



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.04.6

Spejderhytte i Høje Taastrup

Juni 2020

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 2.04.6

INDHOLD

REDEGØRELSE	3
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens indhold.....	5
Områdets historie og eksisterende forhold.....	6
Forhold til anden planlægning	6
Miljø og natur	7
Miljøvurdering af planer og programmer	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
LOKALPLAN 2.22.1 BESTEMMELSER	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Zonestatus.....	9
§ 4. Områdets anvendelse	9
§ 5. Udstykning.....	9
§ 6. Veje og adgang.....	9
§ 7. Parkering	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning	10
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	11
Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	12
BILAG:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelplan med byggelinjer og beplantningsbælter m.v.	
Bilag 3: Stioversigt	

REDEGØRELSE LOKALPLAN 2.04.6

Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.04.6 omfatter et areal på ca. 2.300 m² sydvest for Høje Taastrup Landsby og op til Bygaden.



Lokalplanens baggrund og formål

Spejderaktiviteter understøtter byrådets målsætning om at flere af kommunens børn og unge skal være aktive i foreningerne.

Efter nedrivning af spejderhytten ved den katolske kirke er der derfor behov for at udpege et egnet sted til en ny spejderhytte i området. Med den valgte placering kommer spejderhytten til at ligge i tæt forbindelse med grønne områder, der er velegnede til friluftaktiviteter, samtidig med at der er gode stiforbindelser til boligområder og skole.



Lokalplanområdet set fra syd fra den grønne kile



Gang/cykelsti i den grønne kile

Lokalplanens indhold

Anvendelse:

Lokalplanen udlægger området til fritidsformål; spejderhytte med tilhørende spejderrelaterede aktiviteter.

Udstykning: Området skal ikke nødvendigvis udstykkes, men kan udstykkes som én selvstændig matrikel.

Bebyggelsens omfang: Der kan indenfor området opføres én spejderhytte i én etage samt i begrænset omfang udhuse, overdækninger m.m.

Der kan desuden opføres diverse midlertidige konstruktioner i naturmaterialer som rafter, tovværk m.v. f.eks. bivuaak og lignende. Konstruktionerne må ikke være til gene for naboerne ved f.eks. indkig eller skygge.

Bebyggelse skal holdes i god afstand fra naboer. Der udlægges derfor et beplantningsbælte og en 5 meter byggelinje.

Bebyggelsens udformning: Af hensyn til beliggenheden ud til det grønne område skal spejderhytten have en traditionel udformning med karakter af hytte.

Facader skal opføres fortrinsvist i træ som brædder eller stolper. Der kan dog tillades mindre partier i andre gedigne materialer.

Taget på spejderhytten udformes som saddeltag med lav hældning. Tag kan evt. være et sedum tag. Farver skal være afdæmpede, og fortrinsvist i naturfarver.

Spejderhytten og eventuelle småbygninger må ikke være for høje eller dominerende i forhold til omgivelserne.

Trafik: Kørende adgang bliver fra Bygaden.

Parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.

Udendørs arealer: Spejderhytten skal åbne sig mod det grønne areal, der kan således ikke etableres hæk i det sydlige skel. Udendørs arealer skal derfor fremstå ordentlige. Eventuelle udendørs oplag skal afskærmes og der må ikke henstilles køretøjer, campingvogne og lignende på arealet.

Området skal udformes som en naturgrund med så få befæstede arealer som muligt. Befæstede arealer kan evt. udformes, så regnvand kan nedsives.

Bålplads: Bålpladser skal overholde [brandbekendtgørelsen](#). Hvis bålplads etableres i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til spejderhytten, skal bålpladsens placering vises på situationsplanen.

Beplantningsbælte: Mod den nordlige nabo og Bygaden skal der etableres en tæt beplantning bestående af buske og træer med begrænset væksthøjde.

Beplantning:

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende danske træer og buske, f.eks. hunderoser, hvidtjørn, vildt æble, vild pære, mirabelle, hassel, hylde, syren, silkeeg, vinterreg, ask, røn og rød. Beplantningen skal tilgodese dyrelivet (småfugle m.v.).

Belysning: Udendørs belysning skal tilpasses og dimensioneres til det konkrete formål, så lysforurening undgås. F.eks. med lavt siddende armaturer, asymmetrisk lyskegle m.v.

Brandbekendtgørelsen link:

https://brs.dk/viden/publikationer/Documents/Vejledning_til_afbraendingsbekendtgørelsen.pdf

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på Kragehavegårds oprindelige jorder.

Arealet var i 1970'erne udlagt som et grønt areal mellem landsbyen og det daværende vejudlæg til Frøgård Allé. Men i forbindelse med udbygning af institutionsområdet syd for landsbyen op gennem 80'erne og 90'erne med bl.a. Høje Taastrup Gymnasium blev Frøgårds Allé i stedet anlagt langs jernbane. Området kom her efter til at indgå i en sammenhængende grøn landskabskile langs landsbyens sydlige afgrænsning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2130 i Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup kommune.

Ramme 2130 udlægger området til "landsbyområde" med helårsbeboelse og mulighed for mindre butikker, servicepræget virksomhed, liberale erhverv samt institutioner og kollektive anlæg til brug for området.

Området er stationsnært.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er dels omfattet af byplanvedtægt 2.04 og dels af lokalplan 2.24.

Byplanvedtægt 2-04 udlægger området til offentlige formål, "park".

Spejderhytten placeres op til landsbyen i et indhak, så der fortsat bliver en klar afgrænsning af landsbyen mod det grønne område.

Spejderhytten kommer til at ligge nær bygninger, der i byplanvedtægt 2-04 er omfattet af bevaringsbestemmelser. Der er dog også en del nyere huse i området og det vurderes derfor, at spejderhytten ikke vil forringe bymiljøet. Ydermere udlægges der et beplantningsbælte mod landsbyen og Bygaden.

Lokplan 2.24 udlægger området i til "fælled".

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Sektorplaner

Varmeforsyning: Lokalplanområdet ligger i forsyningsområde for fjernvarme. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke tilslutningspligt.

Vandforsyning: Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Kloakering: Området er planlagt separatkloakeret.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Der kan blive stillet krav om lokal håndtering af regnvand af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandstekniske anlæg. F.eks. ved forsinking eller nedsivning.

Affald: Affaldsplan 2014-2024 fastlægger rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-24.

Trafik: Området trafikbetjenes fra Bygaden, der er en blind boligvej. Der kalkuleres med begrænset biltrafik til området.

Miljø og natur

Trafikstøj: Området påvirkes i mindre grad af støj fra jernbanen. En del af området har en støjbelastning på mellem 55 og 60 dB i dagtimerne. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi er 59 dB for sommerhusområder, campingpladser m.v. og 64 dB for boligområder, skoler m.v.



Støjudbredelse fra jernbanen

Grundvand: Lokalplanområdet ligger i lighed med resten af kommunen i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

I henhold til de statslige interesser i at sikre grundvandsbeskyttelsen inden for OSD og indvindingsoplande, skal disse områder så vidt muligt friholdes for byudvikling.

Spejderhytten kategoriseres som et "rekreativt formål", og betegnes derfor ikke som byudvikling. Den skal placeres i forhold til brugerne, og kan derfor ikke placeres udenfor området.

Den planlagte arealanvendelse er ikke opført på bilag 1 til "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Klimatilpasning: Der er kun kalkuleret "lille konsekvens" for klimahændelser, hvilket er den laveste risikogruppe.

Naturbeskyttelse: Området, hvor spejderhytten opføres er i dag beplantet primært med græs.

Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området.

Der er ikke observeret beskyttede arter, herunder bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af området. Der er heller ikke vandhuller eller ældre træbevoksninger, der kunne give

mulighed for padder eller flagermus. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkninger af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 3,5 km nord for området. Det er kommunens vurdering, at realiseringen af lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer. LBK nr. 448 af 10/05/2017:

Kommunen skal foretage en miljøvurdering af lokalplaner, kommuneplaner og kommune-plan-tillæg, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:

Er anført i bilag 1 eller 2 til loven (§ 8, stk. 1, nr. 1).

Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 8, stk. 1, nr. 2)

Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 8, stk. 1, nr. 3)

Byrådet skal i henhold til Miljøvurderingsloven træffe afgørelse om, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

Byrådets afgørelse træffes med baggrund i en miljøscreening, hvor der redegøres for planens konsekvenser og forholdet til lovens præmisser.

Der vil ikke indenfor området kunne etableres virksomheder, som er anført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.

Lokalplan påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jævnfør lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Med udgangspunkt i den foreliggende miljøscreening vurderer kommunen, at der ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering i henhold til loven.

Vurderingen tager udgangspunkt i, at en spejderhytte er en naturlig del af et nærrekreativt område. Det forventes ikke, at spejderaktiviteterne vil belaste områdets infrastruktur i nævneværdigt omfang. Samtidig ligger hytten tæt på de boligområder og skolen, hvorfra en stor del af spejderne forventes at komme.

Tilladelser fra andre myndigheder

Bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006.

Fortidsminder

Området er registreret som "fortidsminde kulturarvsareal". Der vil i området være stor sandsynlighed for arkæologiske spor. Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bolpladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.

Museet anbefaler som faglig ansvarlig institution, at der udføres en arkæologisk undersøgelse i god tid, før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst i op til ét år.

Udgiften til en større forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26 stk. 2.

LOKALPLAN 2.04.6 BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der, er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for et rekreativt område til fritidsformål, herunder spejderaktiviteter og en spejderhytte.

Områdets benyttelse og udformning skal tage hensyn til beliggenheden op til det grønne område og den tilstødende landsby.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af ejendommen: Matr. nr.: 1h Kraghave By, Høje-Taastrup.

§ 3. Zonestatus

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området udlægges til fritidsformål; spejderhytte.

1. Der må indenfor området kun opføres bygninger til brug for spejderformål og lignende aktiviteter.
2. Der kan indenfor området opføres midlertidige konstruktioner i naturmaterialer, som f.eks. bivuak o.l.

§ 5. Udstykning

1. Lokalplanområdet kan udstykkes som en selvstændig matrikel.
2. Der kan ikke udstykkes yderligere matrikler indenfor lokalplanområdet.

§ 6. Veje og adgang

1. Området har vejadgang for biler fra Bygaden.
2. Der må højst være en overkørsel til området. Overkørslen må ikke være bredere end 5 meter.
3. Køretøjer skal kunne vende indenfor lokalplanområdet.

§ 7. Parkering

1. Al parkeringsbehov skal tilgodeses på ejendommen, både for personbiler og cykler m.v.
2. Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges 2 parkeringspladser.
3. Parkeringspladser skal anlægges med en længde på mindst 5 meter, og mindst en skal give mulighed for håndtering af handicaptransport med kørestol.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Der kan ud over de nedennævnte småbygninger kun opføres en spejderhytte på op til 150 m².
2. Spejderhytten må kun være i et plan.
3. Spejderhyttens højde til tagryg fra naturligt terræn må ikke overstige 6,5 meter.
4. Taget på spejderhytten skal have en hældning på mellem 20° og 30° og udformes som saddeltag.
5. Skure, udhuse og faste overdækninger må højst udgøre et samlet areal på 30 m². Disse skal udføres med taghældning på mellem 3° og 15° og en højde fra naturligt terræn på højst 3 meter.
6. Der må ikke opføres carporte og garager.
7. Byggelinjer: Bygninger må ikke opføres nærmere skel eller lokalplangrænse end 5 meter.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Bygninger skal fremstå med facader i træ som brædder eller bjælker. Mindre facadepartier i tegl, sten, puds, skifer eller indfarvet beton kan tillades.
2. Hvor der benyttes dækkende maling, skal farverne holdes i matte brune, okkerfarvede, grønne, sorte eller grå nuancer.
3. Tage skal udføres med enten sort eller gråt tagpap, sorte eller grå fiberplader uden struktur, sorte eller grå betontegl, træspån i naturfarver eller sedum tag.
4. Der må ikke ud over glas benyttes blanke eller reflekterende materialer.
5. Solpaneler må kun opsættes på bygningers tag. Panelerne skal placeres i samlede rektangulære grupper med samme afstand til tagryg. De må ikke omkranse bygningsdele som f.eks. kviste og skorstene. Elementerne skal have samme farve som taget både hvad angår celler og rammer. Elementerne indbygges i taget eller monteres parallelt med og så tæt på tagfladen som muligt. Anlægget må ikke give anledning til blænding på omliggende arealer, og må højst have en lysrefleksionsværdi på 7% jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.
6. Ved indkørslen til området og indgangen til spejderhytten kan opsættes oplysende tavler og skilte. Der må ikke derudover opsættes skilte på bygningerne eller på området i øvrigt.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Belægningsgraden inklusive bygninger på den enkelte ejendom må ikke være større end svarende til en afløbskoefficient på 0,3.
2. Oplag udenfor bygninger eller afskærmede pladser må ikke finde sted.
3. Der må ikke opbevares campingvogne, uindregistrerede motorkøretøjer o.l. indenfor området.
4. Beplantning af grunden må kun være danske hjemmehørende træer og buske samt græs og nytteurter.

5. Der udlægges et tre meter bredt beplantningsbælte mod naboskel til boligparcellen mod nord og langs Bygaden. Der skal i beplantningsbæltet plantes træer med en afstand på 3-5 meter samt en bundbeplantning af buske. Beplantningen skal bestå af traditionelle danske buske og træer med begrænset væksthøjde som hassel, vildæble og røn.
6. Ud til de offentlige arealer mod syd og øst må der ikke etableres hæk eller tæt beplantning, der hindrer indblikket til spejderhytten.
7. Belysning skal begrænses mest muligt. Udendørs belysning skal målrettes til det konkrete formål og udformes og dimensioneres, så unødvendig oplysning af omgivelserne undgås. Armaturer skal være nedadrettede med lavest mulig lyspunktshøjde og asymmetriske, hvor dette er hensigtsmæssigt.
8. Etablering af bålpladser skal overholde Beredskabsstyrelsens afbrændingsbekendtgørelse.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. Det i § 10, pkt. 5 anførte beplantningsbælte er anlagt.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 2-04, tinglyst 25.04.1973 og lokalplan 2.24, vedtaget af byrådet den 22.02.2000, aflyses for den del, der er omfattet af lokalplan 2.04.6.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som et "princip i planen". Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.

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

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. 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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) vedtages lokalplan 2.04.6 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. juni 2020

Michael Ziegler
borgmester

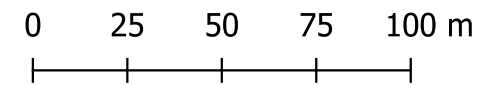
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

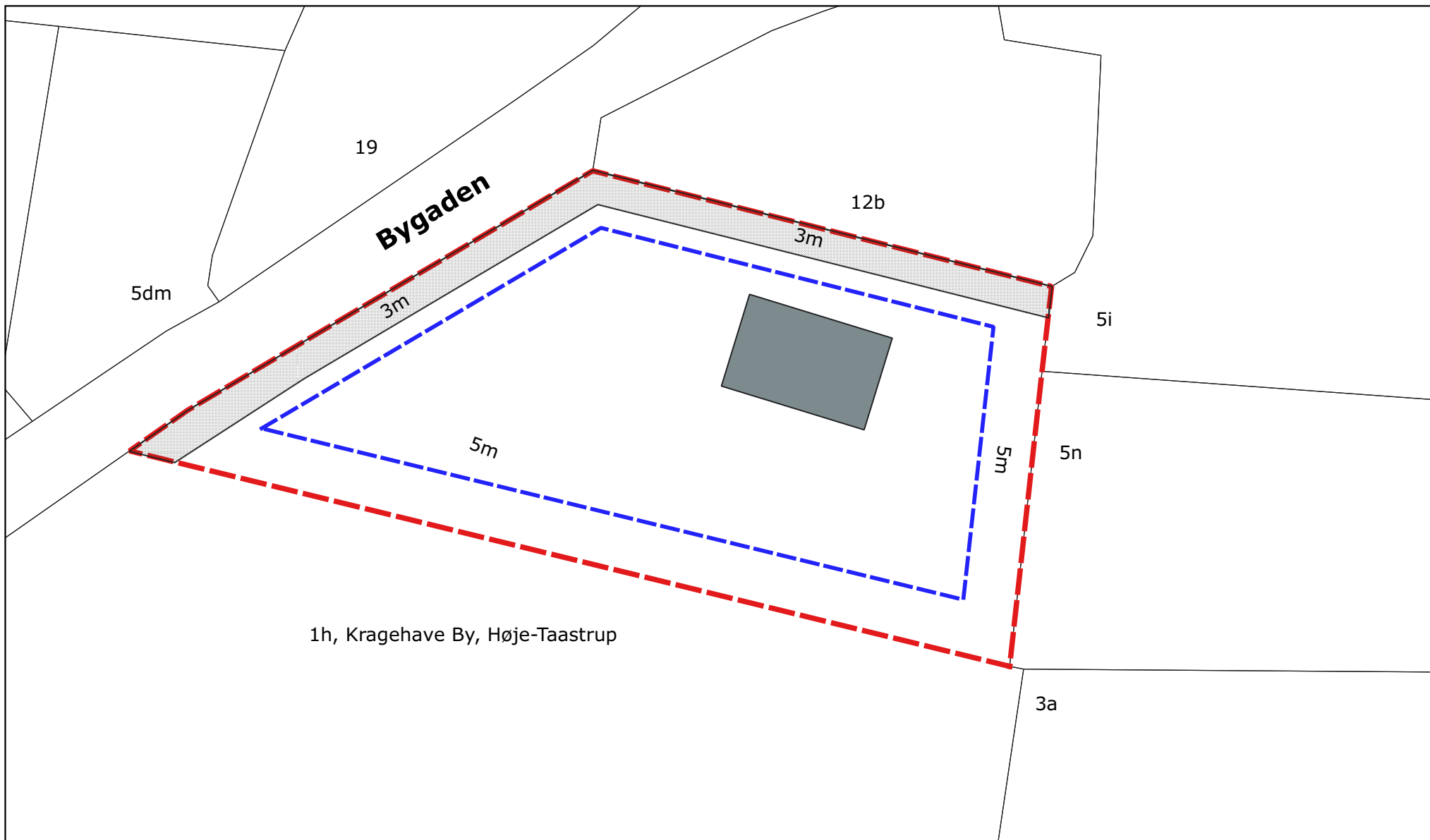
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold







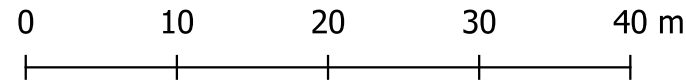
 Lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan



-  Lokalplangrænse
-  Beplantingsbælte 3m
-  Byggelinjer 5m
-  eksempel på bygning



Kortbilag 3 - Ny sti



 Lokalplangrænse  Ny sti til spejderhytten

0 50 100 150 200 m