

# Lokalplan 4.41

Lokalplan for erhvervsområdet  
Hedelandsvej Syd, Nymølle



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 4.41

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	7
Forhold til anden planlægning.....	8
Miljøvurdering og VVM-pligt.....	11
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	12
Tilladelser fra andre myndigheder .....	12
Bæredygtig udvikling .....	14
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>15</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	15
§ 2. Områdets afgrænsning .....	15
§ 3. Zonestatus og områdeinddeling.....	15
§ 4. Områdets anvendelse.....	16
§ 5. Udstykning .....	16
§ 6. Veje og stier.....	17
§ 7. Parkering .....	18
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	19
§ 10. Energikrav.....	19
§ 11. Skiltning m.v. ....	19
§ 12. Ubebyggede arealer .....	20
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger .....	22
§ 14. Grundejerforening.....	22
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	22
§ 16. Servitutter .....	23
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	23
Lokalplanens retsvirkninger .....	23
Vedtagelsespåtegning .....	24

### Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Områdeinddeling, vejudlæg
- Bilag 4: Dispositionsplan, beskyttet natur
- Bilag 5: Koteplan
- Bilag 6: Visualisering af højlager set fra Hedeland

## 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 og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, opholdsarealer 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 væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.41 omfatter et område i den vestligste del af Hedehusene. Området er afgrænset af Hovedgaden mod nord, af lokalplanområde 4.24 (Rockwool) mod øst og af Hedeland mod syd. Områdets afgrænsning er illustreret på bilag 1 og 2.

Området omfatter den nordlige del af den nu færdiggravede Nymølle Grusgrav og det tidligere komposteringsanlæg langs Øster Vindingevej.



*Nymølles tidligere grusgrav syd for Hovedgaden*

## Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for igangsætning af lokalplanarbejdet er en ansøgning fra områdets ejer, der ønsker at udvikle området. Bl.a. har der været fremlagt planer for et projekt med et centrallager for en større dagligvarekæde.

Lokalplanen skal sikre, at området udlægges til virksomheder med "særlige beliggenhedskrav" i overensstemmelse med bestemmelserne i Fingerplanen og Kommuneplan 2010. Det vil sige virksomheder med risiko for væsentlig miljøbelastning af omgivelserne. Samtidig skal der tages hensyn til nærliggende områder med forureningsfølsom anvendelse: Boligbebyggelse og fritidshaver samt det regionale rekreative område, Hedeland.

Lokalplans vejudlæg skal muliggøre en samlet trafikløsning for hele erhvervsområdet syd for Hovedgaden i det vestlige Hedehusene. Jævnfør kommuneplanens vejstruktur skal Beredskabsvej videreføres og tilsluttes Hedelandsvej, således at al tung trafik kan ledes ad Hedelandsvej til krydset ved Hovedgaden for derved at opnå den korteste kørevej til Holbækmotorvejen og aflastning af Hovedgaden. Realisering af vejplanerne er dog afhængig af, at en regional olieledning med forbindelse til Statoil omlægges.

Indenfor lokalplanområdet og i tilknytning til området findes en del natur, der er eller vil blive omfattet af naturbeskyttelseslovgivningens beskyttelsesbestemmelser. Det gælder dels flere søer og en mose samt forskellige dyre- og plantearter. Planen skal sikre, at forekomsten af beskyttede naturtyper og dyre- og plantearter bevares.



*Sø i områdets sydlige del*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et ca. 600.000 m<sup>2</sup> stort erhvervsområde til produktion, lager og transport.

Med vedtagelse af lokalplanen føres alle landzoneområder indenfor planområdet i byzone.

*VVM: Vurdering af Virkninger på Miljøet.*

*Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning, november 2004, side 148 opdeles virksomheder efter miljøbelastning:*

*Der er 7 klasser, hvor hver klasse svarer til en anbefalet mindsteafstand mellem virksom-*

*Størsteparten af lokalplanområdet, der er beliggende i bunden af den tidligere grusgrav, forbeholdes virksomheder med "særlige beliggenhedskrav", her under visse VVM-pligtige anlæg. Det betyder, at kun virksomheder, der kan kategoriseres i miljøklasse 7 jævnfør miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning, kan placeres i området. Af hensyn til vigtige drikkevandsinteresser og den nære beliggenhed til boliger og rekreative områder, vil det primært være virksomheder, der forurener med støj og meget tung trafik, der vil kunne placeres i området.*



*heden og boligområder med åben og lav boligbebyggelse:*

*Klasse 3: 50 m afstand  
Klasse 4: 100 m afstand  
Klasse 5: 150 m afstand  
Klasse 6: 300 m afstand  
Klasse 7: 500 m afstand*

*De særlige beliggenhedskrav er begrundet i en mulig væsentlig belastning af omgivelserne med f.eks. støj eller luftforurening (lugt, støv) eller meget stort transportbehov.*

*Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.*

*Planlovens § 21 a: Ved lavenergi-bebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

Bebyggelsen vil blive reguleret af byggelinjer mod veje og naboskel. Den maksimale bygningshøjde sættes til 15 meter på det vestlige plateau ovenfor grusgraven og 40 meter for bygninger som placeres i bunden af grusgraven, idet der tages udgangspunkt i niveauplaner fastsat til henholdsvis kote 48,0 (DVR90) og 32,0 (DVR90). Den mindste tilladte grundstørrelse fastlægges til henholdsvis 4.000 m<sup>2</sup> og 10.000 m<sup>2</sup>.

Bygningsfacader o.l. skal overvejende udføres i materialer som beton og stål, og skal fremstå i grå nuancer fra lys grå til antracitgrå, så bebyggelsen får en afdæmpet karakter. Tage skal fremstå som flade og udføres i tagpap eller tagfolie, som ikke afgiver grundvandsskadelige stoffer til regnvandet, idet vandet fra større tagflader forventes at skulle bortskaffes ved nedsivning.

Der fastlægges bestemmelser om skiltning under hensyn til områdets særlige karakter.

Der kan etableres anlæg til produktion af vedvarende energi på tagflader og facader, når de tilpasses arkitekturen.

For at leve op til kommunens målsætning på energiområdet vil der blive stillet krav om, at kontorbyggeri skal opfylde kravene til lavenergi-bebyggelse i Bygningsreglementet. Kommunen opfordrer endvidere til, at der anvendes lavenergi lyskilder ved belysning af veje og stier.

Den tunge trafik ledes ind i området fra Hovedgaden via Hedelandsvej, sådan at den primære adgangsvej til lokalplanområdet er Hedelandsvej. Hedelandsvejs tilslutning til Hovedgaden skal udformes, så den kan håndtere de kommende trafikmængder, evt. ved ændring af vejforløbet og etablering af længere svingbaner. Signalreguleringen skal tilpasses i forbindelse med udvidelse af vejens kapacitet. Den del af Hedelandsvej, som er udlagt i lokalplanen, anlægges, så den er forberedt til tung trafik. Det er hensigten, at Hedelandsvej på et senere tidspunkt skal have tilslutning til Beredskabsvej, som lukkes for tung trafik i den østlige ende, så Hedelandsvej også kommer til at trafikbetjener erhvervsområderne øst for lokalplanområdet. I lokalplanen fastlægges et vejudlæg, der muliggør Hedelandsvejs tilslutning til vejudlægget for Beredskabsvej i lokalplan 4.32.

Ibrugtagning af byggeri indenfor lokalplanområdet vil blive betinget af, at den del af krydset Hedelandsvej/Hovedgaden, der ligger indenfor lokalplanområdet, ombygges i overensstemmelse med det estimerede behov. Kommunen skal godkende vejprojektet.

Al parkering, herunder lastbilkparkerings, skal ske på egen grund eller på særlig indrettede parkeringsområder.

Ud over de grønne fællesarealer, skal der til den enkelte ejendom anlægges udendørs opholdsarealer, som beplantes og befæstes.

Belysning af trafikarealer, opholdsarealer og bygninger reguleres, så lysforurening fra området minimeres, bl.a. af hensyn til Hedeland. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der kan etableres kriminalpræventiv belysning.

Inden for området udlægges et eller flere forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne skal have tilstrækkelig kapacitet til opsamling regnvand fra hele området. Der vil blive behov for en samlet kapacitet på mellem 12.000 m<sup>3</sup> og 22.000 m<sup>3</sup> alt

*LBK nr. 147 af 04-12-2009 af lov om forurenede jord:*

*§ 52. Tilførsel af såvel forurenede som uforurenede jord til råstofgrave og tidligere råstofgrave er forbudt.*

*Stk. 2. Regionsrådet kan meddele dispensation fra forbuddet, såfremt*

*1) ...*

*2) råstofindvinderen eller ejeren med væsentlige økonomiske tab til følge afskæres fra en udnyttelse af ejendommen, som de efter hidtil gældende regler har haft særlig grund til at påregne, eller*

*3) der ikke er risiko for forurening af vandindvindingsanlæg eller af grundvand, der forventes at indgå i den fremtidige drikkevandsforsyning, og andre tilsvarende miljømæssige hensyn ikke taler imod.*

*Stk. 3. Dispensation efter stk. 2 fra forbuddet mod deponering af uforurenede jord kan indeholde vilkår, herunder om håndtering af jorden eller om dokumentation for, at der er tale om uforurenede jord.*

*Stk. 4. Dispensation efter stk. 2 fra forbuddet mod deponering af forurenede jord kan indeholde vilkår, herunder om håndtering af jorden eller om opfyldelse af eventuelle dokumentationskrav. Yderligere forudsætter meddelelse af dispensation, at kommunalbestyrelsen i medfør af § 19 i lov om miljøbeskyttelse eller godkendelsesmyndigheden efter § 33 i lov om miljøbeskyttelse fastsætter vilkår for jorddeponeringen.*

efter hvor store arealer, der skal afvande til kommunens regnvandssystem. Forholdene vil blive endeligt regulerede i kommunens spildevandsplan. Regnvandsbassinerne skal udformes, så de indgår naturligt i landskabet fortrinsvist uden brug af stejle betonsider og hegning m.v.

I områdets sydlige del udlægges et 50 meter bredt afstands-bælte. Afstandsbelteet skal dels udgøre en synsmæssig og fysisk afgrænsning mod det rekreative område Hedeland, dels give plads til anlæg af en støjvold. Støjvolden skal være mindst 10 meter høj i forhold til den lavt liggende del af erhvervsområdet. Med den eksisterende gennemsnitshøjde i området vil støjvoldens kegle komme til at ligge i kote 42. Støjvolden er estimeret til, at kunne dæmpe støj fra erhvervsområdet med 10 decibel. Jord til opbygning af volden skal så vidt muligt tilvejebringes indenfor området. Tilførsel af jord udefra vil kræve dispensation fra Jordforureningsloven. Region Hovedstaden er myndighed. Hvis der ikke kan tilvejebringes tilstrækkelig med jord til at nå den påkrævede højde for volden, vil der kunne dispenseres til et reduceret projekt. F.eks. ved at dele af volden gives en mindre højde og suppleres med en støjskærm. Ved anlæg af volden skal der tages hensyn til de geologiske bundforhold, så volden ikke medfører skader på omgivelserne. Der kan bl.a. forekomme områder med slam og silt, der kan blive presset ud i tilstødende søer og vandløb.

Jordvolden i områdets vestlige afgrænsning bevares i principet i sin nuværende form. Den udlægges i en bredde af 35 meter og med en kegle ca. i kote 54-55. Overskydende jord her fra kan eventuelt indbygges i den sydlige vold, såfremt miljømyndighederne tillader det.

Lokalplanen skal ved arealdisponering og retningslinjer for beplantning og pleje sikre, at områdets natur samlet set ikke forringes. De nedenfor nævnte arealudlæg forventes at kunne opfylde Naturbeskyttelseslovens krav til beskyttede naturtyper og flora/fauna, som aktuelt findes indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen er dog ikke til hinder for, at der etableres yderligere beskyttelsesforanstaltninger og arealudlæg, hvis det er nødvendigt for at leve op til lovens intentioner.

Skrænten mellem den højt beliggende vestlige del af området og den lave østlige del af området udlægges som grønt område og bevarer karakteren som overdrev. Volden på toppen af skrænten kan fjernes.

Området mellem Hedelandsvej og Hovedgaden bevares som grønt område med skovkarakter. En eventuel senere ændret anvendelse af dette område vil forudsætte ny lokalplan.

Op til lokalplanområdets østlige afgrænsning og frem til hovedgaden skal anlægges et grønt bælte med cykel- og gangsti. Det grønne bælte skal bl.a. fungere som spredningskorridor for dyr og planter og skal forbinde Hedeland med det grønne område omkring Hovedgaden. Det grønne bælte udlægges i 10 meters bredde og i skal integreres med et tilsvarende bælte i naboområdet og skrænten til Rockwool-tippen i den sydlige del, der delvist har § 3 status efter Naturbeskyttelsesloven. I den sydlige ende udvides området til ca. 80X80 meter, idet der her skal anlægges en erstatnings sø for den § 3 beskyttede sø længere mod vest.

I den syd-vestlige del af området, syd og vest for støjvolden, udlægges et grønt område, hvori bl.a. den § 3 beskyttede

mose og dele af det eksisterende vandløb, hvor der er observeret vandsalamander, indgår. Området skal kunne rumme erstatningsnatur for den § 3 beskyttede sø inde på erhvervsområdet og de levesteder for beskyttede dyrearter, der nedlægges i forbindelse med udbygningen af området. Området bliver på 3,5-4 Ha. Det integreres med støjvoldene, men er ikke en del af udlægget til støjvolde. Der skal være fri adgang til Hedeland mod syd.



*Vandløb, hvor der er observeret vandsalamander*

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Hedehusenes udvikling som industriby var primært baseret på egnens naturforekomster af ler, kalk, grus og stenmaterialer. I slutningen af det 19. århundrede blev blandt andet Hedehusene Grusgrav og Skærvefabrik samt Nymølle Skærvefabrik grundlagt i den nuværende grusgrav.

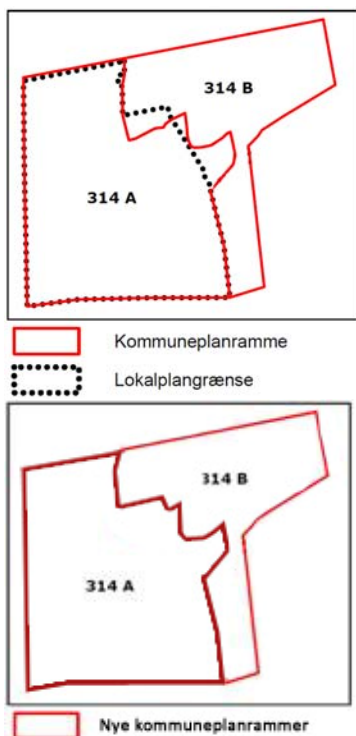
Nymølles grusgrav mellem Øster Vindingevej og Rockwool blev færdiggravet midt i 1990'erne, men der foreligger endnu ikke en godkendt reableringsplan for området i henhold til Råstofloven. Området har indtil i dag været brugt til sortering og oplag af grusmaterialer, der tilførtes på et transportbånd fra Store Hede Grusgrav i Roskilde kommune. Tilladelsen til sorteringsanlægget udløber 1. juli 2012



*Transportbånd med grus fra Store Hede Grusgrav*







### Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger hovedsageligt indenfor kommuneplanens planrammeområde 314 A. En mindre del ligger i rammeområde 314 B.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Et lille område mod øst er beliggende i byzone.

Området er ikke stationsnært.

Den udvikling af området, der åbnes op for med lokalplan 4.41, er ikke mulig inden for rammerne af den gældende kommuneplan, bl.a. fordi de gældende rammer begrænser byggeriet til to etager. Det er derfor en forudsætning for vedtagelse af lokalplanen, at der inden vedtages et tillæg til kommuneplanen. Tillægget får samme afgrænsning som det nuværende rammeområde 314 A og lokalplanområdet til sammen. Det afløser indenfor området bestemmelserne i kommuneplanens rammeområder 314 A og 314 B.

Anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 314 A fastholdes i kommuneplantillægget. Området er i overensstemmelse med Fingerplan 2007 udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det præciseres dog, at det er virksomheder med særligt store mængder tung transport, støj eller lignende, der kan placeres i området. Der kan ikke etableres virksomheder, der truer grundvandet eller har en miljøbelastning, som ikke er forenelig med hensynet til omgivende områder med følsom arealanvendelse (rekreativt område Hedeland eller nærliggende boliger). Dette medfører, at støvende og lugtende aktiviteter, som ikke kan indkapsles eller afskærmes, ikke kan placeres i området, ligesom der ikke kan etableres virksomheder, der udleder større mængder spildevand. Hensynet til, at området er meget følsomt over for forurening af grundvandet og har direkte forbindelse til Solhøj Kildeplads, skal vægtes tungt. Der må ikke etableres boliger, liberale erhverv og detailhandel i området.

I rammeområde 314 B fastlægges anvendelsen til erhvervsområde, mindre virksomheder med begrænset forurening. Anvendelsesbestemmelserne vil med kommuneplantillægget blive de samme som i rammeområde 314 A for den del, der indlemmes i det nye rammeområde.

Gældende rammebestemmelser for rammeområde 314 A og rammeområde 314 B, der ændres:

- En maksimal bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed.
- Bebyggelse i højst 2 etager.
- Udlæg af friareal svarende til mindst 25 % af etagearealet
- Etablering af mindst en parkeringsplads pr. 50 etageareal. Disse bestemmelser afløses i kommuneplantillægget, så:
- Der fastsættes en maksimale bygningshøjde til 40 meter på det lavtliggende terræn mod øst og 15 meter på det højtliggende plateau mod vest, med maks. Antal etager på henholdsvis fire og tre etager.
- Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 50 % for den enkelte ejendom.
- Der skal anlægges 500 m<sup>2</sup> opholdsarealer i forbindelse med lagerhaller samt opholdsarealer svarende til 10 % af bruttoetagearealet i forbindelse med administration.
- Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, dog kun 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal ligger.

*Uddrag af Vandplan 2.2 og 2.4:*

*40) Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Uddrag af Vandplan 2.2 og 2.4:*

*40) Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse.*

*41) Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres,*

Lokalplaner:

Der er ikke tidligere vedtaget lokalplaner for området.

Vandplaner

Lokalplan 4.41 er overvejende omfattet af Vandplan 2.4 for Køge bugt opland. Et mindre område i den nord-vestlige del er omfattet af 2.2 for Vandplan Isefjord og Roskilde fjord.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor området med særlige drikkevandsinteresser.

I henhold til vandplanernes punkt 40 og 41 skal der ved udvikling af arealer med særlige drikkevandsinteresser tages hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcerne. Som udgangspunkt må der ikke placeres grundvandstruende aktiviteter indenfor området. Områderne skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Der kan dog byudvikles, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringsmuligheder, og byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 i overensstemmelse med Fingerplan 2007 udlagt til virksomheder med særlige beligenhedskrav. Den overordnede planlægning giver ikke mulighed for alternativ placering af denne kategori virksomheder.

For at beskytte grundvandet fastlægges det i lokalplanen, at der ikke indenfor lokalplanområdet kan etableres virksomheder, der indebærer risiko for grundvandsforurening.

Kommunale sektorplaner:

Der skal udarbejdes tillæg til spildevands- og vandforsyningsplan for området. Håndtering af regn- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med disse. Regnvand fra befæstede arealer (pladsvand) skal formentlig pumpes til Marbjerg Bæk, men dette kan ændres ved tillægget til spildevandsplanen.

På grund af de komplicerede afvandingsmuligheder i området, må det forventes, at der vil blive stillet krav om lokal nedsivning af regnvand fra tage.

Drikkevandsforsyning forventes tilsluttet kommunens vandledning i Hovedgaden. Trykket i ledningen er relativt lavt, så der kan blive behov for trykforøgelse. Der kan ikke etableres 2-vejsforbindelse til området, hvorfor der skal regnes med reservoir til eventuelt sprinkleranlæg.

Vejbyggelinje:

Mod Hovedgaden opretholdes den gældende vejbyggelinje på 17,5 meter fra vejmidten.

Nabokommune:

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger kommunegrænsen mod Roskilde kommune. Området, der støder op til kommuneplangrænsen, er i Kommuneplan 2009 for Roskilde kommune udlagt til erhvervsformål, herunder industri, værksted, lager og engroshandel, administration med tilknytning til den pågældende virksomhed samt offentlige formål af en karakter, der kan indpasses i et erhvervsområde, såsom motions- og idrætsfaciliteter. Området er omfattet af lokalplan 234, delområde A. Her udlægges det til Lettere industri- og

at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

## Miljøvurdering og VVM-pligt Miljøvurdering

Kommunen skal i henhold til miljøvurderingsloven foretage en miljøvurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer).

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

værkstedsvirksomhed, en gros- og lagervirksomhed. Der kan ikke tillades støjmæssigt stærkt generende virksomheder indenfor området. Byggeri må højst opføres i to etager med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanen for at afgøre, om der skal udarbejdes miljøvurdering efter miljøvurderingsloven, idet der indenfor planområdet kan etableres virksomheder opført på bilag 3 og 4 til loven. Planen er således omfattet af lovens § 3, stk. 1, pkt 1.

### Konklusion på screeningen:

Fysisk vil området ændre karakter fra grusgrav med produktion af grusmaterialer til et industriområde med produktionsbygninger, lagerhaller, tekniske anlæg og tilhørende administration. Dette er en naturlig følge af, at råstofressourcen i området er opbrugt, og arealerne derfor skal overgå til "erhverv med særlige beliggenhedskrav" i overensstemmelse med Kommuneplan 2010 og den overordnede planlægning. Det vil i praksis sige erhverv med megen støj emission og tung trafik.

Planområdet har også hidtil været belastet af støj og lastbiltrafik i forbindelse med råstofudvinding og forarbejdning, og det er samtidig en del af et større delvist udbygget erhvervsområde, hvor man bl.a. finder virksomheder som Stat Oil, Rockwool og IBF (Ikast Betonvare Fabrik).

Udviklingen af området vil indebære en række påvirkninger af omgivelserne og af naturen indenfor området. Disse ændringer tages der højde for i de nye planer, således at forholdene ikke forringes i forhold til det eksisterende. Beskyttede naturtyper og levesteder for dyr og planter placeres mere hensigtsmæssigt i forhold til de biologiske kerneområder og der etableres sprednings korridorer. Vejsystemet anlægges, så den øgede trafik kan afvikles samtidig med, at naboområderne får mere hensigtsmæssig vejadgang. Støjpåvirkning af naboer, specielt det regionale fritidsområde, Hedeland, reduceres ved udlæg af afstandsbelter og støjvolde.

Den samlede konklusion på miljøscreeningen er derfor:

- At planområdet må betegnes som et mindre område på lokalt plan, og at planerne alene indeholder mindre ændringer af eksisterende kommuneplanbestemmelser.
- At der i planlægningen er taget højde for den kommende udvikling, således at det må forventes, at denne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne skal derfor ikke miljøvurderes, jævnfør § 3, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

*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 anlæget med tilhørende redegørelse (VVM-pligt).*

*Anlæg med VVM-pligt er definerede i Bekendtgørelse 1510 af 15-12-2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.*

*Bekendtgørelsens § 2, Stk. 1: Før etablering, udvidelse eller ændring af anlæg opført på bilag 1 og 2 skal bygherren indgive skriftlig anmeldelse til kommunalbestyrelsen.*

### **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj**

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

*Jordbrugskommissionen hører under Indenrigsministeriet, Statsforvaltningen Hovedstaden.*

### VVM, Vurdering af Virkninger på Miljøet

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor området kan etableres visse VVM-pligtige virksomheder. Virksomheder, der vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal derfor VVM-screenes for at fastslå, om der er VVM-pligt.

Før der kan etableres en VVM-pligtig virksomhed i området, skal der udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

Bygherre skal, før etablering, udvidelse eller ændring af anlæg, der kan være omfattet af VVM-pligt, indgive skriftlig anmeldelse til kommunen.

Syd for området ligger det regionale rekreative område Hedeland, der per definition er en miljøfølsom arealanvendelse.

Langs Østre Vindingevej vest for lokalplanområdet ligger enkelte parcelhuse. Miljøstyrelsens vejledende værdier for støj i boligområder vil skulle overholdes her.

Området mellem Østre Vindingevej og lokalplanområdet er i øvrigt udlagt til skovrejsning.

Lokalplanen giver mulighed for en øget trafikmængde, der vil gøre det nødvendigt at udbygge krydset Hovedgaden/Hedelandsvej.

Lokalplanen muliggør en omlægning af trafikken i hele erhvervsområdet syd for Hovedgaden, således at den østlige del af Beredskabsvej delvis kan lukkes for tung trafik, hvilket vil aflaste Hovedgaden.

### **Landbrugspligt**

Ejendommen matrikel nr. 68b Marbjerg By, Fløng er omfattet af landbrugspligt.

Det er en forudsætning for ændret anvendelse, at landbrugspligten ophæves for den del af ejendommen, der ligger indenfor lokalplanområdet. Jordbrugskommissionen skal ophæve landbrugspligten, før ejendommen kan tages i brug til anden anvendelse end landbrug.

### **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 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).



Registreret jordforurening:

Arealer, som af regionerne er indberettet til Kort og Matrikelstyrelsen og Miljøstyrelsen.

V1: Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 "V1", hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

V2: Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 "V2", hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør det sandsynligt, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at den kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Naturbeskyttelsesloven: LBK nr. 933 af 24.09.2009:

§ 3, stk. 1.: Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m<sup>2</sup>.

§ 3, stk. 2.: Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af 2) moser og lignende, 4) Ferske enge og biologiske overdrev, når sådanne naturtyper enkeltvis, tilsammen eller i forbindelse med de søer, der er nævnt i stk. 1, er større end 2.500 m<sup>2</sup> i sammenhængende areal.

§ 29 a, stk. 1.: De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter.

Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

§ 65, stk. 3.: Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 3, stk. 1-3.

Det er af betydning for flagermus, at der skabes "ledelinjer" i landskabet. F.eks. levende hegn, en træække, en mur, et vandløb eller lignende. Se bl.a. DMU-rapport nr. 635, 2007: Håndbog om dyrearter på habitatsdirektivets bilag IV.

**Jordforurening**

Indenfor lokalplansområdet findes der arealer, der er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 og på vidensniveau 2. Dette betyder, at der ikke må foretages ændring af arealanvendelsen eller foretages grave- og anlægsarbejde på disse arealer uden, at der er indhentet en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

**Afværgeforanstaltninger**

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

**Skovbyggelinjer**

By- og Landskabsstyrelsen har registreret skovbyggelinjer indenfor området.

Det er en forudsætning for udbygning af området indenfor skovbyggelinjerne, at skovbyggelinjerne sammenklappes, eller at der i forbindelse med kommende byggesager meddeles dispensation fra skovbyggelinjerne. Miljøcenter Roskilde er myndighed ved en ophævelse og kommunen ved dispensationsansøgning.

**Naturbeskyttelse**

Indenfor og op til lokalplanområdet findes en række naturværdier. Der er dels flere naturtyper, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 eller som må forventes at blive det, hvis området fortsat får lov til at ligge uberørt hen. Desuden er der observeret dyr og planter, optaget i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven (og EF-habitatsdirektivets bilag IV). Disse områder må derfor ikke beskadiges eller ødelægges og levesteder og ynglemuligheder må ikke forringes.

Tilstanden af de beskyttede naturtyper og habitater må som udgangspunkt ikke ændres. Der kan dog opnås dispensation til at flytte dem, hvis etableres erstatningsarealer med mindst de samme kvaliteter. Lokalplanen tager så vidt muligt hensyn til disse forhold i de viste arealudlæg, men den endelige afgørelse om dispensation træffes af myndigheden på området. Det skal påpeges, at naturtilstanden kan ændres i løbet af lokalplanprocessen eller efterfølgende, således at de i lokalplanen anviste bevaringsbestemmelser og udlæg til erstatningsarealer ikke er tilstrækkelige.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger en del af en større mose, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2.



*Moseområde op til Hedeland*

Inden for lokalplanområdet ligger endvidere to søer med en overflade på henholdsvis ca. 2.000 m<sup>2</sup> og 400 m<sup>2</sup>, samt en del mindre vandhuller og vådområder. Søerne er i dag ikke udpeget som beskyttede søer i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1, idet udgravningen af grusgraven ikke formeldt er afsluttet. Det forventes, at mindst 2 af disse søer bliver registreret som beskyttede søer i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, i forbindelse med den ændrede anvendelse af området.

Der er desuden flere overdrev, hvor bl.a. en del af skrænterne mod Hedeland vurderes at have § 3 status.

Der er indenfor området observeret en rig variation af fauna og flora, her under flere beskyttede arter af både planter og dyr, hvis livsvilkår og levesteder ikke må forringes.

Hvor anlægsarbejder kommer i berøring med beskyttede dyre- og plantearter, skal arbejdet tilrettelægges under hensyn til disse, 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.

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet en miljørapport, der detaljeret redegør for områdets natur.

## **Bæredygtig udvikling**

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling, der både er økonomisk og økologisk 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 fastlægge de fysiske rammer for en erhvervsbebyggelse. Erhvervsområdet skal i overensstemmelse med Fingerplanen give mulighed for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det vil sige virksomheder, der kan give anledning til miljøbelastning af omgivelserne.

Området skal primært vejbetjenes via krydset Hedelandsvej-Hovedgaden. Den overordnede fordelingsvej i området skal udlægges, så der kan etableres en hensigtsmæssig vejtilslutning til erhvervsjendommene omkring Beredskabsvej øst for lokalplanområdet.

Planen skal tilgodese beskyttede naturtyper og flora/fauna indenfor området.

Erhvervsområdet skal afskærmes mod det regionale fritidsområde, Hedeland.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 57, 58, 61, 64, 75 og 76 samt dele af matr. nr.: 59, 60, 65, 68b og 74a alle Marbjerg By, Fløng, samt del af 18 b Reerslev by, Reerslev

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 31. december 2011 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Zonestatus og områdeinddeling

Med vedtagelsen af lokalplanen overgår lokalplanområdet fra landzone til byzone. Et mindre område længst mod øst er i forvejen byzone.

Lokalplanområdet opdeles i nedenstående områder, som vist på kortbilag 3.

#### Delområde E:

Erhvervsområde opdelt i underområde E1 og E2.

#### Delområde G:

Grønt område med afskærmningsbælter, beskyttede naturtyper, bio-korridor m.v.

## § 4. Områdets anvendelse

*Virksomheder, der vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal VVM-screenes for fastslå, om der er VVM-pligt jævnfør bilag 3 til Lovbekendtgørelse nr. 1510 af 15-12-2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.*

*I henhold til lovbekendtgørelsens § 3, stk. 1 og 2 er nyanlæg og væsentlige ændringer i bestående anlæg VVM-pligtige, hvis de er optaget på bilag 1 til bekendtgørelsen, eller hvis de er optaget på bilag 2 til bekendtgørelsen og må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør kriterierne i bilag 3 til bekendtgørelsen.*

### Delområde E:

1. Delområde E må kun anvendes til virksomheder i miljøklasse 7. Det vil sige virksomheder med potentiale for væsentlig miljøbelastning af omgivelserne. Her under visse VVM-pligtige anlæg.
2. Der må etableres administration hørende til den enkelte virksomhed, men ikke detailhandel, outlet o.l.
3. Produktion skal foregå indendørs og støjende håndtering af materialer m.v. afskærmes mod omgivelserne.
4. I lokalplanområdet må ikke placeres virksomheder, der indebærer risiko for grundvandsforurening
5. I lokalplanområdet må ikke placeres virksomheder med ukontrollerbar lugtafgivelse fra åbne flader.
6. Der kan placeres tekniske installationer som transformstation m.v. indenfor delområde E.
7. Der kan indenfor delområdet etableres støjskærme eller -volde, hvor dette er nødvendigt for at kunne overholde miljøstyrelsen vejledende støjgrænser.

### Delområde G:

8. Delområde G må kun anvendes til grønt område og naturområde.
9. Indenfor området skal der etableres støjvolde i princippet som vist på kortbilag 3.
10. Området skal bl.a. udgøre en grøn forbindelse mellem Hedeland, syd for lokalplanområdet, og Jasonsminde, nord for lokalplanområdet, og fungere som spredningskorridor for dyr og planter.
11. Der skal indenfor området anlægges en overordnet sti mellem Hovedgaden og Hedeland. Der kan i øvrigt anlægges mindre naturstier for at sikre fremkommeligheden i området.
12. Indenfor området anlægges søer og andre naturtyper med henblik på at erstatte eksisterende natur og bevare levesteder for eksisterende dyr og planter.
13. Der må ikke anlægges parkeringspladser i området.

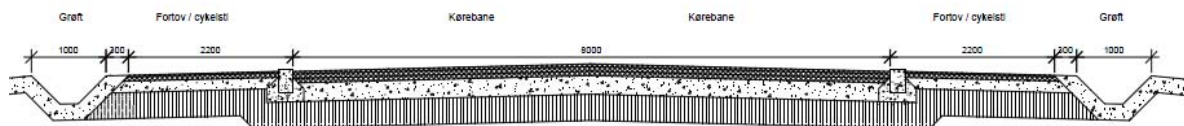
## § 5. Udstykning

1. E1: I delområde E1 må grunde ikke udstykkes mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.
2. E2: I delområde E2 må grunde ikke udstykkes mindre end 4.000 m<sup>2</sup>.
3. Den overordnede fordelingsvej, Hedelandsvej udstykkes som selvstændig vejmatrikel. Evt. sammen med interne fordelingsveje.
4. G: Delområde G udstykkes som en eller flere selvstændige matrikler.
5. Undtaget fra ovennævnte er eventuelle sokkeludstyknings til tekniske installationer som f.eks. transformstation.



## § 6. Veje og stier

1. Veje og stier udlægges som vist på kortbilag 3.
2. Der udlægges et vejareal til den overordnede fordelingsvej, Hedelandsvej, som vist på kortbilag 3. Vejudlægget skal udformes, så der bliver mulighed for tilslutning til Beredskabsvej mod øst.
3. Hedelandsvej skal udføres med følgende vejprofil:  
15 meter bredt vejudlæg, bestående af 2 x 4 meter kørebane, 2 x 2,2-2,5 meter cykel- og gangsti, 2 x 0,3 meter rabat og 2 x 1 meter grøft.



4. Krydset mellem Hedelandsvej og Hovedgaden forberedes på håndtering af tung trafik til hele erhvervsområdet syd for Hovedgaden, bl.a. ved anlæg af svingbaner. Der skal ved den sydlige tilslutning minimum anlægges et ligeudspor i en kørebanebredde på 4 meter i hver retning. Desuden skal der ud af området anlægges et højresvingsspor og et venstresvingsspor. Sporene skal have en kørebanebredde på minimum 3,25 meter og en længde på minimum 70 meter,
5. På syd og østsiden af Hedelandsvej, som vist på kortbilag 3, udlægges vejbyggelinje på 10 meter fra vejskel.
6. Mod Hovedgaden udlægges en vejbyggelinje på 17,5 meter fra vejmidtel.
7. Der kan anlægges interne veje til betjening af området. Interne veje skal minimum udlægges med 2 x 4 meter kørebane, samt 1 x 2,5 meter dobbeltrettet cykel- og gangsti. Kryds skal anlægges, så Hedelandsvej respekteres som den overordnede fordelings- og gennemkørselsvej.
8. Stikveje, der ender blindt, skal anlægges med en vendeplads, så lastbiler med anhænger kan vende på pladsen. Vendepladser skal dimensioneres i henhold til vejreglerne.
9. Veje og cykelstier indenfor delområde E belyses med fritstående, nedadlysende armaturer med en lyspunktshøjde på max 6 meter og lavenergi lyskilde.
10. Langs lokalplanområdets østlige grænse anlægges en kombineret cykel- og gangsti med følgende opbygning:  
7 meter bredt stiudlæg bestående af 3 meter cykel- og gangsti belagt med grus, samt 2 x 2 meter rabat. Stien er en del af det overordnede stisystem. Den skal tilsluttes vej/stinettet i Hedeland, og udmunde i krydset mellem Hedelandsvej og Hovedgaden.

Overordnede stier belyses med fritstående, nedadlysende armaturer med en lyspunktshøjde på max. 4 meter og lavenergi lyskilde.

## § 7. Parkering

1. Den enkelte ejendoms parkeringsbehov skal dækkes på egen grund eller på dertil særligt anlagte parkeringspladser i området. Herunder parkering og henstilling af lastbiler.
2. På hver matrikel skal der anlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. For lagerhaller dog kun 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
3. Parkeringspladser for personbiler skal anlægges i størrelsen 2.5 x 5 meter med et udbakningsareal på 7 meter.
4. Der skal anlægges mindst én handicap p-plads pr. påbegyndt 25 parkeringspladser til personbiler. Handicappladserne skal placeres så tæt på byggeriets indgange som muligt.
5. Der skal etableres minimum én overdækket cykelparkeringsplads for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. For større selvstændige lagerarealer dog kun 1 pr. påbegyndt 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde E:

1. Indenfor delområde E må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50 %.
2. Ingen bygninger må placeres tættere på skel end 5 meter, og der skal være mindst ½ X bygningshøjden mellem facademur og skel. Dette gælder både vejskel, naboskel og skel mod sti- og fællesarealer.
3. Der kan installeres solfangere på tage og facader samt på terræn, når de i pkt. 6 og 8 nævnte højdebestemmelser overholdes. Solfangere må ikke virke generende på omgivelserne ved reflekser.
4. Antenner og mobilmaster må ikke være højere end de i pkt. 6 og 8 nævnte højdebestemmelser.
5. Tekniske installationer, som f.eks. ventilations og energianlæg, placeret på taget må ikke overstige de i § 8, pkt. 6 og 8 nævnte højdebestemmelser. Hvis installationerne trækkes mindst 5 meter væk fra facadelinjen, må de dog overstige højdebestemmelserne med indtil 2 meter.

### Underområde E1:

6. Bebyggelse må maksimalt opføres i 40 meter højde, og ikke overstige kote 72,0 (DVR90).
7. Bebyggelsen må maksimalt opføres i fire etager.

### Underområde E2:

8. Bebyggelse må maksimalt opføres i 15 meters højde, og ikke overstige kote 63,0 (DVR90). Skorstene kan dog gives en højde over terræn på 20 meter.
9. Bebyggelsen må maksimalt opføres i tre etager.

Delområde G:

10. Delområde G er udlagt til grønt område, støjvolde og stier. Der må ikke finde nogen form for bebyggelse sted indenfor delområdet.

**§ 9. Bebyggelsens udseende** Facader:

1. Facader skal fremstå som beton og stål evt. med partier i glas.
2. Farverne skal være i grå nuancer, fra lys grå til antracit-grå. Enkelte elementer som porte, portaler og lignende kan fremstå i de enkelte firmaers logofarve.
3. Byrådet kan fravige bestemmelserne om facaden for at kunne imødekomme de krav, der stilles til opførelse af en lavenergibygning eller til et passivhus.

Tage:

4. Tage skal fremstå som flade og beklædes med tagpap eller tagfolie i sorte eller grå nuancer.
5. Synlige tagflader må ikke være blanke eller reflekterende.
6. Enkelte tagflader over f.eks. portsluser, læsseramper og lignende kan udføres i overfladebehandlede stålprofilplader eller tilsvarende.
7. Tagmaterialerne skal være af en kvalitet, så de ikke afgiver miljøskadelige stoffer til grundvandet.

**§ 10. Energikrav**

1. Kontorbygninger indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse.
2. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

**§ 11. Skiltning m.v.**

1. Der må kun skiltes indenfor delområde E.
2. Der må kun skiltes med eget firmanavn, branche og/eller logo.
3. Skiltning og facadebelysning må ikke ved blanding, reflekser eller farve være til gene for omgivelserne.
4. Skiltning må ikke være synlig fra Hedeland.
5. Skilte skal udformes som udhængsskilte, skiltning på facade og/eller fritstående galgeskilte og pyloner.
6. Skiltning på facader skal udføres som enkelt bogstaver direkte på facaden og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse.
7. Der må ikke opsættes skilte over overkant af facade eller gavlmur. Skiltningens overkant må desuden ikke være placeret højere end kote 60 (DVR90).

8. Opstilling af pyloner og galgeskilte skal finde sted på virksomhedens egne arealer. Pyloner må ikke have en højde på over 6 meter og en bredde på mere end 1,5 meter. Galgeskilte må ikke have en højde på over 1,2 meter og en bredde på mere end 2,5 meter.
9. Skilte og pyloner må ikke genere de trafikale oversigtsforhold eller forstyrre trafikken i øvrigt.
10. På hver ejendom må opsættes højst to pyloner.
11. Der må højst opsættes 3 flagstænger med ens højde på max. 10 meter på egen grund. Der må ikke flages med reklametekst.
12. Der må ikke ophænges reklamebannere på facaderne.
13. Såfremt der udlejes lokaler til flere virksomheder på samme grund skal al skiltning samordnes.

## § 12. Ubebyggede arealer

### Delområde E

1. Der skal på den enkelte ejendom anlægges 500 m<sup>2</sup> velbeliggende udeopholdsarealer i forbindelse med lagerhaller og tilsvarende. I forbindelse med administration og anden anvendelse, skal der skal anlægges velbeliggende udeopholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet. Mindre bygninger (redskabsskur, pergola og lignende) kan opføres inden for opholdsarealet.
2. Befæstede arealer belægges med betonbelægningssten eller asfalt, der hindrer nedsivning oliespild m.v. og forsynes med olieudskiller. Friarealer i øvrigt tilsås med græs og beplantes.
3. Hegn må ikke gives en større højde end 4 meter.
4. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede afskærmede gårdarealer må ikke finde sted. Der må ikke være oplag på parkeringsarealer.
5. Udendørs pladser til affald, skrot m.v. skal afskærmes, så de ikke er synlige udenfor ejendommen.
6. Oplagring og håndtering af varer, der kan skade grundvandet, må kun ske inden for områder, der er anlagt med fast, tæt overflade, der er modstandsdygtig overfor de produkter, der oplagres eller håndteres i området.
7. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativernes bestemmelser, det vil bl.a. sige med nem og hensigtsmæssig adgang for renovationen.
8. Der må uden særlig tilladelse terrænreguleres med +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn indtil 2 meter fra skel på den enkelte matrikel. Terrænreguleringen afsluttes som skråning med en hældning på maks. 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret).

*Friareal defineres som et areal, der ikke er bebygget eller udlagt til bebyggelse. Friarealer omfatter opholdsareal, adgangs- og tilkørselsareal og parkeringspladser mv.*

*Opholdsarealer skal placeres og udformes, så de er anvendelige og tilgængelige for virksomhedens medarbejdere bl.a. hvad angår indretning, beliggenhed og lysforhold. F.eks. kan en tagterrasse indgå som en del af opholdsarealet.*



9. Der kan indenfor delområde E gives tilladelse til etableres støjskærme eller -volde, hvor dette er nødvendigt for at kunne overholde miljøstyrelsen vejledende støjgrænser.
10. Der skal udlægges areal til etablering af de nødvendige forsinkelsesbassiner for regnvandsafledning. Bassinerne skal have en kapacitet på mindst 12.000 m<sup>3</sup>.

#### Underområde E1:

##### *Oplagring:*

11. Transport-containere må ikke opstables i mere end tre lag.

##### *Belysning:*

12. Parkerings- og gårdarealer belyses med fritstående, nedadlysende armaturer med en lyspunktshøjde på max 8 meter og lavenergi lyskilde.

#### Underområde E2:

##### *Oplagring:*

13. Transport-containere må ikke opstables i mere end et lag.

##### *Belysning:*

14. Parkerings- og gårdarealer belyses med fritstående, nedadlysende armaturer med en lyspunktshøjde på max 6 meter og lavenergi lyskilde.

#### Delområde G:

15. I lokalplanområdets sydlige del udlægges et afstands-bælte på 50 meter til anlæg af støjvold. Bæltet kan være bredere, hvis det er hensigtsmæssigt for opbygningen af støjvolden. Områder med beskyttede naturtyper og erstatningsarealer for sådanne kan ikke indgå i afstands-bæltet.
16. Mod lokalplanens vestlige afgrænsning udlægges et afstands-bælte på 35 meter til anlæg af støjvold.
17. Mod lokalplanens østlige afgrænsning udlægges et afstands-bælte på 10 meter med sti og bio-korridor. Området skal integreres med grønne områder øst for lokalplanområdet.
18. Område G består desuden af eksisterende naturområder og erstatningsområder for sløjfede beskyttede naturtyper.
19. Området skal udformes og plejes, så det tilgodeser livsbetingelserne for lokalt dyreliv. Specielt for stor vandsalamander og vandflagermus.

20. Området, her under støjvolde, skal beplantes med en blanding af danske arter af træer og buske. Der skal benyttes arterne eg, hassel, ask, poppel, skovfyr, hvidtjørn, benved, fuglekirsebær, skovæble, skovpære og nauer. Der skal plantes et træ eller en busk for ca. hver 1,5 m<sup>2</sup>.
21. Eksisterende træer og bevoksning på området skal danne grundlag for fremtidig bevoksning.
22. Området skal plejes ekstensivt, så det fremstår vildt med nedfaldne grene, sammenhængende buskadser, højt græs, stenbunker m.v.

### § 13. Afskærpningsforanstaltninger

1. Langs lokalplanområdets sydgrænse, i delområde G, skal etableres støjafskærmning. Afskærmningen skal bestå af en støjvold med en minimumshøjde på 10 meter over bagved liggende terræn indenfor lokalplanen. Volden skal mod Hedeland opbygges med en gennemsnits-hældning på højst 1:3. (1 meter lodret for hver 3 meter vandret). Mod erhvervsområdet skal volden udformes, så den kan beplantes og er sikret mod jordskred. Langs foden af volden mod erhvervsområdet skal friholdes et vedligeholdelsesspor på 2 meter.
2. Langs lokalplanområdets vestgrænse, i delområde G, skal etableres en jordvold med en minimumshøjde på 6 meter over bagved liggende terræn indenfor lokalplanen. Volden skal udformes med en hældning på mindst 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret).
3. Voldene skal beplantes i overensstemmelse bestemmelserne i § 12, pkt. 19 - 22. og i øvrigt tilpasses beplantningen på de tilstødende arealer i Hedeland og langs Øster Vindingevej.

### § 14. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af veje, stier beplantningsbælter og fællesarealer mv.
4. Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen tilsluttes en fælles grundejerforening for hele erhvervsområdet vest for Hedehusene.

### § 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor delområde E1 må ikke tages i brug før følgende er etableret:

1. Støjvold som beskrevet i § 13 pkt. 1 er etableret og beplantet i overensstemmelse med pkt. 3.
2. Grønne arealer og naturområder er anlagt jævnfør § 12, pkt. 18-21, og der er etableret erstatningsområder for sløjfede beskyttede naturtyper i overensstemmelse med bilag 4 til lokalplanen.
3. Vej, cykel- og gangstier er anlagte, i overensstemmelse med § 6, pkt. 1-4 og 9-11.

4. De i § 12, punkt. 10 nævnte regnvandsforsinkelsesbassiner er udlagt og anlagt i fornødent omfang.

Ny bebyggelse indenfor delområde E2 må ikke tages i brug før følgende er etableret:

5. Støjvold som beskrevet i § 13 pkt. 2 er etableret og beplantet i overensstemmelse med pkt. 3.
6. Tilkørslen til Hovedgaden er etableret i overensstemmelse med § 6, pkt. 3-4.

Ny bebyggelse på den enkelte ejendom må ikke tages i brug før:

7. Det påkrævede antal p-pladser er etableret jf. § 7.
8. Der er etableret opholdsarealer. Jf. § 12, pkt. 1.
9. Der er etableret anlæg til opbevaring af affald, herunder brændbart affald og genbrugsmaterialer jf. § 12, pkt. 7.

## § 16. Servitutter

Servitut på matr. nr. 18 b Reerslev By, Reerslev, 68 b og 76 Marbjerg by, Fløng tinglyst den 3. oktober 2002 angående vilkår for råstofindvinding, ophæves.

Deklaration på matr. nr. 76, Marbjerg by, Fløng tinglyst den 29. maj 1971 angående vilkår for bebyggelse, ophæves.

## § 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr. 4.24, tinglyst den 21. august 1986, ophæves for den del af matr. nr. 81, Marbjerg By, Fløng, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## 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.*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, ud-*

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. En eksisterende bolig indenfor området kan således fortsat benyttes til bolig uden specielle begrænsninger. 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).

*formning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.*

*Ved behandling af dispensationsansøgninger foretager Byrådet en konkret vurdering i forhold til lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

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

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

## **Vedtagelsespåtegning**

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. august 2012

Michael Ziegler  
borgmester

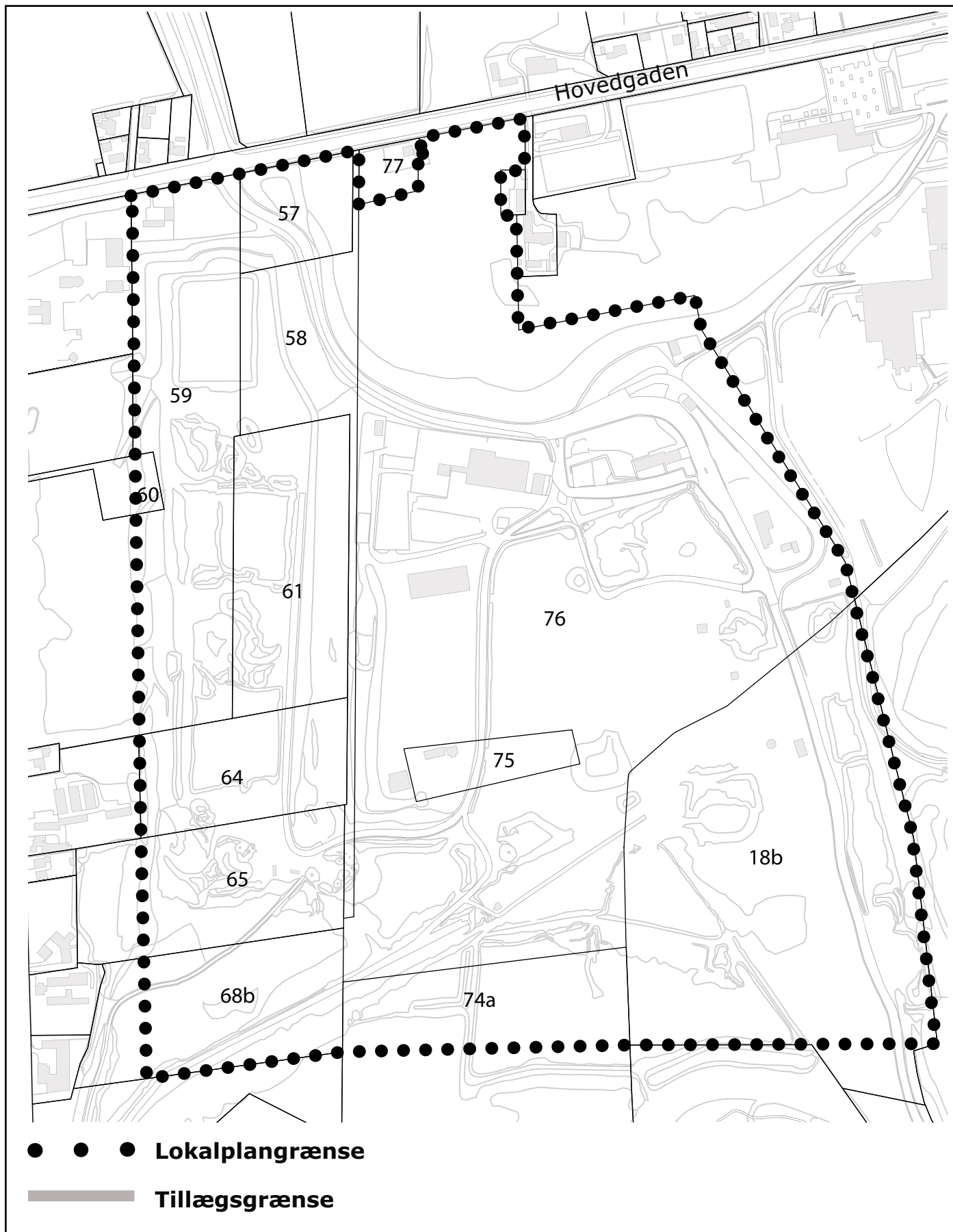
/

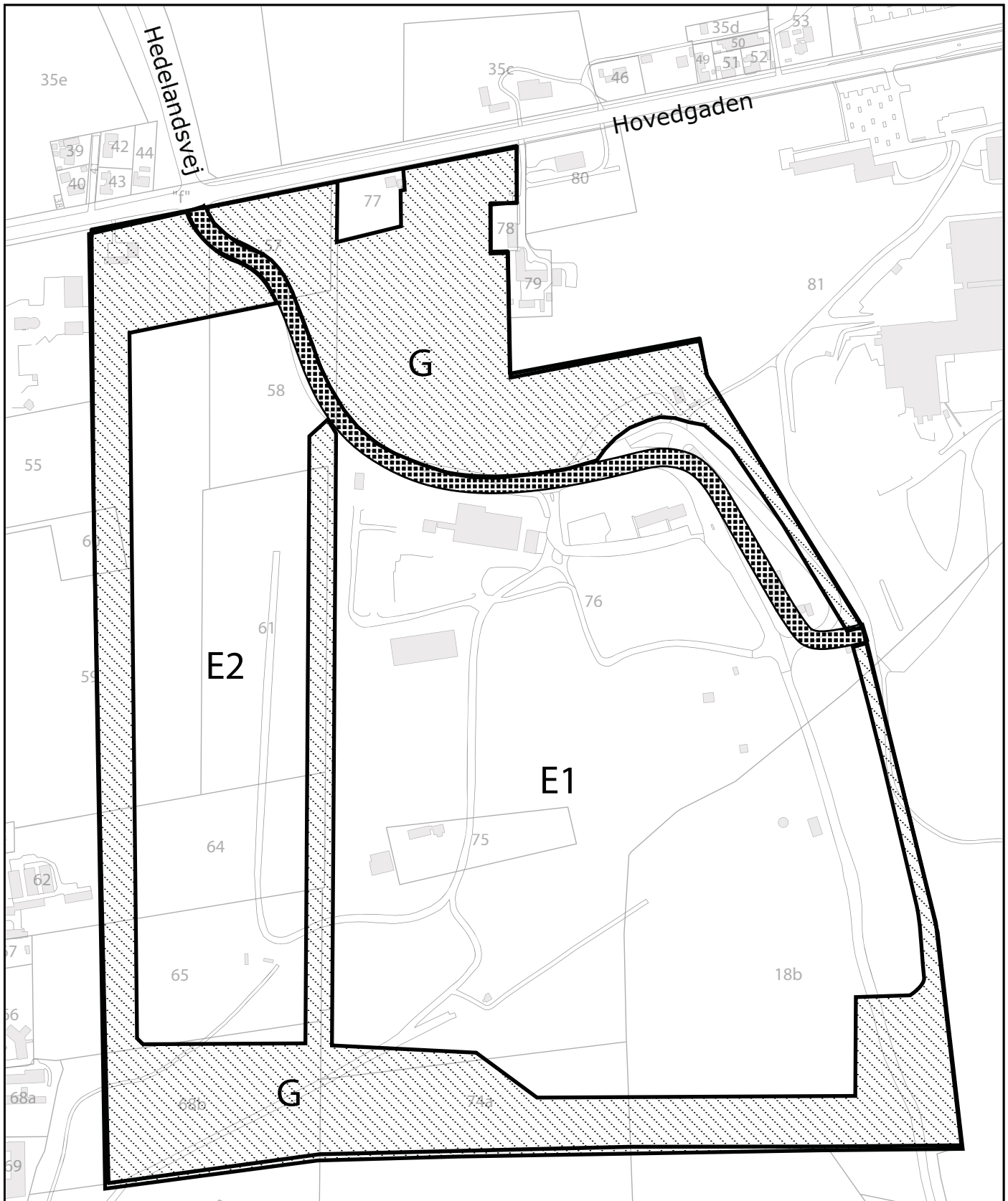
Jørgen Lerhard  
teknisk direktør









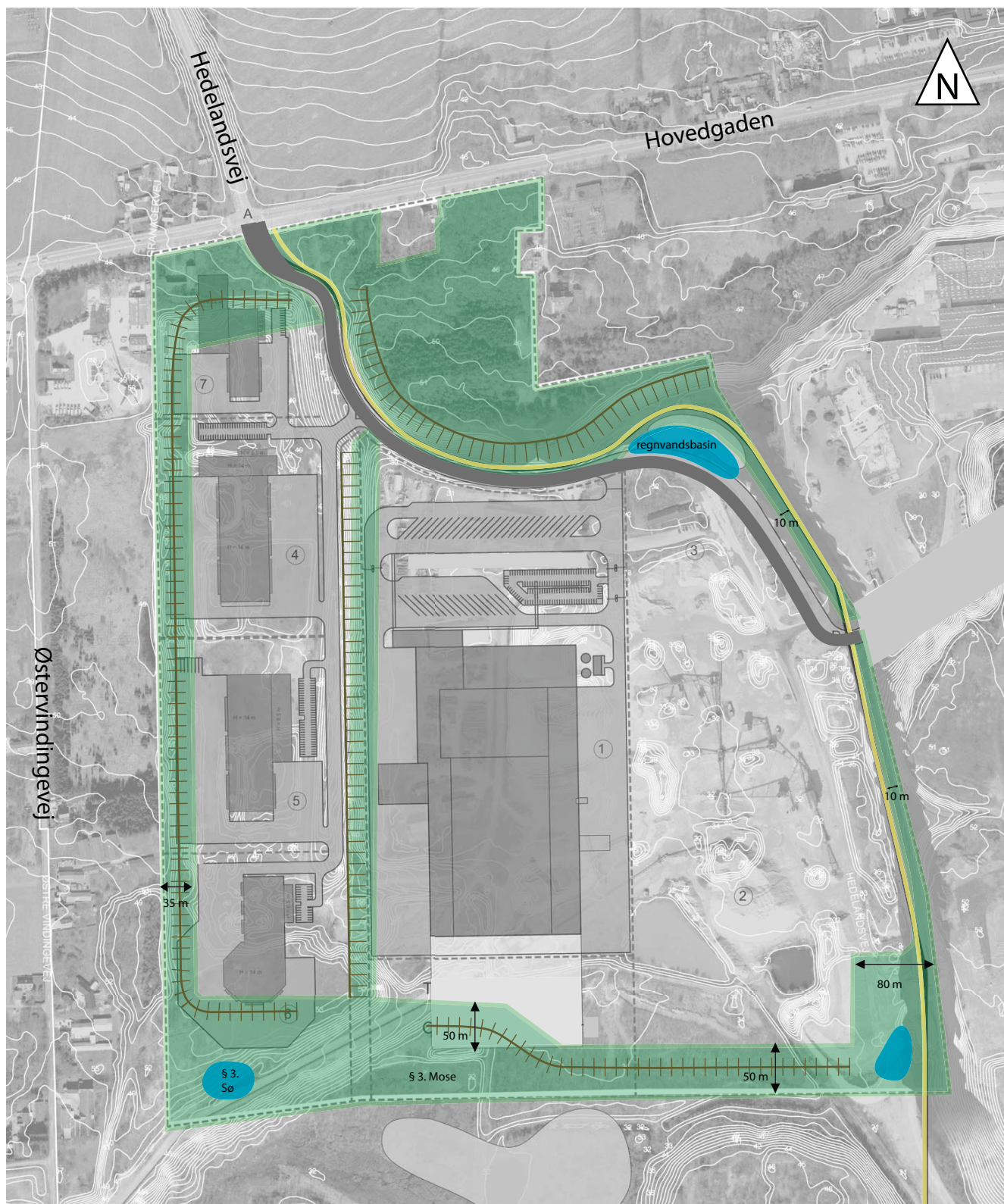


Vejumlæg



Delområde G





0 50 100 150 200 250

——— Sti   
  Overordnet fordelingsvej   
  Grønne områder (delområde G)   
  Støj   
  Skra

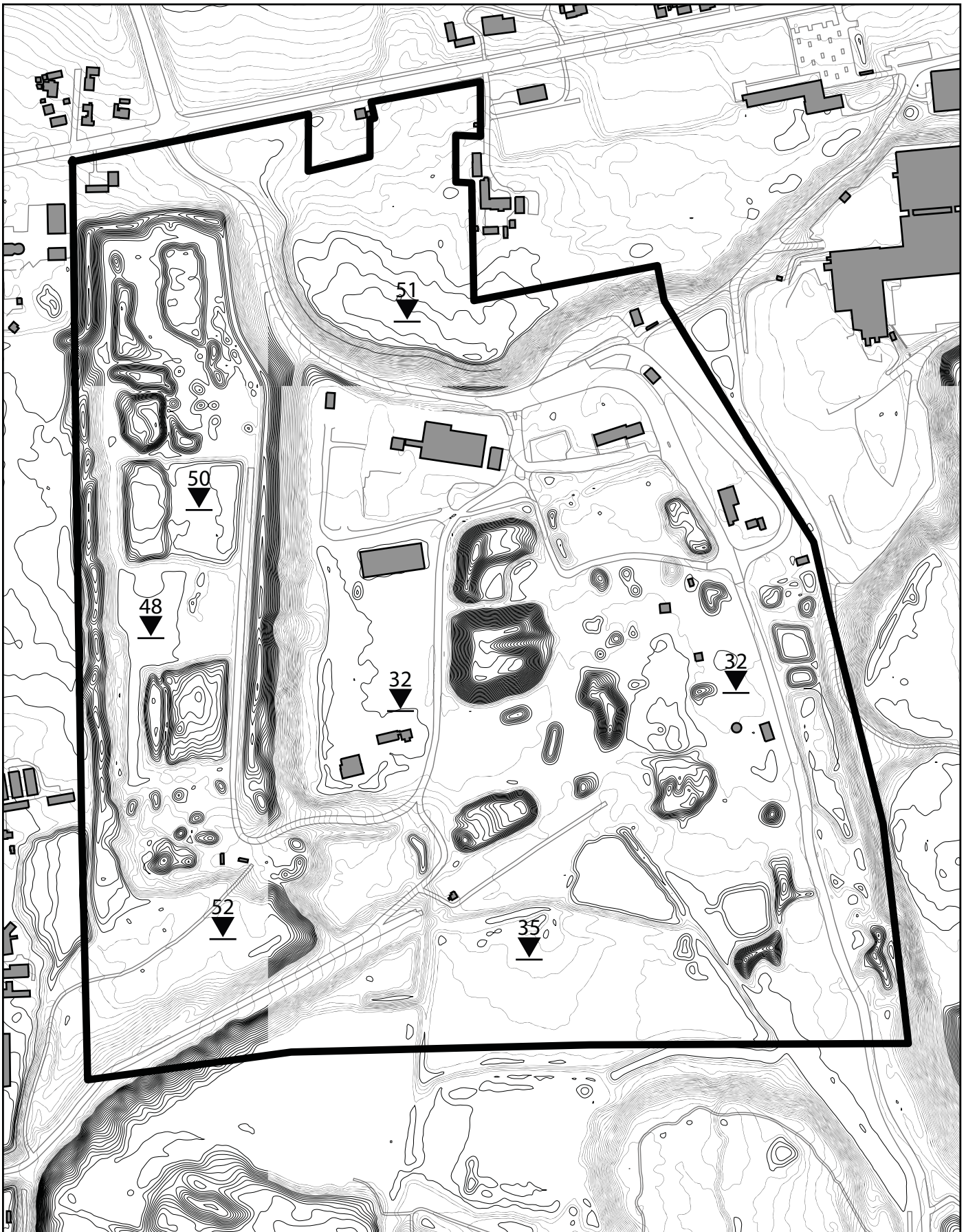
## Bilag 4: Dispositionplan, Beskyttet natur

## Hedehusene

10/24116

Dato: 04.01.2012





**Bilag 5: Koteplan**

10/24116

Koter



**Hedehusene**

Dato: 04.01.2012



Visualisering set fra skibakken i Hedeland



Visualisering af Højlager set fra Brandhøjgårdsvej



**Forslag til lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

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