



Lokalplan nr. 4.32

**Erhvervsområde ved Beredskabsvej i
det vestlige Hedehusene syd for
Hovedgaden og nord for Hedeland**

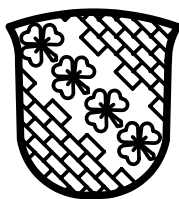
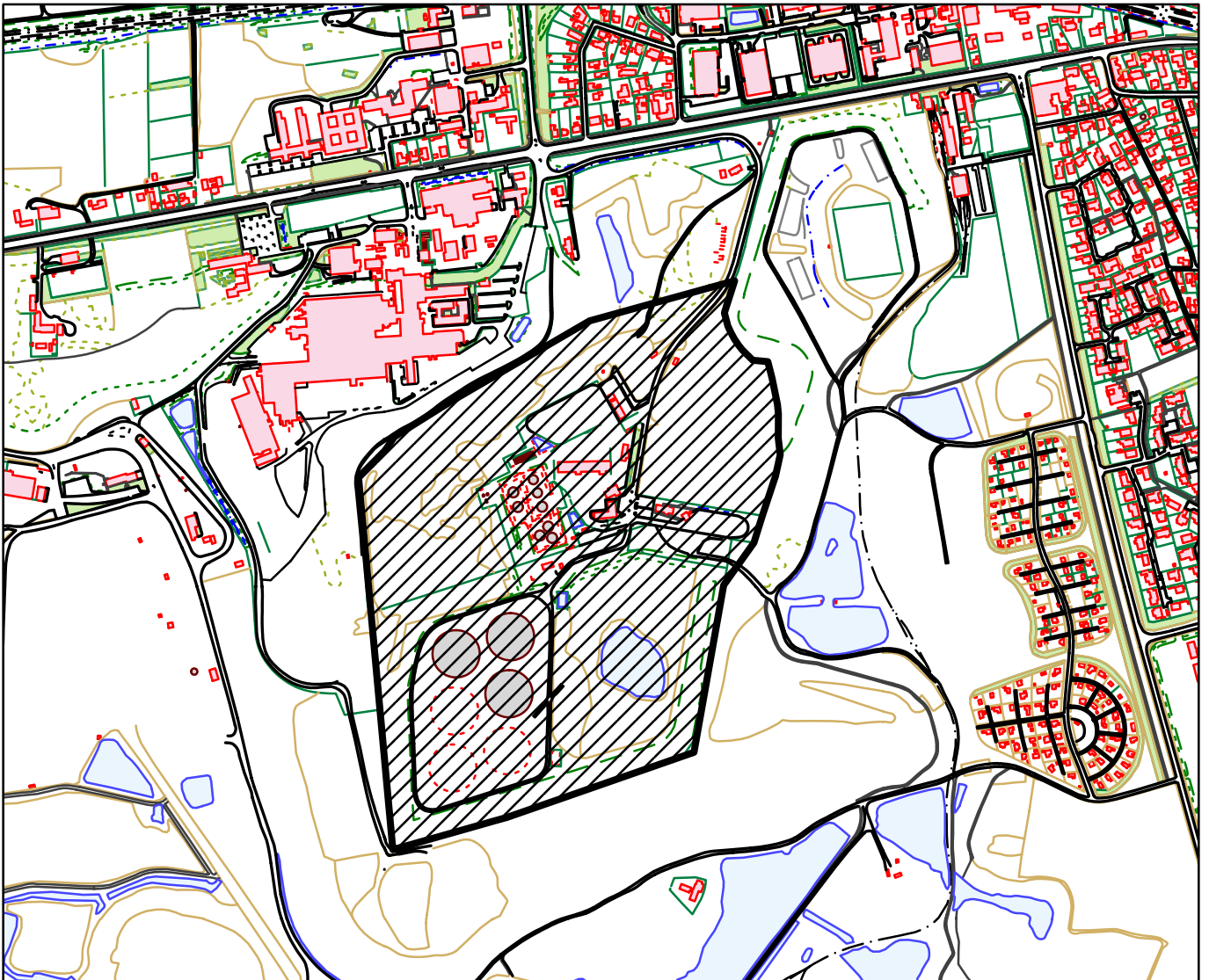
Hedehusene

**Erhvervsvirksomhed, produktion, lager
med engrossalg,
vognmandsvirksomhed o.l.**

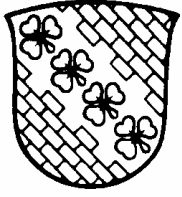
10-01-2006

LOKALPLAN

4.32



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.32

**Erhvervsområde ved Beredskabsvej i det vestlige Hedehusene
syd for Hovedgaden og nord for Hedeland**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.32

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Miljøvurdering	6
Forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens bestemmelser	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdes zonestatus	12
§ 4. Områdets anvendelse	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier	13
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9. Bebyggelsens udseende	14
§ 10. Ubebyggede arealer og Afskærmningsforanstaltninger	14
§ 11. Tekniske forsyningsanlæg	15
§ 12. Forudsætninger for bygge- og ibrugtagningstilladelse	16
§ 13. Grundejerforening	16
§ 14. Ophævelse af lokalplan	17
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Bilag:

- Bilag 1: Områdets afgrænsning, matrikulære forhold
- Bilag 2: Områdets anvendelse, områdeinddeling
- Bilag 3: Områdets trafik

Link til **Miljøvurdering af lokalplanen**

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en del, der indeholder planbestemmelser.

Redegørelsen beskriver planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur med videre samt planens retsvirkninger.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig høring i 8 uger. I den periode har alle haft mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område ved Beredskabsvej i det vestlige Hedehusene syd for Hovedgaden og nord for Hedeland.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for igangsætning af lokalplanarbejdet er en ansøgning om tilladelse til at etablere en betonvarefabrik på det areal, der tidligere rummede det nationale olieberedskabslager. En ny lokalplan er nødvendig, idet den gældende lokalplan 4.21 begrænser området anvendelsesmuligheder til olieberedskabslager.

Lokalplanen skal sikre, at området bliver en integreret del af det samlede erhvervsområde udlagt i det vestlige Hedehusene. Bl.a. skal tilkørslen af tung trafik til området flyttes fra Beredskabsvej til Hedelandsvej, hvorfra trafikken kan ledes ud på det overordnede vejsystem via krydset mellem Hedelandsvej og Hovedgaden.

Lokalplanen udformes, så støjgener og anden miljøpåvirkning fra området begrænses ved zonerings af virksomhedstyper, omlægning af vejadgangen og ved anlæg af støjvolde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området primært til fremstillingsvirksomhed, lager og engroshandel m.v. I en del af området vil der blive mulighed for at etablere virksomheder, som i henhold til miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation, skal have en afstand på mindst 300 meter til forureningsfølsomt arealudlæg, så som boliger og fritidshaver. Der vil således kunne etableres virksomheder med støjende aktiviteter og tung trafik. Der vil dog ikke kunne etableres virksomheder, der indebærer risiko for grundvandsforurening ved nedslivende stoffer, nedgravning af tanke eller udledning af store mængder

spildevand.

Af hensyn til boligområder og fritidshaver langs Brandhøjgårdsvej og der regionale friluftsområde, Hedeland, er det nødvendigt at erhvervsområdet mod syd og øst afskærmses af støjvolde med en højde på 10 meter. Voldene skal dæmpe støj fra produktion og transport. Der er allerede en tilstrækkelig høj støjvold i den sydlige del af området, og en mindre støjvold langs områdets nord-østlige afgrænsning. Der udlægges et afskærmningsbælte på 35 meter til etablering af manglende voldanlæg mod øst. Hvor det er muligt at gøre voldanlægget smallere end 35 meter uden at højden på volden formindskes, vil Byrådet være indstillet på at give dispensation til anlæg af interne veje, p-pladser, opholdsarealer, transformerstationer o.l. indenfor afskærmningsbæltet. Manglende støjvolde skal etableres i forbindelse med ny udnyttelse eller bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Det vurderes, at det vil tage et til to år at færdiggøre voldanlæggene med uforurenet klasse "0" jord. Der gives derfor en frist til bygherren på to år til færdiggørelse af volden. Denne frist tinglyses på ejendommen. I forbindelse med byggeansøgning eller ansøgning om anden udnyttelse af arealerne skal ansøger fremsende et projekt for etablering af voldanlægget. Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse før arbejdet med etablering af voldanlæggene er igangsat.

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der vil muliggøre anlæg af en betonvarefabrik i den sydlige del af området. Der udover stilles der overordnede krav til bebyggelsens omfang og udseende.

En omlægning af vejbetjeningen af hele erhvervsområdet er et hovedprincip i den fremtidige overordnede planlægning. Der skal derfor anlægges en ny adgangsvej, der leder tung trafik til Hedelandsvej mod vest. Herfra vil lastbiler og andre køretøjer kunne køre direkte til Holbækmotorvejen. Det fastlægges i lokalplanen, at vejbetjening af lokalplanområdet med tung trafik skal ske fra vest. Beredskabsvej skal samtidig lukkes for gennemkørsel med tung trafik. Byrådet er dog indstillet på at fravige kravet om lukning af beredskabsvej for tung trafik indtil den nye vej er anlagt.

Adgangsvejene anlægges så tæt på skrænterne som muligt for at sikre den mest rationelle udnyttelse af arealerne. Vejen må dog ikke svinge for skarpt af hensyn til risikoen for ulykker, specielt med tankbiler.

Der udlægges stier, der bl.a. skal sikre forbindelse til Hovedgaden og forskellige dele af Hedeland. Stier skal så vidt muligt have niveaufri skæring med overordnede adgangsveje. Stien over den vestlige adgangsvej kan eventuelt krydse vejen i en brokombination med eksisterende tekniske installationer.

Der udlægges i lokalplanen grønne kiler, fællesarealer, der skal beplantes og bidrage til at afgrænse og opdele erhvervsområdet. De grønne områder er stort set identiske med afskærmningsbælterne udlagt i den hidtil gældende lokalplan 4.21.

Der stilles særlige krav til bevarelse og beskyttelse af eksisterende vådområder med betydning for det lokale dyreliv. De grønne fællesarealer skal blandt andet fungere som spredningskorridorer for dyrelivet, herunder arter, der er omfattet af EF habitatsdirektivet om beskyttede dyrearter.

Der stilles krav om medlemskab af en kommende grundejerforening, der får til opgave at vedligeholde fælles arealer og anlæg, herunder at kunne fungere som vejlaug. Grundejerforeningen skal desuden overtage grønne arealer, støjvolde og fælles stier samt vedligeholdelsen af disse. Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det, og bestemmelsen er en videreførelse af bestemmelsen i den i 1983 vedtagne lokalplan 4.21 § 10.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området er, for den største dels vedkommende, gammel grusgrav. Hele den sydlige del er udgravet og ligger mere end 10 meter under niveauet for Hovedgaden.

Området er præget af store tankanlæg til olie. Her har ligget et nationalt olieberedskabslager, der blev etableret efter oliekrisen i begyndelsen af 1970-erne. Anlægget omfattede seks enorme tanke, og en brændstoffremføringsledning med direkte forbindelse til rafinaderi m.m. Beredskabslageret er i dag afviklet, og tankene er under nedrivning. Brændstoffremføringsledningen er dog stadig i brug, og skal respekteres ved den fremtidige udvikling.

Området har stadig stor regional betydning for forsyningssituationen med olieprodukter. Statoils distributionsanlæg, som forsyner hele Sjælland med olie og benzin, har ligget her siden 1977.

Der er i dag tilkørsel til området fra Hovedgaden via Beredskabsvej, der blandt andet benyttes til Statoils distributionsanlæg og af tilknyttede vognmænd. Det betyder, at den tunge trafik til området i dag passerer forbi boligbebyggelse langs Hovedgaden.

Der er indenfor lokalplanområdet konstateret levesteder for stor vandsalamander og spidssnudet frø, der er beskyttede dyrearter i henhold til EF habitatsdirektivet. Dyrenes levesteder må ikke ødelægges. For at opfylde direktivets bestemmelser, skal de i forbindelse med nybyggeri m.m. etableres foranstaltning til beskyttelse af de omfattede dyrearter. F.eks. paddehegn.

Miljøvurdering

Byrådet har vurderet, at virkeliggørelse af lokalplanen vil kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har derfor udarbejdet et forslag til miljøvurdering, der omfatter hele erhvervsområdet syd for Hovedgaden og nord for Hedeland.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004.

Miljøvurderingen omfatter en vurdering af lokalplanens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Miljøvurderingen vedlægges lokalplanen som bilag.

[Link til Miljøvurderingen](#)

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Regionplanen lokaliserer, jævnfør pkt. 2.2.11, i det vestlige Hedehusene et område til ”virksomheder med særlige beliggenhedskrav, hvor der stilles krav om 500 m til forureningsfølsom arealanvendelse”. Dette gælder dog ikke ”potentielt grundvandstruende virksomheder”. Det anføres endvidere i regionplanens redegørelsesdel, side 89, at der for erhvervsområder beliggende i nærheden af miljøfølsom arealanvendelse skal ske en inddeling af området i ”afstandszoner”, så de mest belastende virksomhederne placeres længst væk fra de miljøfølsomme naboer. Det anføres endvidere, at ”Zoneringsen bør tage udgangspunkt i de virksomhedskalasser, der fremgår af Miljøstyrelsens Håndbog i miljø og planlægning”. I den netop afløste Regionplan 2001, der var gældende, da forslag til lokalplan 4.32 blev vedtaget, anføres det i pkt. 3.3.3 specielt for erhvervsområdet i Hedehusene Vest, at der i området ”i begrænset omfang og på baggrund af en zonerings kan etableres virksomheder, hvortil der stilles krav om en afstand på minimum 500 m til forureningsfølsom arealanvendelse. Der kan ikke etableres grundvandstruende virksomhed i området”.

Kommuneplan 2000

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det i kommuneplan 2000 afgrænsede rammeområde 314.

Området er udlagt til industri og lignende, herunder også visse virksomhedstyper med særlige beliggenhedskrav i forhold til miljøfølsomme områder. Dog ikke virksomheder, der udleder større mængder spildevand eller indebærer risiko for grundvandsforurening.

Lokalplan 4.21

Planområdet for lokalplan 4.32 er omfattet af lokalplan 4.21. Lokalplan 4.32 erstatter den del af lokalplan 4.21, der er omfattet af lokalplan 4.32.

Lokalplan 4.21 udlagde området til erhvervsformål. Et stort område indenfor lokalplanen var udlagt specifikt til ”oliebeholdningslager”.

Der var Lokalplan 4.21 udlagt areal til en øst-vest gående vej i området.

Lokalplan 4.21 udlagde forskellige afskærmningsbælter, som videreføres i lokalplan 4.32. I områdets østlige afgrænsning mod Hedeland var udlagt et afskærmningsbælte på 20-25 meters bredde. Dette afskærmningsbælte udvides i lokalplan 4.32 til 35 meter for at give plads til en 10 meter høj støjvold.

I lokalplan 4.21 var udlagt stier med forbindelse til Hedeland. Stiedlæggene opretholdes i lokalplan 4.32.

Servitutter

Der er indenfor lokalplanen flere servitutbelagte arealer omkring forsyningslinier for el-kabler, transformerstationer, spildevandsledninger og ledning til brændstoffremføring. Større el-kabler og spildevandsledning følger bl.a. Beredskabsvej. Omkring brændstofledningen er udlagt et 10 meter bredt servitútbælte. Ledningen løber på matriklerne 2 b Fløng Hede og 19 h, 21 c, 21 an og 21 ao Reerslev.

Servitutbestemmelserne skal overholdes ved fremtidig udnyttelse af arealerne.

Af øvrige servitutter skal anføres servitutter om arealafgivelse til stier med forbindelse til Hedeland, afskærmende beplantning i matrikelskel, medlemspligt til vejlaug og servitut om privat fællesvej.

I det omfang deklARATIONER og servitutter eller dele af disse er i strid med lokalplanen, vil lokalplanens bestemmelser være gældende.

Vejkendelse

Det er en forudsætning for planens realisering, at der etableres adgang til området fra vest. Det må derfor forventes, at kommunen udarbejder en vejkendelse for en ny fordelingsvej, der forbinder området med Hedelandsvej mod vest. Anlæg af vejen vil udløse bidragspligt for tilstødende lodsejere.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Forsyning

Området skal forsynes med naturgas. Den enkelte grundejer kan pålægges tilslutningspligt efter Varmeforsyningsloven.

Området er ikke drikkevandsforsynet. Det betyder at nye virksomheder enten skal etablere egen vandforsyningsboring eller indgå aftale om vandforsyning med en ejer af en eksisterende drikkevandsboring i området.

Området er separat kloakeret.

For nærmere orientering omkring forsyning med vand, udnyttelse af sekundavand, kloakering m.v. henvises til den vedlagte miljøvurdering.

[link til miljøvurderingen](#)

Tilladelser fra andre myndigheder

Der findes i området flere biotoper, hvor der lever dyrearter, som er beskyttede af EF-habitatsdirektiv.

Søen på matr. 21 ao Reerslev er beskyttet af § 3 i naturbeskyttelsesloven. Søen kan ikke ændres eller sløjfes uden Københavns Amts tilladelse.

Regnvandsbassinet på den sydlige del af matrikel 21 ao Reerslev skal ligeledes bevares og må ikke ændres eller sløjfes uden Københavns amts tilladelse.

Skovbyggelinier

Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinier jævnfør lov om naturbeskyttelse, § 17 stk. 1.

Der kan ikke bygges indenfor en afstand af 300 meter fra skovarealerne før beskyttelseslinien er reduceret eller der er givet dispensation. Kommunen kan dispensere i byzone. Skov og Naturstyrelsen kan ansøges om generel reduktion af skovbyggelinier.

Afværgeforanstaltninger

Ved udbygning indenfor lokalplanområdet skal der tages hensyn til planlagte og eksisterende monitoringer i forbindelse med overvågning og beskyttelse af grundvandet.

Registreret jordforurening

Indenfor området findes en række ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven, jævnfør miljøvurderingsrapportens side 6. På de kortlagte ejendomme skal tilladelse fra Københavns Amt indhentes inden igangsætning af bygge- og anlægsarbejder.

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

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, efter omstændighederne indstillet på positivt at behandle ansøgninger under hensyn til at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 16. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Om virksomhedernes klassificering henvises til "Håndbog for Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne", der er udgivet af Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen i november 2004

Lokalplanens formål er følgende:

1. At udlægge området til erhvervsvirksomhed, produktion, lager med engrossalg, vognmandsvirksomhed o.l. Områdets anvendelse skal differentieres til forskellige virksomhedstyper, så miljøkonflikter mellem virksomhederne og de nærliggende boligområder og det regionale fritidsområde Hedeland undgås. Området er en del af erhvervsområdet Hedehusene Vest, der er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i forhold til forureningsfølsom anvendelse.
2. At fastlægge anvendelsen i delområde A til erhvervsvirksomhed med særlige beliggenhedskrav, der forventes at kunne påvirke de nære omgivelser i særlig grad med støj og tung trafik. Der må udelukkende placeres virksomheder i klasse 5 – 6.
3. At fastlægge anvendelsen i delområde B til erhverv indenfor følgende kategorier: lettere industri samt håndværks-, service- og lagervirksomhed. Der må udelukkende placeres virksomheder i klasse 2 – 4.
4. At fastlægge anvendelsen i delområde G til sammenhængende (højtliggende) plantebælte, regnvandsbassin og spredningskorridor med forbindelse til Hedeland.
5. At fastlægge de fremtidige vejadgangsforhold
6. At sikre stiforbindelser gennem området til Hedeland
7. At sikre, at der i hele området ikke placeres virksomheder, der indebærer risiko for grundvandsforurening ved nedsivning af forurenende stoffer.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Del af matrikelnummer. 2b af Fløng Hede, Fløng, samt matriklerne 19h, 21c, 21y, 21al, 21an og 21ao af Reerslev by, Reerslev.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18 november 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdes zonestatus

Området er beliggende i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Om virksomhedernes klassificering henvises til "Håndbog for Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne", der er udgivet af Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen i november 2004

En sø på matr. nr. 21 ao er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og det betyder, at søen ikke må nedlægges eller ændres på uden amtets godkendelse

1. Lokalplanområdet inddeles i delområderne A, B og G, jævnfør bilag 2.
2. Delområde A må kun anvendes til erhvervsvirksomhed med særlige beliggenhedskrav, der forventes at kunne påvirke de nære omgivelser i særlig grad med støj og tung trafik. Der må udelukkende placeres virksomheder i klasse 5 – 6.
3. Delområde B må kun anvendes til erhverv indenfor følgende kategorier: lettere industri samt håndværks-, service- og lagervirksomhed. Der må udelukkende placeres virksomheder i klasse 2 – 4.
4. Delområde G må kun anvendes til afskærmningsbælte med støjvold, stier og regnvandsbassin. Området skal kunne fungere som spredningskorridor for dyr og planter og have forbindelse til Hedeland.
5. I lokalplanområdet må ikke placeres virksomheder, der indebærer risiko for grundvandsforurening.
6. I lokalplanområdet må ikke placeres virksomheder med ukontrollerbar lugtafgivelse fra åbne flader.

§ 5. Udstykning

1. I delområderne B må grunde ikke udstykkes mindre end 2.000 m².
2. I delområde A må grunde ikke udstykkes mindre end 10.000 m².
3. Delområde G må frastykkes de enkelte ejendomme for at indgå som del af et samlet plantebælte. Ved frastykning skal det sikres, at naturpleje skal kunne ske fra foden af skråningsarealerne.
4. Der kan indenfor område A og B i forbindelse med ny-udstyknin g uden tilladelse foretages mindre terrænreguleringer på op til ½ meter indenfor den enkelte ejendom. Terrænreguleringen må ikke være til gene for naboejendomme, bl.a. hvad angår afvandringsforhold og erosion.
5. Veje og stier udstykkes som selvstændige matrikler.

§ 6. Veje og stier

Nye adgangsveje anlægges – efter lokalplanlægning af naboområdet – i henhold til bestemmelserne i privatvejsloven

1. Veje og stier udlægges som vist på kortbilag 3.
2. Der udlægges adgangsvej til delområderne A og B fra vest. Vejudlægget omfatter det eksisterende vejstykke A3 – A4 og nye vejstykker A1 – A3 og A2 - A5. Adgangsvejen får forbindelse til Hedelandsvej i forbindelse med planlægningen af området vest for lokalplanens område. Når denne vejadgang er etableret lukkes vejstrækningen A3 – A6 for køretøjer over 3,5 tons. Vejen kan eventuelt delvist nedklassificeres til sti.
3. Adgangsveje udlægges i 15 meters bredde med vejbane i mindst 7 meters bredde. Der skal etableres fortov på mindst 1,5 meter i en eller begge sider af vejen og cykelsti i mindst 1,5 meter i begge sider af vejen. Fordelelsesveje skal udlægges i mindst 12 meters bredde.
4. I den nordlige afgrænsning af delområde B og G anlægges en sti med forbindelse til Hovedgaden og Hedeland. Stien udlægges i 5 meters bredde med 3 meter fast belægning. Stien udlægges som privat fællessti.
5. Der anlægges en sti i den nordlige og vestlige afgrænsning af område G. Stien skal videreføres til Hedeland mod syd. Stien udlægges i 5 meters bredde med 3 meter fast belægning. Stien skal have niveaufri skæring med adgangsvejen A1-A2. Se bilag 3.
6. Der kan i øvrigt etableres trampe-stier indenfor delområde G.
7. Langs foden af skråninger udlægges i delområde G et gartnerspor i minimum 2 meters bredde.

§ 7. Parkering

1. Der skal anlægges mindst en parkeringsplads pr 50 m² bruttoetageareal. For lagerbygninger, maskinhaler o.l. uden egentlige arbejdspladser er kravet dog en parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.
2. Al parkeringsbehov skal kunne dækkes på egen grund.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Delområde A:
 Bebyggelsesprocent: Højst 50 %.
 Bebyggelsens omfang: Højst 3 m³ pr m² grundareal.
 Etageantal: Højst 2,5 etager.
 Bygningshøjde: Højst 14 m. Ingen bygningsdel må overstige kote 48. Skorstene, master og lignende kan dog tillades op til 20 m.
 Byggelinier: 5 m fra vej- og matrikelskel.

2. Delområde B:
 Bebyggelsesprocent: Højst 50 %.
 Bebyggelsens omfang: Højst 2½ m³ pr m² grundareal.
 Bygningshøjde: Højst 10 m. Ingen bygningsdel må overstige kote 48.
 Byggelinier: 5 m fra vej- og matrikelskel samt stiudlægget nævnt i § 6 pkt. 4.
3. I forbindelse med nybyggeri fastlægger kommunen niveauplan for bebyggelsen.
4. Delområde G skal friholdes for bebyggelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Til bygningssider skal anvendes gedigne og velforarbejdede materialer. Der må ikke benyttes porøse, sprøde eller ubehandlede plader og lignende.
2. Der må ikke skiltes eller reklameres direkte eller indirekte mod Hovedgaden eller mod Hedeland. Skilte på bygninger må ikke opsættes over fædehøjde. Retningslinierne i kommunens Facade- og Skiltevejledning af juli 1996 med eventuelt senere ændringer er gældende for området.

§ 10. Ubebyggede arealer og Afskærmningsforanstaltninger

1. Delområderne A og B: Inden for hver ejendom skal der anlægges velbeliggende opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bebyggelsens etageareal undtaget lagerarealer, maskinhaller og bygningsarealer med tekniske installationer uden egentlige arbejdspladser. Arealerne skal placeres og udformes, så de er anvendelige og tilgængelige for virksomhedens medarbejdere bl.a. hvad angår indretning, beliggenhed og lysforhold.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
3. Udendørs oplag skal fremtræde pænt og ordentligt og må ikke have karakter af affald. Oplaget må ikke være synligt fra Hedeland og må højst have en højde på 5 meter over terræn. Standard-skibscontainere kan dog stables i op til 3 lag.
4. Udendørs pladser til affald skal afskærmes, så de ikke er synlige udenfor ejendommen.
5. Der kan foretages hegning omkring hver ejendom med trådhegn (dyrehegn). Hegning ind mod område G skal foretages under hensyntagen til, at en effektiv pleje af skråningsarealerne ikke må hindres eller besværliggøres.

6. Delområde G indrettes som sammenhængende plantebælter, der kan virke som spredningskorridor for dyr og planter. Der må ikke hegnes omkring delområdet på en måde, der kan hindre dette formål.
7. Beplantning indenfor delområde G: Området skal beplantes med en blanding af danske arter af træer og buske. Der skal fortrinsvist benyttes arterne eg, hassel, ask, poppel, skovfyr, hvidtjørn, benved, fuglekirsebær, skovæble, skovpære og nauer. Eksisterende beplantning kan bibeholdes. Dødt ved og afskårne grene skal efterlades på jorden til naturligt henfald af hensyn til beskyttede dyrearter. Der skal plantes et træ eller en busk for ca. hver 1,5 kvadratmeter. Beplantningen skal vedligeholdes og udtyndes efter anerkendte gartnerfaglige principper.
8. Langs lokalplanområdets øst- og sydgrænse, i delområde G, skal etableres støjafskærmning. Afskærmningen skal primært bestå af en støjvold med en minimumhøjde på 10 meter over bagved liggende terræn indenfor lokalplanen. Dog aftrappes den i den nordlige ende op til Beredskabsvej. Volden skal opbygges med en hældning på 1:1,5 og have en kegle på mindst 1 meter. Langs foden skal friholdes et vedligeholdelsesspor på 2 meter. Volden skal beplantes efter samme retningslinier som det øvrige delområde G, og tilpasses beplantningen på de tilstødende arealer i Hedeland.
9. Regnvandsbassinet på den sydlige del af matrikel 21 ao Reerslev skal bevares. Skyggende vegetation skal fjernes. Lokalitetens funktion som opsamlingsbassin for regnvand kan opretholdes.
10. Søen på den vestlige del af matr. nr. 21 ao er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at søen ikke må nedlægges eller ændres uden amtets (myndighedens) godkendelse.

§ 11. Tekniske forsyningsanlæg

1. Der skal skaffes adgang til brandslukningsvand, når den eksisterende vejadgang til Hedeland sløjfes i forbindelse med etablering af støjvolden. Dette kan eventuelt ske ved anlæg af en rørledning med forbindelse til søer i Hedeland
2. Området skal forsynes med naturgas. Den enkelte grundejer kan pålægges tilslutningspligt efter Varmeforsyningsloven.
3. Området er ikke drikkevandsforsynet.
4. Området er separat kloakeret. Udledning af spildevand vil blive reguleret gennem byggetilladelser og tilslutningstilladelser med vilkår for spildevand. Kommunen vil stille skærpede krav til tæthed af kloaksystemer

(jævnfør DS 455). Omkring forsyning med sekunda vand, kloakering m.v. henvises til den vedlagte miljøvurdering. link til miljøvurderingen

5. Overfladevand fra befæstede arealer skal opsamles i tætte regn-vandsbassiner på de enkelte ejendomme. Udlodning til regnvandsledning skal reguleres af afløbsbremse efter anvisning fra kommunen.
6. Affald og fejlproduktioner skal bortskaffes løbende, så det ikke får karakter af permanent oplag.

§ 12. Forudsætninger for bygge- og ibrugtagningstilladelse

Byrådet er dog sindet at give en tidsbegrænset dispensation til bevarelse af Beredskabsvej, indtil den ny adgangsvej til områderne B og C er anlagt.

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udearealer og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7 pkt. 1 og § 10 pkt. 1
2. Anlæg af støjvolde jævnfør § 10 pkt. 8 skal være påbegyndt, inden der kan gives tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealer indenfor lokalplanområdet. Etablering af voldanlægget skal være afsluttet senest 2 år efter ibrugtagningstilladelse er givet. Samtidig skal voldanlægget være tilplantet efter retningslinierne i § 10 pkt. 6. Anlæg af støjvolde og beplantning skal sikres i en særskilt deklaration.
3. Ny bebyggelse indenfor delområde A må ikke tages i brug, før adgangsvejen A1 – A4 er anlagt og forbundet til Hedelandsvej i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6 pkt. 1-3..
4. Ny bebyggelse på matr. Nr. 21 ao må først tages i anvendelse, når alle tanke er nedrevet.
5. Byrådet kan betinge udstykning af matr. nr. 21 ao Reerslev af, at vejstykket A2 – A5 er anlagt, som i princip vist på bilag 3.
6. Anlægsarbejdet på matr. 21 ao Reerslev skal tilrettelægges under hensyn til områdets beskyttede dyrearter, f.eks. ved at opsætte afskærmende foranstaltninger, eksempelvis paddehegn, i anlægsperioden. Som betingelse for udstedelse af byggetilladelse skal der foreligge en godkendt beskrivelse af anlægsarbejdets tilrettelæggelse og afskærmende foranstaltninger.

§ 13. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.

3. Grundejerforeningen skal blandt andet overtage fælles arealer og anlæg, veje, stier, støjvolde, plantebælter m.m. og afholde udgifterne til drift og vedligehold af disse, jævnfør §§ 6 og 10.
4. Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen tilsluttes en fælles grundejerforening for hele erhvervsområdet vest for Hedehusene.

§ 14. Ophævelse af lokalplan

Med offentliggørelse af lokalplan 4.32 ophæves lokalplan 4.21, vedtaget den 9. februar 1983 af Høje-Taastrup byråd, og indført i tingbogen den 5. august 1983 for de arealer, der er omfattet af lokalplan 4.32..

§ 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 planloven mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering. Dog kun hvis de detaljerede regler ikke er vedtaget specielt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

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

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.
2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
3. 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 med flere, med mindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).
4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.
5. 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 lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 16. august 2004 med senere ændringer) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. december 2005.

Michael Ziegler
Borgmester

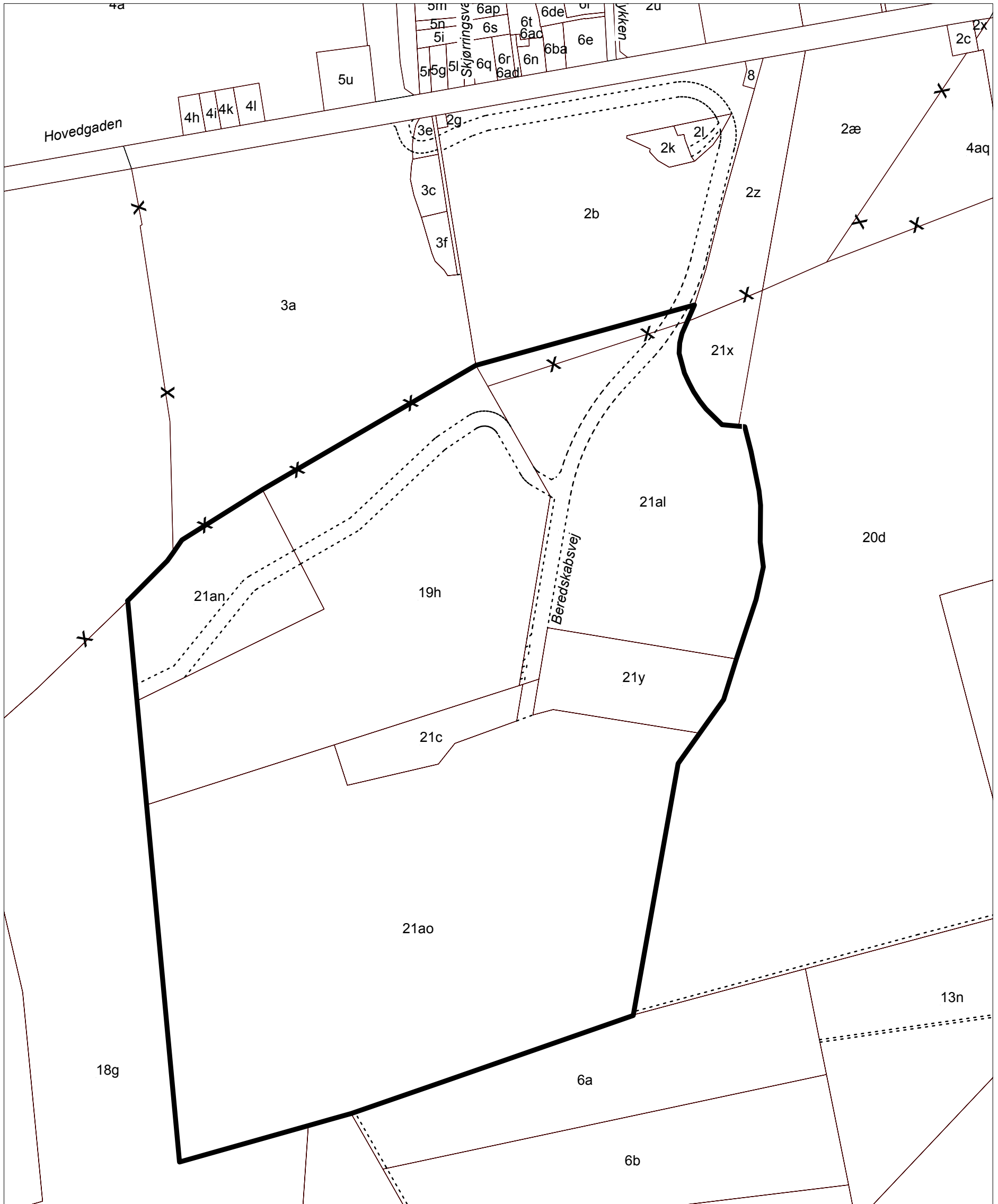
/

Jacob Nordby
Teknisk direktør


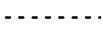

Tinglyst den 9. januar 2006 under S 676

Lyst på matr. nr. 19 h, 21 c, 21 y, 21 al, 21 an og 21 ao Reerslev by, Reerslev, samt på matr. nr. 2 b Fløng Hede, Fløng.


Sign: Lilian Jespersen

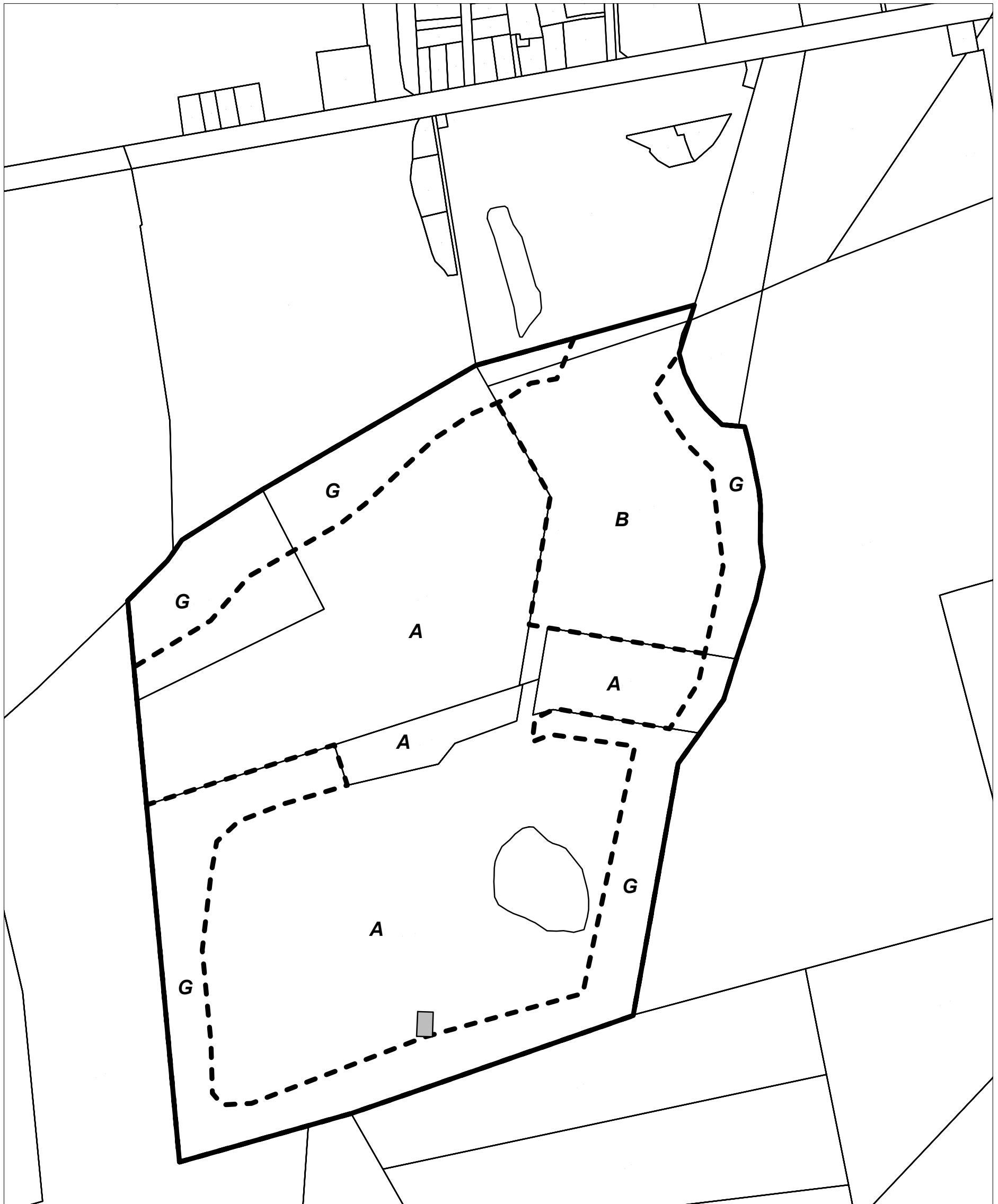


Bilag 1 omtales i lokalplanens §2


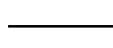



-  områdegrænse
-  Ekst. udlagt vej
-  Ejerlav

Bilag 1


 Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata	Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 4.32 Matrikelplan

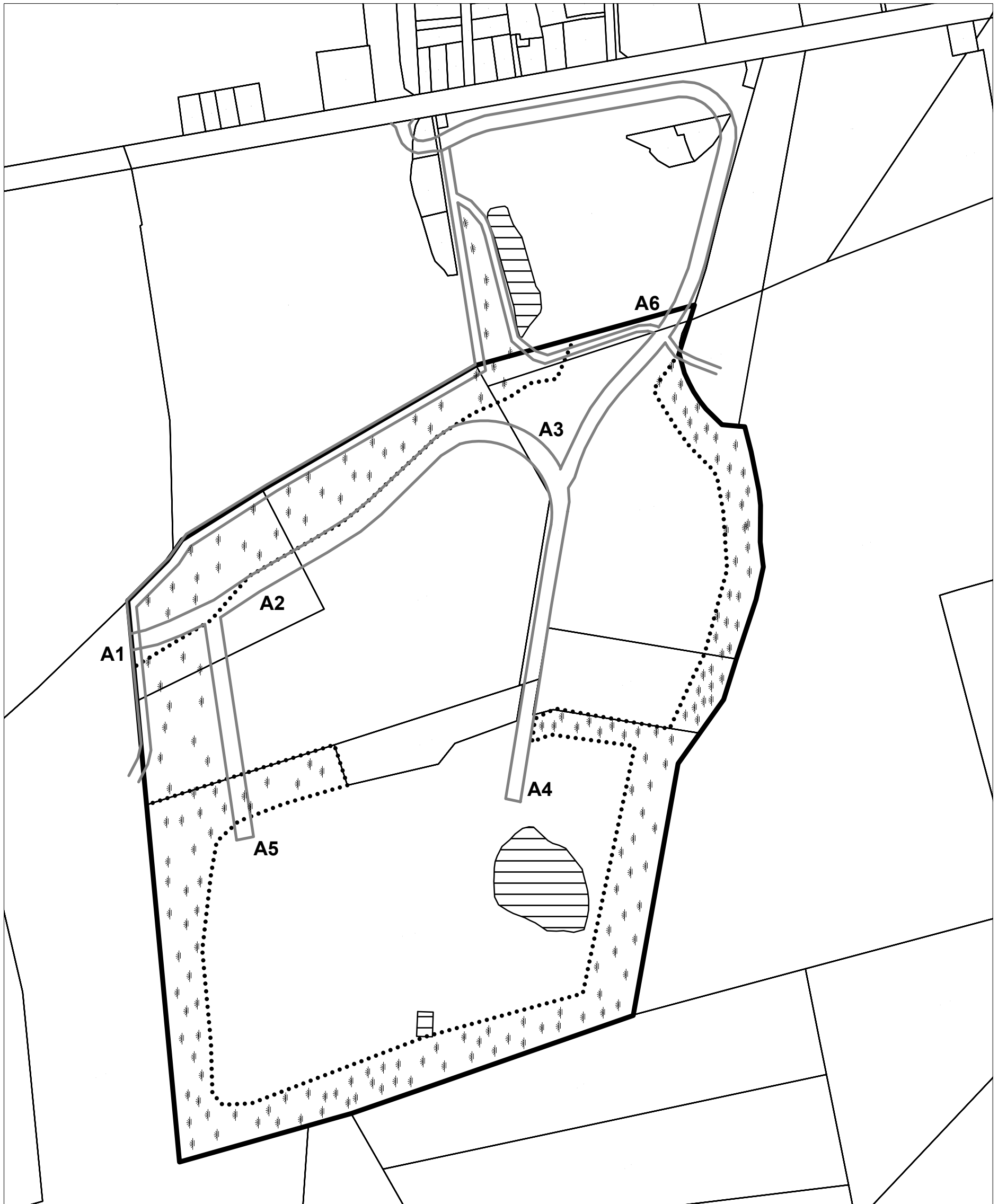


Bilag 2 omtales i lokalplanens § 4, 5, 6, 8, 9, 10


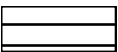

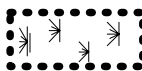

- | | | | |
|---|------------------|---|-----------------------------------|
|  | områdegrænse |  | Øvrige Matr. skel |
|  | delområdergrænse |  | Sø omfattet af "§3" |
| | |  | Regnvandsbassing der skal bevares |

Bilag 2


 Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata	Telefon: 43 59 10 00
	Lokal 1282
Lokalplan 4.32	DATO 29-11-2005
Anvendelse og områdeinddeling	MÅL ca 1: 4000
	JOUR.NR. 729088



Bilag 3 omtales i lokalplanens § 6 og 10

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------|
|  | Adgangsvej |  | Vådområde |
|  | Sti | | |
|  | Afskærmningsbælter og støjvolde | | |
|  | Områdegrænse | | |

Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 4.32 Trafikplan	DATO 29-11-2005 MÅL ca 1:4000 JOUR.NR. 729088	