



år: 2018

Lokalplan 2.23.7

Regionalt fritidsområde vest
Høje Taastrup



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.23.7 for regionalt fritidsområde vest

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering af planer og programmer	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Lokalplanens bestemmelser	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier	13
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 9. Bebyggelsens udseende	15
§ 10. Ubebyggede arealer	16
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 12. Grundejerforening	17
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	17
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	18
Bilag	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Helhedsplan og delområder	
Bilag 4: Situationsplan Delområde 1	
Bilag 5: Overfladevand	
Bilag 6: Facader	
Bilag 7: Visualisering af bygning	

Redegørelse

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 4-8 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 2.23.7 omfatter et område indenfor matr.nr. 2e, Kragehave by, Høje Taastrup, mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen på ca. 12 ha. Det ligger lige vest for Bondehøjvej og udgøres i dag af markareal. Længere mod øst ligger ring 5 og transportkorridoren, som er udlagt i Fingerplan 2017.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet er en del af et større område, som siden sidst i 1990'erne har været udlagt til såkaldt regionalt fritidsområde, med mulighed for bl.a. en multiarena, ferieboliger og mange forskellige forlystelser og aktiviteter.

Denne lokalplan er således en delvis udmøntning af den oprindelige vision for området med sine bestemmelser for en gokarthal og rammer for øvrige publikumsorienterede tilbud.

Formålet er at sikre det planmæssige grundlag for, at der kan opføres en bebyggelse til kørsel med gokarts og lignende kørsel til underholdningsformål, samt herudover at fastlægge nogle overordnede rammer for øvrige underholdnings- og fritidstilbud. Endelig skal lokalplanen sikre plads til en rekreativ sti igennem området, som skal gøre det tilgængeligt for andre end bilister og samtidig binde det sammen med det omkringliggende regionale fritidsområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for dels et område til en gokarthal og dels et område til øvrige fritids-, kultur- og underholdningsaktiviteter.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, hvor delområde 1 har detailbestemmelser for en bebyggelse gokartkørsel med tilhørende restaurant samt lokaler til konferencer mv. For delområde 2 har lokalplanen karakter af rammelokalplan, som betyder, at der skal udarbejdes supplerende lokalplaner her indenfor inden der kan opføres bebyggelse eller anlæg.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 1 kan der opføres en hal med tilhørende indgangsbygning med et samlet bruttoetageareal på 13.000 m². Med et areal på knap 30.000 m² for delområde 1 svarer det til en bebyggelsesprocent på ca. 43%. Selve hallen opføres som en rundbuehal i en højde på ca. 13,7 m, men for at indlægge plads til eventuelle uforudsete behov fastlægger lokalplanen en maks. højde på i alt 15 m.

I delområde 2 fastlægges ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser – disse fastlægges i supplerende lokalplan/er. Dog fastlægger denne lokalplan en byggelinje langs Roskildevej på 25 m fra vejskel og ind på grunden.

Lokalplanens område skråner nedad fra sydøst mod nordvest, ca. 5-6 m. Arealet, hvor hallen skal ligge, planeres, så bygningen placeres i samme kote. Niveauplanet fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Øvrig terrænregulering i hele lokalplanens område skal godkendes af kommunen.

Bebyggelsens udseende

Selve hallen opføres i grå/mørke nuancer, mens den tilknyttede indgangsbygning mod Roskildevej kan opføres i rødt materiale (eller mere neutrale mørke eller lyse nuancer) og med et større glasparti som indgang. Samtidig kan kanten på rundbuen oplyses med farvet LED-belysning (rød eller anden farve). Den røde farve signalerer motorsport, fart og spænding, og i tråd med dette er parkeringsarealet foran indgangen inspireret af en motor/gokartbane.

Indgangsbygningen opføres med en tagterrasse, som skal medvirke til at åbne bygningen op og skabe sammenhæng/synergi mellem bygningen og det øvrige fritidsområde og den stiforbindelse, som skal løbe gennem området.

Vej og parkering

Delområde 1 får direkte vejadgang fra Bondehøjvej. Delområde 2 skal, når det udbygges, også vejforbindes til Bondehøjvej, ligesom der skal etableres vejforbindelser til kommende vestlige og nordlige naboer.

Lokalplanen stiller krav om min. 94 parkeringspladser i delområde 1. Disse kan suppleres af parkeringsområder i delområde 2 uden at der på forhånd skal udarbejdes supplerende lokalplaner.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om beplantning af træer i området mellem bebyggelsen i delområde 1 og Roskildevej, som skal give et grønt supplement til bebyggelsen og parkeringsarealet, herunder belysning fra glaspartiet ved indgangen.

Den eksisterende træække langs Bondehøjvej tilfører også et grønt præg til området. Træækken er imidlertid ikke omfattet af lokalplanen, da den står på kommunens vejareal.

Beplantning i delområde 2 skal herudover fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

Der skal anlægges en grøft igennem hele området, som skal håndtere regnvand ved at lede det mod nord til et regnvandsbassin (nord for lokalplanens område). Grøftens forløb fastlægges i lokalplanen, jf. bilag 5. Grøften, som kan suppleres af små bassiner/regnvandsbede, skal samtidig fungere som rekreativt element i samspil den rekreative sti, som skal anlægges igennem området (se under Kommuneplan 2014).

Områdets historie og eksisterende forhold

Området er gammel landbrugsjord og anvendes i dag som sådan. Det har siden 1998 været udlagt som såkaldt regionalt fritidsområde som en del af rammelokalplanen 2.23, som udlægger et stort område mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen til fritid, forlystelser, ferieboliger og meget andet.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2402 i Kommuneplan 2014.

Rammeområde 2402 er udlagt til rekreativt område, nærmere bestemt forlystelses anlæg, og med en bebyggelsesprocent på maks. 20 for området som helhed.

Rammen har desuden følgende bestemmelser med betydning for lokalplanens område:

- Området kan anvendes til fritidsformål og kulturelle aktiviteter samt hotel og konferencevirksomhed, faciliteter og bebyggelse til sport, kultur, underholdning, herunder sommerland, temapark, dyrepark, badeland, svømmehal, skøjtehal, fitnesscenter, biograf, teater, cirkusplads mv. Der kan etableres overnatningsfaciliteter som hotel, motel, vandrerhjem, campingpladser,

feriehytter mv. Der kan desuden etableres nytteha-
ver.

- I tilknytning til områdets aktiviteter kan etableres re-
stauranter, kiosker, souvenirbutikker, servicebutikker
mm. i et omfang tilpasset områdets karakter, og som
i øvrigt ligger indenfor kommuneplanens rammer for
detailhandel.
- Indpasning af støjfølsomme funktioner kan kun ske i
det omfang, det er foreneligt med aktiviteterne i del-
område 2050 (kommunale depoter og oplag samt
kommunale og fælleskommunale affaldshåndterings-
aktiviteter med tilknyttet administration og eventuelle
mindre reparationsværksteder).
- Etablering og udformning af afskærmning og beplant-
ning skal ske efter en samlet landskabsplan, der fast-
lægger hovedretningslinjer for afskærmning og be-
plantning mv. Mod Holbækmotorvejen, Roskildevej,
Bondehøjvej samt mellem de enkelte aktivitetsområ-
der skal udlægges afskærmningsbælter.
- Detaillokalplaner, der muliggør etablering af enkeltak-
tiviteter, skal dokumentere, om der er behov for yder-
ligere støjafskærmende foranstaltninger.
- Der skal udlægges et areal svarende til mindst 1 par-
keringsplads pr. 50 m² etageareal, samt 1 parke-
ringsplads pr. beregnede 6 tilskuere/tilhørere/gæster.
Indenfor området kan der udlægges ekstra 2000 par-
keringspladser.

Området er ikke stationsnært.

Kommuneplantillæg nr. 30

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammeområde
2402 i kommuneplanen hvad angår bebyggelsesprocent, be-
stemmelser for parkering samt beplantning. I tilknytning til
denne lokalplan er der derfor udarbejdet et kommuneplantil-
læg for lokalplanens område, som ophæver bebyggelsespro-
centen på maks. 20 (lokalplanen fastlægger dog et byggefelt
og et maks. bruttoetageareal for delområde 1) og parkerings-
normen. Tillægget ophæver også kravet om afskærmnings-
bælter mod Roskildevej og mellem de enkelte aktivitetsområ-
der.

Den resterende del af kommuneplanrammen fastholdes.

Stiplanlægning

I forbindelse med Lokalplan 2.32 for regionalt fritidsområde
(Nordic Water Universe) blev der lavet et kommuneplantil-
læg, Tillæg nr. 21, som udlagde rammer for en gangsti i loop
igennem Det Regionale Fritidsområde og gennem det øvrige
Høje Taastrup syd for Roskildevej.

Lokalplanen sikrer, at området kobles hensigtsmæssigt til et overordnet stiforløb i Det Regionale Fritidsområde, idet der udlægges plads til en stiforbindelse, der på længere sigt skal forbinde lokalplanens område med Det Regionale Fritidsområde mod nordvest. Lokalplanen fastlægger ikke den endelige placering og udformning af stiforløbet. Fastlæggelse af overordnet stiforløb (Loop) i Det regionale Fritidsområde sker ligeledes i forbindelse med kommende, supplerende lokalplaner indenfor området.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 2.23 for et område mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen. Ved vedtagelse af denne lokalplan aflyses Lokalplan 2.23 for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Området er i dag ikke udlagt til fjernvarme. Dette forventes ændret, således at der i forbindelse med denne lokalplan og i takt med eventuel kommende yderligere udbygning af området etableres adgang til fjernvarme.

Vandforsyning

Bebyggelse indenfor området tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand/regnvand

Bebyggelse indenfor området skal tilsluttes spildevandskloakering efter den gældende spildevandsplan. Dette sker gennem et tillæg for området til Spildevandsplan 2017, da området ikke i forvejen er kloakeret. Tillægget fastlægger blandt andet, at håndtering af regnvand skal ske via et grøfteanlæg med eller uden underliggende dræn. Hver kommende matrikel må maks. udlede en mængde vand, der svarer til en befæstelsesgrad på 60%.

Affaldsplan

Høje-Taastrup Kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Klima- og energiplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger indenfor energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Grundvandsforhold (OSD)

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse i forhold til hidtidig planlægning, til en mere forurenende aktivitet, jf. Bilag 1 i "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".

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved vedtagelse af denne lokalplan overgår lokalplanens delområde 1 til byzone.

Servitutter

Der er tinglyst et 4 m bredt bælte omkring en naturgasledning langs med Roskildevej og et 10 meter bredt bælte omkring en fjernvarmetransmissionsledning i det sydøstlige hjørne af matr.nr. 2e. Bælterne må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder.

Øvrige servitutter vurderes ikke at have betydning for lokalplanens indhold.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) gennemføre en miljøvurdering vurdering af planer, der omhandler anlæg, der enten: er anført i lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1) kan påvirke et internationalt beskyttelsesområde (§ 8, stk. 1, nr. 2) vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet (§ 8, stk. 1, nr. 3).

Der er gennemført en screening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdelse af miljørapport.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da planens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet er væsentlige.

Begrundelsen for afgørelsen er, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede rammer, og at den øgede trafikmængde, som en realisering af lokalplanen medfører, hverken vil medføre kapacitetsproblemer på de tilstødende veje eller overskride de tilladte grænseværdier for støj.

Lokalplanen giver således ikke anledning til væsentlige miljøindvirkninger, og det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder på lokalt plan", jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Lokalplanområdet ligger i et område, som er udlagt til forskellige rekreative formål. Området øst for lokalplanområdet er udlagt til ferieby og badeland (Nordic Water Universe). Det vurderes, at den trafik, som lokalplanen vil kunne medføre, ikke vil være af et omfang, som det eksisterende vejnet ikke vil kunne bære, også når feriebyens trafik medregnes.

Samlet set forventes trafikken til og fra gokarthallen ikke at få et niveau, der vil ændre støjpåvirkningen i området væsentligt.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Der er foretaget en forundersøgelse af området, som har vist omfattende spor af bebyggelse. Der er derfor iværksat en arkæologisk udgravning, som skal afsluttes før anlægsarbejde kan gå i gang.

Skulle der under gravearbejdet i forbindelse med byggemodning og byggeri herudover dukke fortidsminder op, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (LBK nr. 358 af 08/04/2014).

Landbrugspligt

Ejendommen er ikke noteret med landbrugspligt.

Naturbeskyttelse

Natura2000-områder

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder. Lokalplanområdet ligger ca. 2,7 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124). Området afvander til Spang Å, der løber gennem Natura2000-området. For at minimere en eventuel saltpåvirkning ved overløb til Natura2000-området, bør saltning af veje og p-arealer ske med metoder, der minimerer saltforbruget. Med disse metoder og på baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rastoområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Området er i dag dyrket mark. Høje-Taastrup kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og vurderer, at det næppe er sandsynligt, at de findes i området, også selvom bl.a. flagermus lever i området øst for lokalplanområdet, blandt andet omkring Hakkemosen. Det er således kommunens vurdering, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at

- fastlægge overordnede rammer for et regionalt fritidsområde i Høje Taastrup
- sikre en stiforbindelse gennem området, som binder det sammen med det øvrige regionale fritidsområde og det omkringliggende Høje Taastrup
- fastlægge detailbestemmelser for delområde 1 til en hal til gokartkørsel og kørsel til underholdningsformål samt til konferencefaciliteter og restaurant

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr.nr. 2e, Kragehave by, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 26. oktober 2018 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone.

Lokalplanområdet inddeles i Delområde 1 og Delområde 2, som vist på bilag 3.

Hele lokalplanområdet overføres ved endelig vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde 1 må kun anvendes til indendørs gokartkørsel og lignende kørsel til underholdningsformål, tilhørende service- og/eller souvenirbutik, restaurant samt møde- og konferenceaktivitet.

Delområde 2 må kun anvendes til publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter som eksempelvis:

Sports- og underholdningsfaciliteter (indendørs og udendørs), sommerland, temapark, dyrepark, legefaciliteter, museum, udstilling, restauranter/cafeer. Der kan i tilknytning til disse anvendelser etableres mindre service- eller souvenirbutikker samt kiosker.

Anvendelse skal fastsættes nærmere i supplerende lokalplaner.

Antennemaster

Der kan opsættes antennemaster til f.eks. mobiltelefoni med tilhørende teknikhus/tekniske anlæg.

§ 5. Udstykning

Lokalplanområdet skal udstykkes som selvstændig ejendom.

Der kan ske udstykning, sammenlægning og/eller arealoverførsel af matrikler og dele af matrikler.

Fællesveje skal udmatrikuleres som vejareal.

§ 6. Veje og stier

Der skal udlægges en rekreativ sti gennem lokalplanområdet, både delområde 1 og 2, som giver forbindelse til det øvrige regionale fritidsområde og til det øvrige Høje Taastrup, i princippet som vist på bilag 3.

Hovedparten af stiforbindelsen igennem området skal anlægges i tilknytning til grøfteanlægget til håndtering af regnvand, jf. § 10, som fremgår af bilag 5.

Delområde 1 må kun vejbetjenes fra Bondehøjvej i princippet som vist på bilag 3.

Cykler kan dog tilgå området via sti fra hjørnet af Roskildevej/Bondehøjvej, i princippet som vist på bilag 4.

Der skal anlægges adgang til redningskøretøjer rundt om bebyggelsen.

Delområde 2

Området skal vejbetjenes fra Bondehøjvej.

Området skal desuden kunne vejforbindes med de vestlige og nordlige naboområder. Disse vejforbindelser skal fastlægges i supplerende lokalplaner.

Området må ikke vejbetjenes fra Roskildevej.

§ 7. Parkering

Delområde 1

Der skal anlægges min. 94 parkeringspladser.

Heraf skal min. 1 parkeringsplads anlægges som handicapparkeringsplads i størrelsen 3,5 x 5 m og min. 1 parkeringsplads anlægges i størrelsen 4,5 x 8 m til en kassebil. Begge parkeringspladser skal anlægges så tæt på bebyggelsens hovedindgang som muligt.

Cykelparkering skal etableres i tilknytning til hovedindgangen.

Delområde 2

Der kan anlægges parkeringsarealer i princippet som vist på bilag 3. Parkeringsarealerne skal vejforbindes med Bondehøjvej og/eller delområde 1.

Parkeringsarealerne skal potentielt kunne betjene både delområde 1 og 2.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Bebyggelse må kun placeres indenfor byggefeltet, som er vist på bilag 4.

Der må maks. opføres i alt 13.000 m² bruttoetageareal.

Bygningshøjden på hallen må ikke overskride 15 m, inkl. afkast og tekniske installationer. Hallen må kun opføres som en rundbuehal. Bygningshøjden på ankomstbebyggelsen i tilknytning til hallen må ikke overskride 9 m.

Bebyggelse skal opføres med en gulvkote på min. 30 cm. over terræn, medmindre bebyggelsen placeres og indrettes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse.

Småbygninger og øvrige mindre anlæg må ikke placeres nærmere skel til Roskildevej end 25 m.

Delområde 2

Bebyggelse i delområde 2 må ikke opføres, før der er udarbejdet en eller flere supplerende lokalplaner.

Ny bebyggelse skal opføres med en gulvkote på min. 30 cm. over terræn, medmindre bebyggelsen placeres og indrettes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse.

Supplerende lokalplaner skal fastlægge bebyggelsens nærmere omfang og placering.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel til Roskildevej end 25 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Delområde 1

Facader

Selve hallen

Facader og gavle på hallen må kun opføres i stål, beton, træ eller kombinationer af disse. Bygningsdele som vinduer, døre, porte, mv. må udføres i andre materialer end de primære materialer.

Facader og gavle må kun fremstå i lyse eller mørke grå/grålige, sandfarvede eller hvide nuancer og må ikke fremstå blanke eller reflekterende.

Indgangsbygning

Facader må kun opføres i glas, beton, træ, kompositplader eller kombinationer af disse, idet dog min. ca. en tredjedel af den forreste facade mod Roskildevvej skal bestå af transperant glas. Øvrige facadedele skal brydes af vinduer.

Der skal i tilknytning til indgangsbygningen etableres en terrasse/balkon.

Facader må kun fremstå i lyse eller mørke grå/grålige, sandfarvede, hvide eller røde/rødlige nuancer. Facaderne må ikke fremstå reflekterende.

Tage

Tage må ikke udføres i kobber, zink eller bly. Der kan etableres solceller, som ligesom øvrigt tagmateriale ikke må fremstå reflekterende.

Tagvinduer må have en størrelse på maks. 1,3 x 8 m.

Tag på hallen må kun udføres i en rundbue.

Kanter på rundbuetaget kan belyses med farvet LED-belysning.

Skiltning

Skilte på gavle må kun opsættes i princippet som vist på bilag 5. Skiltene må have en maks. størrelse på 5 x 14 m og må ikke være belyst indefra. De må kun belyses med mindre spots placeret på facade eller tag på indgangsbygning.

Skilte på indgangsbygning må kun opsættes i princippet som vist på bilag 5 og må ikke være belyst indefra. De må kun belyses med mindre spots placeret på facaden.

Der må ikke placeres skilte på tagflader.

Delområde 2

Bestemmelser for bebyggelsens udseende skal fastlægges i supplerende lokalplaner.

§ 10. Ubebyggede arealer

Der må ikke etableres jordvolde i området.

Der skal reserveres areal til afledning af regnvand i form af grøfter, i princippet som vist på bilag 5. Der kan derudover anlægges søer/bassiner/bede mv.

Terrænregulering for arealer udenom bebyggelsen udover +/- 0,5 m i området kræver separat godkendelse. Terrænregulering må ikke være til hinder for den overordnede afvandsstruktur.

Delområde 1

De ubebyggede arealer disponeres og befæstes i princippet som vist på bilag 4.

Belægning

Parkeringsarealer må kun belægges med asfalt, belægningssten, græsarmeringssten eller anden permeabel belægning, fliser, grus eller kombinationer af disse.

Parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal udføres og befæstes på en sådan måde, at der opnås tilgængelighed for alle.

Tilgængelighed skal opnås jf. Bygningsreglementets minimumskrav.

Belysning

Parkeringsarealer må kun belyses med enten lav pullertbelysning eller med armaturer med en lyspunktshøjde på maks. 4 m. Belysningsarmaturer må kun udsende nedadrettet, hvidt lys.

Belysning af øvrige arealer, herunder stiforløb, må kun belyses med lav pullertbelysning.

Beplantning

Arealet mellem bebyggelsen og Roskildevej skal beplantes med solitære træer i en variation af eg, elm, tjørn og pil. Træerne skal placeres i princippet som vist på bilag 5. Min. 3 af træerne tættest ved parkeringsarealet skal i fuldt udvokset tilstand have en højde på min. 10 m.

Der kan plantes buske og blomsterbeplantning efter Byrådets nærmere godkendelse.

Skiltning

Skilte må kun opsættes ved indkørsel fra Bondehøjvej, idet de ikke må forringe oversigtsforhold. De må maks. have en højde på 1,5 m og en bredde på maks. 1,2 m.

Hegning

Der må ikke opsættes trådhegn eller andre faste hegn, dog med undtagelse af indhegning af småbygninger til

opbevaring til brændstof mv. Levende hegn må ikke etableres langs Roskildevej.

Oplag

Oplag må kun finde sted indenfor særligt afskærmede arealer.

Delområde 2

Bestemmelser for ubebyggede arealer i delområde 2 skal fastsættes i supplerende lokalplaner.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug før:

- de i § 6 nævnte veje og stier i delområde 1 er anlagte
- de i § 7 nævnte parkeringsarealer i delområde 1 er anlagte
- de i § 10 nævnte anlæg til afledning af regnvand er etableret
- den i § 10 nævnte beplantning er plantet eller der er stillet garanti herom

§ 12. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening indenfor lokalplanens område med pligt til at vedligeholde fælles veje, stier, parkeringsarealer, anlæg til håndtering af regnvand (grøfteanlæg) og øvrige fællesarealer.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

Byrådet kan bestemme, at grundejerforeningen sluttes sammen med andre grundejerforeninger i nærområdet (Det Regionale Fritidsområde).

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.23 for et område mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen (vedtaget den 25. august 1998) ophæves for den del, der er omfattet af Lokalplan 2.23.7.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

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

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

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

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

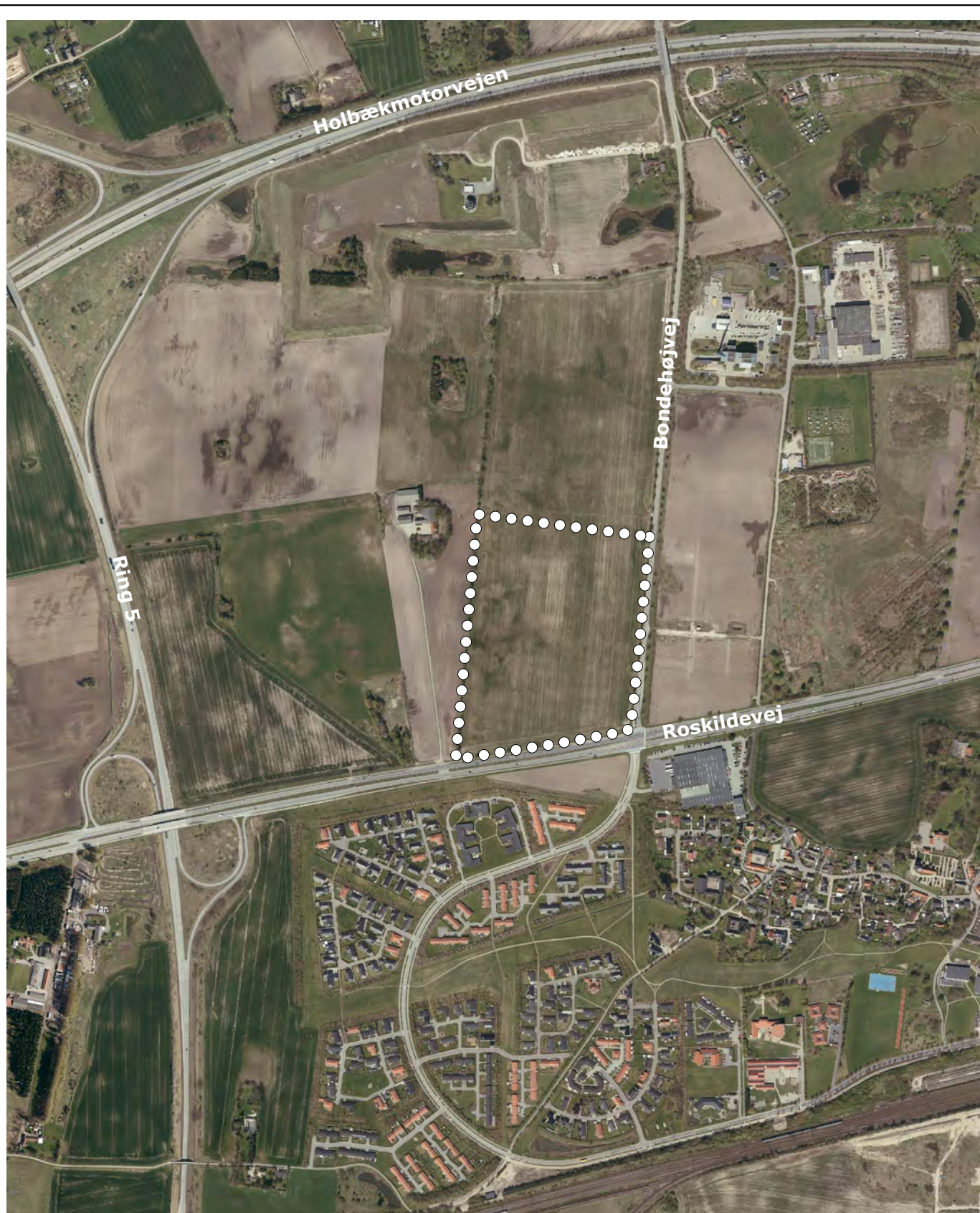
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2018

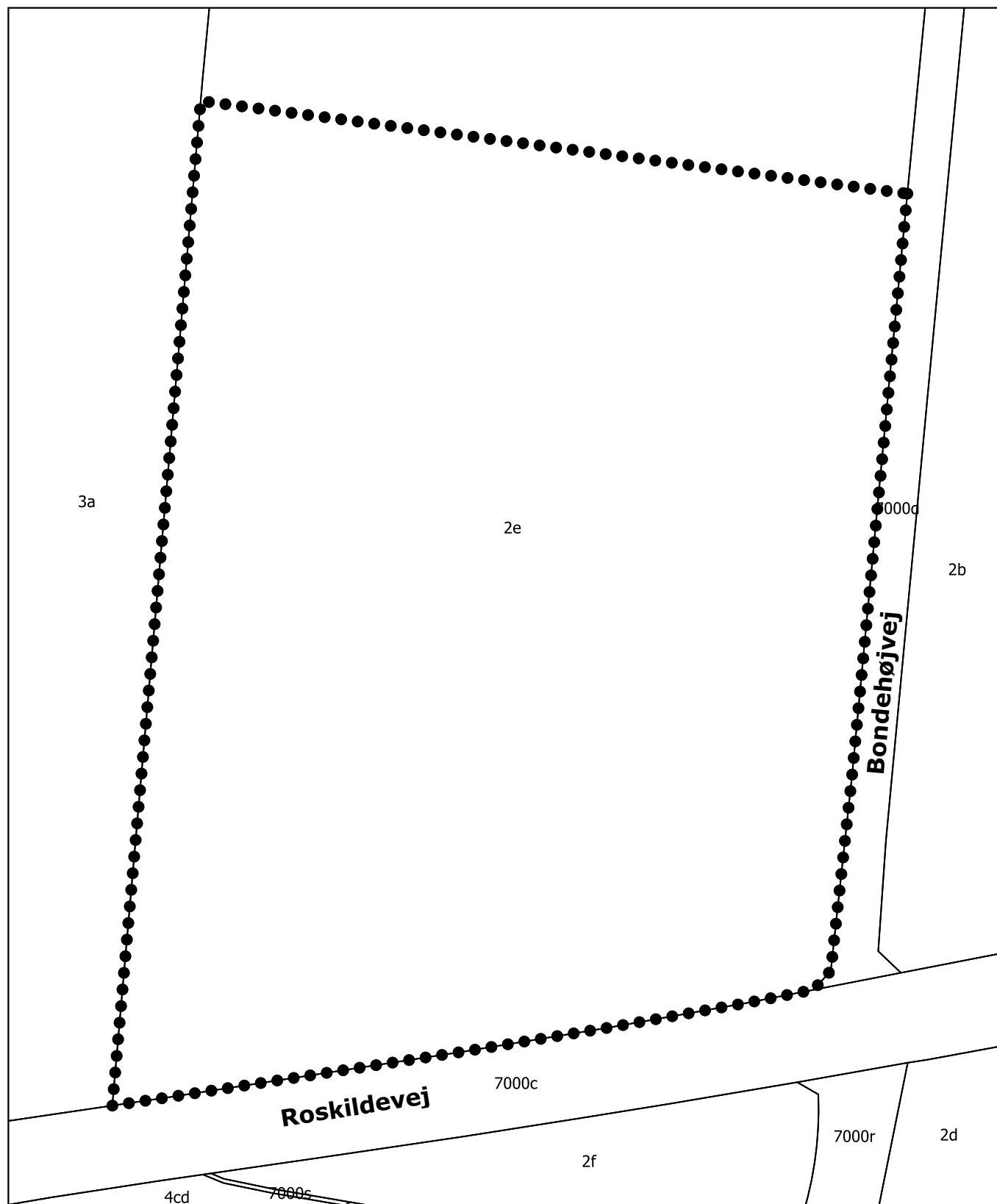
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



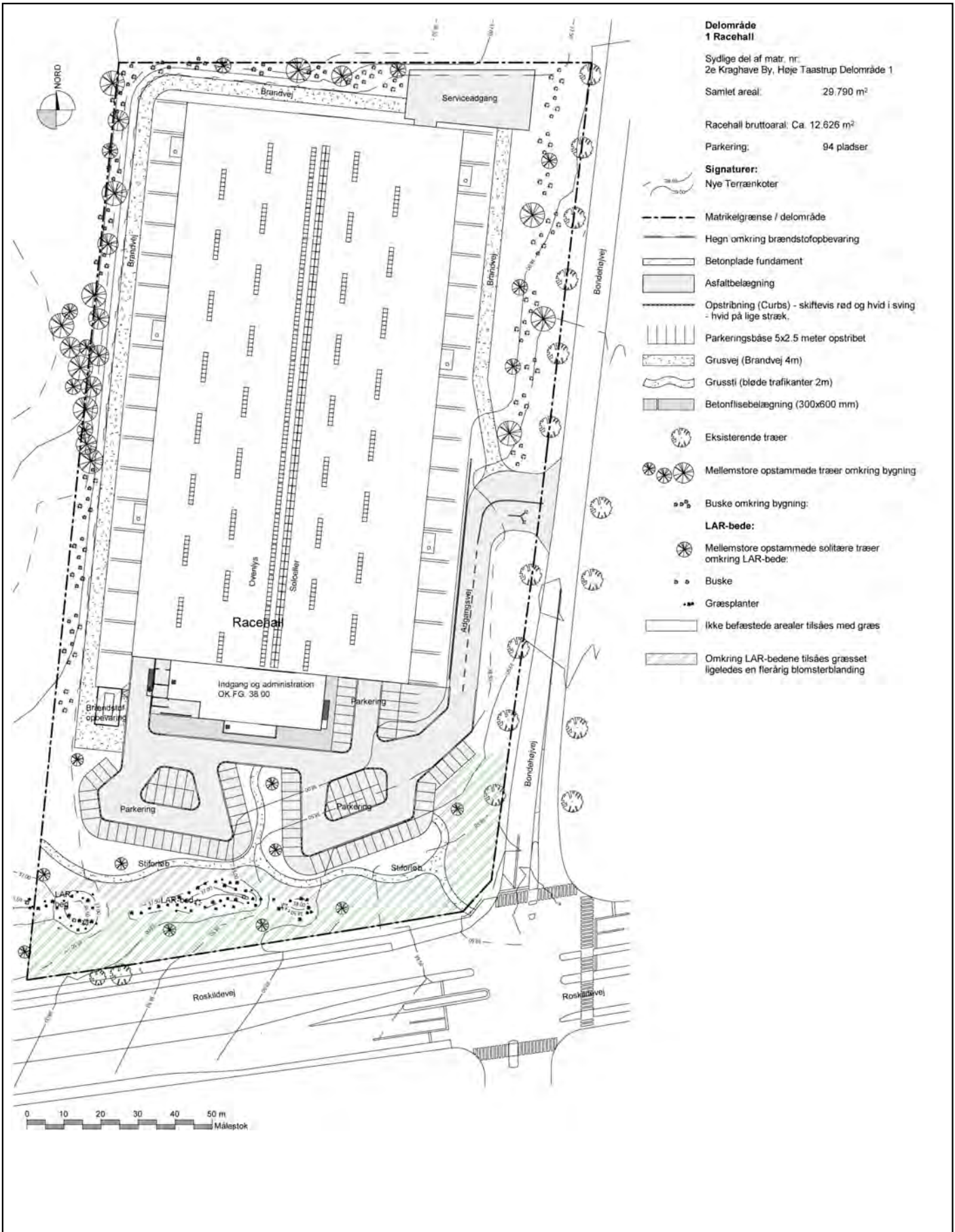
 Lokalplangrænse

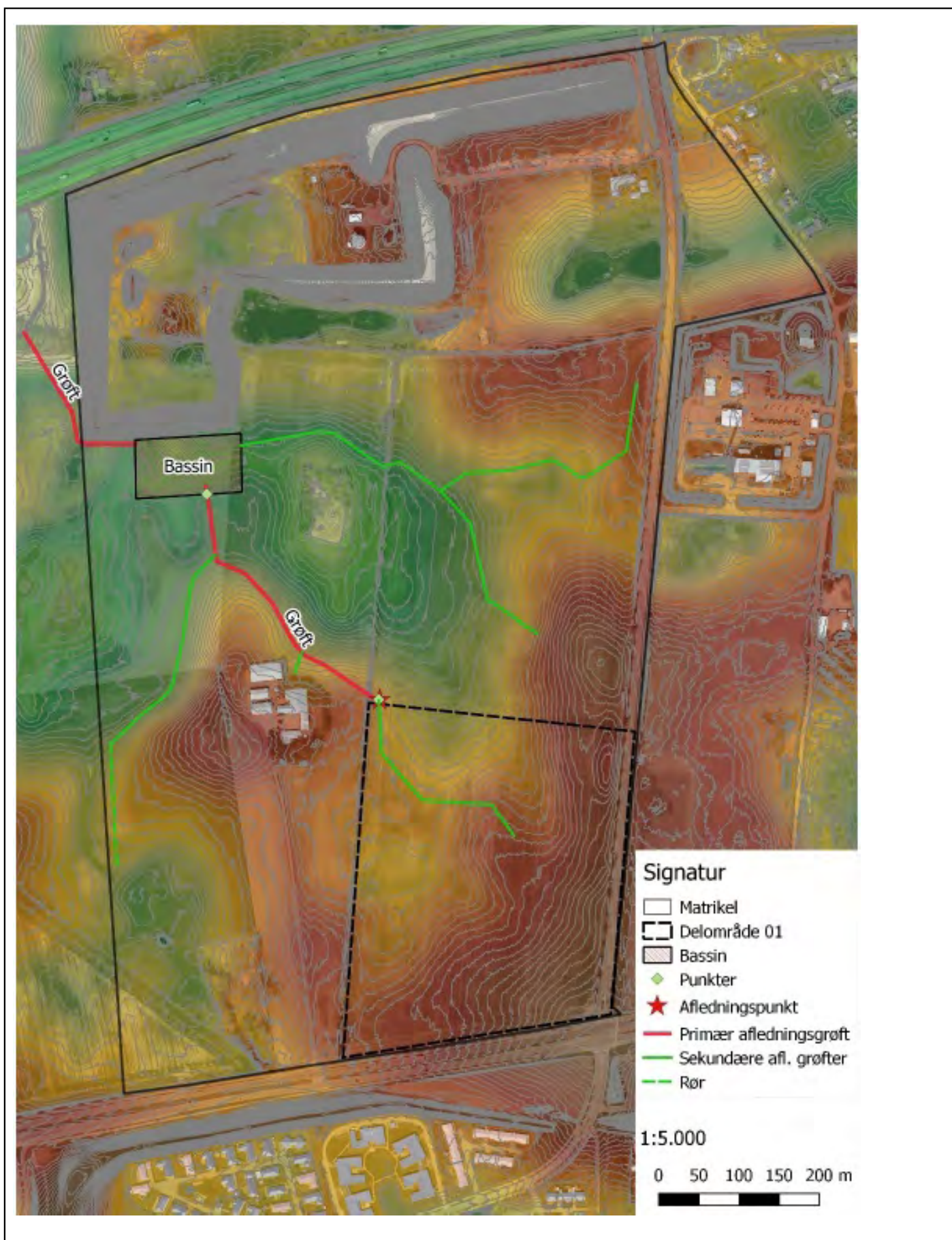


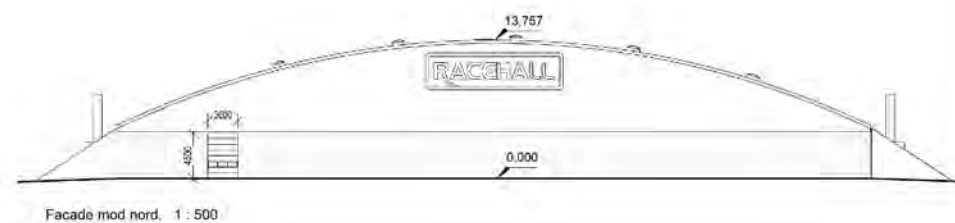
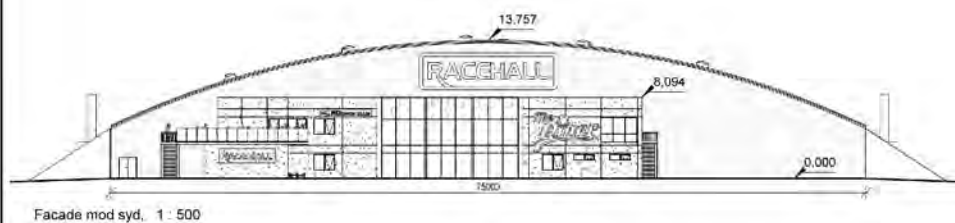
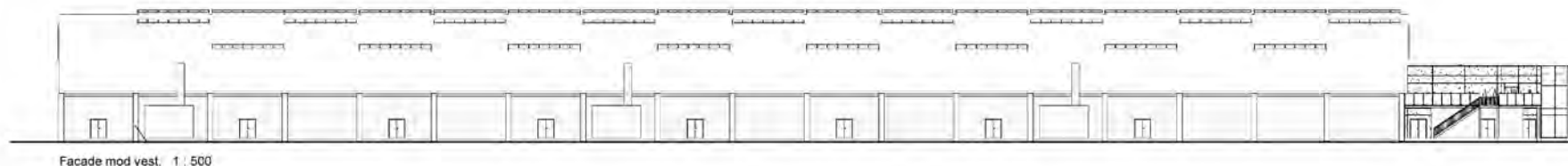
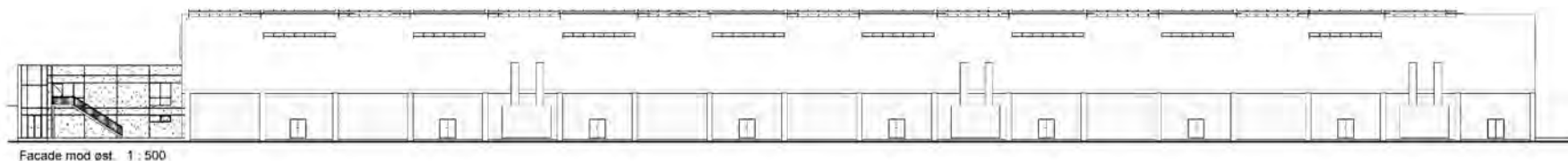
 Lokalplangrænse



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Lokalplanområde | | Adgang/indkørsel |
| | Delområdeafgrænsning | | Gangstier - princip som tilpasses fremtidige forhold |
| | Byggelinje | | Adgangsveje |
| | Eksisterende træer | | Evt. nye adgangsveje tilpasses fremtidige forhold |
| | Nye solitære træer ved LAR - bede: | | Brandveje |
| | Mellemstore opstammede træer sat i klynger og på skråninger: | | Del af rekreativ oplevelsesrute som kobler sig til øvrige områder. |
| | Buske på skråninger: | | |
| | LAR-bede | | |









Lokalplan 2.23.7 og kommuneplantillæg nr. 30 for regionalt fritidsområde vest (Racehall)

Lokalplan 2.23.7 og Kommuneplantillæg nr. 30 for en del af det regionale fritidsområde nord for Roskildevej er vedtaget endeligt i Byrådet i Høje-Taastrup Kommune den 23. oktober 2018.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en hal til gokartkørsel på 13.000 m². Hallen kommer også til at rumme en restaurant, konferencelokaler mv. Udover hallen udlægger lokalplanen et andet delområde til andre oplevelsesaktiviteter som temapark, dyrepark, museer, legeområder, restauranter mv. For dette delområde har lokalplanen karakter af en rammelokalplan, og der skal derfor udarbejdes supplerende lokalplaner inden der kan bygges i det område.

Tillæg nr. 30 til kommuneplanen

Der er lavet et tillæg til kommuneplanen for at nedjustere kravet til antal parkeringspladser. Lokalplanen fastsætter dog et minimum på 94 pladser i gokarthallens delområde. Tillægget ophæver derudover den maksimale bebyggelsesprocent på 20 for at give friere rammer for de kommende supplerende lokalplaner – hvori der til gengæld skal fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Offentlig høring

Lokalplanen og kommuneplantillægget har været i offentlig høring fra den 25. juni 2018 til den 20. august 2018.

Der indkom et enkelt høringssvar, som omhandlede emner som bygningshøjde, belysning, støj og trafik. Høringssvaret har sammen med bygherrens og kommunens ønsker givet anledning til enkelte mindre justeringer i lokalplanen.

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 26. oktober 2018 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen (www.htk.dk/hoeringer) og på kort.plandata.dk

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. Planlovens § 19.

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.