



Lokalplan 4.40

Jasonsminde Erhvervsområde, Hovedgaden
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.40

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Miljøvurdering og VVM-screening	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling.....	10
Lokalplanens bestemmelser	11
§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Områdets afgrænsning.....	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier	12
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9. Bebyggelsens udseende	15
§ 10. Energiforbrug.....	17
§ 11. Ubebyggede arealer	17
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	20
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
§ 14. Grundejerforening	20
§ 15. Servitutter	20
§ 16. Ophævelse af lokalplan	20
Vedtægelsespåtegning.....	21
Bilag 1 Oversigtskort	
Bilag 2 Matrikel- og kotekort m. zonestatus	
Bilag 3 Områdeinddeling, bygningshøjder samt bygge- og vejudvidelseslinjer	
Bilag 4 Områdeinddeling for tilladt terrænregulering	
Bilag 5 Tværsnit gennem grunden m. vandrette og skrå højdegrænseplaner	
Bilag 6 Kort m. eksisterende ledninger	
Bilag 7 Principskitse for T-kryds ved indkørsel til Jasonsminde	

Redegørelse

Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.40 omfatter et område beliggende mellem Hovedgaden, Hedelandsvej, jernbanen og mod øst en offentlig sti grænsende op til Rockwools ejendom.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplan 4.40 er en byrådsbeslutning fra den 25. august 2009 om at sende et areal i Jasonsminde Erhvervsområde, Hedehusene, i offentligt udbud med henblik på opførelse af erhvervsbyggerier indenfor fabrikation, logistik-, lager- og transportvirksomhed samt tekniske anlæg.

Området ligger i dag for hovedpartens vedkommende som brakmark, dog er områdets sydøstlige del bebygget med 5-6 enfamilieboliger, der alle planlægges nedrevet.

De fremtidige planer for området kan ikke holdes indenfor de gældende rammebestemmelser for dette og forudsætter derfor udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg med rammebestemmelser, der erstatter de i kommuneplan 2010 gældende rammer samt efterfølgende udarbejdelse af nærværende lokalplan for området.

Hovedformålet med lokalplanen er derfor at sikre at området Jasonsminde udvikles til et attraktivt erhvervsområde med grønne udearealer og med en præsentabel fremtoning mod omgivelserne og til så lidt gene for disse som muligt.

Planen skal skabe mulighed for etablering af bygninger med max. bygningshøjder på 15, 18.5, 25 og 40 m afhængigt af placering på grunden og vil dermed give en samlet byggeret på ca. 65.000 m².

Planen skal endvidere sikre at forekomsten af flagermus og markfirben (bilag IV arter) på området bevares, og planen skal derfor skabe egnede leveforhold for disse samt sikre at der skabes spredningskorridor mellem de grønne arealer nord og syd for Jasonsminde. Dette sker ved flytning af det plan-

lagte skovrejsningsareal fra grundens vestlige del til den østlige, hvor skovrejsningen her kommer til at sammenbinde de grønne områder nord for jernbanen via jernbaneunderføringen med de grønne områder syd for Hovedgaden og dermed vil fungere som spredningskorridor for dyre- og plantelivet. Det i Spildevandsplan 2004-2007 omtalte regnvandsbassin placeres i denne skovrejsning.

Endelig skal planen sikre, at der ved byggeriets udformning og placering på grunden tages særligt hensyn til placeringen op ad Hovedgaden samt den meget eksponente placering op ad jernbanen. Bygningerne skal derfor ved deres arkitektoniske udformning virke præsentable og imødekomende. For alle bygninger gælder, at de ved detaljering, materialevalg, skiltning, beplantning, belysning m.m. skal signalere kvalitet og godt design.

Grønne tage akkumulerer en mindre mængde varme end sorte tage. Herved formindskes opvarmningen af bygningerne om sommeren, og dets isolerende egenskaber mindsker varmetabet om vinteren.

Lokalplanen skal åbne mulighed for at byggeriet kan udføres så energiforbruget begrænses, hvilket sker ved tilladt anvendelse af alternative energikilder som solceller, solfangere, grønne tage og piezoelementer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen og den overordnede disponering af det ca. 155.000 m² store område med hensyn til udstykning, parkering, bebyggelsens omfang -, udseende og placering, opholdsarealer/grønne områder, skiltning, energimæssige foranstaltninger, handicaptilgængelighed, affaldshåndtering m.m. Et skovrejsningsområde udgør ca. 23.000 m² af det samlede areal.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af virksomheder til fabrikation -, logistik-, lager- og transportvirksomhed samt til etablering af tekniske anlæg med et samlet bruttoetageareal på i alt ca. 65.000 m².

Virksomhederne må være indenfor miljøklasse 2-7.

Mindste grundstørrelse ved fremtidig udstykning er sat til 4000 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 %. Opholdsarealer for de ansatte skal udgøre min. 10 % af bruttoetagearealet af administrationsbygningerne og kontorarealerne i fabrikation, logistik-, lager og terminalbygningerne.

Opholdsarealer omfatter ikke parkerings-, adgangs- og tilkørselsarealer.

Bebyggelsen vil blive reguleret af byggelinjer mod såvel veje som naboskel og bygningshøjden fastsættes af højdegrænseplaner, der varierer fra max. 15, 18.5, 25 og 40 m afhængigt af placering på grunden.

Virksomhedens administrationsbygning(er) skal placeres mod Hovedgaden sammen med den tilhørende p-plads for personbiler. Virksomhedens fabrikation, logistik-, lager og terminalbygninger skal placeres borte fra Hovedgaden på det lavere liggende plateau mod jernbanen og kun her må der ske lastvognsparkering.

Byggeriet skal opføres i materialer som tegl, natursten, beton, metal og fibercement og skal opføres som lavenergibyggeri.

Mod områdets skelgrænser mod syd, øst og vest etableres 10-15 m brede græs- og beplantningsbælter for at sikre områdets biodiversitet. Skovrejsningen på områdets østlige del skal fungere som spredningskorridor for flora og fauna mellem områderne nord og syd for lokalplanområdet, Jasonsminde.

Kørende adgang til området skal ske fra adgangsvej placeret

længst mod områdets østskel.

Vej- og udearealer skal udformes så de tilgodeser handicappedes tilgængelighed på området.

Områdets historie og eksisterende forhold

Det 155.000 m² store område ligger tæt op af grænsen til Roskilde Kommune.

Området afgrænses mod nord af jernbanen, der forbinder Roskilde og København, og blev anlagt i 1847 og mod syd af Hovedgaden, der er en del af den nye Roskildevej, anlagt i 1772.

Området, der i dag, for hovedpartens vedkommende ligger som brakmark, er kendetegnet ved et ikke umiddelbart iøjefaldende, men dog ganske stort niveaufald på ca. 15 m fra Hovedgaden i syd til jernbanen i nord.

De arkæologiske undersøgelser foretaget i 2010/11 viser at der er omfattende spor efter bopladser fra oldtiden. Bl.a. er der fundet keramik, der kan dateres tilbage til yngre bronzealder samt træstolper fra flere 3 skibede huse, der kan dateres tilbage til yngre jernalder.

Ældre historisk kortmateriale viser at en lille del af området (matr. nr. 35 c, Hovedgaden 630) i nyere tid har været anvendt som grusgrav i perioden fra 1840 og frem til 1940 og efterfølgende i perioden fra ca. 1940 – 1979 som losseplads for dagrenovation, storskrald, bygningsaffald og industriaffald. Lossepladsen blev tildækket omkring år 1980.

Fra nyere tid viser luftfotos (1954) at hovedparten af det øvrige areal har været dyrket som marker hen til den sidste halvdel af det 20'ende århundrede. På områdets østlige del findes stadig resterne af en gammel frugtplantage.

Hovedbygningen på matr. nr. 35 c er opført i 1877 som hovedhus for den landbrugsejendom, der dyrkede området frem til sidste halvdel af forrige århundrede. Huset benyttes i dag af Hjemmeværnet.

På områdets sydøstlige del er der i perioden fra ca. 1886 og frem til 1958 blevet opført 5-6 enfamilieboliger, der stadig beboes.

Al bebyggelse på området planlægges nedrevet i forbindelse med realiseringen af projektet.

Forhold til anden planlægning

Fingerplanen

Fingerplanens kapitel 4 § 10 fastlægger at der kan udlægges ny byzone, når det respekterer de overordnede interesser, herunder § 11 og § 13.

Da området ligger udenfor det stationsnære område kan der ikke planlægges til intensive erhvervsfunktioner (dog undtagelser, se § 10 stk. 4).

Nord for området ligger jernbanen med Fingerplanens reservation til baneudvidelse. Det konkrete projekt med VVM af København-Ringsted udbygningsløsningen viser dog ikke nogen konsekvenser på strækningen.

Regionplan 2005 (er ophævet)

Lokalplan 4.40 er i overensstemmelse med vandtemaerne i Regionplan 2005.

Kommuneplan 2010

Området er omfattet af rammebestemmelserne 307 (landzone), 311 (by - og landzone) samt del af 354 (byzone).

Udarbejdelse af lokalplan 4.40 kræver, at der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg for området med nye rammebestemmelser, der ændrer på kommuneplanens hovedstruktur, så skovrejsningsarealet, rammeområde 307, flyttes fra områdets vestlige del til den østlige. Der har derfor, jf. Planlovens § 23 c, været foretaget en foroffentlighedsfase med indkaldelse af forslag og ideer til ændring af rammeområder og rammebestemmelser.

De eksisterende rammeområder sammenlægges til et, rammeområde, 306, beliggende i byzone.

Det nye område, 306, skal give mulighed for anvendelse til erhvervsområde for fabrikation, logistik-, lager- og transportvirksomhed samt tekniske anlæg.

Skovrejsningsarealet, ramme 307, flyttes til områdets østlige del for her at fungere som spredningskorridor.

Det nye rammeområde fastsætter bygningshøjder på 15, 18.5, 25 og 40 m, placeret således på grunden at de højeste bygninger placeres midt på grunden i dennes længderetning og herfra nedtrappes gradvist mod omgivelserne.

Det nye rammeområde 306 tillader en bebyggelsesprocent på 60. Minimumskravet til udearealer vil i det nye rammeområde blive på 10 % af bruttoetagearealet af administrationsbygningerne og kontorarealerne i fabrikation, logistik-, lager og terminalbygninger.

Indenfor det nye rammeområde må der udstykkes med en mindste grundstørrelse på 4000 m².

Den del af området, der er omfattet af rammeområde 354 er endvidere omfattet af Lokalplan 4.07.

Lokalplan 4.07 (eksisterende plan)

Lokalplan 4.07 omfatter den østligste del af matr. nr. 35 b, 35 d, 46, 49, 50, 51 og 52, altså stort set det areal som i nærværende lokalplan er udlagt til skovrejsningsareal. Området er udlagt til erhvervsformål, såsom fabrikation, lagervirksomhed, forskning og administration. Lokalplanen åbner mulighed for at der på hver ejendom kan opføres en bolig for person med tilknytning til virksomheden. Bebyggelsesprocenten er sat til 50 %, udeopholdsarealet til 20 % og den samlede højde på bygninger må ikke være hævet mere end 8,5 m over terræn. Der skal etableres et ca. 35 m bredt beplantningsbælte mod Hovedgaden.

Denne lokalplan adskiller sig altså væsentligst fra nærværende ved at tillade byggeri på det område som nu udlægges til skovrejsning.

Spildevandsplan.

Området er udlagt til separat kloakering og ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige kloakering.

Vandforsyningsplan

Området er udlagt til område for særlige drikkevandsinteres-

ser (OSD) og område for nitratfølsom indvinding.

Varmeforsyningsplan

Område er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Servitutter

Servitutter i strid med nærværende lokalplan aflyses (se § 8).

Zoneforhold

Lokalplan 4.40 overfører ca. halvdelen af området fra landzone til byzone. Den resterende del ligger allerede i byzone.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lovbekendtgørelse 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og §4.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

VVM, vurdering af Virkninger på miljøet: I henhold til Planlovens § 11g, stk. 1 må enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, ikke påbegyndes før der er tilvejebragt retningslinjer i kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse (VVM - pligt).

Høje Taastrup Kommune har foretaget en screening af lokalplanforslag 4.40. Screeningen er gennemført i henhold til lovbekendtgørelse 936 af 24. september 2009, § 3, stk. 1, nr. 3 og på baggrund af kriterierne i § 4, stk. 2.

Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen omfatter et mindre område, der ikke har væsentlige indvirkninger på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

Begrundelsen for dette er sket ud fra en vurdering af følgende forhold:

Hverken de nye kommuneplansrammer eller bestemmelserne i lokalplan 4.07 ændres væsentligt i lokalplan 4.40.

De største rammeændringer i kommuneplanen består i en flytning af skovrejsningsarealet fra områdets vestlige del til den østlige, hvor det fremover skal fungere som spredningskorridor for områdets dyr og planter samt det forhold at der ikke fremover kan etableres virksomheder til forskning og administration.

De største ændringer i lokalplan 4.07 i forhold til nærværende lokalplan 4.40 er at førstnævnte tillader byggeri på det område, som nu udlægges til skovrejsning.

En flora- og faunaundersøgelse har klarlagt, at der på området findes flagermus og muligvis markfirben (begge bilag IV arter). De udarbejdede studier af bygningsvolumener og den efterfølgende udarbejdede beliggenhedsplan, tager i meget høj grad hensyn til dette, ved at anvende den flyttede skovrejsning til spredningskorridor mellem områderne nord og syd for jernbanen og ved at udlægge brede plante- og græsbelter ved alle skelgrænser på området.

Foreløbige arkæologiske undersøgelser viser rester af bopladser fra oldtiden. På baggrund af disse fund og den endelige arkæologiske undersøgelse, forventes det imidlertid ikke, at der vil dukke ting op, der skulle hindre en udbygning af området.

Området er udlagt til område for særlige drikkevandsinteresser (OSD), men bliver ikke i dag anvendt til drikkevandsindvinding. Grundet den konstaterede jordforurening på området, hvor der har været en mindre losseplads, søges området belagt med en tæt belægningsgrad, for at hindre at regnvand trækker forureningen ned til grundvandet.

Lysberegninger foretaget for området, hvor der må placeres fabrikation, logistik-, lager- og terminalbygninger, viser at det ved den rette placering og udformning af op 15 m høje lys-

master med et middelbelysningsniveau på 50 er muligt at opnå et lux tal på tilstødende arealer udenfor lokalplanområdet på under 1 lux.

Der findes kun mindre områder med spredt boligbebyggelse i området grænsende op til Jasonsminde.

Støjeregninger lavet på baggrund af den forventede maksimale trafikmængde ved etablering af transporttunge virksomheder på området viser, at der i kortere intervaller vil kunne forventes en støjmængde, der vil kræve støjreducerende foranstaltninger. Støjreduktionen kan ske i form af en placering af bygningerne på grunden, så disse fungerer som støjafskærmning mod omgivelserne. For at kunne imødekomme behovet for støjreduktion ved uforudsete og ændrede støjgener på området, er der i planen åbnet mulighed for etablering af støjafskærmning indenfor planens område.

Høje Taastrup Kommunes afgørelse i sagen annonceres offentligt sammen med lokalplanforslag 4.40.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Det nye erhvervsområde Jasonsminde ligger i umiddelbar nærhed af det store erhvervsområde Guldalderen nord for jernbanen og Rockwools hovedkvarter mod øst. På den store Nymøllegrund beliggende på området syd for Hovedgaden planlægges ligeledes opført erhvervsbyggeri som logistik- og højlager.

Der er kun mindre områder med boligbebyggelse i nærheden af lokalplanområdet.

Udbygningen af Jasonsminde som erhvervsområde hænger altså sammen med den overordnede eksisterende og planlagte anvendelse af området i øvrigt.

En udarbejdet trafikanalyse viser, at en fuld udbygning af Jasonsminde og Nymøllegrunden med de ovennævnte aktiviteter, vil kræve en udbygning af krydsene ved Hedelandsvej og Vesterled. Den øgede trafikmængde vil endvidere give anledning til en udvidelse af Hovedgaden på strækningen ud for Jasonsminde, et forhold der har givet anledning til en ny vejudvidelseslinje inde på området.

Den forventede øgede trafikmængde har ved støjeregninger vist sig ikke at give anledning til støjgener, der ikke kan afhjælpes ved brug af de opførte bygninger som støjskærme i forhold til omgivelserne. Imidlertid vil planen alligevel åbne mulighed for der kan etableres 3-4 m høj støjafskærmning på området, for at kunne afhjælpe uforudsete og ændrede støjgener.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

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

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op

til ét år.

Skovbyggelinier

By- og Landskabsstyrelsen har registreret skovbyggelinier indenfor lidt over halvdelen af områdets vestlige del. Skovbyggelinierne er affødt af skovarealerne lige syd for Hovedgaden og skovarealerne lige nord for jernbanen.

Den nye skovrejsning på områdets østlige del afføder ingen skovbyggelinier. Kommende byggeri vil skulle have dispensation fra skovbyggelinierne eller disse skal ophæves. Kommunen er myndighed ved en dispensationsansøgning og Miljøcenter Roskilde ved en ophævelse.

Naturbeskyttelse

Forud for det kommende planlægningsarbejde for Jasonsminde Erhvervsområde har konsulentfirmaet COWI, udarbejdet en flora- og faunaundersøgelse med henblik på at få klarlagt en hensigtsmæssig placering af en spredningskorridor for områdets dyr og planter. Undersøgelsen foreslår som en mulighed, at skovrejsningsarealet flyttes fra områdets vestlige del til den østlige del, og her bruges som spredningskorridor sammen med en eksisterende stiforbindelse og jernbaneunderføring til de grønne arealer nord for jernbanen. Dette forslag sammenholdt med spildevandsplanens krav om placering af et stort regnvandsbassin på områdets østlige del og en i Kommuneplan 2010 planlagt grøn kile med stisystem syd for Hovedgaden, i retning mod Hedeland, gør at spredningskorridoren mest hensigtsmæssige placering er på områdets østlige del.

Ved undersøgelsen af området er fundet følgende to bilag IV-listede arter, der kræver særlig hensyntagen:

Den vestlige halvdel af jernbanestrækningen er vurderet at være potentielt levested for markfirben (*Lacerata agilis*) og flere dværgflagermus (*Pipistrellus pygmaeus*) er set fouragerende i træerne ved den gamle gård (matr. nr. 35c).

På det skovbevoksede område mod øst er desuden fundet den fredede skov-hullæbe (orkidé art).

Af hensyn til bevaring af biodiversiteten etableres 10-15 m brede beplantnings- og græsbelter mod alle områdets nabo- og vejskel.

Bygningernes højde aftrappes mod lokalplanområdets afgrænsning, for at opnå den størst mulige grad af solskin på græsbelterne til gavn for flora- og fauna.

Endvidere vil vandløbet i grundens nordskel blive bevaret og der vil blive opsat flagermusekasser på eksisterende og fremtidige træer på området.

Særlig værdifuld landbrugsjord

Matr. nr. 35 f er udlagt til særlig værdifuld landbrugsjord. Ophævelse af landbrugspigten kræver Jordbrugskommissionens tilladelse.

Jordforurening

Matrikel 35c er kortlagt på vidensniveau 2. Det forurenede areal er affødt af tidligere aktiviteter på grunden. Forud for

planlægningsarbejdet har konsulentfirmaet COWI gennemført en uddybende jordforureningsundersøgelse af denne matrikel. For det areal, der er kortlagt, gælder at der ikke må bygges inden der foreligger en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven. Høje Taastrup Kommune er sammen med Regionen myndighed på området.

Hele området vil fremover blive klassificeret som lettere forurenede byzonejord.

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. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

1. at hele lokalplanområdet overgår til byzone.
2. at fastholde et skovrejsningsareal.
3. at området udvikles til et attraktivt erhvervsområde med grønne udearealer.
4. at der kan etableres støjafskærmning mod naboarealer.
5. at bebyggelsen opnår en arkitektonisk kvalitet, der kan markere den meget eksponente beliggenhed direkte op ad Danmarks mest trafikerede jernbanestrækning.
6. at der tages hensyn til områdets flagermus og markfirben (særligt beskyttede arter jf. habitatdirektivet bilag IV) ved etablering af sammenhængende solbeskinnede græsbælter, opsætning af flagermusekasser, etablering af ledelinjer og en skovrejsning, der fungerer som spredningskorridor til naboarealer.
7. at sikre mulighed for placering af det i Spildevandsplan 2004-2007 omtalte regnvandsbassin, så det bidrager til en forskønnelse af området og styrker skovrejsningens funktion som spredningskorridor.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Matr. nr.: 35 f, 35 b, 35 c, 35 d, 46, 49, 50, 51 og 52 Marbjerg By, Fløng.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 11. april 2011 udstykkes fra før nævnte ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Ved vedtagelsen af lokalplan 4.40 overgår landzonearealer til byzone (se kortbilag 2).

Lokalplanområdet inddeles i nedenstående områder som vist på kortbilag 3:

A: Skovrejsning m. regnvandsbassin

B: Bebyggelse, underopdelt i områderne B1, B2, B3, B4 og B5. Indenfor område B må der etableres parkering som vist på kortbilag 3.

C: Beplantningsbælter, underopdelt i områderne C1, C2 og C3.

§ 4. Områdets anvendelse

Områdets anvendelse (se kortbilag 3):

1. Delområde A (ca. 23.000m²) må kun anvendes til skovrejsning samt et regnvandsbassin.
2. Delområderne B må kun anvendes til erhvervsbyggeri for fabrikation, logistik-, lager- og transportvirksomhed samt tekniske anlæg.

Virksomhederne må være i miljøklasse 2-7.

3. Delområderne C1, C2 og C3 må kun anvendes til græs- og beplantningsbælter.
4. Indenfor delområderne B1, B2, B3, B4 og B5 må der etableres parkering (se yderligere kortbilag 3).
5. Der må overalt på området etableres 3,5-4 m høj støj-afskærmning mod omgivelserne. Skovrejsningsarealet dog undtaget.

§ 5. Udstykning

1. Skovrejsningsarealet skal udstykkes som selvstændig matrikel.
2. Hvis område B udstykkes, skal der oprettes en grund-ejerforening for området.
3. Ingen grund må udstykkes mindre end 4.000 m².
4. Den enkelte grund skal udstykkes så der kan etableres egnede adgangsforhold, og så den ikke er til hinder for yderligere udstykning af området.
5. Ved udstykning skal adgangsvejen og græs- og plantebælterne udstykkes som selvstændige matrikler.
6. Administrationsbygninger må ikke frastykkes særskilt.

§ 6. Veje og stier

1. Vejadgang til området skal ske fra Hovedgaden. Der må kun etableres én adgangsvej til området fra Hovedgaden.
2. Adgangsvejen placeres i min. afstand på 200 m fra krydset til Hedelandsvej og kan udformes som vist på illustrationsskitsen kortbilag 7.
3. Mod Hedelandsvej opretholdes den eksisterende byg-gelinje 50 m fra vejmidte og mod Hovedgaden etableres en vejudvidelseslinje 17,5 m fra vejmidte og en byg-gelinje 27,5 m fra vejmidte.
4. Ankomstvejen anvendes til placering af ledningstracé til hvilket der skal sikres adgang så ledningerne kan vedligeholdes og nye ledninger etableres.
5. Hvis der etableres regnvandsbassin i skovrejsningen, delområde A, skal der etableres adkomstvej samt 4-5 m bred kørevej rundt om bassinet til servicering af dette.
6. Den overordnede sti nord for eksisterende parcelhus-grunde i området sydøstlige hjørne nedlægges.
7. Der kan etableres naturstier i det nye skovrejsnings-areal, som supplement til den allerede eksisterende nord/sydgående sti ved lokalplanområdets østlige af-

grænsning.

8. Veje, stier og fortove indenfor området skal udformes så de tilgodeser handicappedes færden.

§ 7. Parkering

1. Områdets parkeringsbehov skal dækkes på egen grund, her under al parkering og henstilling af lastbiler.

2. Parkering for personbiler skal primært ske indenfor område B1, men må også finde sted indenfor områderne B2, B3, B4 og B5 (se kortbilag 3).

3. Parkering af lastbiler, køretøjer over 3500kg, må kun ske indenfor områderne B2, B3, B4 og B5 (kortbilag 3).

4. Der skal min. anlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. For større selvstændige lagerarealer dog kun 1 pr. påbegyndt 200 m² etageareal.

5. Parkeringspladser for personbiler skal anlægges i størrelsen 2.5 x 5 m med et udbakningsareal på 7m.

6. Der skal anlægges mindst én handicap p-plads i størrelsen 3,5 X 5 m pr. påbegyndt 25 parkeringspladser. Handicap p-pladsen skal have et udbakningsareal på 7 m. Handicap pladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt og skal i øvrigt leve op til gældende regler i bygningsreglementet.

7. P-pladser på terræn må overdækkes med en let konstruktion med fladt tag. Overdækningen skal være åben til alle sider.

8. Der skal etableres én cykelparkering for hver 25 alm. p-plads.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A, Skovrejsning (se kortbilag 3):

1. Delområde A er udlagt til skovrejsning ca. (23.000 m²).

2. Der må ikke finde nogen form for bebyggelse sted indenfor delområde A.

3. Jævnfør Spildevandsplan 2004-2007 skal der kunne etableres regnvandsbassin på mindst 5.300m³ indenfor området.

Delområde B, Bebyggelse (se kortbilag 3, 5 og 6):

4. Indenfor områderne B1, B2, B3, B4 og B5 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60 (se kortbilag 3).

5. Virksomhedens kontorer og administration skal placeres mod Hovedgaden indenfor område B1 (se kortbilag 3). Ved eventuel senere udstykning til anden virksomhed(er), må der for denne/disse også etableres kontor/administration indenfor delområderne B2, B3, B4 og B5, som primært er udlagt til fabriktions-, logistik-, lager- og terminalbygninger.

6. Fabrikation, logistik, lager og terminalbygninger m.m. må kun placeres på grundens nordlige del, indenfor område B2, B3, B4 og B5 (se kortbilag 3).

7. Udstilling af varer må kun ske i udstillingsarealer inde i bygningerne, ikke udendørs.
8. Anlæg til opbevaring af affald fra administrationsbygningerne, herunder brændbart - og genbrugsmaterialer, skal for administrationsbygningens del være en del af bygningsvolumenet eller være placeret i nær tilknytning til denne. Anlæggene må ikke placeres, så de er synlige fra Hovedgaden.
9. Anlæg til opbevaring af affald fra brugen af fabrikations-, logistik-, lager- og terminalbygninger m.m., herunder brændbart - og genbrugsmaterialer, skal placeres indenfor område B2, B3, B4 og B5 (kortbilag 3). Anlæggene kan indgå som en del af disse bygningers volumen og/eller placeres udenfor bygningerne.

Uanset placering skal anlæggene indrettes, så der kan ske sortering af affaldet.

10. Placeres affaldsanlæg, paller, varer, containere m.m. udendørs må dette kun ske i begrænset omfang og kun i op til 4,0 m's højde.
11. I delområde B1 (kortbilag 3) må bebyggelsen opføres i en højde på max. 18,5 m og må ikke overstige kt. 61.5 (DVR90).
Den maksimale bygningshøjde tager udgangspunkt i et niveauplan fastsat til kt. 43 (DVR90).
12. I delområde B2 må bebyggelsen opføres i en højde på max. 25 m og må ikke overstige kt. 61.0 (DVR90).
Den maksimale bygningshøjde tager udgangspunkt i et niveauplan fastsat til kt. 36 (DVR90).
13. I delområderne B3 må bebyggelsen opføres i en højde på max. 15,0 m og må ikke overstige kt. 51,0 (DVR90).
Den maksimale bygningshøjde tager udgangspunkt i et niveauplan fastsat til kt. 36 (DVR90).
14. I delområde B4 må bebyggelsen opføres i en højde på max. 40 m og må ikke overstige kt. 76.0 (DVR90). Den maksimale bygningshøjde tager udgangspunkt i et niveauplan fastsat til kt. 36 (DVR90).
15. I delområde B5 må bebyggelsen opføres i en højde på max. 4-40 m og skal holde sig under det skrå højdegrænseplan der går fra kt. 40 til kt. 76 målt fra nord mod syd.
De maksimale bygningshøjder tager udgangspunkt i et niveauplan fastsat til kt. 36 (DVR90) (se kortbilag 6).
16. Bebyggelse over ledningstraceer i delområde B5 (se kortbilag 3 og 7) kan kun finde sted efter omlægning af disse. Tilladelse søges hos respektive ledningsejere.
17. Maksimale bygningshøjder er inkl. tagterrasser og tekniske installationer.
18. Skorstene må, i de enkelte delområder, overskride ovenstående max. højder for områderne med 2 m.

Byggelinjer (se kortbilag 3):

19. Byggelinje mod Hovedgaden:
27,5 m fra vejmidte.
20. Vejudvidelseslinje mod Hovedgaden:
placeres 17,5 m fra vejmidte
21. Byggelinje mod Hedelandsvej:
50 m fra vejmidte.
22. Byggelinje mod jernbanen:
min. 10 m fra naboskel.

§ 9. Bebyggelsens udseendeBygningers udformning, materialer, farver m.m.

1. Bygningers og anlægs udformning, materialer og farve skal være præsentabel mod såvel Hovedgaden, Hedelandsvej og jernbanen.
2. Facader placeret mod Hovedgaden skal i videst muligt omfang muliggøre indkig i bygningen.
3. Bygningsoverflader skal fremstå i materialer som uglaseret tegl, natursten, metal, beton, fibercement eller glas. Bestemmelserne gælder også bygningsdetaljer så som tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v. Vinduer og døre må endvidere udføres i træ.
4. Bygningsoverflader må ikke fremstå blanke og reflekterende. Vinduer, ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.
5. Glas skal være klart, let tonet eller svagt coatet.

Skiltning, markiser m.m.

6. Skiltningen og facadebelysning må ikke ved blanding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til gene for omgivelserne.
7. Der må ikke på de enkelte matrikler opsættes digitale reklameskilte, der viser løbende tekst og/eller levende billeder.
8. Der må ikke ophænges bannere.
9. Den primære skiltning kan være et fritstående skilt og/eller en skiltning på facade. Ligger virksomheden med facade tæt op ad flere veje, er der mulighed for skiltning på hver facade, dog med hovedvægten lagt på den adgangsgivende facade.
10. Der må ikke opsættes skiltning på eller over tagflade, dog kan firmanavn og/ eller logo skrives på plane tagflader.
11. Skiltning på facader kan udføres enten som udskårne enkeltbogstaver direkte på facaden eller bogstaver skrevet/placeret på en baggrund og med en bogstavhøjde og et baggrundsskilt afstemt efter facadens størrelse. Der skal min. være 50 cm fri facadeflade over bogstaverne/baggrundsskiltet.
12. Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.

13. Som sekundær skiltning er det virksomhedernes produktgruppe, der kan skiltes med, og skiltningen herfor skal underordne sig den primære skiltning både hvad angår bogstavstørrelser og omfang.
14. Såfremt der udlejes lokaler til flere virksomheder på samme grund skal al skiltning samordnes.
15. Der må ved indkørslen til området opsættes én pylon, hvorpå alle på området etablerede virksomheder kan skilte. Pylonen må ikke have en højde på over 4 m og en bredde på mere end 1,5 m. Pylonen må ikke nedsætte de stedlige trafikale oversigtsforhold og vejmyndigheden skal høres.
16. Der må på hver ejendom opsættes en pylon. Opstillingen skal finde sted på virksomhedens eget areal, ikke på fælles udlagte beplantningsbælter, og må ikke have en højde på over 4 m og en bredde på mere end 1,5 m. Pylonen må ikke nedsætte de stedlige trafikale oversigtsforhold og vejmyndigheden skal i hvert enkelt tilfælde høres.
17. Der må højst opsættes 3 flagstænger med ens højde på max. 10 m på egen grund. Der må ikke flages med motto eller reklametekst.
18. Skiltning synlig fra jernbanen skal forelægges Bane-Danmark til godkendelse.
19. Markiser og baldakiner skal tilpasses bygningens farve(r), fagdeling, vindues- og dørformater og skal indordne sig bygningens arkitektur i øvrigt.
20. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning med reklamer eller lignende.

Tag

21. Tage skal fremstå flade (eller med ensidig taghældning). Afvigelser fra dette kan tillades når særlige arkitektoniske udtryk taler for det.
22. Tage må etableres som grønne tage.
23. Tagflader kan etableres som terrasser, hvor forhøjelse af facaden fungerer som rækværk og terrassen dermed fremtræder som en integreret del af arkitekturen.

Tekniske installationer m.m.

24. Tekniske installationer placeret ovenpå tag skal placeres og udformes tilbagetrukket fra facadelinjen, og fremstå integreret i bygningens samlede arkitektur. Elevatortårne, trappehuse og brandtrapper skal udformes så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
25. Solfangere og solceller må placeres på bygningernes tagflader og facader og skal indgå som en integreret del af arkitekturen.
26. Antenner og paraboler må ikke opsættes synligt på facader og tage.
27. De i § 8 nævnte anlæg til affald skal med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyg-

gelse på matriklen.

§ 10. Energiforbrug

Piezoelementer er kendetegnet ved at generere strøm ved tryk.

1. Der må etableres solpaneler med solceller (el) og solfangere (varmt vand) på den enkelte bygnings tag eller facade.
2. Solpaneler til vejbelysning kan placeres indenfor område B2, B3, B4 og B5 på kortbilag 3.
3. Der må etableres Piezoelementer i kørebanen ved indkørslen til området eller hvor det skønnes mest hensigtsmæssigt.

§ 11. Ubebyggede arealer

Generelt:

1. Eksisterende vandløb/grøft langs jernbanen bevares inkl. rørføring under jernbanen.
2. Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, fælles opholdsarealer, adgangsvej og område for affaldshåndtering.
Arealerne skal beplantes eller befæstes.

Henligger et større område (ca. 10.000 m² eller derover) ubebygget med henblik på senere byggeri, må dette forblive brakmark indtil det tages i anvendelse.
3. Der skal afsættes fornødent plads til opbevaring og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser.

Terrænregulering (se kortbilag 4):

Område Q:

4. Område Q, arealet fra vejskel til vejudvidelseslinjen, terrænreguleres så det kommer i niveau med Hovedgaden.

Område X:

5. Arealet fra vejudvidelseslinje mod Hovedgaden og ca. 80 m ind på grunden, område X, må terrænreguleres med op til +/- 2 m i forhold til naturligt terræn.
Det påbudte græsbælte i dette områdes yderkant mod vest, område C2 (samt mindre del af C1), er også omfattet af muligheden for regulering, således at der opnås en jævn overgang til de tilstødende arealer udenfor matriklen.
6. Områdets højeste punkt må ikke ligge over kt. + 44.00 efter reguleringen og det laveste punkt må ikke ligge under kt. + 40.00.
7. Terrænreguleringen etableres som skråning med en hældning på 1:2 (1 m lodret for hver 2 m vandret) eller mindre.
8. Hvor det eksisterende terræn ikke muliggør førnævnte terrænregulering ved hjælp af skråning tillades i mindst muligt omfang etablering af støttemur(e).

Område Z:

9. Område Z må terrænreguleres med op til – 8 m i forhold til naturligt terræn.

Det påbudte græsbælte i dette områdes yderkant mod vest, område C2, er også omfattet af muligheden for regulering, således at der opnås en jævn overgang til de tilstødende arealer udenfor matriklen.

10. Hvor terrænreguleringen ikke kan etableres ved hjælp af en skråning tillades i mindst muligt omfang en støttemur.

Område Y:

11. Område Y, må terrænreguleres med op til +/- 8 m i forhold til naturligt terræn. Terrænreguleringen skal dog i området grænsende op mod jernbanen, d.v.s. arealet fra skelgrænse og min. 10 m ind på grunden, holde sig under det skrå højdegrænseplan, som vist på kortbilag 5. Intet punkt på område Y må efter reguleringen være placeret over kote +36,5.

Det påbudte græsbælte i dette områdes yderkant mod vest, område C2, er også omfattet af muligheden for regulering, så der opnås en jævn overgang til de tilstødende arealer udenfor matriklen.

Beplantning (se kortbilag 3):

12. Eksisterende træer på området bevares i det omfang terrænregulering og byggeri muliggør det.
13. På parkeringspladsen for personbiler, skal der etableres busk og/eller træbeplantning, der indgår som en integreret del af indretningen af p-pladsen.
14. Beplantningsbælte C1:

Der skal etableres et beplantningsbælte langs med Hovedgaden. Beplantningsbæltets bredde udgør arealet mellem vejudvidelseslinje og byggelinje. Arealet tilsås med græs og beplantes med enkeltstående træer. Følgende sorter er tilladte: eg, ahorn, tjørn, fuglekirsebær, valnød, fyrretræer samt buske.

15. Arealet mellem vejskel og vejudvidelseslinje må ikke beplantes med træer, dog skal arealet anlægges med græs og/eller buske og vedligeholdes som sådant indtil det inddrages til vejareal.

16. Græsbælte C2:

Der skal mod Hedelandsvej etableres et græsbælte (C2) fra matrikelskel og 15 m ind på grunden. Arealet mellem græsbæltet og byggelinje mod Hedelandsvej kan beplantes eller belægges.

17. Græsbælte C3:

Der skal etableres et min. 10 m bredt græsbælte (C3) ved ejendommens nordskel mod jernbanen. På den sydligste del af dette græsbælte skal der plantes 3-5 løvfældende træer i gruppe for hver 100 m. Trægrupperne skal holde en afstand på min. 19 m til nærmeste køre-

ledning.

18. Fælles for græsbælterne C2 og C3 gælder, at de skal tilsås med græs og må beplantes med spredt buskbeplantning. Græsset må kun slås én gang årligt a.h.t. dyrelivet.
19. Indenfor område C må der etableres støjafskærmning mod naboarealerne. Afskærmningen må ikke ske på en måde så den hindrer græsbælternes anvendelse som spredningskorridorer for områdets dyr.

Opholds- og fællesarealer på den enkelte matrikel:

20. Indenfor delområderne B1, B2, B3, B4 og B5 skal der tilsammen tilvejebringes opholdsarealer svarende til 10 % af det samlede bruttoetageareal af administrationsbygninger samt arealer i fabrikation, logistik-, lager- og terminalbygninger anvendt til kontorformål.

Beplantningsbælterne C1, C2 og C3 kan ikke medregnes.

Opholdsarealerne skal udformes så de tilgodeser handicappedes færden på området.

21. Virksomhedernes primære opholdsarealer skal anlægges eller placeres med sikkerhed for at støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier for området.
22. Udeopholdsarealerne skal placeres så de er solbeskinne- de og beliggende i nærheden af virksomhedens indendørs fællesområder, såsom kantine, fælles opholdsrum m.m.
23. Til opholdsarealer kan medregnes tagterrasser.
24. Til opholdsarealer kan ikke medregnes parkerings- og tilkørselsarealer.

Hegning:

25. Der må opsættes trådhegn i en højde af 3,5 m rundt om hele ejendommen. Trådhegnet skal mod vest og nord placeres indenfor græsbælterne. Trådhegnet må ikke placeres nærmere Hovedgaden end 17,5 m fra vejmidte (vejudvidelseslinjen).

Belysning:

26. Alle lyskilder på området skal være nedadrettede og med hvidt, blødt lys.
27. Vejbelysning på adgangsvejen skal ske med armaturer med lyspunktshøjde på max. 6-8 m.
28. Vejbelysningen på området for fabrikation, logistik-, lager- og terminalbygninger må ske med armaturer med lyspunktshøjde på max. 15 m og et middelbelysningsniveau på 50 lux. Belysningen af området må ikke give anledning til et lux tal på over 1 på tilstødende arealer.
29. Belysning på veje og stier fra p-plads til administrationsbygning skal ske med parkarmatur med lyspunkts-

højde fra 3-4 m.

30. Parkeringsarealer for personbiler skal ske med parkarmaturer med lyspunktshøjde fra 3-4 m.

Befæstning

31. Der skal være fast belægning på p-arealer, veje, stier og andre befæstede arealer.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. bekendtgørelse 31 af 29. januar 2008, § 17 stk. 3 kan der dispenseres fra dette krav hvis byggeriet opføres efter gældende krav til lavenergibygnings.

2. El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.
3. I lokalplanområdets nordlige del (se kortbilag 6) forefindes eksisterende ledninger indenfor byggefeltet. Eventuel flytning af disse vil kræve tilladelse fra respektive ledningsejere.

Der forudsættes tinglyst de fornødne deklarerationer vedr. sikring mv. af ledninger.

4. Bebyggelse og beplantning skal opføres i en afstand af mindst 2 m fra nye kloakledningers midtlinje, hvad enten de er offentlige eller private fælles.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er etableret:

1. Beplantningsbælte C1 langs Hovedgaden og græsbælterne C2 og C3.
2. Kollektiv varmforsyning til området.
3. Det påkrævede antal p-pladser til personbiler er etableret jf. § 7.
4. Der er etableret de i § 11 nævnte opholdsarealer.
5. Der er etableret anlæg til opbevaring af affald, herunder brændbart affald og genbrugsmaterialer jf. § 8, § 9 og § 11.

§ 14. Grundejerforening

1. Såfremt område B udstykses, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i området.
2. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje Taastrup Kommune.
3. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på veje og fællesarealer som beplantningsarealer m.m.
4. Grundejerforeningen skal forestå vedligehold af veje og fællesarealer som beplantningsarealer m.m.
5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen og tinglyste dokumenter kan henlægges til foreningen.

§ 15. Servitutter

Ikke aktuelt.

§ 16. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 4.07 (offentligt bekendtgjort den 27. august 1987), ophæves for den del der omfatter matr. nr. 46, 49,

50, 51, 52, 35 d og østlige del af 35b, Marbjerg By, Hede-
husene.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

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

Vedtægelsespåtegning

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.

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

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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. september 2011

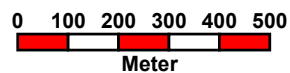
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse

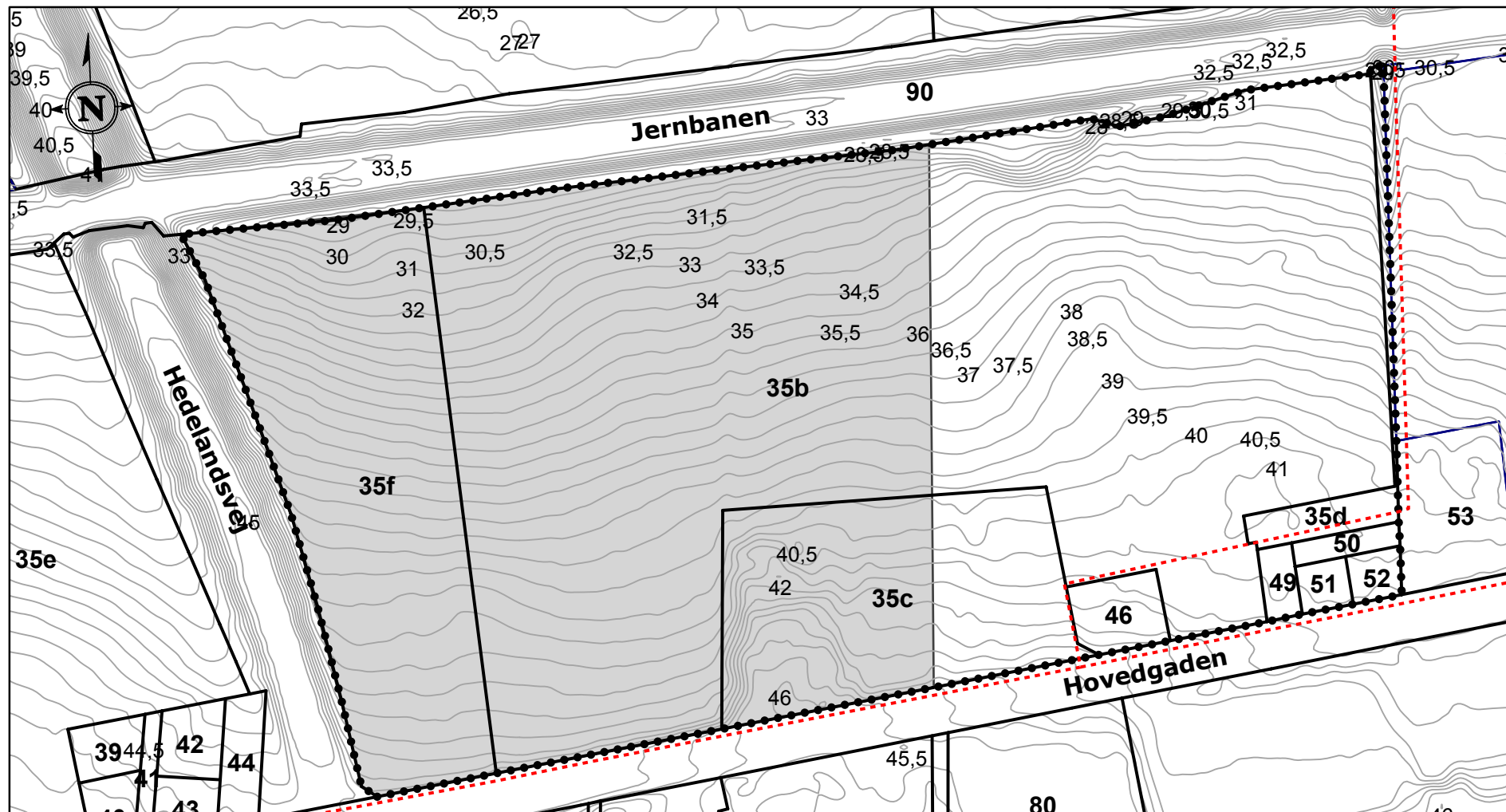





Bilag 1: Oversigtskort

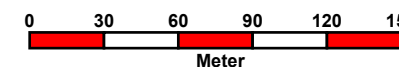
Hedehusene

SAG:2602322

Dato: 11-04-2011



-  Lokalplangrænse
-  Overordnet sti
-  Overføres fra landzone til byzone

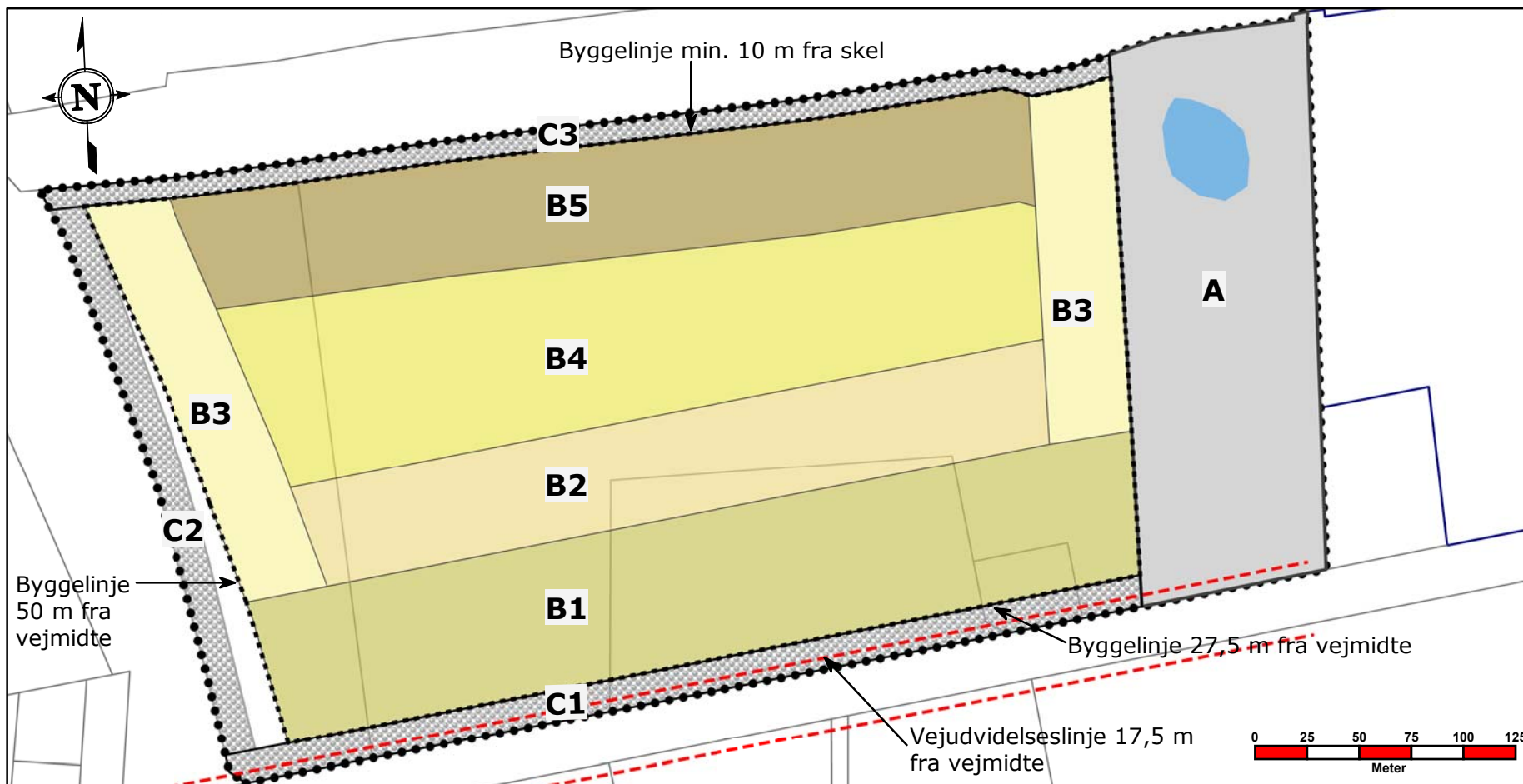







Bilag 2: Matrikel og kotekort med zonestatus






Marbjerg By, Fløng

SAG: 2602322

Dato: 11-04-2011

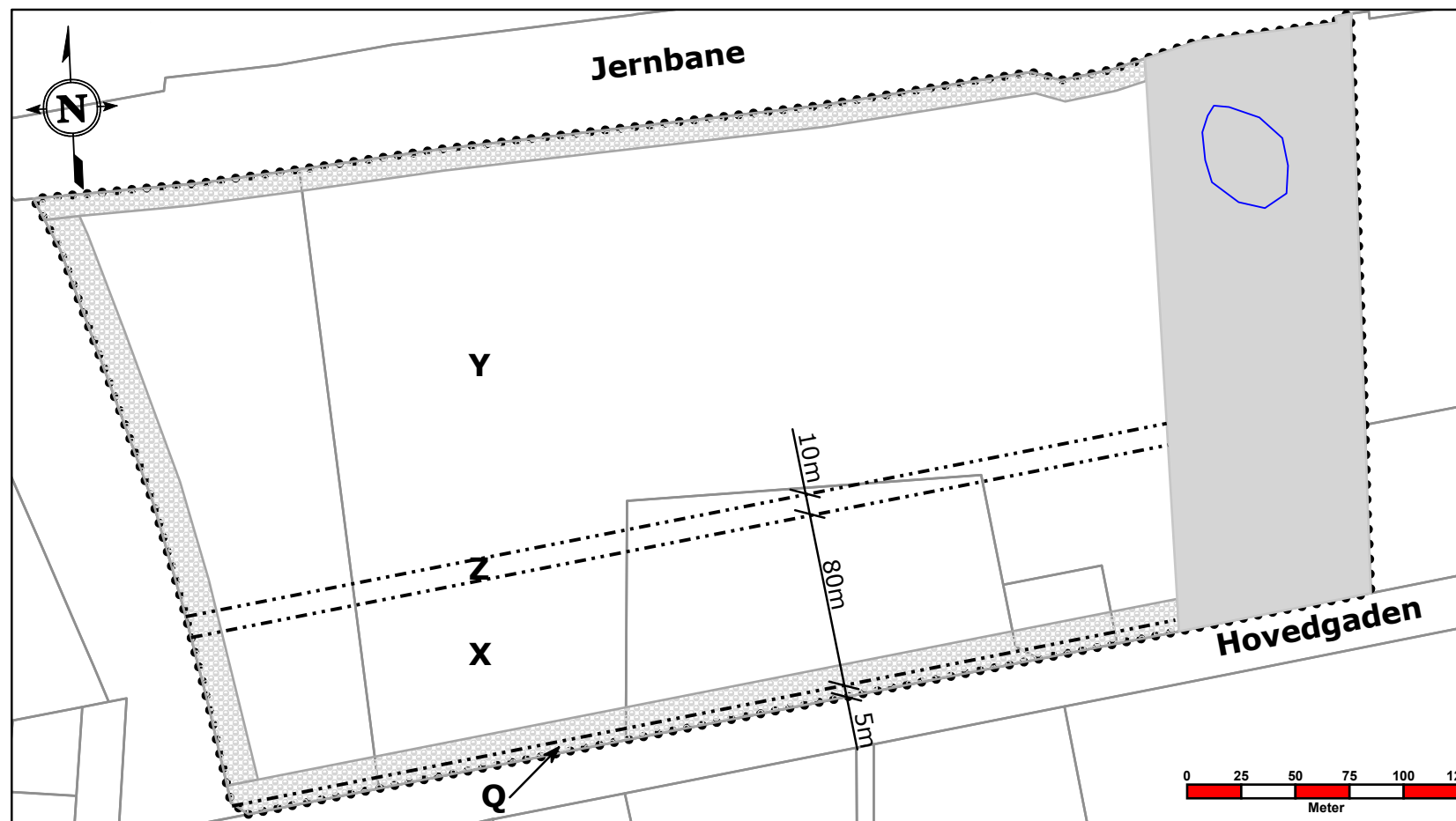


-  Lokalplangrænse
-  A: Skovrejsning m. regnvandsbassin
-  C1: ca. 15 m bredt græs- og beplantningsbælte
-  C2 : 15 m bredt græs- og beplantningsbælte
-  C3: min. 10 m bredt græs- og beplantningsbælte

-  B1: bygningshøjde max 18,5 m — Administration og p-plads for personbiler
-  B2: bygningshøjde max 25 m — Fabrikation, logistik, lager- og transport
-  B3: bygningshøjde max 15m virksomhed samt teknisk anlæg
-  B4: bygningshøjde max 40 m p- plads for last- og personbiler
-  B5: bygningshøjde max 4-40 m

Bilag 3: Områdeinddeling, bygningshøjder samt bygge- og vejudvidelseslinjer

Hedehusene



- Q** Område mellem vejskel og vejudvidelselinje
Trrængreguleres så det kommer i niveau med Hovedgaden.
- X** Må terrænreguleres op til +/- 2 m indtil 5 m fra vejskel
Efter regulering max kt. 44.00 og min kt. 40.00

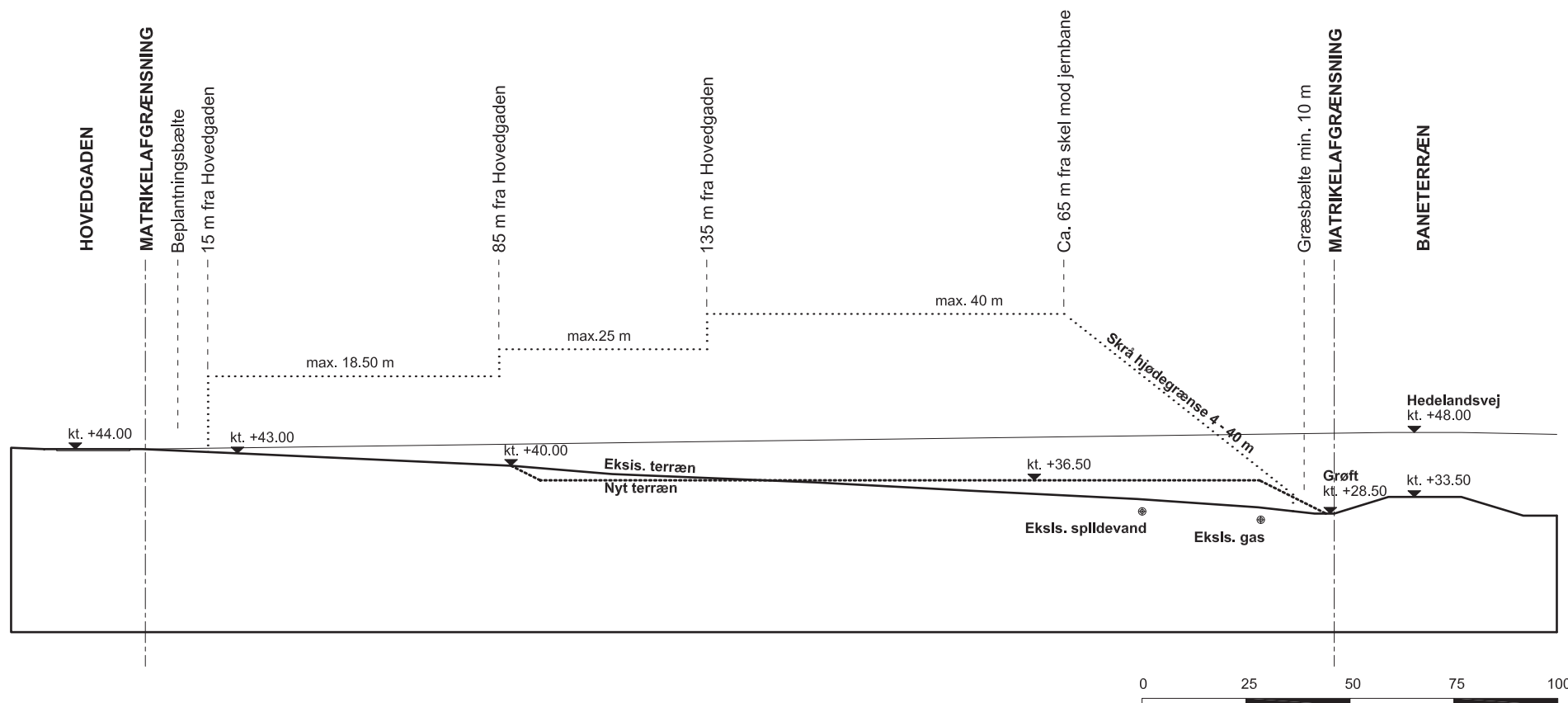
- Z** Må terrængreguleres op til -8 m
- Y** Må terrænreguleres op til +/-8 m ud til min. 10 m fra skel mod jernbane
Efter regulering max kt. 36.50

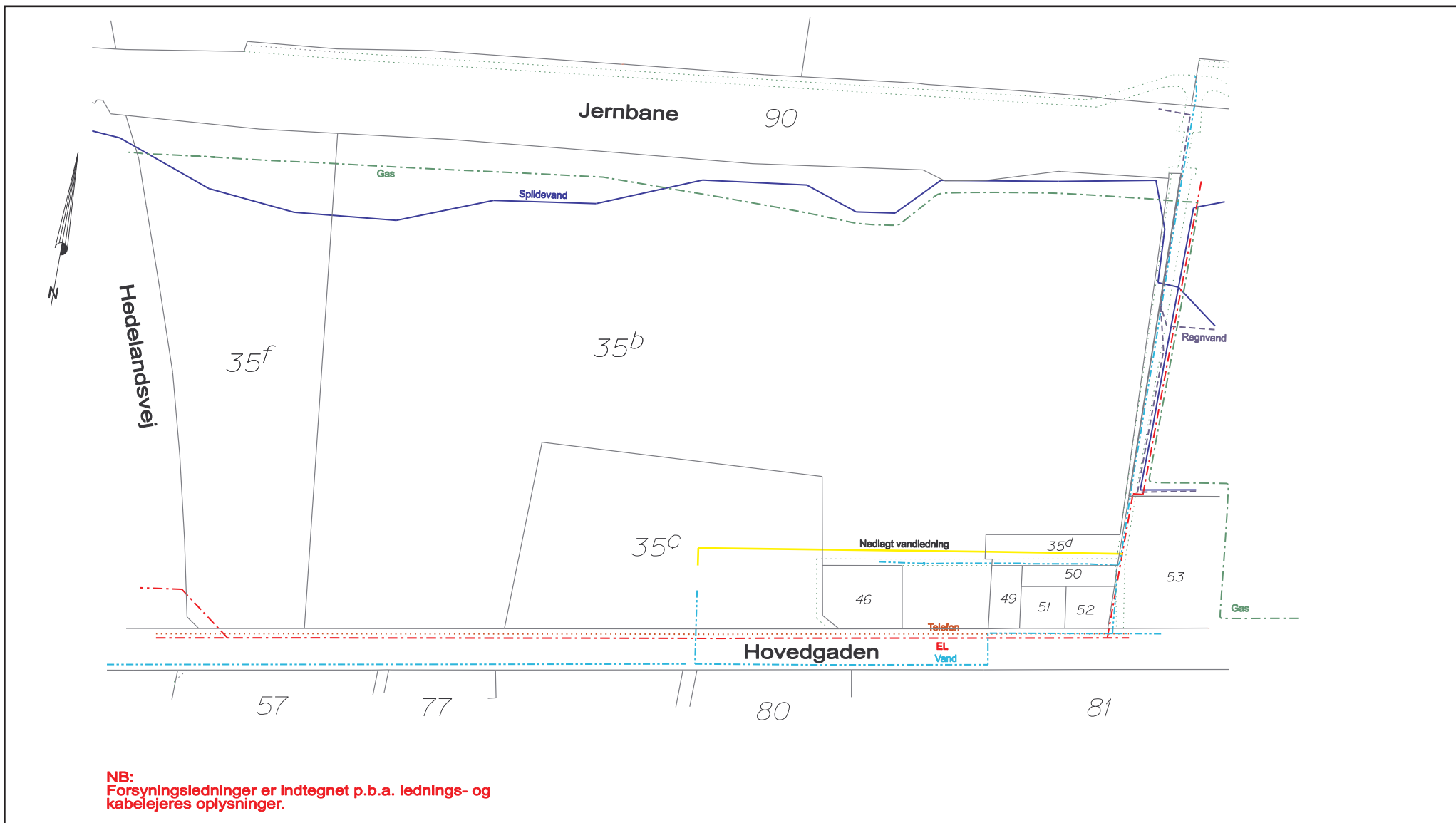
Bilag 4: Terrængregulering

Hedehusene

SAG: 2602322

Dato: 22-08-2011



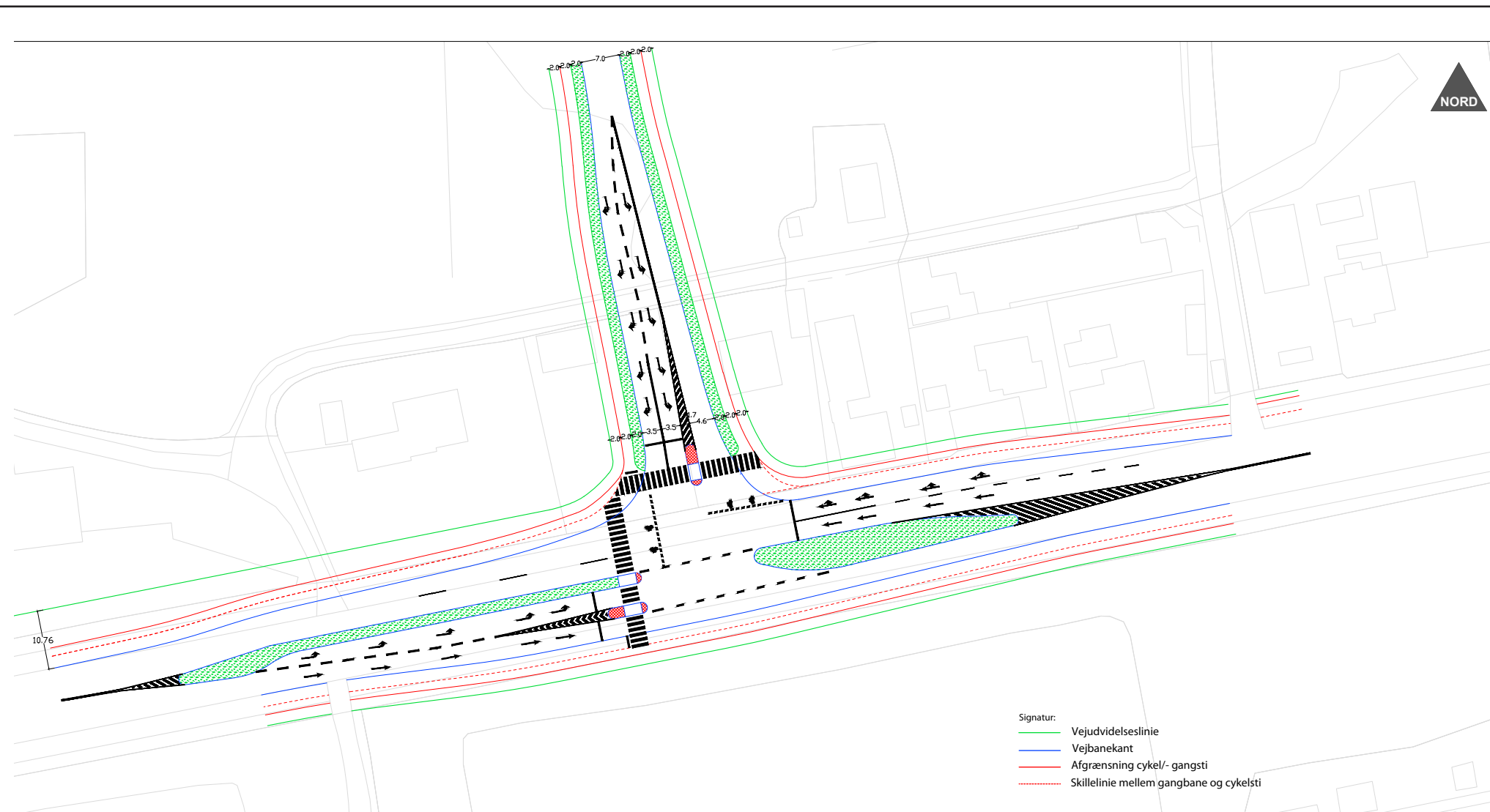


Bilag 6: Kort med eksisterende ledninger

Hedehusene

SAG: 2602322

Dato: 11-04-2011



Bilag 7: Illustrations skitse for T-kryds ved indkørsel til Jasonminde

Hedehusene

SAG: 2602322

Dato: 22-08-2011

**Lokalplan 4.40
for Høje-Taastrup Kommune**

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

