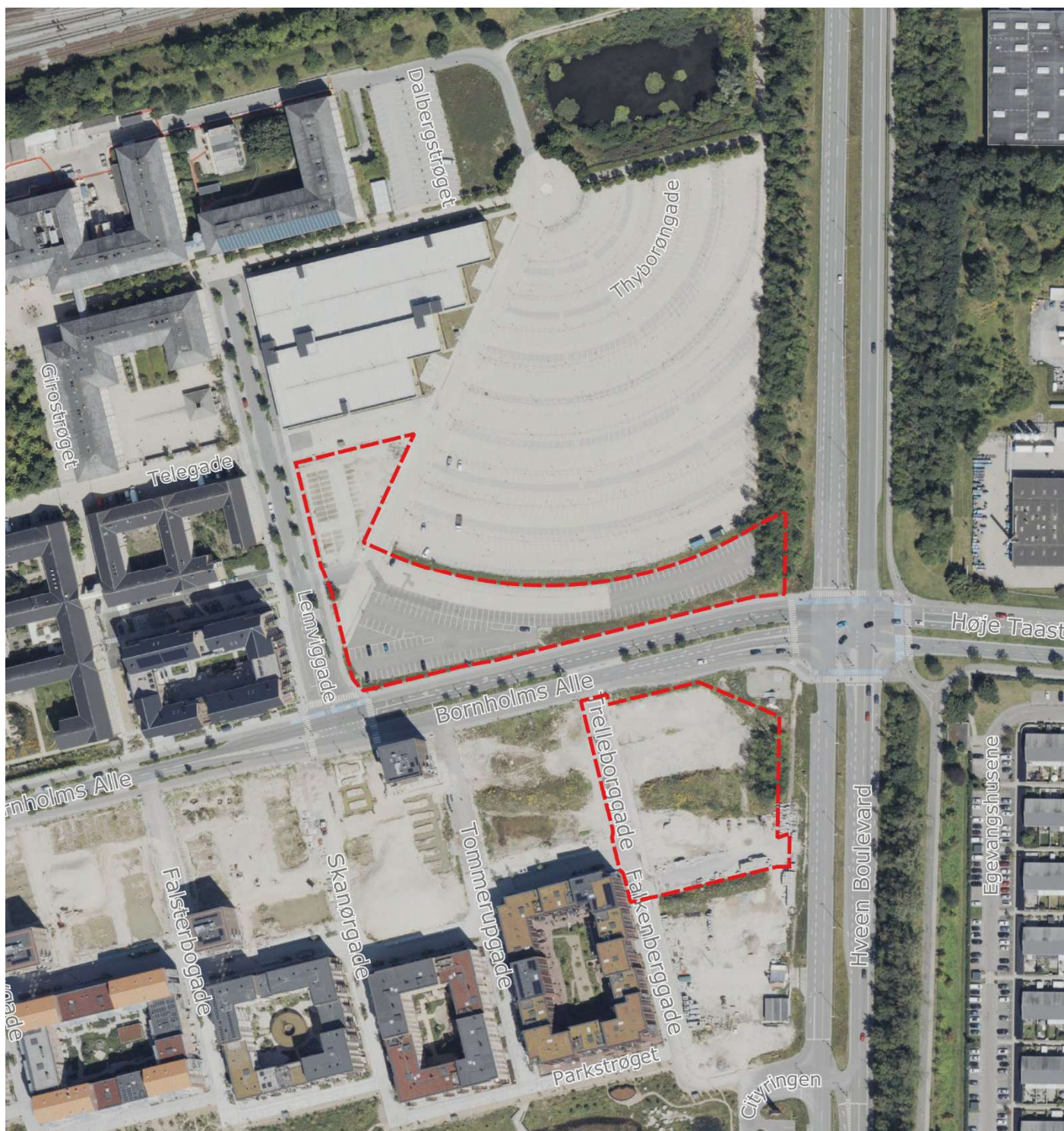




Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.11

FOR OVERFLADEPARKERING OG P-
HUS I HØJE-TAASTRUP C

December 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser efter anden lovgivning.....	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Matrikulære forhold.....	15
§ 5. Vej, sti og parkering	15
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8. Skiltning og belysning.....	19
§ 9. Ubebyggede arealer	19
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11. Grundejerforening	21
§ 12. Ophævelse af lokalplaner	21
§ 13. Ophævelse af servitutter	21
§ 14. Retsvirkninger	22

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Delområder og byggefelt

Bilag 3 – Situationsplan for delområde 2

Bilag 4 – Vejindretningsplan

Bilag 5 - Bydelsvej

Bilag 6A – Parkeringsplan for delområde 1

Bilag 6B – Parkeringsplan for delområde 2

Bilag 7 – Principsnit af p-hus

Bilag 8A – Beplantningsplan for delområde 1

Bilag 8B – Beplantningsplan for delområde 2

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne 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 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

Baggrund

Baggrunden for igangsættelse af lokalplansarbejdet er en ansøgning fra HTC, der ønsker at ændre plangrundlaget for lokalplanområdet i Høje Taastrup C til p-hus og overfladeparkering.

Hele området er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, vedtaget af byrådet 15. maj 2018. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af en samlet arealdisponeringsplan og sætter de overordnede rammer for området og for den efterfølgende lokalplanlægning.

Anvendelsen overfladeparkeringen ønskes bibeholdt i et område, som i dag benyttes til midlertidig overfladeparkering, men som er udlagt til boliger og erhverv i rammelokalplan 2.30, samt lokalplan 2.30.9. P-huset ønskes opført i et område, som i dag er udlagt til erhverv i rammelokalplan 2.30.

Området kan ikke benyttes til ønskede anvendelser med baggrund i eksisterende plangrundlag. Det kræver derfor tilvejebringelse af en ny lokalplan, der ændrer områdets anvendelse.

Ændringen af plangrundlaget sker med henblik på at forbedre parkeringssituationen for beboerne og øvrige brugere af parkering i området, ved at beboernes parkeringspladser flyttes til det nye p-hus. Lokalplanen sikrer grønne arealer omkring p-huset og begrønning af overfladeparkeringen, for at indgå i skabelsen af en attraktiv bydel for de bløde trafikanter.

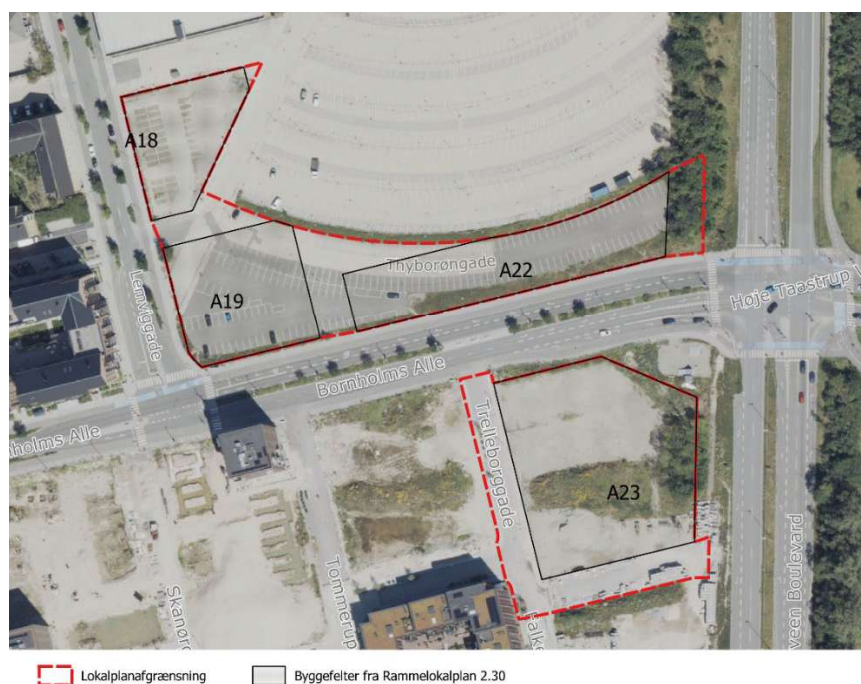
Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område på ca. 14.650 m² beliggende i den østlige del af Høje Taastrup C, og udgør indgangen til området for trafikanter fra Hveens Boulevard.

Høje Taastrup C er en ny blandet bydel i funktioner og bebyggelsestyper, stadig under udvikling. Et rekreativt bælte/LAR-projekt er gennemgående for området og binder den nye bydel sammen med den eksisterende by. I forbindelse med udviklingen af området, er behovet for parkering i nær sammenhæng til de etablerede og kommende boliger blevet større end først forventet.

Lokalplanområdet er i Rammelokalplan 2.30 opdelt i byggefelterne A18, A19, A22 og A23. Byggefelterne A18, A22 og A23 er i Rammelokalplanen udlagt til erhverv, mens A19 er udlagt til boligformål.

Byggefelterne A18, A19 og A22 anvendes i dag som midlertidig overflade parkering.



Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen, er at ændre anvendelsen og give mulighed for etablering af henholdsvis minimum 525 p-pladser i p-hus og parkering på terræn indenfor byggefelt A23, samt overfladeparkering bestående af minimum 235 p-pladser indenfor byggefelt A18, A19 og A22.

Lokalplanområdet omfatter to delområder.

- Delområde 1: Overfladeparkering
- Delområde 2: P-hus



Bebyggelse

Delområde 2

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i form af p-hus, med et maks. Bruttoetageareal på 16.000 m². Bebyggelsen kan opføres med en maks. højde på 24 meter.

P-huset etableres i forskudte plan, op til 7 niveauer i hver side. Nederste niveau kan være delvist nedgravet.

P-husets østlige facade trækkes ind fra Hveen Boulevard, i princippet som vist på bilag 7. Et kommende projekt på byggefelt A24, syd for lokalplanområdet, skal tilpasses p-husets østlige facade, så der dannes en samlet visuel kant set fra Hveen Boulevard.

Lokalplanen giver mulighed for både en lukket og en åben tagetage. Ved lukket tagetage, kan der placeres solceller på tag. Ved en åben tagetage giver lokalplanen mulighed for delvis overdækkede arealer, med solceller på tag.

Facader skal opføres som en åben struktur og må kun beklædes med materialer som træ, tegl eller metal. Facaderne skal fremstå i varme jordfarver, såsom brune, røde og gule farver.

Nederste niveau af bebyggelsens facadeudtryk skal skille sig ud for det resterende udtryk i bebyggelsens facade og kan begrønnes med klatreplanter fra terræn.

Beplantede arealer

Delområde 1

Langs vejene omkring p-pladsen, plantes et grønt bælte. Beplantningsbæltet vil bestå af tætgrene buske og træer.

Beplantede lommer og træer plantes ind mellem p-pladserne, for at skabe et grønt og attraktivt byrum.

Delområde 2

I delområde 2 opdeles de ubebyggede arealer i 3 zoner.

Zone 1 – Grøn p-plads

Området der grænser op mod p-husets østlige facade, skal indrettes som en grøn parkeringsplads.

Zone 2 – Lommepark

Området der grænser op mod p-husets vestlige facade, skal indrettes som en lommepark og fremstå som et grønt og landskabeligt område, med plads til ophold og aktiviteter. Der etableres et stiforløb igennem lommeparken.

Zone 3 – By-pladsen

I den sydlige del af lommeparken, skal der etableres en by-plads. By-pladsen skal indrettes med plads til ophold og aktiviteter.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

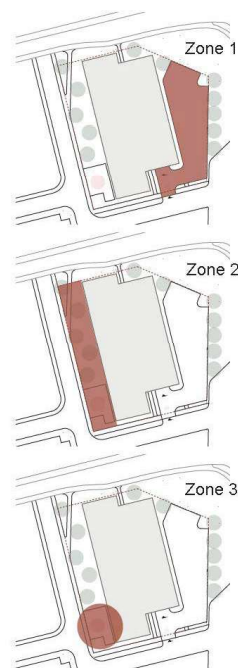
Veje og parkering

Delområde 1 - Parkering

Der anlægges overfladeparkering med plads til mindst 235 p-pladser. Heraf skal der etableres 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne. Herudover skal der udlægges til 3 handicapparkeringspladser til kassevogne.

Delområde 2 - Veje

Ved at anvende de eksisterende veje som adgang til p-huset, viser en trafikvurdering, at der vil komme afviklingsproblemer på Bornholms Allé.



Delområde 2 – Zone inddeling



Trafikbetjening via eksisterende veje

Trafikvurderingen anbefaler at anlægge en alternativ ind- og udkørselsforhold til og fra p-huset, for at opnå bedre trafikafvikling, bestående af en højre svingbane til og fra Hveen Blvd. og Falkenberggade.



Trafikbetjening via ny højre ind- og udkørsel på Hveen Blvd.

For at dette kan lade sig gøre, kræver det en ændring af vejforløbet i delområdet. I Rammelokalplan 2.30 er Falkenberggade udlagt til lokalvej, beskrevet som en 15 km zone indrettet som et "shared space" vejforløb. Med denne lokalplan udlægges vejen til Bydelsvej, en 30 km zone indrettet med fortove og vejtræer. Der kan etableres gadeparkering, plantezoner og flexzoner.

Delområde 2 – Parkering

Lokalplanen muliggør parkering på terræn og parkering i p-hus. Der anlægges minimum 525 p-pladser i p-hus. Inden for delområdet skal der etableres minimum 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne. Herudover skal der udlægges til 4 handicapparkeringspladser til kassevogne.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen baseres på, at der er tale om en mindre ændring ift. gældende planlægning, samt bebyggelse i et allerede eksisterende byområde. Bebyggelsen vil ikke påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede.

Risiko for oversvømmelse

Området er ikke placeret i et område, hvor der er særlig risiko for oversvømmelse ved større hverdags regnhændelser. I tilfælde af ekstremregn kan der dog være risiko for, at kloaksystemets kapacitet overskrides. Bygningerne skal sikres mod oversvømmelse, ved at nedbør ledes væk fra bygningerne.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 4,2 km fra området. Udpegningsgrundlaget for Sengeløse/Vasby Mose er en række naturtyper, herunder Riggær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Nærmeste ynglelokalitet for padder omfattet af bilag IV er et regnvandsbassin godt 150 - 200 meter nord for lokalplanområdet. Her er der i 2019 fundet både spidssnudet frø og stor vandsalamender. Lokalplanområdet er et befæstet parkeringsareal på terræn og indeholder ikke mulige rasteområder for hverken padder eller flagermus, og etablering af et parkeringshus på arealet vil således ikke påvirke arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i og omkring planområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af nogle bygge- eller beskyttelseslinjer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Etableringen af overfladeparkering og p-hus vil ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionsvirksomheder.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til en eksisterende almen vandforsyning, hvor der kan være behov for beskyttelse mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Området er derudover omfattet af Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Byudviklingen og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentreres i nærhed til stationerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 2.C.3 – Høje Taastrup C, Høje Taastrup og 2.E.9 – Girostrøget, Høje Taastrup.

2.C.3 – Høje Taastrup C, Høje Taastrup

Området er udlagt til centerområde.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 140 beregnet ud fra området som helhed og der kan bygges i op til 16 etager.

Bebyggelsen skal være i varierende etager på mindst 2 etager og højst 16 etager. Dog kun op til 10 etager mod Hveen Boulevard.

2.E.9 – Girostrøget, Høje Taastrup

Området er udlagt til erhvervsområde.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 90 beregnet ud fra den enkelte ejendom og der kan bygges i op til 3 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

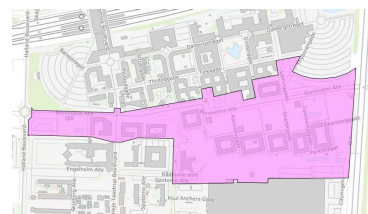
Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

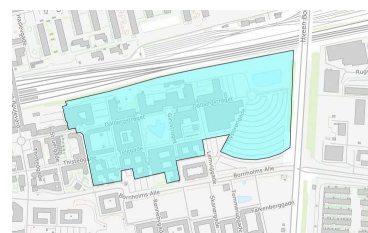
Lokalplaner i området

Lokalplan 2.30

Rammelokalplanen omfatter et område beliggende i de centrale dele af Høje Taastrup by og strækker sig fra Hveen Boulevard i øst til Halland Boulevard i vest, samt fra den eksisterende bebyggelse i den "den gule by" nord for Blekinge Boulevard, til City 2 i syd.



Rammeområde 2.C.3



Rammeområde 2.E.9

Rammelokalplanen fastlægger den nye bydels overordnede struktur, arealanvendelser og byggemuligheder, placeringen af byggefelter, bydelsveje, lokalveje, samt det nye parkeringsstrøg og stiforbindelser i bydelen.

Da lokalplan 2.30.11 fastsætter anden anvendelse for lokalplanområdet end Rammelokalplan 2.30, aflyses Rammelokalplan 2.30 for den del, der er omfattet af den nye lokalplan 2.30.11.

Lokalplan 2.30.9

Lokalplanområdet omfatter to delområder i Høje Taastrup C svarende til storparcellerne A19 og A20. Områderne ligger på hver side af Bornholms Allé i den østlige ende af Høje Taastrup C – på hidtil ubebygget arealer nord for den gamle Blekinge Boulevard.

Lokalplan 2.30.9 aflyses for den del, der er omfattet af den nye lokalplan 2.30.11.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi har til formål at styrke kvaliteten og den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre at den nye bebyggelse tilpasses de omkringliggende bebyggelser i udformning og ved at sikre høj arkitektonisk kvalitet og materialitet.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er ifølge spildevandsplanen separatkloakeret, og spildevand skal tilsluttes HTK Kloak A/S spildevandsledninger. Afløb fra overdækkede parkeringsdæk må afledes til spildevandskloakken.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Høje-Taastrup Fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Museumsloven

Kroppedal Museum har vurderet at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved kommende anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

Området er ikke omfattet af nogle naturbeskyttelseslinjer.

Miljøvurderingsloven

Det er vurderet, at de anlæg lokalplanen muliggør er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2. I forbindelse med realisering af lokalplanen, skal det konkrete projekt derfor VVM-screenes, for at vurdere om der skal foretages en fuld miljøkonsekvensvurdering.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til parkering
- at fastlægge omfang og fremtræden af bebyggelse
- at fastlægge en begrønnet indretning omkring p-huset og overfladeparkeringen

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

4gp, 4gm, 4go, 4gq, 4gr, 4gs, 4gn og 4gd, Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til parkeringsformål, samt begrønning og grønne byrum.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til delområde 1 som vist i princippet på kortbilag 6A.

Der skal etableres vejadgang til delområde 2, som vist i princippet på kortbilag 3.

Delområde 2

Veje i delområde 2, skal anlægges som bydelsveje jf. kortbilag 4.

Bydelsvej skal i hele længden anlægges med fortove og vejtræer, som enkeltrækker, skiftevis fra den ene side til den anden side af

vejen. Der kan etableres gadeparkering, plantezoner og flexzoner til f.eks. nedgravede affaldsanlæg jf. bilag 5.

5.2 Stier

Der skal etableres stiadgang til og fra p-husets indgange.

5.3 Bilparkering

Delområde 1

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og i princippet som på kortbilag 6A:

- Minimum 235 p-pladser på terræn

P-pladserne skal have en minimumsstørrelse på 2,5 x 5 meter.

Inden for delområdet skal der etableres minimum 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter). Herudover skal der udlægges til 3 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

Delområde 2

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og i princippet som på kortbilag 3 og 6B:

- Minimum 525 p-pladser i p-hus
- Minimum 20 p-pladser på terræn

P-pladserne skal have en minimumsstørrelse på 2,5 x 5 meter.

Inden for delområdet skal der etableres minimum 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter). Herudover skal der udlægges til 4 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

5.4 Cykelparkering

Delområde 2

Der kan anlægges cykelparkeringspladser på terræn, vest for bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet i delområde 2, som vist på kortbilag 2, og som angivet i det følgende.

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefelterne, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål, samt transformerstationer på terræn.

Bebyggelsen må kun opføres som parkeringshus i op til 7 niveauer som en "split-level" konstruktion*. Parkeringshuset skal være

*Forskydning i halve etager.

højest mod Hveen Boulevard eller Trelleborgsgade og aftrappe med en halv etage mod den modsatte gade.

Facaden er trukket tilbage fra Hveen Blvd. i princippet som angivet på bilag 3. Der kan maksimalt opføres 16.000 m² bruttoetageareal.

Totalhøjden på bebyggelsen, inkl. værn, elevator- og trappetårne, samt overdækninger må ikke overstige 24 meter over terræn.

Niveau 1 kan anlægges delvist under terræn, som vist i princippet på bilag 7.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres syd for grunden med adgang fra Falkenberggade.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal opføres som en åben/transparens struktur og må kun beklædes med træ, tegl, murede facadeelementer, perforerede metalplader eller stålplameller.

Facader skal sikre, at omkringliggende bebyggelse, veje mv. ikke oplever gener, herunder blindgener fra lyskegler, ved brugen af parkeringshuset.

Facaderne skal fremstå i varme jordfarver, såsom brune, røde og gule farver.

Facaden skal føres op over autoværn i en højde på mindst 1,5 meter over øverste gulvkvote.

Facaderne skal have en variation i udtrykket, som vist i visualiseringen herunder, for at sikre et varieret udtryk. Nederste niveau af bebyggelsens facadeudtryk skal skille sig ud for det resterende udtryk i bebyggelsens facade.

Facadernes kan begrønnes på de nedre niveauer.



Eksempel på facadeudtryk med åbenhed og et facadeudtryk i det nederste niveau, som skiller sig ud fra de øvrige niveauer

7.2 Tage

De øverste to niveauer kan opføres uden overdækning eller med overdækning, som i princippet på bilag 7.

Uden overdækning

Der må placeres overdækninger på den åbne tagetage. På overdækningerne må der etableres solceller.

Med overdækning

Taget skal være fladt og udføres med tagpap eller som beplantet tag af sedumarter.

Anlæg til solenergi, antenner og andre tekniske installationer, skal placeres så de ikke ses fra terræn.

7.3 Sekundære bygninger

Skure og andre sekundære bygninger må kun udføres i træ. Tage på skure må kun udføres med fladt tag med tagpap, eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

Transformerstationer og affaldsstationer skal afskærmes.

7.4 Tekniske installationer

Tekniske installationer på facader, såsom ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen.

Tekniske installationer på taget, skal inddækkes.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Med undtagelse af markering af ind/udkørsel og flugtveje, tillades ikke skiltning til facade.

8.2 Belysning

Belysning skal udføres med nedadrettet belysning.

På facader må der kun opsættes væghægt belysning med nedadrettet belysning. Facader må ikke belyses med direkte belysning.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Beplantede arealer

Delområde 1

Parkeringsanlægget i delområde 1 skal fremstå grøn, som i princippet på kortbilag 8A, med et beplantningsbælte i kanten mod vejene omkring og med lommer af beplantning suppleret med træer mellem p-pladserne. Der skal beplantes med planter, der i udtryk og artsvalg varierer. Der skal plantes træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

Delområde 2

I delområde 2 opdeles de ubebyggede arealer i 3 zoner – Se illustrationen.

Zone 1 – Grøn p-plads

Området der grænser op mod p-husets østlige facade, skal indrettes som en beplantet parkeringsplads.

Zone 2 – Lommepark

Området der grænser op mod p-husets vestlige facade, skal indrettes som en lommepark og fremstå som et grønt og landskabeligt område, med plads til ophold og aktiviteter. Der skal etableres stiforløb igennem lommeparken.

Zone 3 – By-pladsen

I den sydlige del af lommeparken, skal der etableres en by-plads. By-pladsen skal indrettes med plads til ophold og aktiviteter.

De grønne arealer i delområde 2 skal fremstå med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. Der skal plantes træer suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

Beplantningen skal udføres i princippet som på beplantningsplanen på kortbilag 8B.

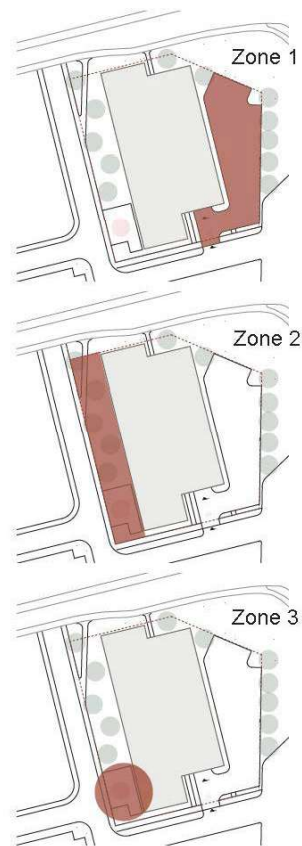


Illustration – Zone inddeling

9.2 Belægning

Delområde 1

Kørearealer og parkeringspladser skal udføres med jævn kørefast belægning.

Delområde 2

Kørearealer og parkeringspladser på terræn skal udføres med kørefast permeabel belægning, som stenmel, armeringssten o.l.

Handicapparkeringspladser på terræn skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

By-pladsen skal udføres med teglklinter.

Stier skal udføres med betonklinter.

9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

9.4 Terræn

Terrænregulering må kun sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 1 meter. Reguleringer på mere end +/- 1 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det naturlige terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

9.5 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.1.

10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3.

10.4 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de grønne ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

§ 11. Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner

12.1

Lokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. maj 2018 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Lokalplan 2.30.9 for boliger i Høje Taastrup C, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. september 2022 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

13.1

Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan. Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

§ 14. Retsvirkninger

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.

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.

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., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

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

Vedtagelsespåtegning

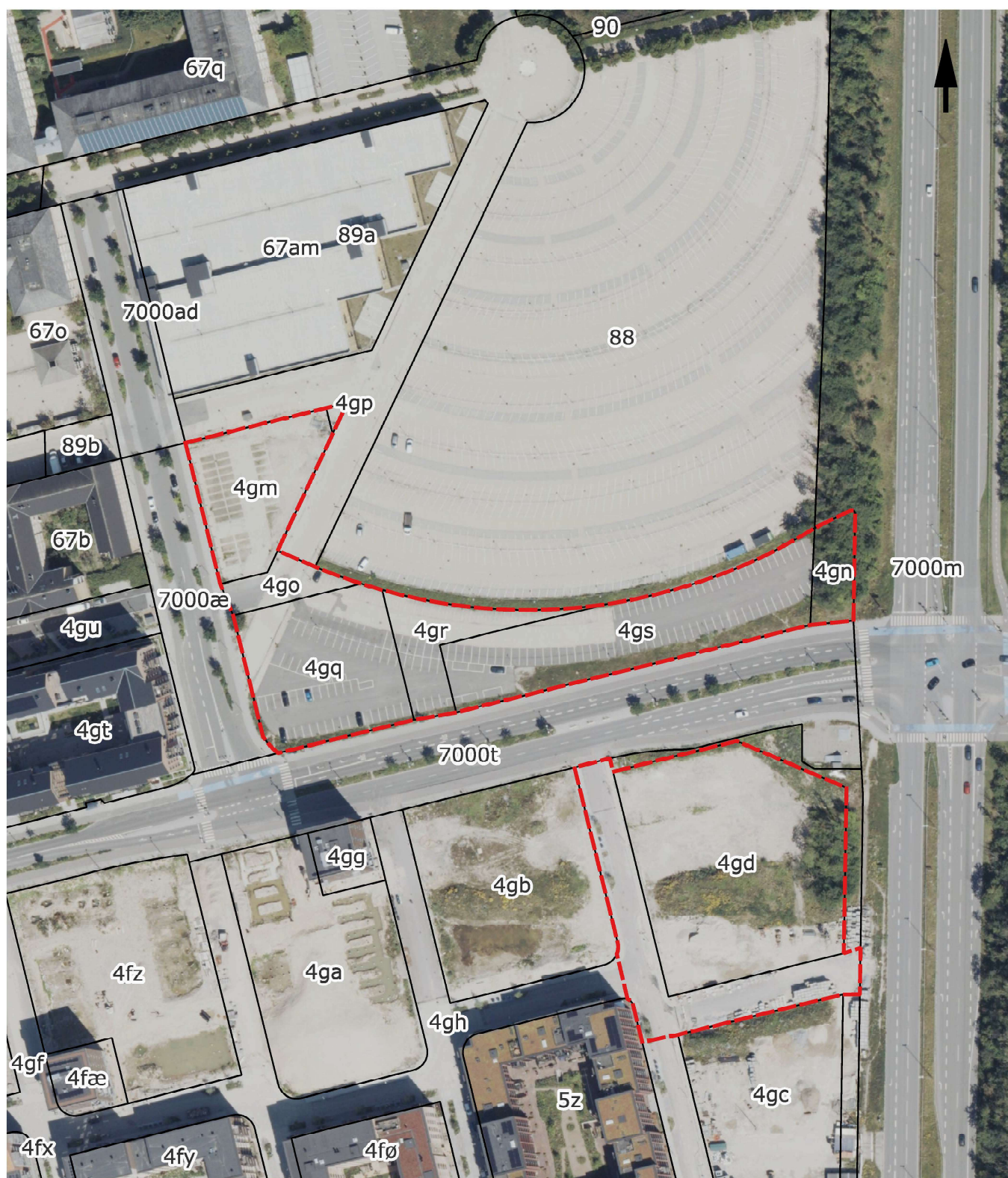
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. december 2025.

Kurt Scheelsbeck
fungerende borgmester

/

Rasmus Vanggaard Knudsen
by- og kulturdirektør

Bilag 1 - Lokalplanområder og eksisterende forhold

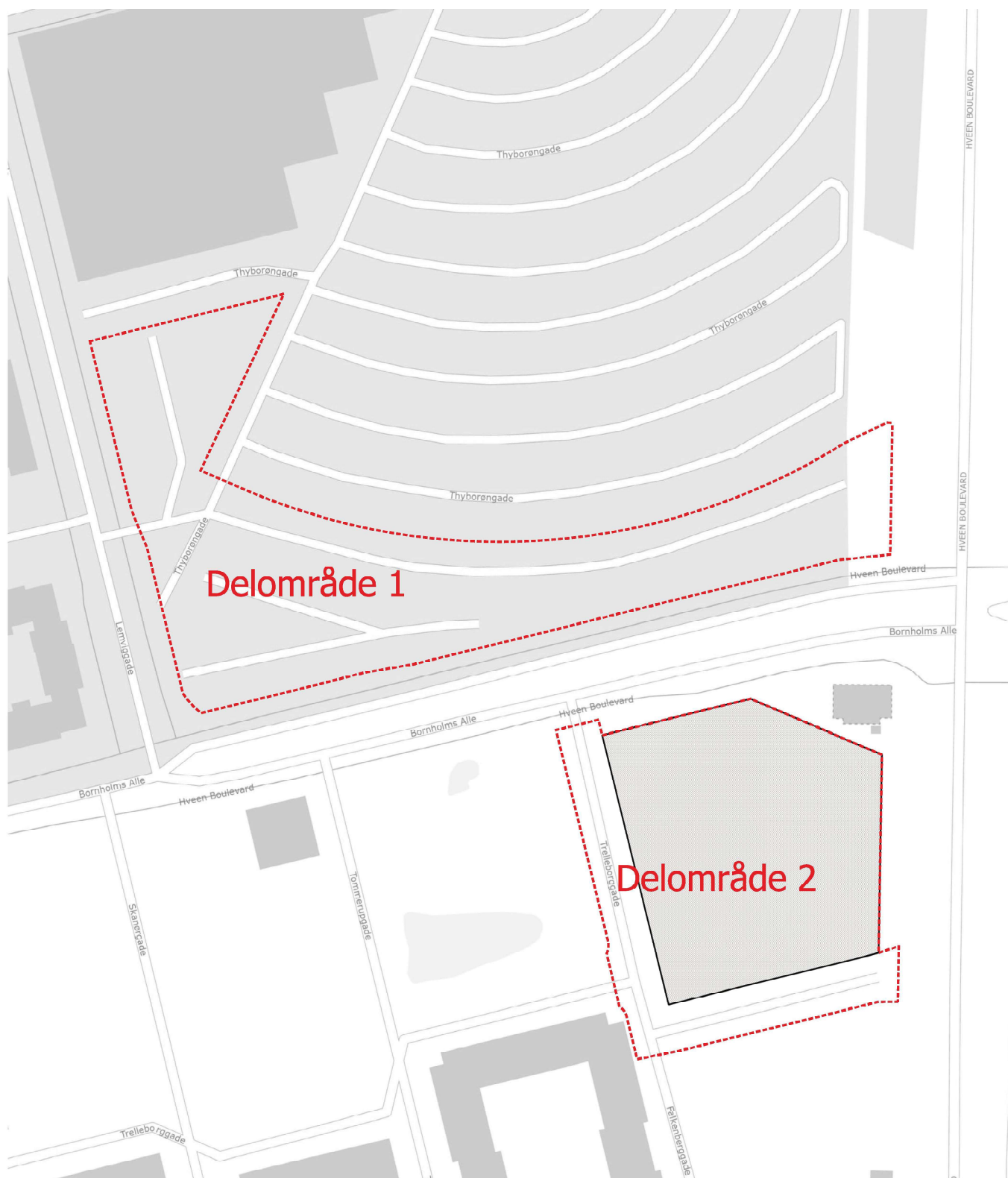


-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelskel

0 25 50 m



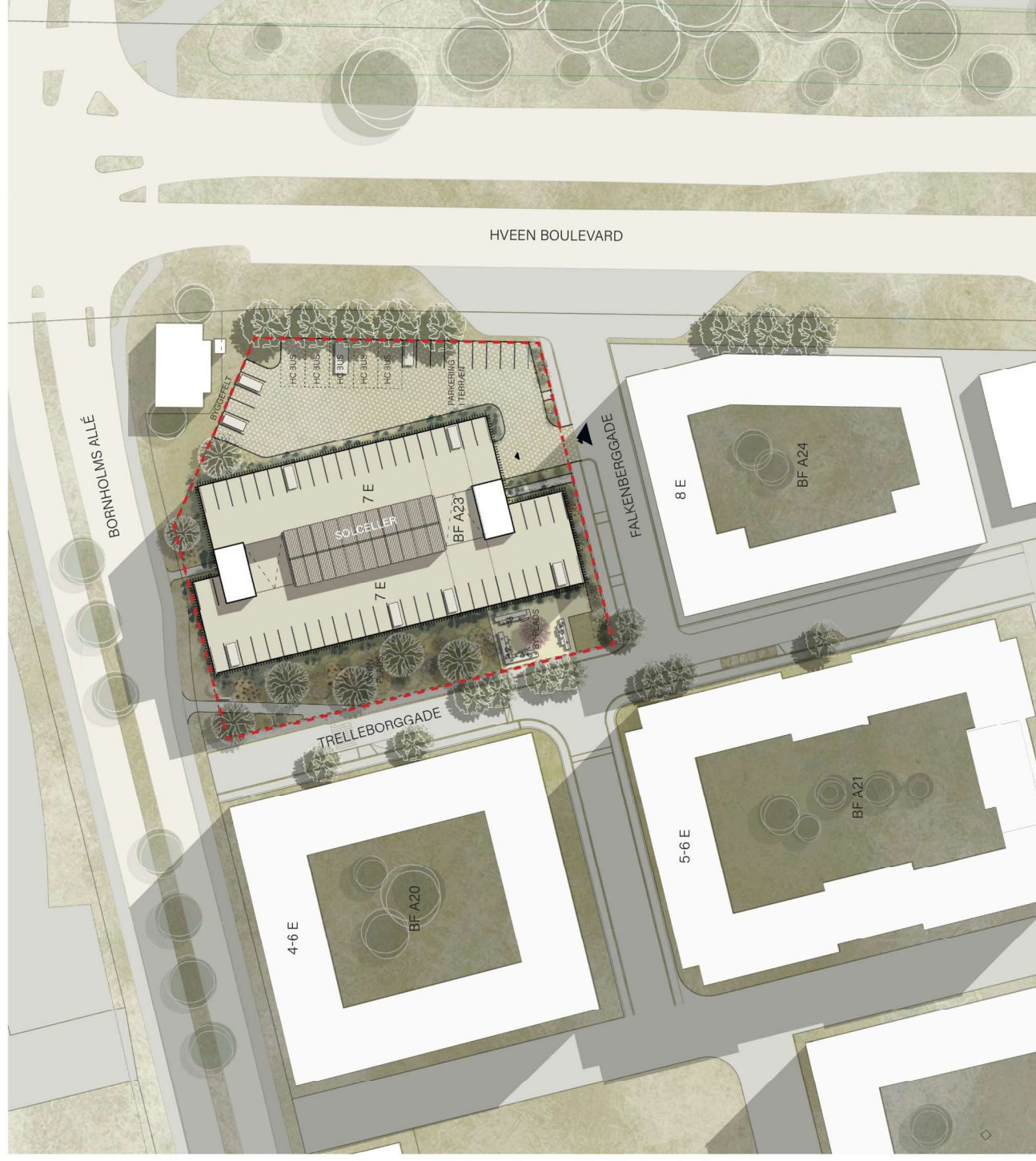
Bilag 2 - Delområder og byggefelt



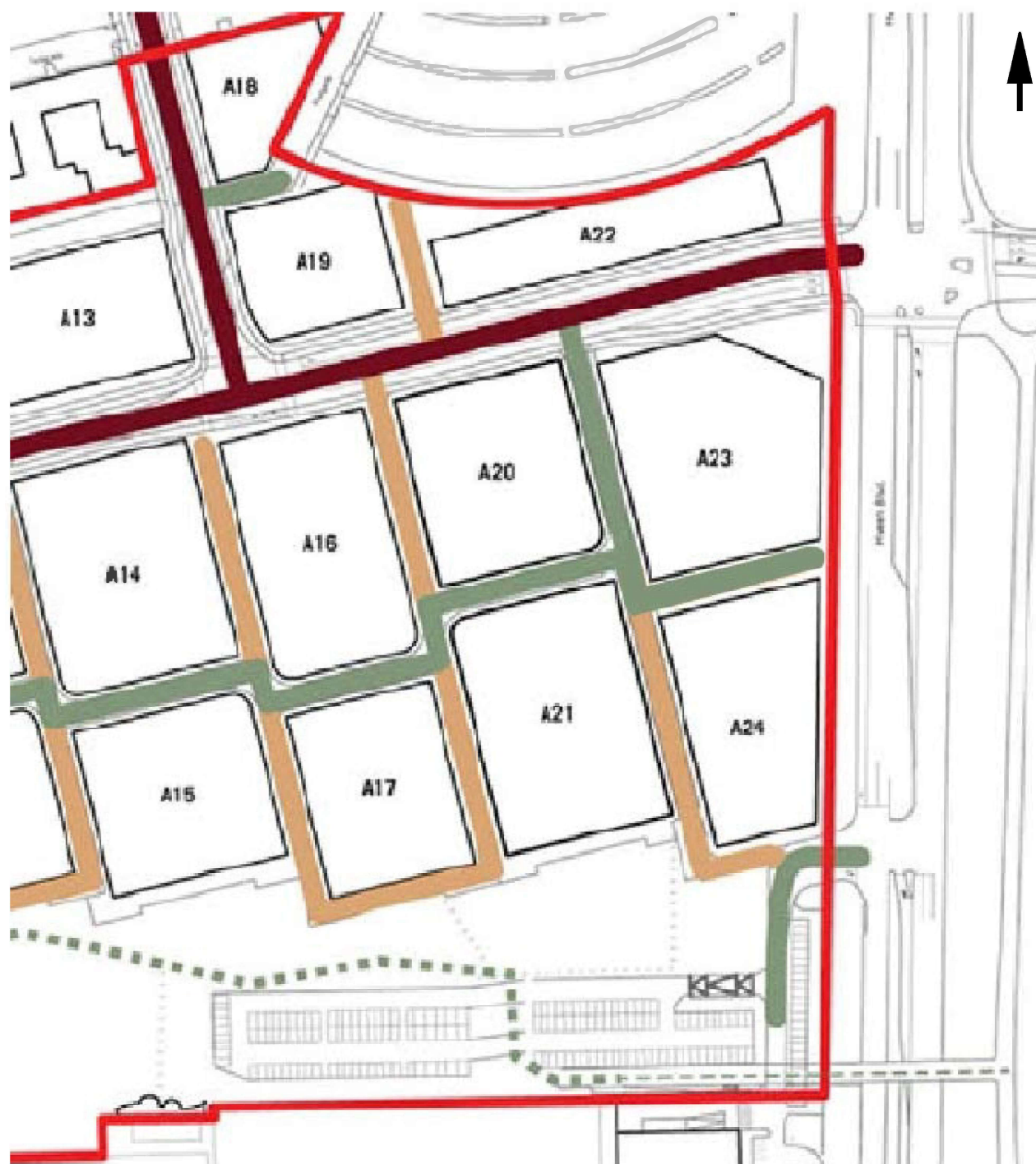
-  Delområder
-  Byggefelt

0 25 50 m

Bilag 3 - Situationsplan for delområdet 2

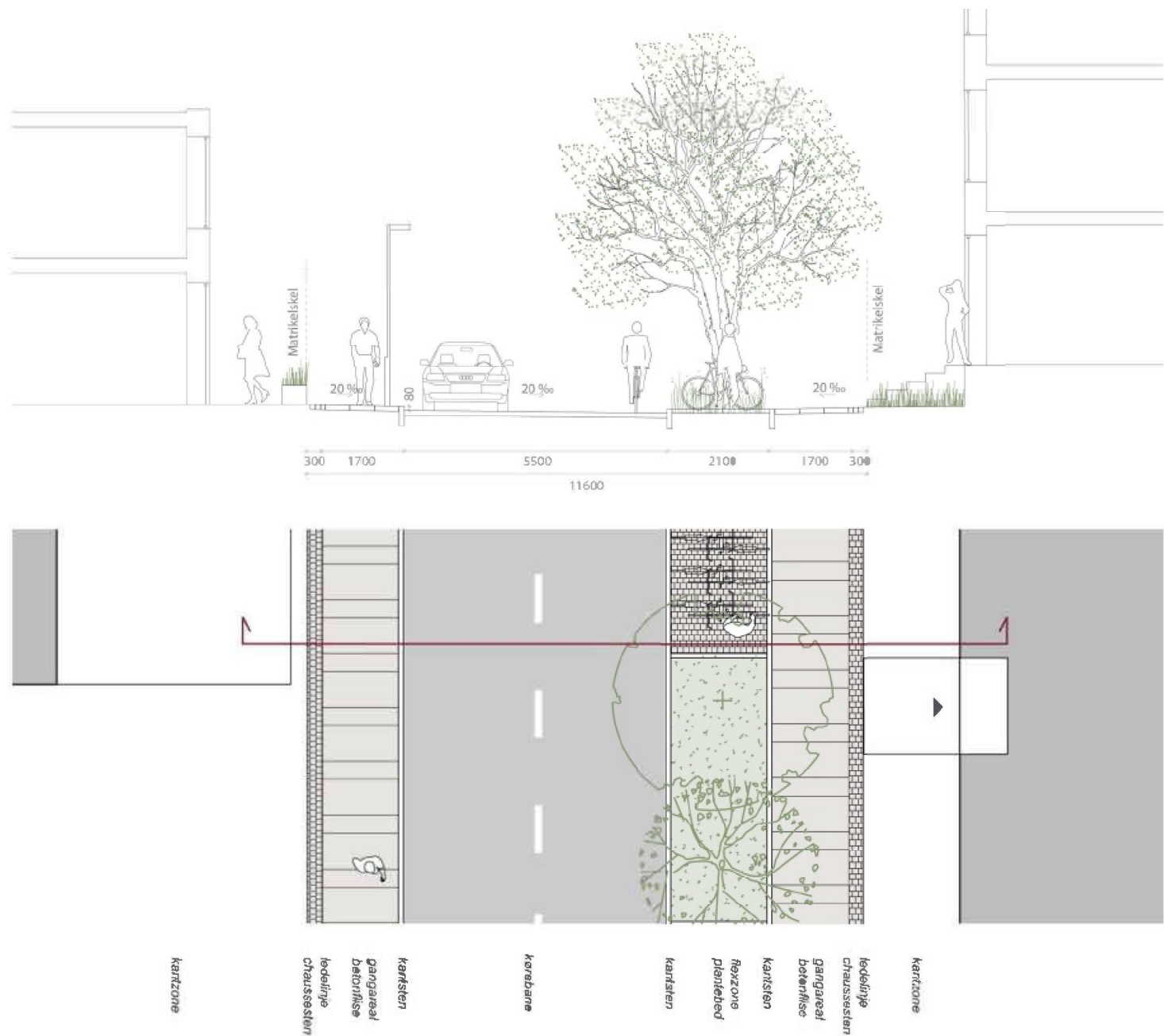


Bilag 4 - Vejindretningsplan

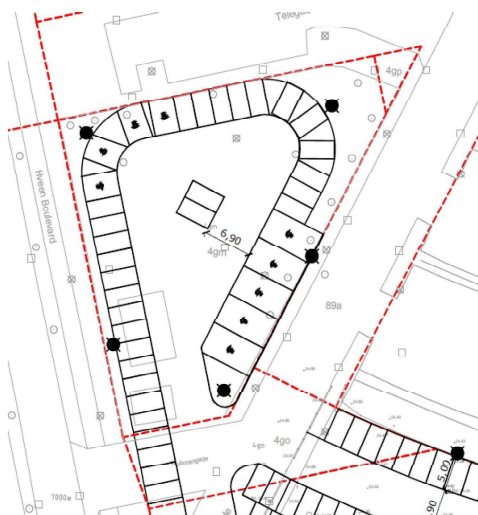
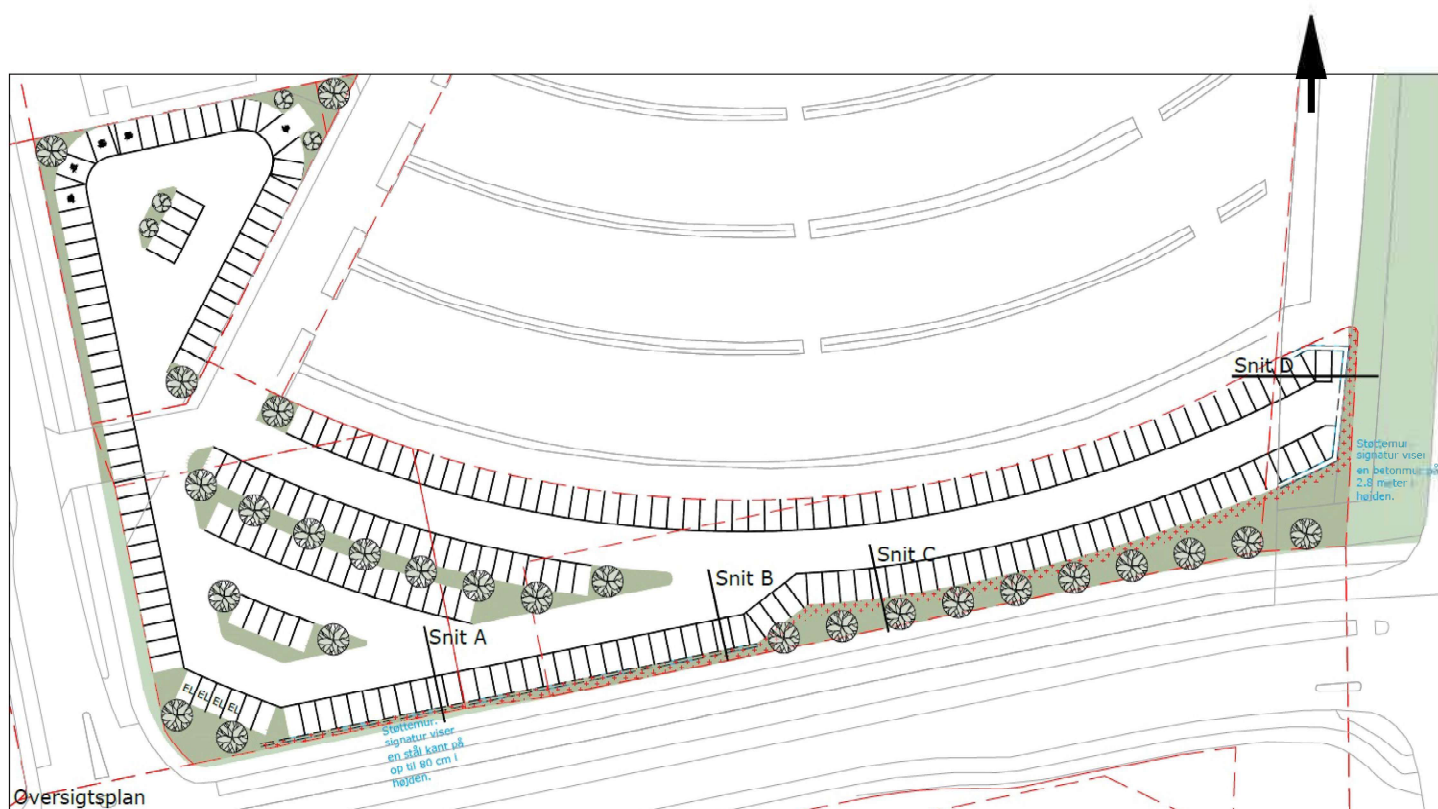


- Fordelingsveje
- Bydelsveje
- Lokalveje

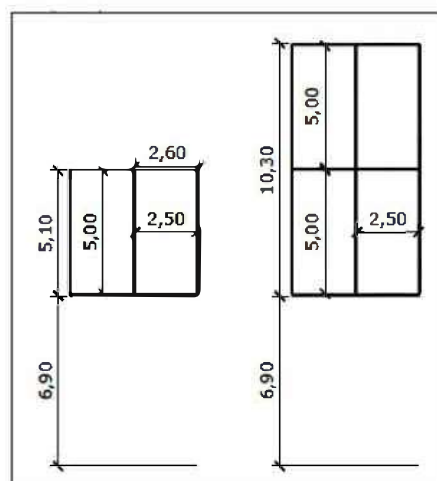
Bilag 5 - Bydelsvej



Bilag 6A - Parkeringsplan for delområde 1



Eksempel på anlæggelse af handicap p-pladser



NOTE:

På belysningsmaster opsættes regler og vilkår for parkering

Arealudviklingsselskabet Høje-Taastrup C P/S

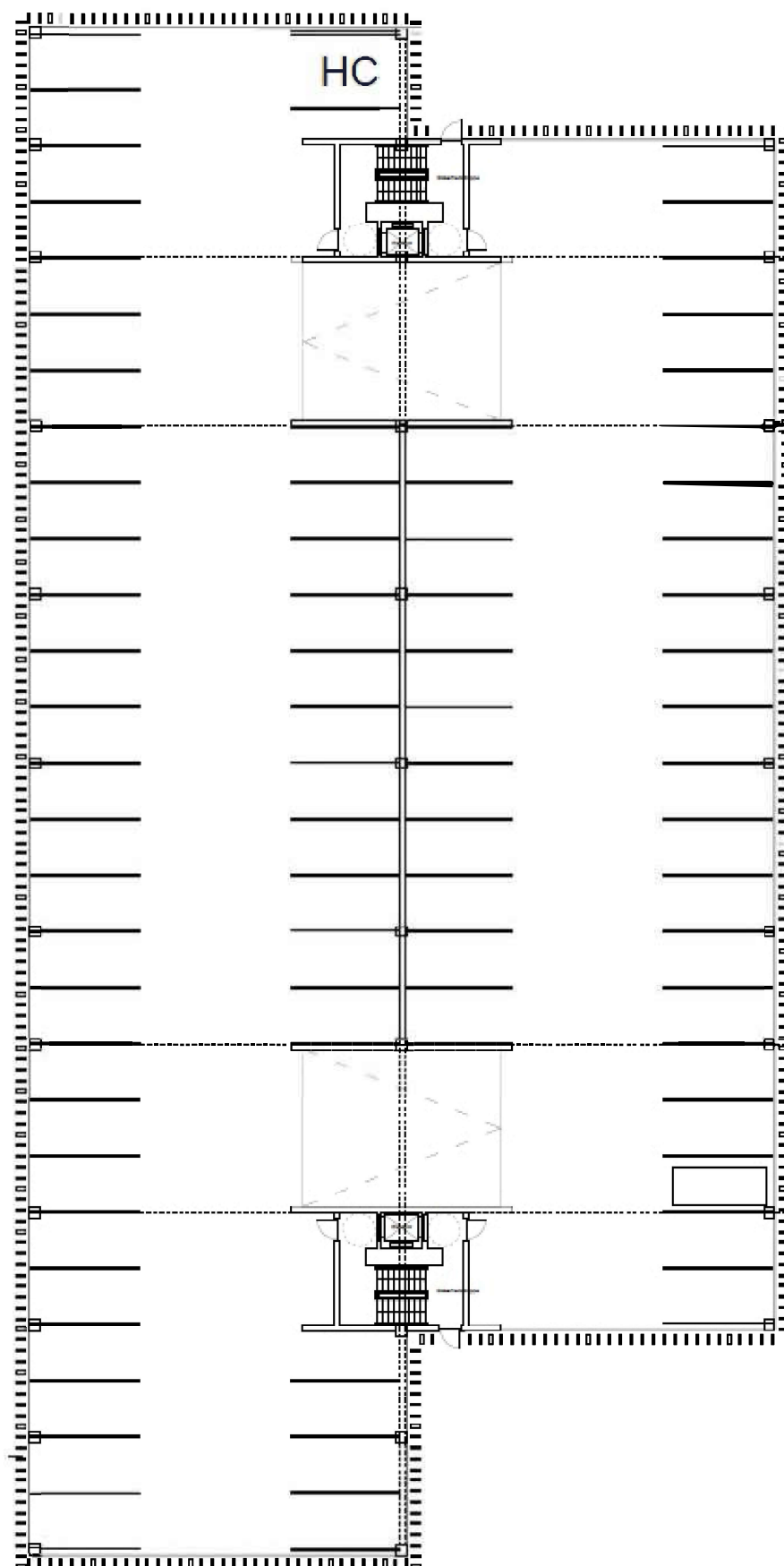


Samlet parkering på A18, A19 og A22 med 233 p-båse
Ialt 258 pladser, her af 4 almindelig og 1 bus handicap plads

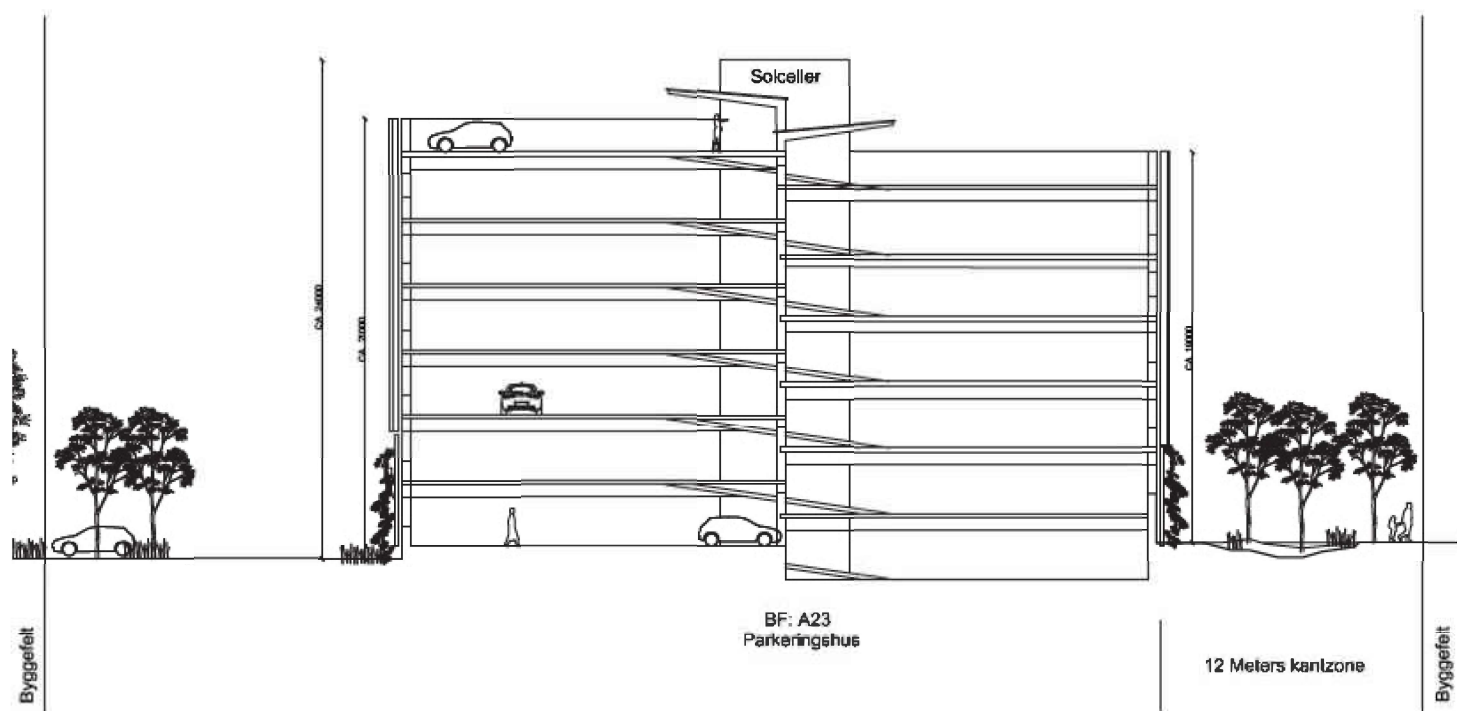
Status: Ideskitse
Udarbejdet: HEMI
Målforshold: 1:750
Dato: 06.02.2025

Tegn. nr.:
01

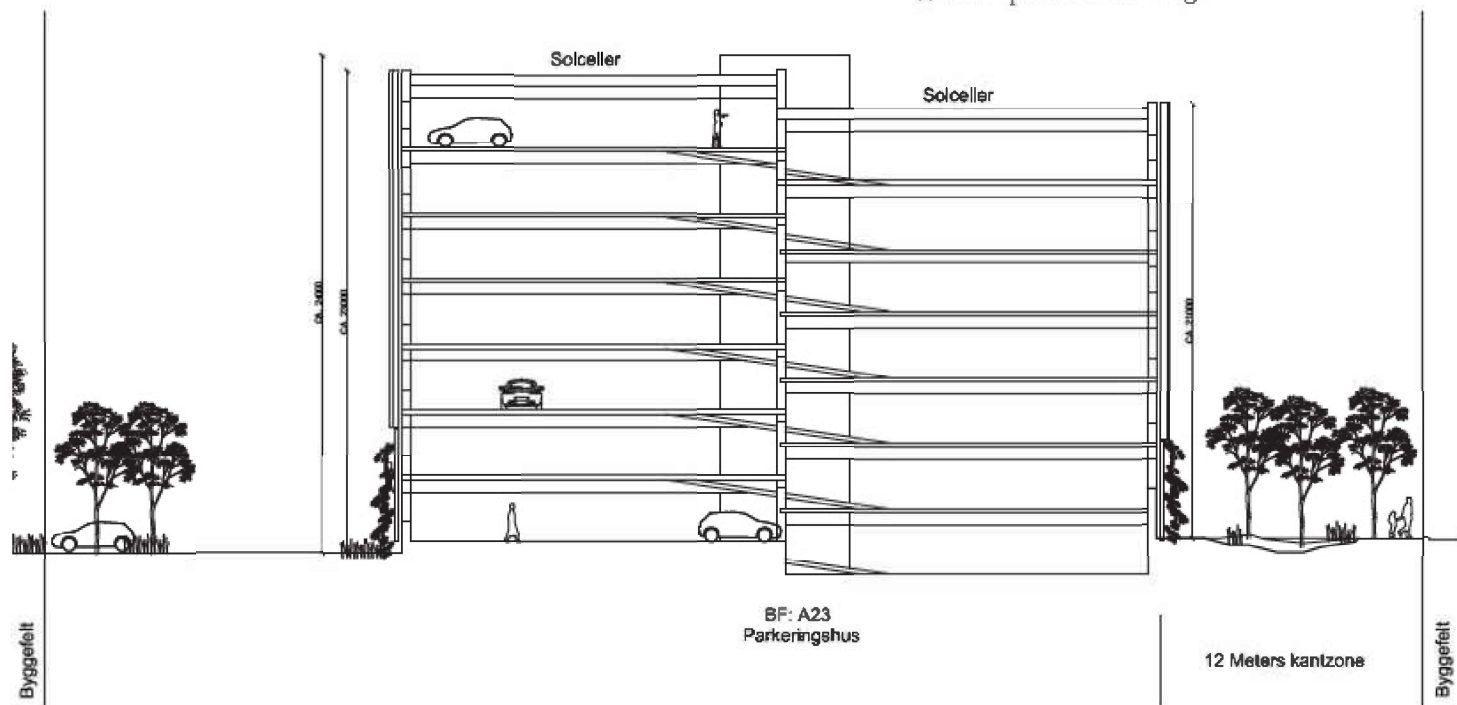
Bilag 6B - Parkeringsplan for delområde 2



Bilag 7 - Principsnit af p-hus

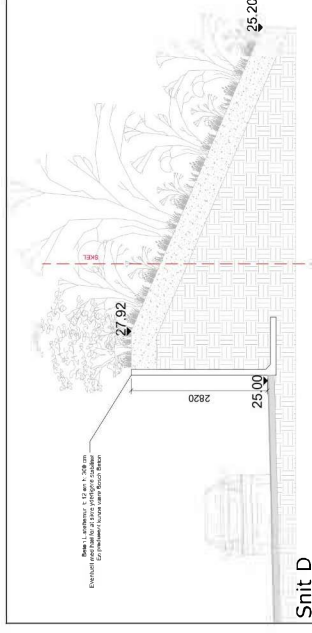
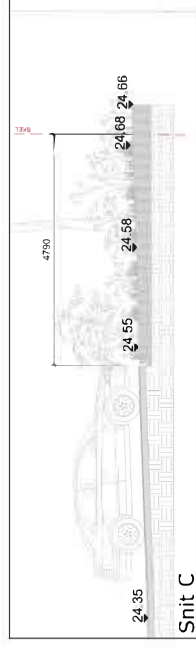
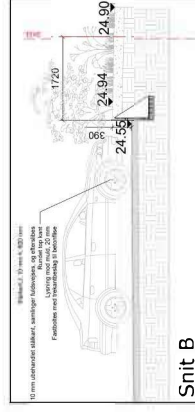
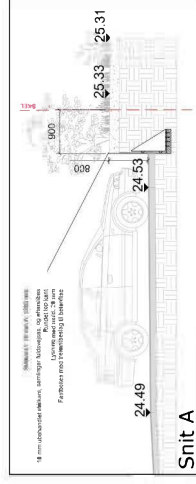


// Principsnit åben 7. etage



// Principsnit lukket 7. etage

Bilag 8A - Beplantningsplan for delområde 1



BEPLANTING

For at afskærme mod p-pladsen foreslås der udplantet **Sargentæbler** i et bælle langs Bornholms Allé. Dette er en 2-3 m høj og bred, tægtreget busk der vil være gå fint i samspil med den eksisterende randbeplantning på volden. Tæthed og højde på plantebæltet gør at det ses som en erstatning for et værn.

Som supplement til plantebæltet foreslås udplantet bunddækkende stauder, såsom **Blåks,** **Storkenæb,** **Purpursolhat,** **Katteurt** etc.

Som solitære træer foreslås udplantet **Spidsløb** (*Acer platanoides* 'Fairlakes Green'). Det er et træ som ikke stiller store krav til jordbunden, ligesom det er meget robust og vindtør. Det tåler derfor også byklina særdeles godt. Den har en oprejsende væksthed og kan nå en højde på op til 10-15 meter. Desuden er den også kendt for sin modstandsdygtighed over for sygdomme og skadedyr. Træet giver en god skygge, og dels løv skifter farve til smukke nuancer af gult og orange om efteråret.

Som et mindre soltært træ foreslås **Navr** (*Acer campestre* 'Elsrijk'). Den har en kompakt størrelse og kan nå en højde på omkring 8-10 meter. 'Elsrijk' har dybt grønne blade, der skifter til gyldne nuancer om efteråret, hvilket giver en smuk farvekontrast. Det tåler som Spidsløst også byklina særdeles godt.

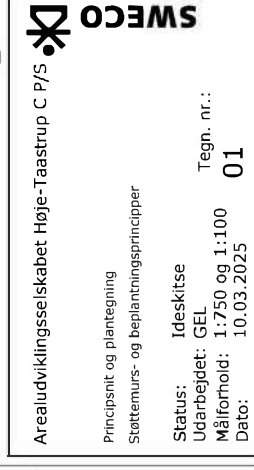
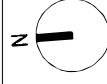
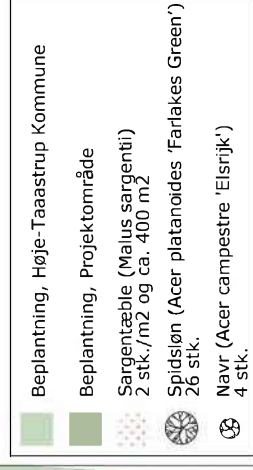
Det er et hårdt miljø som træerne forventes at skulle leve i, og dertil er der ikke særligt store arealer med åbne plantebede. Det anbefales derfor at der etableres rodvenlige bærelag, så der sikres størst muligt volumen hvori træerne kan vokse. Dette er ganske enkelt for at sikre de bedste vækstbetingelser for træerne.

BELÆGNING

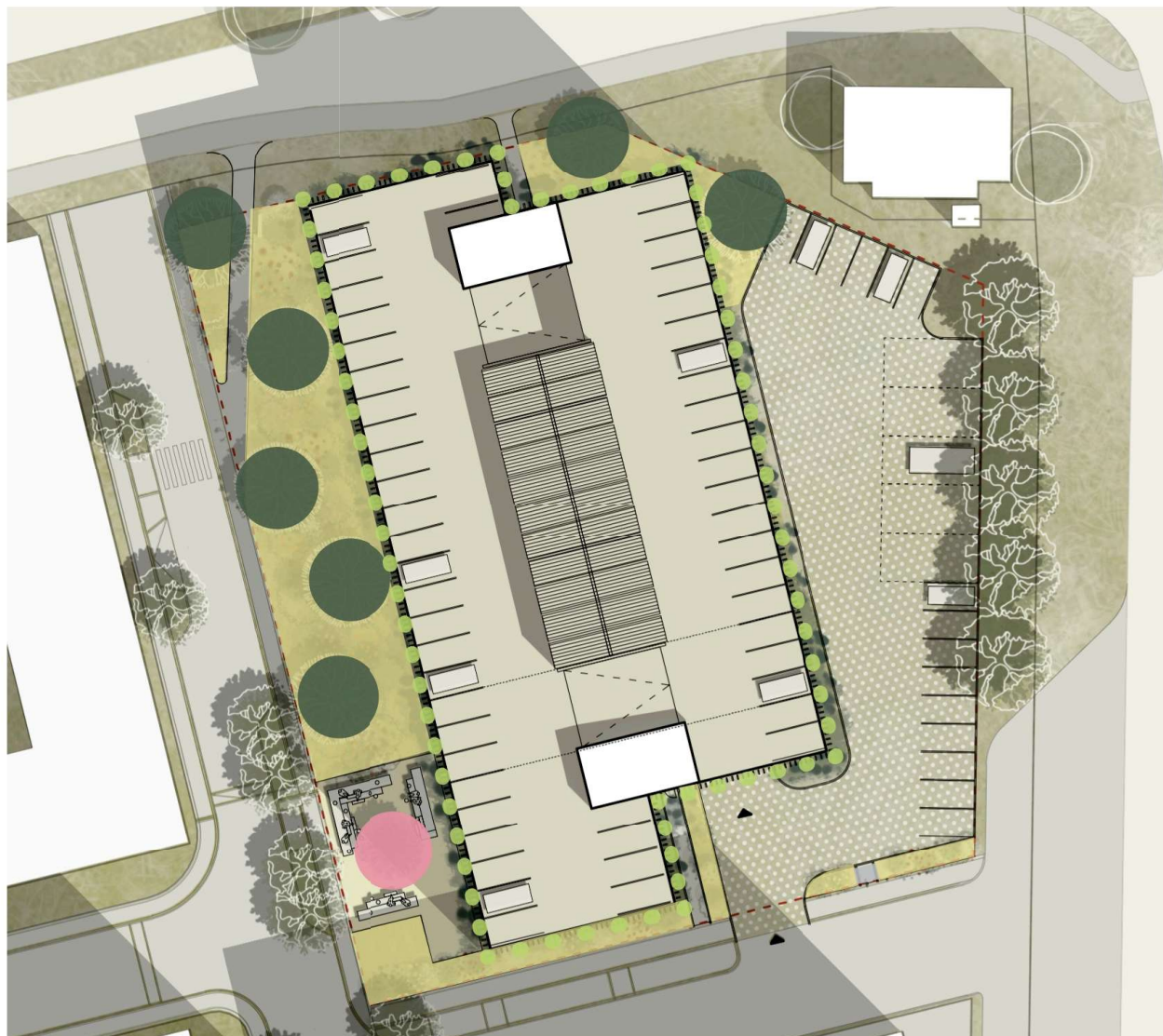
P-pladser og kørearealer udføres i GAB samt slidlag i asfalt. Opstribning af båse udføres i hvid termoplast.

BELYSNING

For at skabe en sammenhæng til det øvrige HTC-område vil belysningsarmaturer være af samme type.



Bilag 8B - Beplantningsplan for delområde 2



// Diagram for beplantningstyper

Spidsløn		Facadebeplantning	
Paradisæble		Grønne områder	

Forslag til beplantningstyper

Der arbejdes med en variation af beplantningstyper

Træer

Forslag til træer indenfor byggefeltet. Se typer markeret på diagram.
Som spidsløn og paradisæble

Facadebeplantning

Lian-planter til facader
Vedbend, alternativt rådhusvin

Grønne områder

Bede med blomst, græs og staude
Som stjerneskræm, japansk star, lodden løvfod, sølvlys, mosebunke, vintergæk