



Lokalplan 1.78

Rekreativt område med regnvandssø og støjvold ved Sydskellet i Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 1.78

Indhold:

Lokalplan	1
Rekreativt område med regnvandssø og støjvold ved Sydskellet	1
Lokalplan 1.78	2
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering af planer og programmer	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Lokalplanens bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Zonestatus og bonusvirkning	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Udstykning	10
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering	11
§ 8. Ubebyggede arealer	11
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	11
§ 10. Afskærmnings-foranstaltninger	11
§ 11. Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	12
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Illustrationsplan	

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 mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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 1.78 omfatter et område på ca. 95.000 m² beliggende i landzone.

Området ligger i kommunens sydøstlige hjørne, lige syd for Sydskellet og grænsende op til motorvejen mod øst og Røjlegrøften og Ishøj Kommune mod syd.



Lokalplanområdet set fra Sydskellet.

Baggrund og formål med lokalplanen

I forbindelse med anlæggelse af den nye jernbane fra København til Ringsted bliver den nordlige del af Vallensbæk Sø eksproprieret og anvendt til sportracé og banedæmning. Volumen i Vallensbæk Sø bliver reduceret, en eksisterende olieudskiller og et sandfanganlæg, der renser vandet fra Mølleåen og Røjlegrøften før tilløb til Vallensbæk Sø, bliver fjernet.

For at opnå en god vandkvalitet i St. Vejleå og Vallensbæk Sø er det er forudsætning, at der bliver etableret en erstatning for den nuværende olieudskiller i Vallensbæk Sø. Rensningen af vandet kan ske ved at etablere sektionsopdelte regnvandsbassiner langs Mølleåen og Røjlegrøften og et sandfang i Mølleåen.

Regnvandsbassinerne forventes at kunne rense vandet i vandløbene for slam og næringsstoffer fra de tilhørende vandoplande, inden det ledes videre til St. Vejle Å og Vallensbæk Sø. Høje-Taastrup Kommune forventer en forbedret rensning i forhold til den nuværende løsning med olieudskilleren i Vallensbæk Sø. Bassinerne forventes desuden at give en begrænset aflastende effekt i vandløbssystemet ved kraftige regnhændelser.

Lokalplanen skal give mulighed for et etablere et rekreativt område. Der gives mulighed for opstilling af borde, bænke og shelters, således at det vil være attraktivt for borgerne at anvende området.

Det ovenfor beskrevne regnvandsbassin ved Røjlegrøften skal indpasses i landskabet som en naturlig sø og bidrage til den rekreative værdi.

Langs motorvejen opbygges en støjvold, der kan skærme området for støj fra motorvejen. Denne skal have en landskabelig udformning og beplantes, så den indgår som en naturlig del af området.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse af en antennemast med tilhørende tekniske anlæg.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til rekreative formål. Det er tanken at området skal være attraktivt at benytte for borgerne, hvorfor der kan placeres borde, bænke og shelters på området.

Området er i dag støjbelastet som følge af nærheden til motorvejen, hvorfor lokalplanen sætter krav om etablering af en landskabeligt indpasset støjvold, der kan dæmpe støjen på området til 58 dB i forhold til motorvejen.

I områdets sydlige del etableres en ca. 30.000 m² stor regnvandssø, der udformes, så den indgår naturligt i landskabet og bidrager til områdets rekreative værdi. Søen udformes med svagt skrående sider.

Der skal i området være mulighed for at opføre tekniske anlæg såsom antennemast og teknikkabine. Det vurderes at der ikke er landskabs-, natur- eller kulturværdier, der vil blive væsentligt berørt.

Vejadgang og parkering

Vejadgang til området sker fra Sydskellet. Ved indgangen til området anlægges der en parkeringsplads.

Frem til søen etableres en 3 m bred adgangsvej med tilhørende vendeplads til brug for arbejdskørsel og servicering af regnvandssøen.

Parkeringsplads, stier og vej udføres med vandgennemtrængelig belægning, f.eks. grus.



Forslag til placering af parkeringsplads og overkørsel, set fra Sydskellet.

Beplantning

Området beplantes så det fremstår grønt.

Langs motorvejen skal der etableres beplantningsbælte på mindst 30 meter. Langs Sydskellet etableres der en beplantning, som harmonerer med Sydskellets øvrige beplantning.

Der stilles i lokalplanen krav om at tekniske anlæg skal skærmes med beplantning.

Landzonebestemmelser

Lokalplanen er en såkaldt landzonelokalplan, og området forbliver i landzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens bestemmelser er udformet, så de giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse. Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til:

- Etablering af et rekreativt område, med opstilling af borde, bænke og shelters,
- Anlæggelse af en regnvandssø,
- Opførelse af støjvold,
- Anlæggelse af parkeringsområde,
- Etablering af adgangsvej,
- Opførelse en antennemast og tilhørende tekniske anlæg,
- Udstykning af søen.

I lokalplaner, der indeholder bonusvirkning, kan der stilles vilkår, der ellers ville fremgå af en landzonetilladelse. Lokalplanen indeholder bl.a. et vilkår om, at tekniske anlæg skal fjernes senest ét år efter driftens ophør.

Planloven:

§ 15, stk. 4: En lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, kan indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. (Bonusvirkning). Der kan knyttes betingelser til bestemmelsen.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området er en del af det åbne land og har tidligere hørt ind under Gl. Valbygårds jorde.

Området anvendes i dag landbrugsmæssigt.

I dag er området privatejet, men det forventes, at kommunen overtager arealet.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Fingerplan 2013

Området er omfattet af Fingerplanens bestemmelser for de indre grønne kiler.

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2014 udlagt til rekreativt grønt område. Der kan desuden etableres regnvandsbassin og støjvold i området. Langs motorvejen etableres der et beplantningsbælte på mindst 30 meter. Langs Sydskellet etableres der en beplantning, som harmonerer med Sydskellets øvrige beplantning.

Området er ikke stationsnært.

Området er endvidere udlagt til skovrejsning. Lokalplanen er dog ikke til hinder for dette.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone med vedtagelse af lokalplan 1.78.

Servitutter

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

Lokalplan

Området er ikke lokalplanlagt forud for udarbejdelsen af lokalplan 1.78.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 5 til spildevandsplanen.

Ledningsinformation

Langs lokalplanens østlige og sydlige del løber der spildevandsledninger.

Grundvand

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område.

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter. Grundvandet er beliggende ca. 5,5 meter under terræn, og nærmeste indvindingsboring

for drikkevand ligger mere end 1 km fra området.

Området er beliggende uden for både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder (IO).

Arealet, hvor regnvandsbassinet og støjvolden skal etableres, anvendes i dag til landsbrugsdrift og rekreativt område. Etableringen af bassin og støjvold vil understøtte og udbygge de eksisterende natur- og landskabsværdier i området og vil ligeledes forbedre vandkvaliteten i de nedstrøms vådområder.

Der vil løbende blive sedimenteret slam i bassinet, som skal oprensnes i nærmere fastlagte intervaller. Denne proces udgør ingen risiko for grundvandsressourcen i området. Støjvolden skal etableres med rent jord fra udgravning af bassinerne, og vil ligeledes ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Da regnvandsbassinet og støjvolden skal etableres i et område, hvor lerlagstykkelser er forholdsvis høj, uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og udenfor NFI og IO, vil bassin eller støjvold ikke udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

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

Lokalplanen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 4, hvilket betyder, at der som udgangspunkt skal udarbejdes en miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, skal dog kun miljøvurderes, hvis det antages, at de vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 3, stk. 2.

Denne lokalplan omfatter alene et mindre område på lokalt plan, og kommunen har gennemført en miljøscreening, hvoraf det fremgår, at planen ikke vurderes at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.78.

VVM-pligt

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

Anlæg med VVM-pligt er fastlagt i bekendtgørelse 1510 af 15.12.2010 om vurdering af visse offentlige anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

Ifølge bekendtgørelsens § 2, stk. 1 skal bygherren før etablering,

Lokalplanen er en del af et større projekt med etablering af regnvandsbassiner, sandfang og støjvold langs Mølleåen og Røjlegrøften i den sydøstlige del af Taastrup i forbindelse med anlæggelsen af den nye jernbane fra København til Ringsted.

Etablering af regnvandsbassinerne er omfattet af bilag 2, pkt. 11 f og 11 g til VVM-bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010.

Det vurderes, at projektet vil understøtte og udbygge de eksisterende landskabsværdier i området. Bassinerne vil forbedre rensningen i Røjlegrøften og Mølleåen til gavn for vandkvaliteten i de nedstrøms vandsystemer. Bassinerne vil desuden have en begrænset aflastende effekt i vandløbs-systemet ved kraftige regnhændelser.

Kommunen har gennemført en VVM-screening af projektet og har vurderet, at projektet kan etableres uden væsentlige miljøpåvirkninger. Der skal derfor ikke udarbejdes en VVM-redegørelse.

udvidelse eller ændring af anlæg, der er opført på bilag 1 og 2, indgive skriftlig anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Det færdig anlagte regnvandsbassin vil ikke udsende støj, men i forbindelse med oprensning af, vil der periodisk være støj fra arbejdende entreprenørmaskiner.

Støjvolden vil reducere trafikstøjen fra motorvejen og den kommende jernbane til gavn for boligerne i grundejerforeningen Sydskellet Øst. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om, at støjvolden skal kunne dæmpe støjen fra motorvejen, så den ikke overstiger 58 dB på det rekreative område vest for volden.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Lokalplanområdet ligger i landzone og er underlagt bestemmelser om landbrugspligt.

Det er en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse, at landbrugspligten ophæves jf. landbrugslovens kap. 5.

Vejdirektoratets byggelinjer

Der er en byggelinje på 25 m langs motorvejen.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Derfor udfører Kroppedal forundersøgelser i efteråret 2015 inden udgravning af søen og etablering af støjvolden.

Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Skovbyggelinjer

Området er omfattet af en skovbyggelinje. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at skovbyggelinjen ophæves i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, eller at der efterfølgende meddeles dispensation.

Naturbeskyttelse

Etablering af regnvandssøen er en del af et større projekt der indebærer renere vand i vådområderne nedstrøms, med en mere artsrig natur til følge. Området er ikke omfattet af Natura 2000 udpegninger.

Der er ikke kendskab til forekomster af dyre- og planterater omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Området rummer ikke nogle potentielle yngleområder for bilag IV-padderarter.

Det vurderes som overvejende sandsynligt at almindelige flagermusarter som dværgflagermus, brunflagermus,

troldflagermus, skimmelflagermus og sydflagermus anvender områderne lejlighedsvist til fouragering.

Gennemførelse af projektet med etablering af bassinerne (nye vådområder) vurderes generelt at øge insektproduktionen i nærområdet og dermed forøge den generelle biodiversitet.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, at muliggøre etableringen af:

- Et rekreativt område med stier.
- Et sektionsoptdelt regnvandsbassin, udformet som en naturlig sø. I tilknytning hertil etableres en adgangsvej, der muliggør servicering af bassinet.
- En støjvold placeret langs motorvejen.
- Et parkeringsområde.
- Opførelse en antennemast og tilhørende tekniske anlæg

§ 2. Områdets afgrænsning

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

11 bx, Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke

samt dele af matr. nr.:

11 bv, Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 9. april 2015 udstykkes fra disse ejendomme

§ 3. Zonestatus og bonusvirkning

Efter lovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

Området er beliggende i landzone og ændrer ikke status i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanen erstatter kravet om landzonetilladelse til:

- Etablering af et rekreativt område, med opstilling af borde, bænke og shelters
- Anlæggelse af en regnvandssø,
- Opførelse af støjvold,
- Anlæggelse af parkeringsområde,
- Etablering af adgangsvej,
- Opførelse en antennemast og tilhørende tekniske anlæg,
- Udstykning af søen.

Det er en betingelse for opførelsen af tekniske anlæg, at de fjernes, såfremt de ikke har været i brug i 1 år.

§ 4. Områdets anvendelse

Indenfor området kan anlægges et rekreativt område med regnvandssø, støjvold, antennemast og tilhørende tekniske anlæg.

§ 5. Udstykning

Søen kan efter anlæggelsen udstykkes som en selvstændig matrikel.

§ 6. Veje og stier

Stierne anlægges som naturstier med en bredde på min. 0,6 m.

Fra Sydskellet og ned til søen anlægges der en 3 m bred adgangsvej med vendeplads, i princippet som vist på bilag 3.

Stierne og vejen udføres med vandgennemtrængelig belægning.

§ 7. Parkering

Der etableres et areal med parkering for ca. 4 biler i områdets nordvestlige del, se principiel illustration på bilag 3.

Arealet belægges med grus eller lignende vandgennemtrængeligt materiale.

Parkering skal ske på det udlagte parkeringsareal.

Parkering i forbindelse med arbejdskørsel og servicering af regnvandssøen, kan dog foregå på vendepladsen forenden af adgangsvejen.

§ 8. Ubebyggede arealer

I områdets sydlige del etableres et sektioneret regnvandsbassin udformet som en naturlig sø. Søen udformes med svagt skrående sider (1:10).

På arealet mod øst, op mod motorvejen, etableres en støjvold med en højde på ca. 10 m og en længde på ca. 300 m. Støjtolden opdeles i to dele og gives en landskabelig udformning, så den falder naturligt ind i området.

Regnvandssø og støjvold placeres i princippet, som det fremgår af bilag 3.

Der kan opføres borde, bænke og shelters.

Der kan desuden placeres en antennemast med tilhørende tekniske anlæg indenfor området.

Området skal fremstå grønt. Langs motorvejen etableres der et beplantningsbælte på mindst 30 meter. Langs Sydskellet etableres der en beplantning, som harmonerer med Sydskellets øvrige beplantning. Tekniske anlæg skal skjærmes med beplantning.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Der må ikke placeres anlæg hen over spildevandsledningerne.

§ 10. Afskærmningsforanstaltninger

Langs lokalplanområdets østlige grænse, op mod motorvejen, skal der etableres en støjvold med en højde på ca. 10 m. Støjtolden skal støjafskærme det rekreative areal, så det overholder Miljøstyrelsens vejledende støjkrav på 58 dB i forhold til motorvejen.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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 25. august 2015

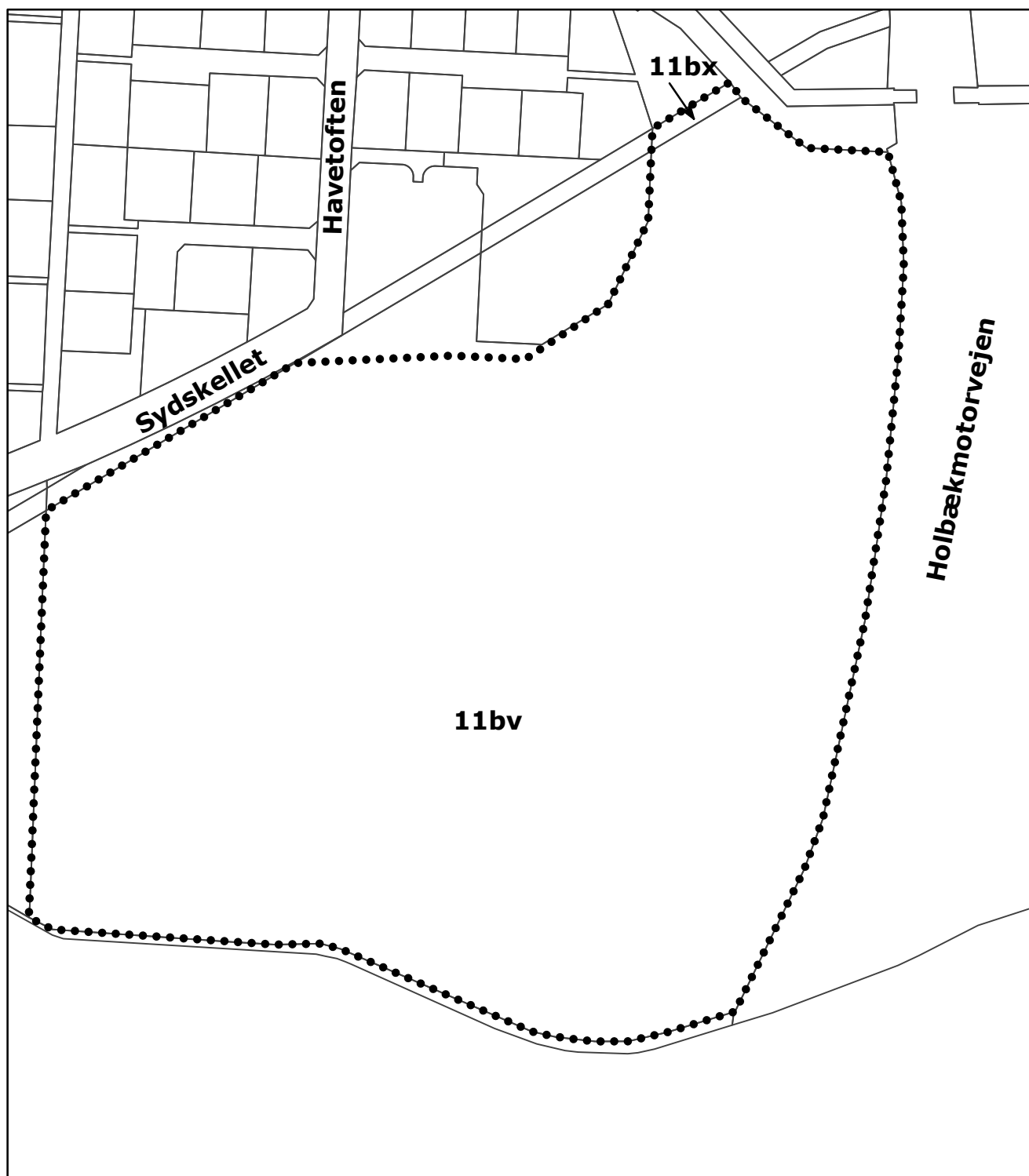
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



..... Lokalplangrænse



..... Lokalplangrænse



**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

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

