



Lokalplan nr. 4.36

Let industri, reparations- og lagervirksomhed, kontor og handelsvirksomhed samt til butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Der må ikke i øvrigt etableres detailhandel.

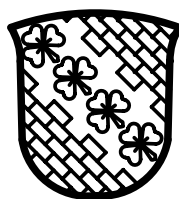
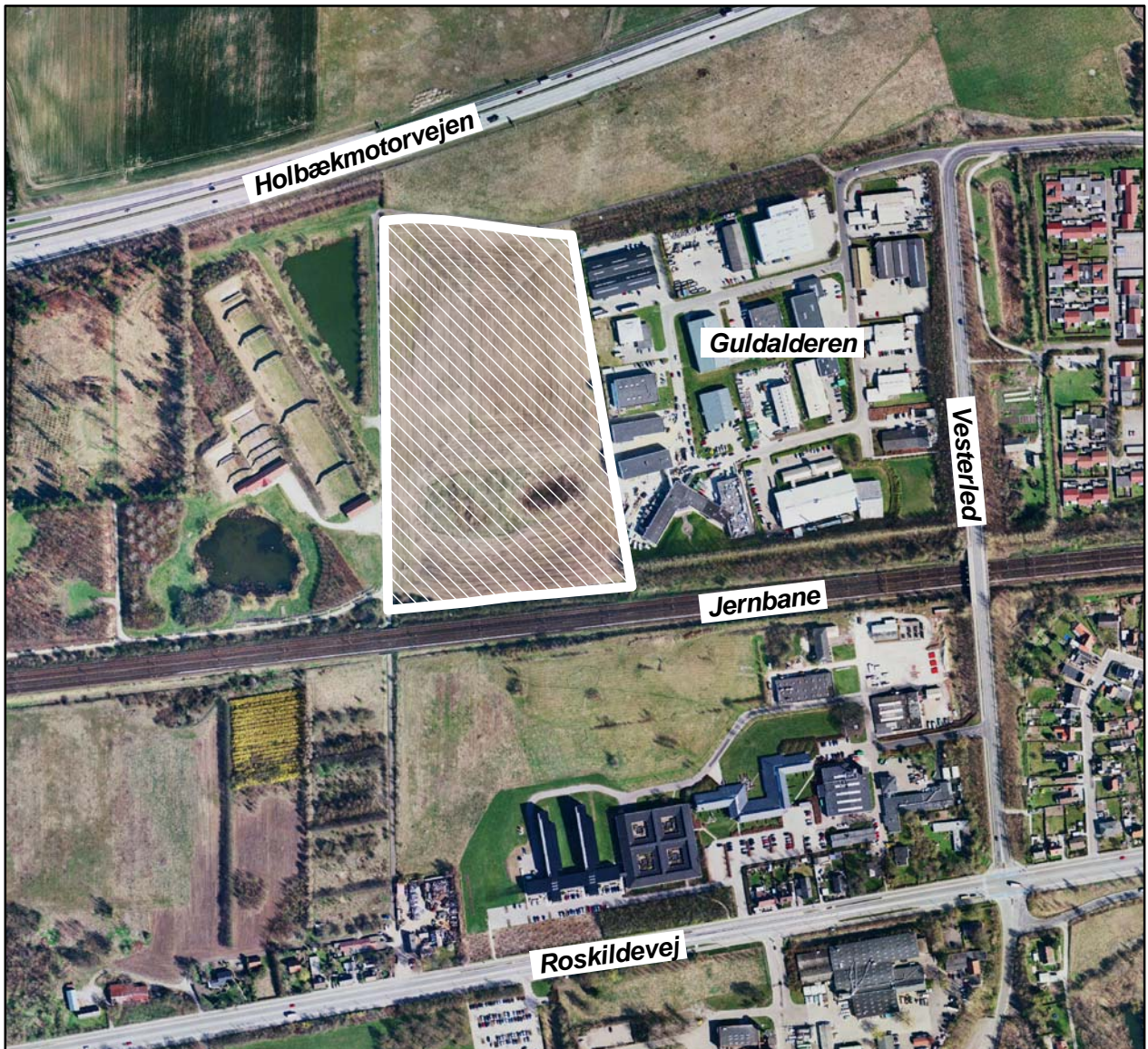
Hedehusene

Erhverv

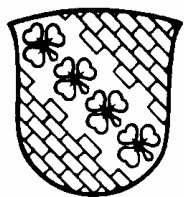
12-09-2007

LOKALPLAN

4.36



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.36

Erhvervsområde Guldalderen Vest i Hedehusene

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.36

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Bæredygtig udvikling	7

Lokalplanens bestemmelser

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

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Oversigtsplan
- Bilag 3: Udstykningsforslag
- Bilag 4: Beplantningsplan

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.36 omfatter ejendommen matr.nr. 37 Marbjerg by, Fløng.

Ejendommen ligger i den vestlige del af Hedehusene mellem det eksisterende erhvervsområde Guldalderen og skydebanen.

Det i denne lokalplan udlagte erhvervsområde vil blive en udvidelse af Guldalderen. De to områder vil i det følgende blive omtalt som Guldalderen Øst (det eksisterende erhvervsområde) og Guldalderen Vest (det kommende erhvervsområde).

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen erstatter lokalplan 4.34. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at ændre strukturen i lokalplan 4.34 ved en ny fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Lokalplanen udlægger ejendommen til erhvervsområde med mulighed for at indpasse butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal danne det planmæssige grundlag og fastsætte rammerne for byggeri og anvendelse.

Lokalplanen skal fastlægge adgangsforhold til arealet.

Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen har siden 1984 været ejet af Rockwool A/S, der har haft grunden som reserveareal ved en eventuel udvidelse af virksomheden. Rockwool A/S har i 2005 solgt ejendommen.

Grunden har gennem årene ligget ubenyttet hen.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 beliggende inden for byområdet og udlagt til industri- og fremstillingserhverv.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2006 beliggende i rammeområde 384. Af rammebestemmelsen fremgår det, at: ”Området udlægges til mindre erhvervsvirksomheder med begrænset forurening.

Der kan inden for området indpasses butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer. Der må ikke i øvrigt etableres detailhandel.

Den enkelte grund må ikke udstykkes mindre end 2.000 m² eller større end 9.000 m².

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Bebyggelsen må højst opføres i to etager plus kælder.

Der skal på den enkelte ejendom tilvejebringes et opholdsareal ud over parkeringsareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet.

Til parkeringsformål skal der mindst udlægges én parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² bruttoetageareal.

For større selvstændige lagerlokaler dog mindst én parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m². ”

Kommuneplanens rammer for detailhandel

Kommuneplan 2006 udlægger en samlet ramme for detailhandlens udvikling i Hedehusene. Der er for område 384 afsat en ramme på 3.000 m² til lokalisering af butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for de særligt pladskrævende udvalgsvarer er 1.500 m².

I henhold til § 5d i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) omfatter særligt pladskrævende varegrupper, varer som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, byggematerialer, planter, havebrugsvare, møbler og køkkenelementer. Derimod er varegrupper som f.eks. fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper, boligtilbehør og isenkram ikke omfattet af begrebet.

Der er ikke i denne lokalplan fastsat bestemmelser for hvilke pladskrævende varetyper, der må forhandles fra butikker i området.

Lokalplan

Denne lokalplan 4.36 erstatter lokalplan 4.34. Høje-Taastrup Kommunen vedtog den 24. januar 2006 lokalplan 4.34. Ejendommens ejer har efterfølgende ønsket at ændre planens struktur med ny fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. En sådan ændring kan ikke ske på baggrund af en dispensation, og kommunen besluttede den 19. december 2006 at udarbejde en ny lokalplan for matriklen.

Den reviderede kommuneplan giver mulighed for butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer, hvilket er indarbejdet i lokalplan 4.36.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Skiltevejledning

Lokalplanens bestemmelser om skilte er hentet fra Høje-Taastrup Kommunes Facade- og Skiltevejledning, juli 1996. Facade- og Skiltevejledning er kommunens administrationsgrundlag ved behandling af skiltesager.

Miljøvurdering

Lokalplan 4.36 giver mulighed for

- at anvende område C i lokalplan 4.34 (den temporære sø) til erhvervsformål, hvorved der kan etableres to yderligere erhvervsgrunde (øges fra 9 til 11 erhvervsgrunde) og
- at indarbejde de ændrede rammer for Kommuneplan 2006 med mulighed for at indpasse butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Rammen for det samlede butiksareal er 3000 m², hvor ingen butik må overstige 1.500 m².

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages af vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Høje-Taastrup Kommune har foretaget screening af lokalplan 4.36, og vurderer på baggrund heraf, at lokalplanen ikke giver anledning til krav om udarbejdelse af miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ændringen vil ikke medføre væsentlige konsekvenser for miljøet.

Lokalplanen er en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde til let industri, reparations- og lagervirksomhed samt kontor og handelsvirksomhed. Området ligger ikke tæt på boliger og vil ikke forringe rekreative, kulturhistoriske, landskabelige eller naturmæssige værdier.

Lokalplanen medfører øget trafik, bl.a. som følge af butikkerne til de pladskrævende varer. Høje-Taastrup Kommunen

vurderer, at der er god tilgængelighed til lokalplanområdet via Vesterled/Stenalderen, og den øgede trafik vil ikke give trafikale problemer, forringe trafiksikkerheden eller kvaliteten i de tilstødende boligområder.

Forhold til områdets andre funktioner

Støj

De støjmæssige gener fra jernbanen nedbringes ved at forlænge støjvolden ved Guldalderen Øst langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Støjvolden skal have samme højde, bredde og beplantning som den eksisterende.

Regnvandsledning

Området gennemskæres af to hovedregnvandsledninger, se bilag 3. Ledningerne kan ikke omlægges. Byggeri, beplantning m.m. skal holde en afstand på min. 2,5 m på hver side af ledningerne.

Ledningsforløbet er ikke i dag tinglyst på ejendommen, hvilket skal ske umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse.

Udbygning af Holbækmotorvejen

Vejdirektoratet har udarbejdet en redegørelse for udbygningen af Holbækmotorvejen for strækningen mellem Kallerupvej i Høje-Taastrup Kommune til Lindenborgvej i Roskilde Kommune.

Der arbejdes med et hovedforslag og tre alternativer (H1, A og B). Herudover er der en række varianter til hovedforslaget og til alternativerne.

I henhold til Vejdirektoratets rapport 287 fra 2005 vil lokalplanområdet ikke blive berørt af udbygningen såfremt hovedforslaget følges. Kun hvis Alternativ B gennemføres, vil det begrænse lokalplanforslagets anvendelsesmuligheder.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening i forbindelse med kommunens godkendelse af en samlet udstykningsplan. Grundejerforeningen følger lokalplanens afgrænsning. Dog er matrikler der efter sammenlægning indgår i grundejerforeningen Guldalderen undtaget.

Kommunen vil være positivt indstillet på oprettelse af én grundejerforening for både den eksisterende og den nye del af Guldalderen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven – temporær sø

Københavns Amt vurderede den 12. september 2005, at en

temporær sø på matr.nr. 37 Marbjerg by, Fløng var omfattet af beskyttelsen i Naturbeskyttelseslovens § 3. Amtet gav den 1. februar 2006 tilladelse til at flytte søen mod etablering af en ny temporær sø som angivet i lokalplan 4.34 område C. Amtets afgørelse blev den 7. april 2006 ophævet af Naturklagenævnet med henblik på at foretage yderligere undersøgelser af området. Københavns Amt besluttede den 4. maj 2006 at ændre deres § 3 registrering, således at den temporære sø ikke længere var omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelse.

Det betyder, at der ikke er biologisk grundlag for at anlægge en anden temporær sø som erstatning for den nedlagte.

Naturbeskyttelsesloven - skovbyggelinje

Ejendommen ligger mindre end 300 m fra skov. Skov- og Naturstyrelsen har den 21. februar 2006 ophævet skovbyggelinjen for matr.nr. 37 Marbjerg by, Fløng. Ophævelsen er offentliggjort ved annoncering i Lokalavisen Taastrup Avis den 15. marts 2006.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Museet på Kroppedal anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejdets iværksættelse.

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. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, at fastlægge den fremtidige anvendelse af området til let industri, lager- og håndværksvirksomheder samt til kontor og handelsvirksomhed. Herudover kan der etableres butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer.

Lokalplanen fastsætter rammerne for byggeri og anvendelse og skal fastlægge adgangsforhold til arealet.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 37 Marbjerg by, Fløng samt alle matrikler, der efter den 12. februar 2007 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området inddeles som vist på bilag 3.

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Område A

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til let industri, reparations- og lagervirksomhed, kontor og handelsvirksomhed samt til butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Der må ikke i øvrigt etableres detailhandel.

Der kan samlet for området anvendes 3.000 m² til lokalisering af butikker for særligt pladskrævende udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for de særligt pladskrævende udvalgsvarer er 1.500 m².

Permanente udendørs oplagspladser må ikke være skæmmende og skal fremstå afgrænset og ordnet.

Der må ikke inden for området etableres skrotpladser, drives autoophug eller lignende virksomhed.

Der må ikke inden for området udøves nogen form for virksomhed som ved støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.

Ved behandling af ansøgninger om miljøgodkendelse af virksomheder og ved klager over støjgener vil miljøloven blive administreret således, at støj fra lokalplanområdet ikke på noget sted inden for tilstødende boligområder overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i åben/lav boligbebyggelse.

Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de opføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Inden for området kan anlægges et regnvandsbassin

Områder B

Områdets sydlige ende mod jernbanen skal udlægges med et 27 m bredt areal til støjvold med beplantning og en overordnet sti. Støjvolden skal udformes så den udgør en forlængelse af den eksisterende støjvold syd for Guldalderen Øst.

Stien skal anlægges som en asfalteret dobbelttrettet gang- og cykelsti i en bredde på 3 m. Stien skal være belyst.

Stien er offentlig tilgængelig og en del af kommunens overordnede stisystem, og tilsluttes i områdets syd-vestlige del det eksisterende stinet.

Stien, støjvolden og beplantningen skal etableres som en del af ejendommens byggemodning og anlægges af ejer.

§ 5. Udstykning

Ingen grunde må udstykkes med mindre størrelse end 2.000 m² eller større end 9.000 m².

Ingen grund må være smallere end 35 m eksklusiv udlagte vej- og stiarealer.

§ 6. Veje og stier

Af lokalplan 4.23 for erhvervsområdet Guldalderen fremgår det, at en del af denne lokalplans delområde C kan indtages til vejareal ved en eventuel forlængelse af Stenalderen.

Dette vejudlæg skal realiseres og fungere som vejadgang til det kommende erhvervsområde, Guldalderen Vest.

Derudover udlægges areal til nye veje i området med beliggenhed som vist på udstykningsplanen i bilag 3.

Vejene anlægges som private fællesveje.

Alle veje skal udlægges i en bredde af 12 m og anlægges med en 7 m bred befæstet kørebane.

Ved vejtilslutninger og 90 graders vejsving skal der udlæg-

ges hjørneafskæringer på 10 m.

§ 7. Parkering

Der skal til alle bebyggelser inden for eget matrikelskel indrettes tilstrækkeligt med parkeringspladser til alle virksomhedens og butikernes ansatte og kunder.

Der skal for både erhvervsvirksomheder og butikker udlægges mindst en parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² bruttoetageareal. For større selvstændige lagerlokaler skal der udlægges mindst én parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m².

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager plus kælder.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggeloven. Niveauplan fastsættes ud fra niveauet for den enkelte udstykkede erhvervsejendom.

Skorstene og lignende må max. have en højde på 20 m over terræn.

Bebyggelsen må ikke opføres nærmere naboskel end 5 m. Det er dog tilladt på erhvervsarealet at opføre garager, udhuse og lignende bygninger nærmere naboskel end 5 m i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser herom.

§ 9. Skilte

Skiltning skal ske ud for stueetagen.

Skilte for forskellige firmaer på samme facade skal samordnes, så der opnås en helhedsvirkning.

Skilte skal tilpasses facadens fagopdeling, dens vindues- og dørformater.

Skiltning må ikke dække over arkitektoniske elementer som gemiser o.l.

Skiltningen må ikke have karakter af facadebeklædning, der dækker over store dele af murfladen, eksempelvis murpilller.

Skiltefladen skal i farver og materialevalg harmonere med bygningen og være en del af facaden.

Facadeskilte skal placeres på bygningens hovedfacade, begrænses i størrelse og udføres under hensyntagen til facadens opdeling, til bygningens karakter og arkitektur.

Skiltningens højde skal afpasses efter facaden, men ingen form for skiltning må have en større højde end 0,60 m.

Skiltning til virksomheder, der ikke er placeret i stueetagen, kan placeres i vinduesarealerne. Skiltningen kan være små bogstaver klæbet eller malet på ruden. Mindre skilteplader kan placeres bag ruden.

§ 10. Ubebyggede arealer

Der skal på den enkelte ejendom tilvejebringes et udeopholdsareal ud over parkeringsarealer og beplantningsbælter svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet.

Områdets nordlige og vestlige parceller skal beplantes mod henholdsvis nord- og vestskelet med et 5 m bredt beplantningsbælte efter vedlagte beplantningsplan. Se bilag 4.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald m.m. skal overholdes.

Der skal etableres stiforbindelse fra den i område B udlagte sti til den i § 6 udlagte vejanlæg. Se bilag 3.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes naturgasnettet. El må ikke benyttes som varmekilde.

Området er separat kloakeret. Al spildevand og regnvand i området skal tilsluttes det offentlige spildevands- og regnvandssystem.

Al bebyggelse skal tilsluttes det offentlige vandforsyningsnet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse inden for området må tages i brug:

- skal der foreligge en samlet og af kommunen godkendt udstykningsplan, se i øvrigt § 13, afsnit 2,
- skal der godkendes og anlægges vejadgang til den pågældende erhvervsjendom efter bestemmelserne i § 6,
- skal områdets nordlige og vestlige parceller beplantes mod henholdsvis nord- og vestskelet med et beplantningsbælte som angivet i § 10,
- skal der være etableret en sti, støjvold og beplantning mod jernbanen som angivet i § 4, område B.

Bygninger på grunde i lokalplanområdet som sammenlægges med grunde i lokalplan 4.23 og får vejadgang samt vand- og kloakforsyning fra dette lokalplanområde er undtaget fra de tre førstnævnte krav.

§ 13. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Undtaget er dog matrikler der efter sammenmatrikulering indgår i grundejerforeningen Guldalderen.

Grundejerforeningen skal oprettes i forbindelse med kommunens godkendelse af en samlet udstykningsplan. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal vedligeholde de under § 4 nævnte fællesarealer (område B), vejarealer som angivet i § 6 og varetage eventuelle andre fælles opgaver.

Udgifter til vedligeholdelse, snerydning m.m. på vejarealet beliggende i Guldalderen mellem Vesterled og det kommende erhvervsområde - der fungerer som vejadgang til det kommende erhvervsområde - skal deles ligeligt mellem de to grundejerforeninger.

Udgifter til vedligeholdelse, snerydning m.m. på stien mellem jernbanen og de to erhvervsområder (det kommende erhvervsområde og Guldalderen) skal deles ligeligt mellem de to grundejerforeninger.

§ 14. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 4.34 (offentligt bekendtgjort den 31. januar 2006) ophæves helt og erstattes af lokalplan 4.36.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

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 vedtaget for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved behandling af dispensationsansøgning foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

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

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lovekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. august 2007.

Michael Ziegler
Borgmester


/

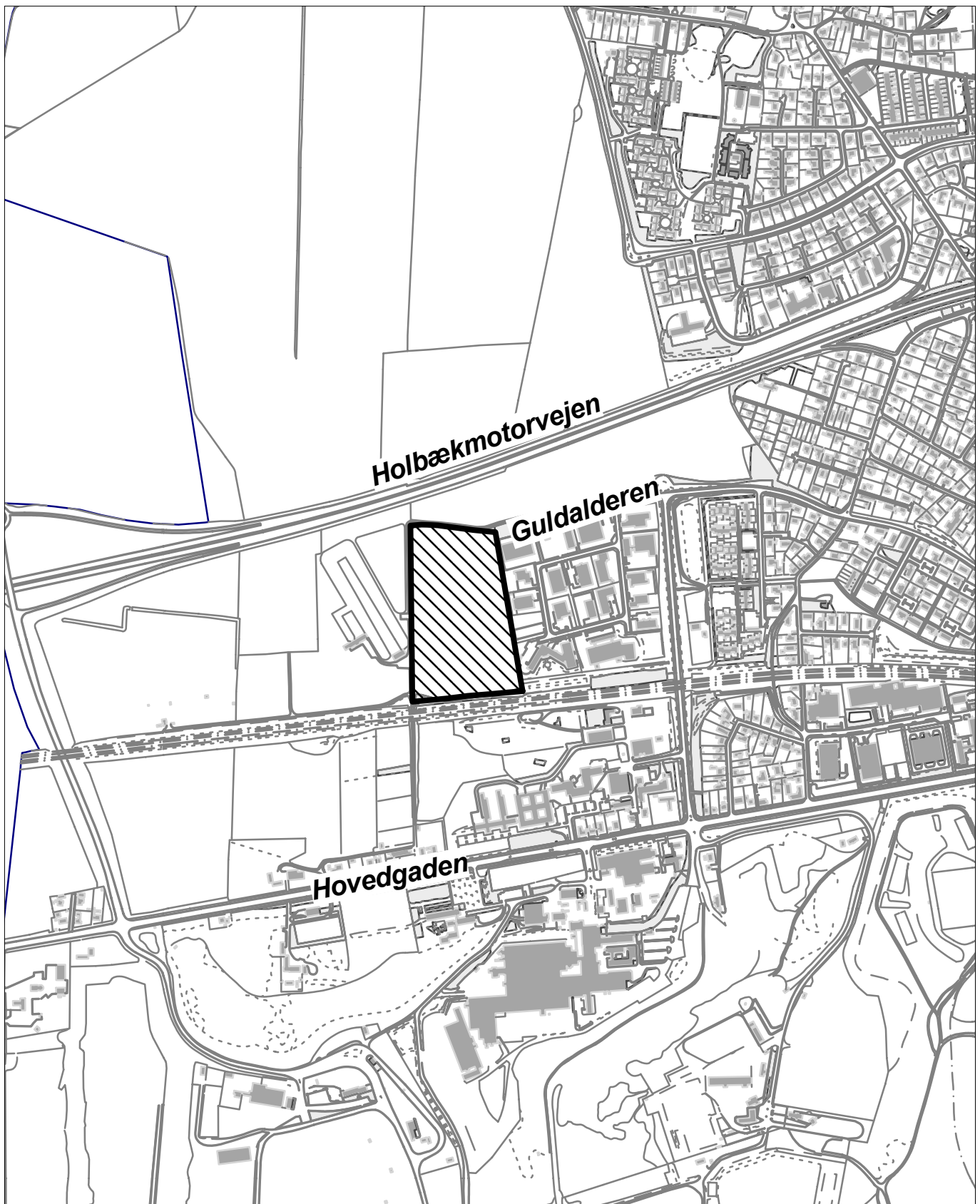
Jørgen Lerhard
Teknisk direktør



— Lokalplangrænse

Bilag 1

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 4.36 Matrikelplan	DATO 02-13-2007 MÅL 1: 2000 JOUR.NR. 1456901	



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

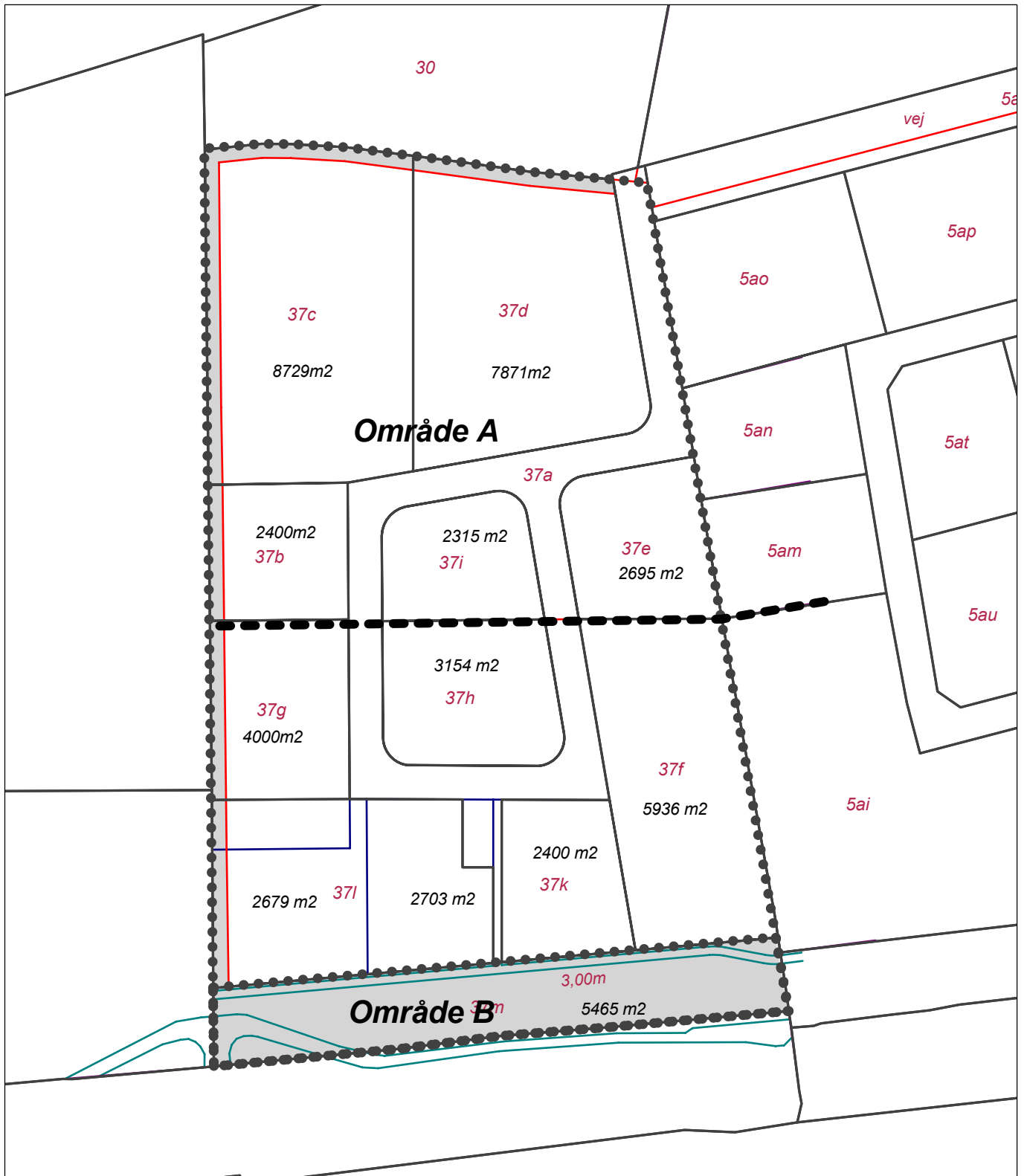
Lokalplan 4.36

DATO 13-02-2007

Oversigtsplan

MÅL 1: 10000

JOUR.NR. 1456901



Områdegrænse




Regnvandsledning

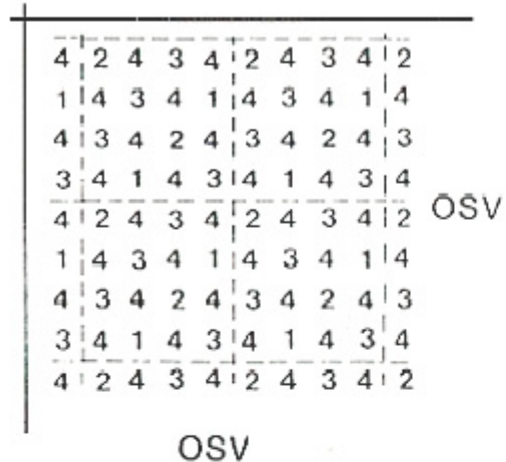


5 m beplantningsbælte

Bilag 3

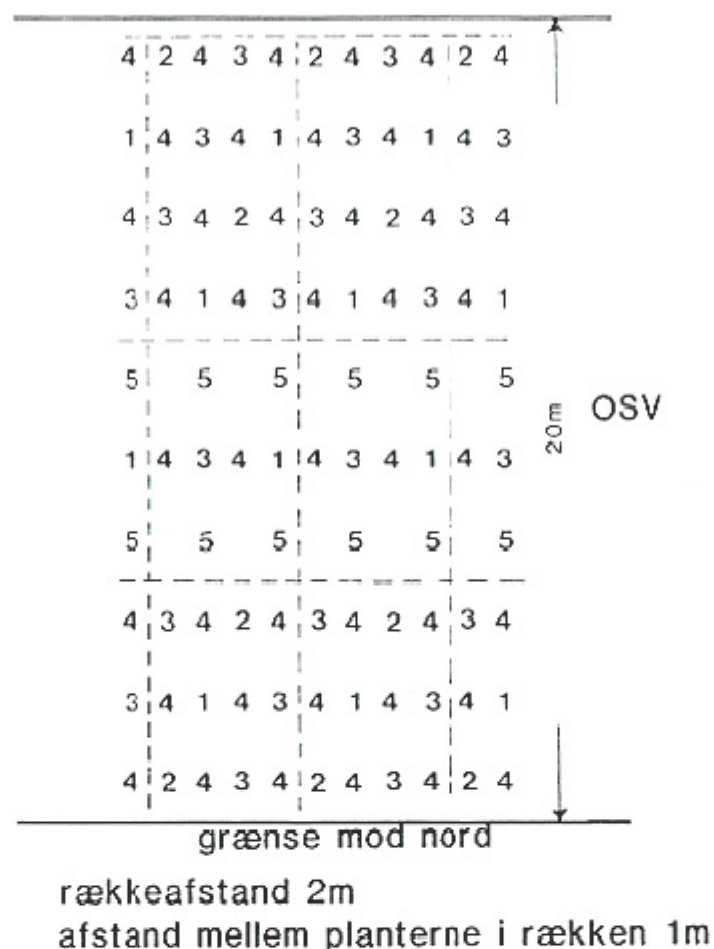
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 4.36 Udstykningsforslag		DATO 13-02-2007 MÅL 1: 2000 JOUR.NR. 1456901

Område B
Princip for plantning

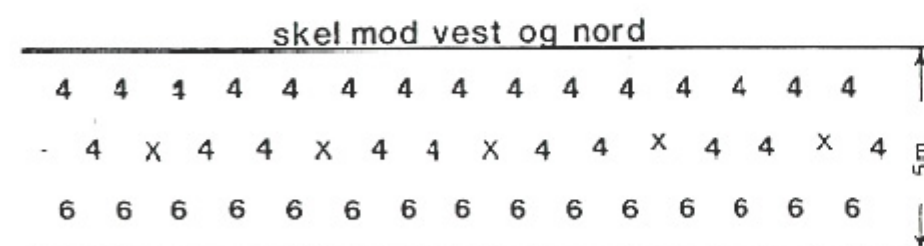


planteafstand 1x1m

Område C
Princip for plantning



5m beplantning mod vest og nord



planteafstand 1,5x1,5m

PLANTELISTE

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1 Dunbirk-Betula pubescens (Ammetræ) | 5 Vestamerikansk balsampoppel- Populus tricarpa |
| 2 Vintereg-Quercus petraea | 6 Hæg - Prunus padus |
| 3 Stilkeg-Quercus robur | x Fuglekirsebær - Prunus avium |
| 4 Ildløn- Acer ginnala | |

Jordbehandling:

Fremmedlegemer såsom betonaffald og marksten skal fjernes. Hvis der forekommer stabilt grus på arealet skal det graves af og køres bort.

Hvor muld ikke forefindes tilkøres og udlægges 20 cm som absolut minimum. Jorden skal løsnes (grubes) med en rende-graver i en dybde af 80 cm.

Forud for plantning skal jorden være rensset – specielt for kvikgræs.

Renholdelse:

Planterne skal henholdes således, at kvikgræs og frøspredende ukrudt ikke forekommer. Det er vigtigt, at der renholdes grundigt i de tre første vækstsæsoner efter plantning. Efterplantning af døde planter skal foretages.

Udtynding:


Når egetræerne er 3-4 høje fældes birketræerne.

Beskæring:

Beskæring foretages i mindst muligt omfang, og skal kun foretages for at sikre en harmonisk grenbygning. En nænsom opstamning af eg og kirsebær skal dog udføres samt let beskæring af randplantningen ud mod vejskel for at sikre at randplantningen forbliver tæt med blandhang helt ned til jorden.

Misligholdelse af beplantningsbælte:

Høje-Taastrup Kommune har påtaleret.

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata	Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 4.36 Beplantningsplan	DATO 13-02-2007 MÅL 1: 2000 JOUR.NR. 1456901