grundareal på højst 600 m² og i højst 2 etager. Bygningshøjden må højst være på 10,50 meter.</p> <p>Inden for byggefelt C3 kan der højst opføres 1.200 m² med et grundareal på højst 450 m² og i højst 3 etager. Bygningshøjden må højst være på 14,70 meter.</p> <p>Inden for byggefelt C4 kan der højst opføres 5.700 m² med et grundareal på højst 2.100 m² og i højst 5 etager. Bygningshøjden må højst være på 23,30 meter.</p> <p>Udnyttes byggeretten inden for byggefelterne C1, C2 og C3 ikke, tillægges byggeretten byggefelt C4, således at der højst kan opføres 10.500 m² med et grundareal på 2.100 m² og højst i 5 etager.</p>

	<p>Ved opførelse af byggeri inden for område C4 skal der etableres parkering i konstruktion. Der skal i alt etableres 250 parkeringspladser i konstruktion inden for byggefelt A, B og C4.</p> <p>Byggefelt A og C4 skal placeres med hensynstagen til byggelinjen på 25 meter fra skel mod Holbækmotorvejen med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen samt et passagetillæg på 1 meter.</p> <p>Generelt for byggefelterne A, B og C Taghuse, som rummer elevatorer og trapper til taghaver, medregnes ikke som en etage.</p> <p>Bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra naboskel og 10 meter fra naboskel mod vest. Se kortbilag 4 og 5.</p> <p>Bebyggelserne placeres i princippet inden for de viste byggefelter, se tegningsbilag 4.</p> <p>Delområde 2: Inden for delområde 2 kan der ikke etableres bebyggelse med undtagelse af antennemast og legeplads.</p>
<p>§ 9. Bebyggelsens udseende</p>	<p>Facader: Bebyggelsen må kun fremstå i teglsten, beton, facadeplader af fibercement, translucente (gennemskinnelige) facadeplader, zink og overfladebehandlet stål samt aluminium eller kombination af ovennævnte.</p> <p>Dele af facadepartierne kan have fremspring for at give plads til karnapper og altanpartier.</p> <p>Der kan ikke etableres karnapper og altanpartier på vestfacade inden for byggefelt C1.</p> <p>Tage: Tage må kun etableres som flade tage med højst 5 graders hældning. Tagbeklædning skal fremstå i tagpap eller metalplade. Der kan etableres grønne tage med lave plantevækster til at opsuge regnvand. Der kan etableres solceller på tagfladerne. Solcellerne må ikke fremstå synlige fra terræn og skal placeres min. 1 meter fra murkronen og må højst have en højde på 1 meter over tagfladen.</p> <p>Teknikhuse: Tekniske installationer som ventilationsanlæg skal afskærmes og lydisoleres og må ikke være synlige fra terræn.</p> <p>Solfangere: Solfangere skal integreres i tagflader eller facader.</p> <p>Skiltning og belysning: Der kan ikke etableres facadeskiltning uden Byrådets særlige tilladelse.</p>

	<p>Der skal udarbejdes en fælles manual for skiltning og belysning til kontor- og servicevirksomhederne samt til hotel- og konferencevirksomhederne inden for lokalplanområdet</p> <p>Der må ikke placeres skiltning på eller over tage.</p> <p>Skiltning med slogans eller anden form for reklameagtig tekst er ikke tilladt.</p> <p>Belysning af skilte og på skilte må ikke være til gene for naboer og færdsel.</p> <p>Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes reklameskilte, rullende lysreklamer, bill boards og laser lys på bebyggelserne og udearealerne.</p> <p>Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes bannere på bebyggelserne eller opsættes bannere på stativer, de såkaldte beachflag.</p> <p>Der kan opsættes grupper af 3 stk. flagstænger til hvert byggefelt.</p>
<p>§ 10. Ubebyggede arealer</p>	<p>Friarealer: Ubebyggede arealer skal anvendes til byrumsplads, fortov, bilparkering og cykelparkering.</p> <p>Fritstående belysningsarmaturer skal have blændfri lysgeometri, der opfylder kravene til belysningsklasse E2.</p> <p><u>Udeopholdsarealer:</u> Der skal etableres udeopholdsareal til kontor- og servicevirksomhed samt til hotel- og konferencevirksomhed, som mindst skal udgøre 10 % af bruttoetagearealet.</p> <p>Taghaver og tagterrasser og indeliggende opholdsterrasser kan indgå som en del af udeopholdsarealet.</p> <p>Beplantning mod vestskel: Der skal plantes hæk af bøg i en afstand af 0,50 meter fra naboskel og vejskel mod Klovtoftegade. Hækbeplantningen skal suppleres med solitære træer, betegnet som mindre træer med højde fra 5-10 meter som paradisæble, prydpære, fuglekirsebær, alm. røn, hæg, tretorn, kuglehorn. Der skal plantes 4 stk. solitære træer for hver 100 m² areal i beplantningsbæltet med vestskel.</p> <p>Støjvold og afskærmningsbælte: Støjvolden og det 25 meter brede afskærmningsbælte skal beplantes med stedtypiske buske og træer, så bæltet danner en skovagtig beplantning. Stedtypiske planter som: hunde-og æblerose, benved, hassel, gedeblad, tjørn, paradisæble, røn, hæg, eg, ask, kirsebær og lærk.</p>
<p>§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg</p>	<p>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.</p>

	<p>Der kan inden for lokalplanområdet placeres tekniske anlæg, bl. a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.</p>
<p>§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</p>	<p>Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:</p> <ul style="list-style-type: none"> • anlæg af parkeringspladser • anlæg af cykelparkeringspladser • beplantning af hæk og solitære træer i det 10 meter brede zone mod vestskel • anlæg af støjafskærmning mod Holbækmotorvejen • støjafskærmningsbæltet er beplantet • udeopholdsarealer til kontor- og servicevirksomheder er anlagt og beplantet • etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning samt renovation, der er dimensioneret til bebyggelsens anvendelse.
<p>§ 13. Grundejerforening</p>	<p>Inden for området etableres en grundejerforening, der skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, fællesveje, parkeringsarealer på terræn og i konstruktion og afskærmningsareal mod Holbækmotorvejen.</p>
<p>§ 14. Afskærmningsforanstaltninger</p>	<p>Der skal etableres de nødvendige foranstaltninger til nedbringelse af støj fra Holbækmotorvejen og Roskildevej.</p> <p>Udendørs opholdsarealer må ikke belastes med trafikstøj over de gældende grænseværdier på 63 dB hoteller og kontorer m.v.</p>
<p>§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</p>	<p>Lokalplan 1.36 (offentligt bekendtgjort den 20. april 1983), ophæves for den del, som er omfattet af 1.36.2.</p> <p>Lokalplan 1.36.1 (offentligt bekendtgjort den 21. august 1990) ophæves.</p>

<p>§ 16. 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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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>Vedtagelsespåtegning</p>	<p>I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.36.2 endeligt.</p> <p>Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. december 2017.</p>
	<p>Michael Ziegler borgmester</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>



 Lokalplan 1.36.2

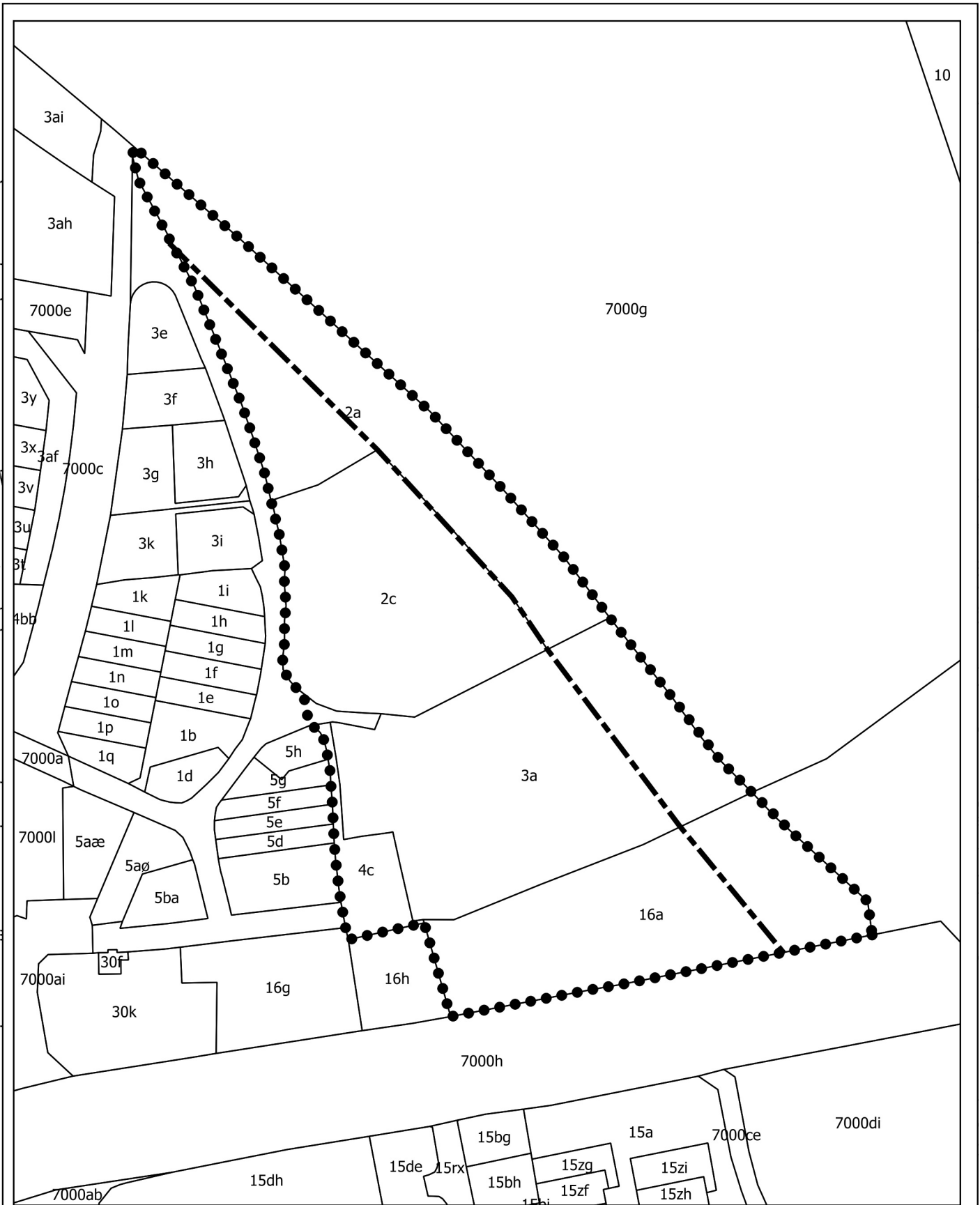
1:6.882

Bilag 1: Oversigtsplan

Taastrup

SAG: 17/62

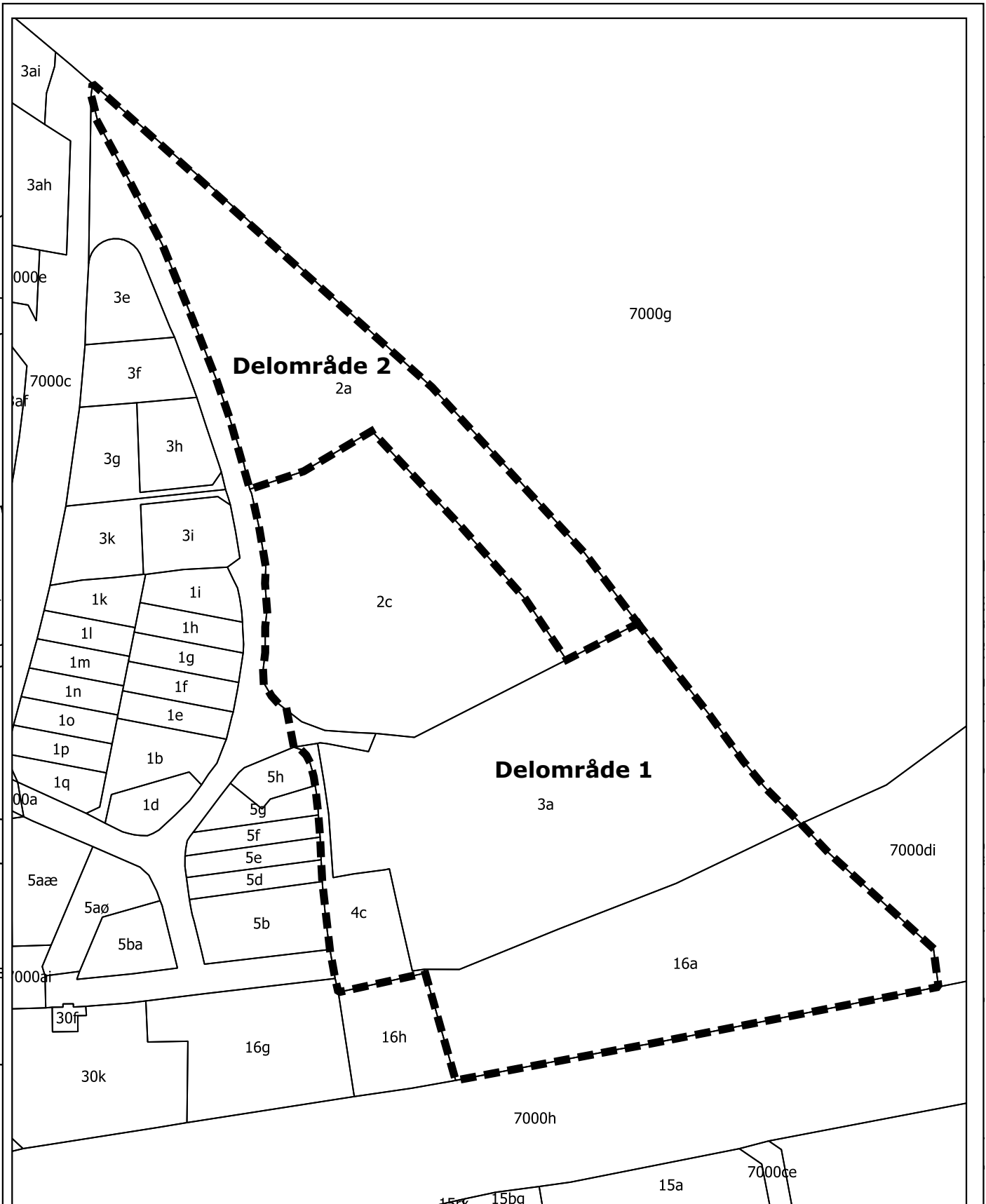
Dato: 2017-10-19



 Lokalplan 1.36.2 — — Vejbyggelinje

Bilag 2: Matrikelplan

Taastrup



--- Delområder

Bilag 3: Delområder

Taastrup





Bilag 5 :Situationsplan

Taastrup

