



# Lokalplan 2.23.5

Air-center ved Galgebakkevej  
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# **Lokalplan**

## **2.23.5**

**Air-center ved Galgebakkevej i Høje Taastrup By**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 2.23.5

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering .....	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	5
Tilladelser fra andre myndigheder .....	5
Bæredygtig udvikling.....	5
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>7</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning.....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	7
§ 4. Områdets anvendelse .....	7
§ 6. Veje og stier .....	8
§ 7. Parkering .....	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 11. Ubebyggede arealer .....	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	8
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	9
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger.....	9
§ 15. Grundejerforening .....	9
§ 16. Servitutter .....	9
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger .....	9
Vedtagelsespåtegning.....	10
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 3: Illustrationsplan, støjvolde, stier og vej	
Bilag 4: Illustrationsplan, indretning af Air-center	
Bilag 5: Landskabsplan	
Bilag 6: Landsplan, tværsnit	

## Redegørelse

### Indledning

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

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

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.23.5 omfatter et område ved Galgebakkevej i den nordlige del af Høje Taastrup By.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er, at skabe mulighed for at etablere et Air-center i støjzonen langs sydsiden af Holbækmotorvejen. Air-centeret skal fungere som et oplevelsescenter med mulighed for at køre i luftpuddefartøjer, Hovercraft, at svæve i luften i et Aerodium m.v.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge en bane til kørsel med luftpuddefartøjer (Hovercraft) og andre luftbaserede oplevelsesaktiviteter f.eks. et Aerodeum (en lodret vindtunnel). I forbindelse med disse aktiviteter kan der opføres bygninger til konferencer, mødeaktiviteter, omklædningsfaciliteter m.v. for op til 80 mennesker, samt bygninger til opbevaring, reparation og vedligeholdelse af centret fartøjer.

Mod Holbækmotorvejen og mod øst skal etableres en mindst 10 m høj støjvold, der både skal skærme de omkringliggende boliger og Fritidspark mod støj fra Air-center. Støjende aktiviteter, herunder Air-center, skal afskærmes med støjvolde mod syd og vest med en højde på mindst 7 m.

Støjvolde m.m. beplantes, så lokalplanens område med tiden vil fremstå som et skovagtigt område, der omgiver Høje Taastrup Fritidspark.

### Områdets historie og eksisterende forhold

Områdets ejendomme har tidligere været anvendt til landbrug og gartneri. Landskabet er let kuperet uden hverken voldsomme terrænspring eller større sumpede områder.

Området ligger ved istilstandslinien fra sidste istid - hér standsede isens fremrykning. I dag udgør linien vandskellet hvor vandet nord for strømmer mod Roskilde Fjord og mod syd strømmer mod Køge Bugt.

Rækken af gravhøje nord for motorvejen viser, at også før anlægget af Holbækmotorvejen og Roskildevejen lå der et østvestgående trafikstrøg i området. Tilbage i historien har dette trafikstrøg bestået af et skiftende net af vandre-, ride og kørestier, der har flyttet sig i terrænet efter hvad der var

den mest bekvemme rute.

Vejnavnet "Galgebakkevej" stammer formentlig fra marknavnet "Galgebakke Agre". I området stod Lille Herreds Galge; men både Kroppedal Museum ved Vridsløsemagle og Lokalhistorisk Samling på Blåkildegård i Taastrup vurderer, at galgestedet har ligget udenfor lokalplanens område.

### **Forhold til anden planlægning**

Lokalplanen for Air-center m.v. er placeret indenfor den støjzone, som skal virke som afskærmning mellem Holbækmotorvejen og Høje Taastrup Fritidspark. Baggrunden er, at det skal være muligt at indpasse en række støjfølsomme aktiviteter i fritidsparken.

Lokalplan 2.23.5 er i overensstemmelse med Rammelokalplan 2.23 for Høje Taastrup Fritidspark under forudsætning af, at der sker en tilstrækkelig støjafskærmning mod kommende støjfølsomme aktiviteter i fritidsparken. Det er samtidig en forudsætning, at området får en landskabelig udformning og beplantes så det kommer til at fremtræde som et bredt skovbælte, der omkranser Høje Fritidspark.

Det område, der er omfattet af lokalplan 2.23.5, ligger umiddelbart øst for den nordsydgående regionale transportkorridor. Indenfor transportkorridoren er placeret en hovedtransmissionsledning for naturgas. Air-center ligger indenfor naturgasledningens beskyttelseszone. Etablering af aktiviteter indenfor denne beskyttelseszone forudsætter godkendelse af Energinet.dk.

Lokalplanens område er i Regionplan 2005 udlagt som en del af Fingerbyområdet (Roskildefingeren).

Lokalplanens område er i Fingerplan 2007 udlagt som en del af det indre byområde (håndfladen).

Området ligger udenfor Høje-Taastrup Vandværks forsyningsområde.

### **Zoneforhold**

Lokalplan 2.23.5 overfører arealet fra land- til byzone.

### **Miljøvurdering**

I forbindelse med miljøgodkendelse af aktiviteter indenfor lokalplanens område skal det sikres, at driften af aktiviteterne kun godkendes i et omfang, der sikrer, at miljølovgivningens vejledende normer for eksisterende og planlagte støjfølsomme aktiviteter (boliger, fritidsaktiviteter m.v.) i det omliggende område overholdes.

På denne baggrund er det kommunens vurdering, at belastning af det omkringliggende område ikke ændres i et betydeligt omfang. Kommunen agter derfor ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Ved indpasningen af Air-center i området vedtog kommunen, at det eksisterende sø- og vådområde syd for banen ikke skal indgå som en del af Air-center; men bevares som en del af det omgivende fritidsområde.

Ved etablering af støjvolde skal det tilstræbes, at minimere

brugen af Galgebakkevej af hensyn til beboerne på vejen.

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

Etablering af støjende aktiviteter, herunder hovercraftbane, kræver miljøgodkendelse for at beskytte omkringliggende støjfølsomme aktiviteter f.eks. boliger og andre fritidsaktiviteter.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Indretning af Air-center forudsætter godkendelse af Energinet.dk. Gasledningen vest for lokalplanområdet er sikkerhedsmæssigt etableret i call-location 1. I class-location 1 gælder, at der maksimalt må være 10 boliger og hvor der minimum er en afstand på 90 meter til velindrettede områder eller bygninger med plads/ophold for 20 personer eller flere.

Etablering af støjvolde mod Holbækmotorvejen, som vist i lokalplanen, forudsætter, at Vejdirektoratet meddeler dispensation fra gældende byggelinier. Vejdirektoratet har meddelt, at man er sindet at meddele dispensation på grundlag af et konkret projekt.

Vejdirektoratet har meddelt, at krav om støjdemping i henhold til lokalplanbestemmelse, bygningsreglement eller anden lovgivning er Vejdirektoratet uvedkommende.

Etablering af anlæg kræver ophævelse af landbrugspligten.

Bevoksninger og småsøer i området er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier. Småsøerne, der ligger udenfor lokalplanens område, er dog beskyttet af Naturfredningslovens § 3.

Indretning og driftsvilkår kan kun ske efter kommunens miljøgodkendelse.

### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af Museumsloven § 27 (Bekendtgørelse af museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

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.

### **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. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er gennem bestemmelser, der supplerer rammelokalplan 2.23, at sikre

- at et støjzoneareal, udlagt i rammelokalplan 2.23, kan anvendes til ikke-støjfølsomme fritidsaktiviteter f.eks. Air-center m.v.,
- at arealet udefra fremtræder som et skovagtigt område, som forudsat i rammelokalplan 2.23,
- at der etableres støjdæpende foranstaltninger for at beskytte støjfølsomme aktiviteter udenfor området omfattet af lokalplan 2.23.5,
- at der kan etableres bebyggelse, som er nødvendig for driften af områdets aktiviteter.

### § 2. Områdets afgrænsning

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

Matr. nr.: 41 b, 42 a, Sengeløse By, Sengeløse,

Samt dele af matr. nr.:

40 b, 43 b og 44 a Sengeløse By, Sengeløse, samt 3 d Kraghave By. Høje Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 30. oktober 2008 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zone-status

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets*

Lokalplanens område udlægges til fritidsformål (afskærmningsbælte mellem Holbækmotorvejen og fritidsområdet mod syd med mulighed for indpasning af ikke-støjfølsomme aktiviteter).

Afskærmningsbæltet kan anvendes til støjzone, parkeringspladser, vejanlæg for området, friareal samt ikke-støjfølsomme fritidsaktiviteter f.eks. Air-center med Hovercraftbane eller gokartbane.

Der kan ikke indenfor området etableres spillehal med ge-



*præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

vinstgivende spilleautomater.

## **§ 6. Veje og stier**

Lokalplanens område trafikbetjenes fra Bondehøjvej ad Galgebakkevej. Galgebakkevej udlægges på strækningen a-b med en bredde på 10 m og gangstier i varierende bredde 3-5 m, jf. kortbilag 3.

I forbindelse med indpasning af yderligere aktiviteter indenfor lokalplanens område kan vejen forlægges mod syd, ligesom der kan skabes en alternativ vejbetjening, som et led i en trafikstruktur for det område, der omfattet af lokalplan 2.23.

Langs Holbækmotorvejen gælder den af vejbestyrelsen til enhver tid gældende vejbyggelinie p.t. 50 m fra vejmidte (eksklusive højde- og passagetillæg) samt en vejbyggelinie langs rampen på 25 m fra rampens systemlinie.

## **§ 7. Parkering**

De enkelte aktiviteter indenfor området skal til enhver tid anlægge tilstrækkelig parkering til at opfylde eget behov. Der skal dog mindst udlægges areal til 30 p-pladser.

## **§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

I forbindelse med Air-center kan opføres bygninger på i alt 300 m<sup>2</sup> til ophold, konference, køkkenfaciliteter, omklædning m.v. Derudover kan der indrettes eller etableres bygninger, der er nødvendige til opbevaring, drift og vedligeholdelse af centrets maskiner. Den eksisterende hal, opført som ridehal, kan bevares, hvis den anvendes i overensstemmelse med lokalplanens § 4.

Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Tagetage skal have en hældning på 20-45°.

Kilder til belysning i området må højst placeres i en højde af 5 m over terræn.

Skiltning skal ske i henhold til "Facade- og skiltevejledning, Høje-Taastrup Kommune 1996".

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

Området skal gives en karakter, så det opleves som et område med skovagtig karakter.

Støjvolde skal gives et naturligt landskabeligt præg, tilpasset landskabets let bølgende karakter, med varieret forløb og vekslende højde og beplantes jf. bilag 5 og 6.

På arealet indenfor støjvoldene kan der ved indretning til aktiviteter jf. § 4 ske en regulering af terrænet.

## **§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg**

Umiddelbart vest for lokalplanens område løber en nordsydgående hovedtransmissionsledning for naturgas. En del af Aktiviteterne foreslås etableret indenfor gastransmissionsledningens sikkerhedszone og forudsætter derfor Ener-

ginet.dks godkendelse.

- § 11. Energiforbrug og miljø** Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergi-huse og som minimum opfylde kravene til lavenergi-klasse 2 i Bygningsreglement 08.
- § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse** Inden der kan igangsættes støjende aktiviteter i området skal støjafskærmning være etableret og beplantet, jf. § 9 og 13 og bilag 3,4, 5 og 6.
- Etablering af støjvold langs Holbækmotorvejen forudsætter vejdirektoratets godkendelse.
- § 13. Afskærmningsforanstaltninger** Mod Holbækmotorvejen og mod øst skal der etableres støjvolde med en højde på mindst 10 m. Støjende fritidsaktiviteter, herunder Air-center, skal afskærmes med støjvolde mod vest og syd med en højde på mindst 7 m.
- Hensigten med støjvoldene er, dels at beskytte de omkringliggende støjfølsomme aktiviteter bl.a. boliger mod støj fra aktiviteter indenfor lokalplanens område i henhold til støjrapport, dels at beskytte støjfølsomme fritidsaktiviteter i Høje Taastrup Fritidspark mod støj fra Holbækmotorvejen.
- Arbejdet med at etablere støjafskærmende foranstaltninger kan – efter Byrådets nærmere godkendelse – indledes inden lokalplanens endelige vedtagelse, jf. lokalplan 2.23 § 3, stk. 3.
- Afskærmningsbæltet mod vest udgøres af en del af beskyttelseszonen langs hovedtransmissionsledningen for naturgas. Indretningen af lokalplanens område, herunder etablering af afskærmning og indretning aktiviteter, f.eks. Air-center skal godkendes af Energinet.dk.
- § 14. Grundejerforening** Grundejere indenfor området skal være medlemmer af en samlet grundejerforening for Høje Taastrup Fritidspark, omfattet af rammelokalplan 2.23.
- Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesanlæg f.eks. fælles opholdsarealer for området.
- Foreningen skal oprettes når Byrådet vurderer, at det er hensigtsmæssigt.
- § 15. Servitutter** Lokalplan 2.23 opretholdes på ejendommen.
- Servitutter, der er i modstrid med lokalplan 2.23.5 aflyses.
- § 17. Lokalplanens retsvirkninger** **Lokalplanens retsvirkninger**
- Lokalplanen gælder også for* **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 overens-

*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**

stemmelse 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, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. april 2009

Michael Ziegler  
Borgmester

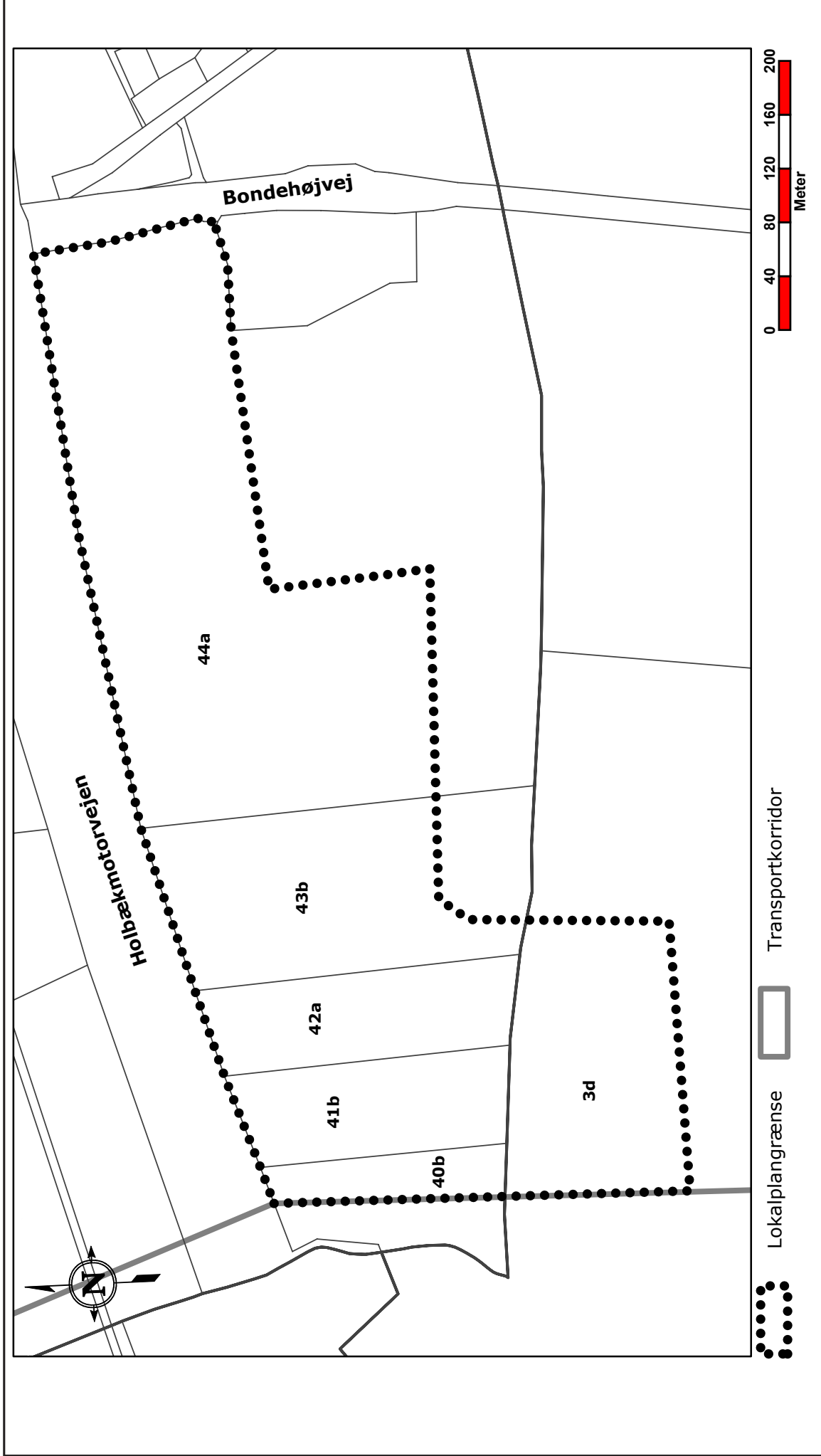
/

Jørgen Lerhard  
Teknisk direktør

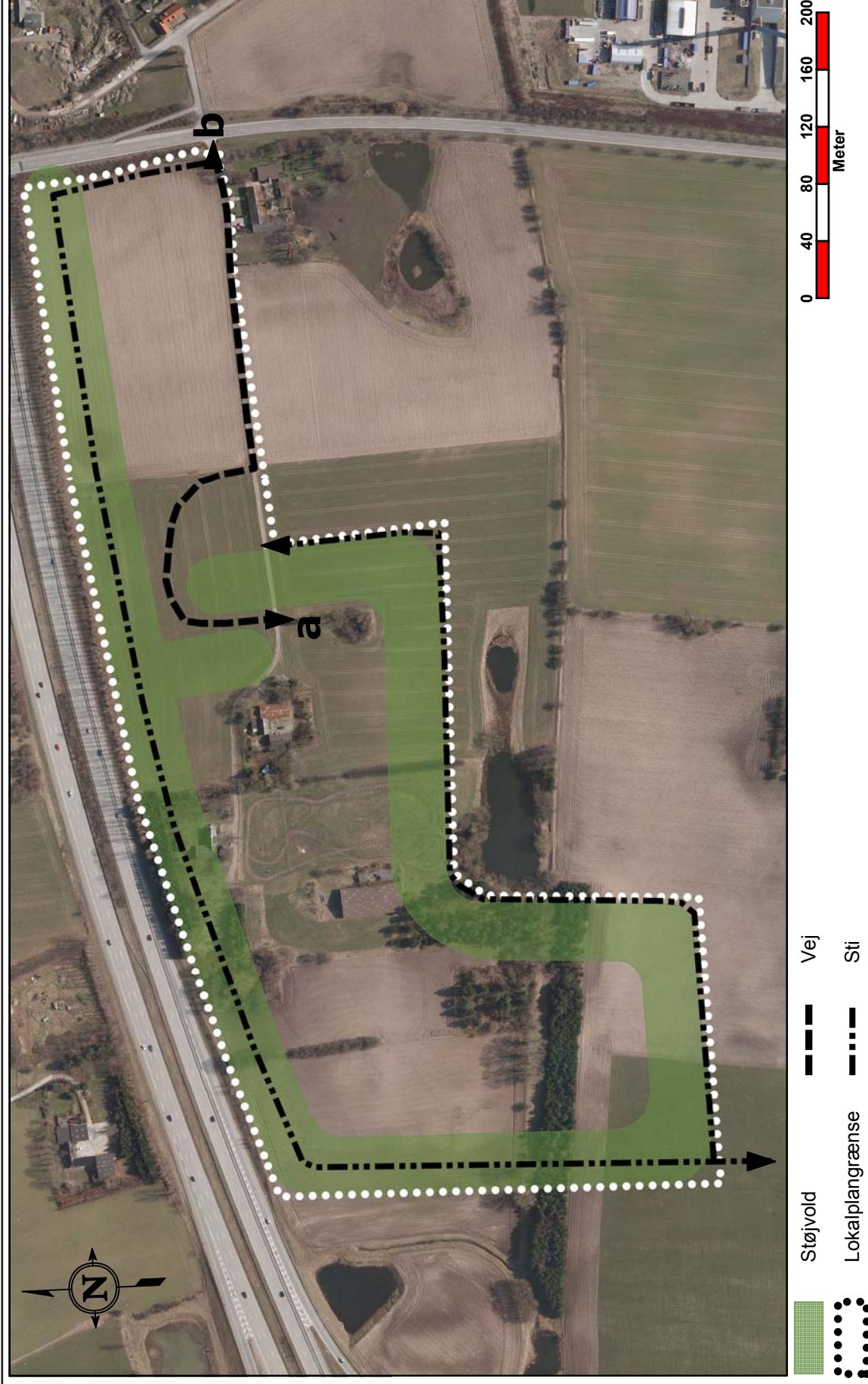


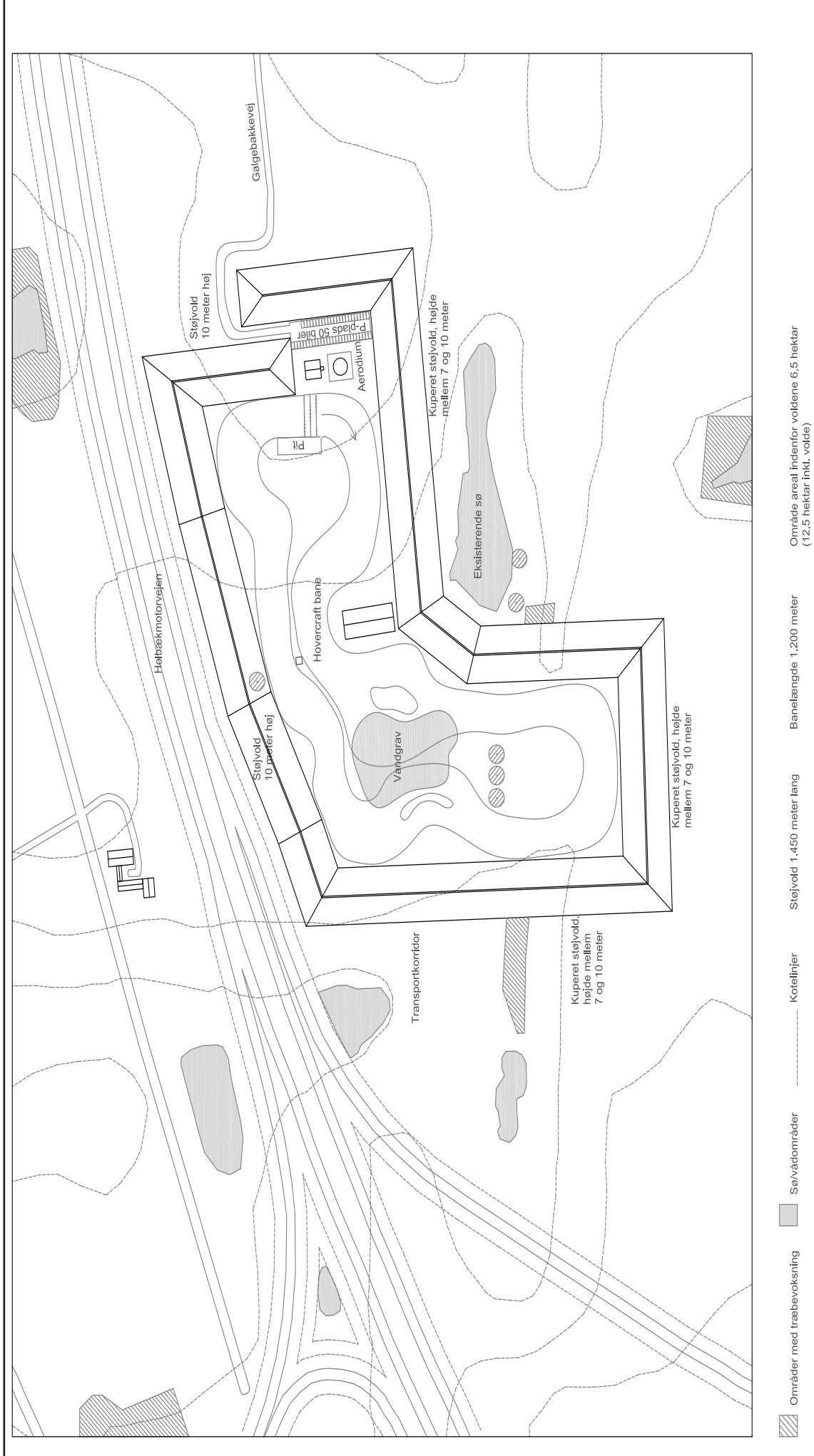
Lokalplangrænse











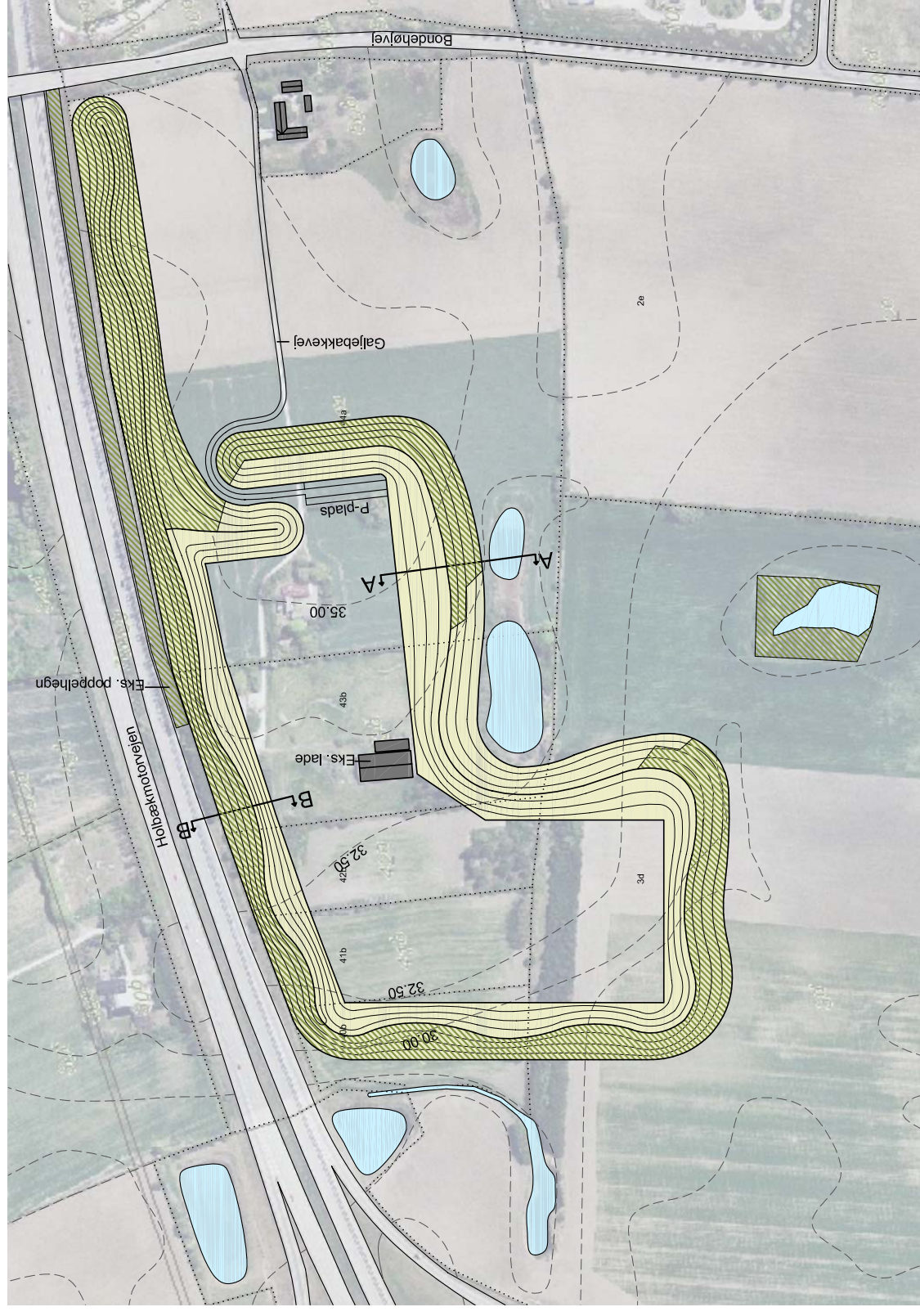
## Bilag 4 Fremtidige forhold

## Høje Taastrup

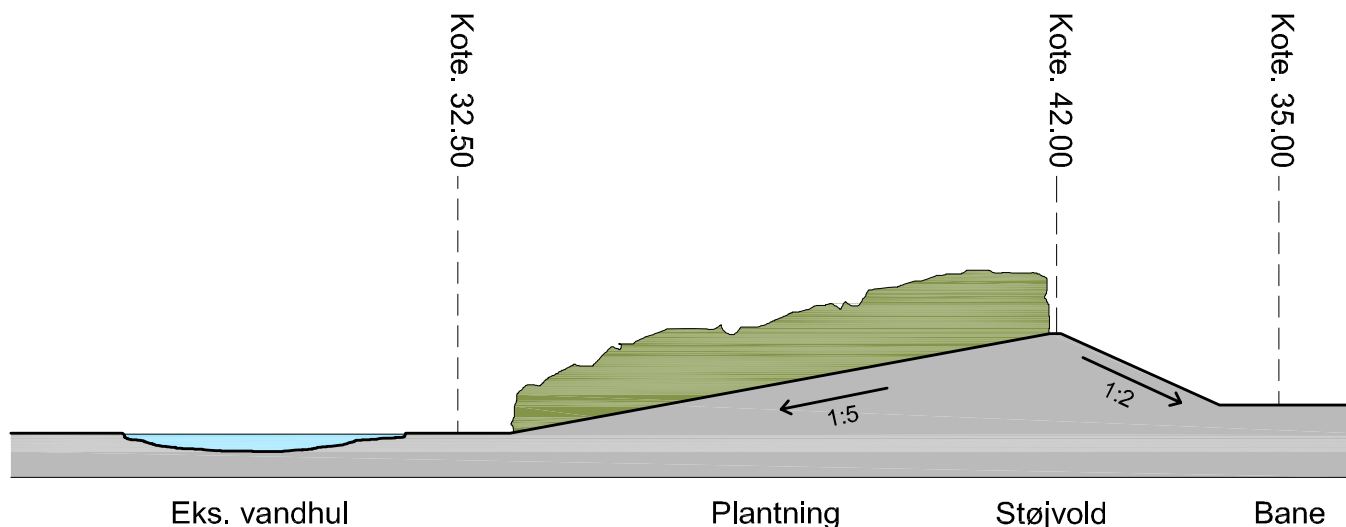
SAG: 2124540

Dato: 20-11-2008

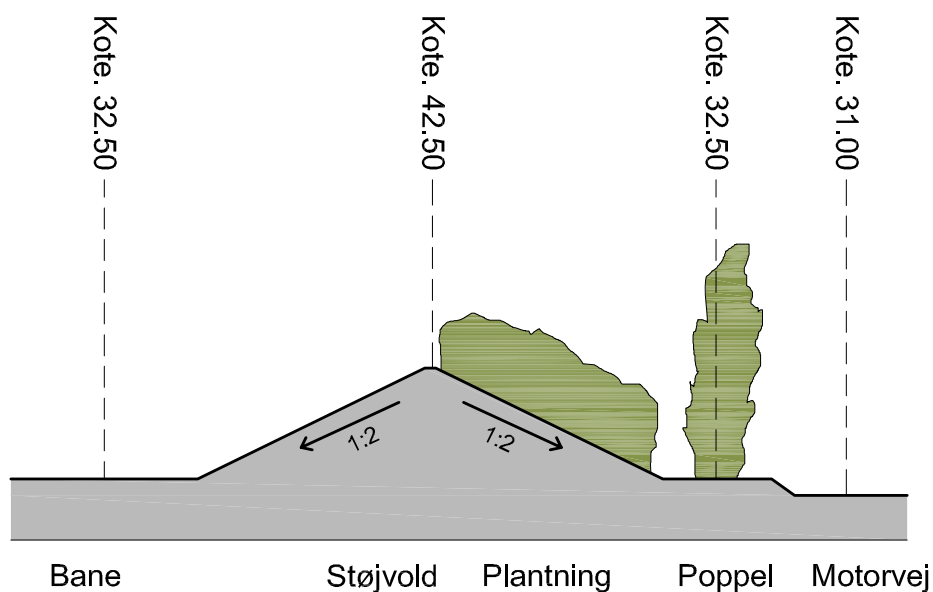








Snit A-A



Snit B-B

**Lokalplan 2.23.5  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

