



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.48

FOR ADMINISTRATION TIL TRANSPORT- OG
LOGISTIKERHVERV I ERHVERVSOMRÅDET
HEDELANDSVEJ SYD, NYMØLLE

September 2023

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	15
Tilladelser efter anden lovgivning.....	18
Bestemmelser	19
§ 1. Formål	19
§ 2. Område og zonestatus.....	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Matrikulære forhold.....	20
§ 5. Vej, sti og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 8. Skiltning og belysning.....	24
§ 9. Ubebyggede arealer	25
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	28
§ 12. Retsvirkninger	28

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Illustrationsplan

Bilag 3 – Byggefelter og delområder

Bilag 4 – Underinddeling af Byggefelt A01

Bilag 5 - Beplantningsbælter

Bilag 6 – Koteplan

Bilag 7 – Snittegninger

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne fastlægges planområdet 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplest streg.

Baggrund

Baggrunden for igangsætning af lokalplanarbejdet er en ansøgning fra grundejer, der ønsker at udvide sin eksisterende administration i tilknytning til transport- og logistikerhverv. Der er fremlagt planer om opførelsen af en større administrationsbygning med tilhørende personalefaciliteter. Udvidelsen ønskes bibeholdt lokalt i området, for at have et samlet erhverv.

Administrationsbygning ønskes opført i et område, som i dag er udlagt til grønt område i eksisterende lokalplan 4.41, og området kan derfor ikke bebygges med baggrund i eksisterende plangrundlag. Det kræver derfor tilvejebringelsen af en ny lokalplan, der ændrer anvendelsen for området for at muliggøre den ønskede udvidelse.

Lokalplanen skal sikre, at området udvikles således at der tages hensyn til områdets karakter, naturværdier og naboer, i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter i hovedtræk den nordlige del af erhvervsområdet Hedelandsvej Syd ved Nymølle i Hedehusene Vest. Det afgrænses af Hovedgaden mod nord og de eksisterende lastbilterminaler mod syd, og Rockwools erhvervsjendomme mod øst. Lokalplanområdet omfatter hovedsageligt privatejede arealer,

men også en del af den offentlige vej Hovedgaden. Området er i alt ca. 59.000 m² stort.

Området har været præget af en skovbevoksning, som sikres delvist bevaret i lokalplanen.



Illustration af bygningsvolumenerne placeret i landskabet.

Lokalplanens indhold

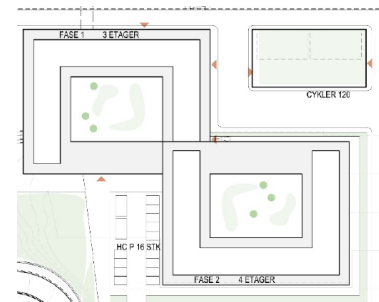
Lokalplanen har til formål at udlægge området til kontoradministration i tilknytning til transport- og logistikerhverv, for at sikre den administrative drift af eksisterende virksomhed. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen indpasses i områdets karakter, med hensyn til naboer og naturværdier.

Herudover er formålet at sikre at en større del af træerne bevares, for at sikre den økologiske funktionalitet for flagermus i området. Dertil skal det sikres, at den øgede mængde trafik kan håndteres på forsvarlig vis i krydset Hovedgaden/Hedelandsvej.

Bebyggelse

Lokalplanen muliggør en udvidelse af administration i tilknytning til transport- og logistikerhverv. Den udlægger ca. 20.000 m² til administration med tilhørende personalefaciliteter. Bebyggelsen kan kun opføres i tilknytning til transport- og logistikerhverv i området.

Administrationsbygningen opføres som to sammenhængende karréer omkransende hvert deres gårdrum. Bebyggelsen er disponeret med 3 etager mod Hovedgaden og op til 4 etager trukket længere væk fra Hovedgaden. Herudover kan der placeres teknikhuse på taget, som trækkes væk fra facaden. Bygningen skal opføres med en stuetage i lys beton og større vinduespartier. På de øvrige etager udføres facaderne i stålpaneler i mørke nuancer i varierende højder for at skabe spil i facaden. Dertil etableres horisontale vinduesbånd på etagerne med sammenhængende brystningsbånd eventuelt afbrudt af områder med balkon eller overdækkede indeliggende altaner. Kontoradministrationen kan opføres i to etaper, hvor første karré opføres i 3 etager tættest på Hovedgaden, og efter behov opføres anden karré på op til 4 etager, trukket længere væk fra Hovedgaden. Etape 2 kan ved opførelse i 3 etager placeres lidt længere mod øst. Indtil opførelsen af etape 2 vil byggefeltet fremstå som parkområde med opholdsarealer. Bebyggelsen opføres med flade tage med enten tagpap eller grønt tag af sedum-arter, med mulighed for at etablere solceller.



Princip for administrationsbygningens udstrækning ved fuld udbygning.



Illustration af etape 1 af administrationsbygningen set fra parkeringspladsen fra syd.

Den nye kontoradministration kan kobles sammen med den eksisterende administration nord for Hovedgaden ved etableringen af en lukket gangbro mellem de to bygninger. Gangbroen udføres som en gitterkonstruktion med glasfacader, og brønderstøtninger i nødvendigt omfang. Gangbroen er med til at skabe et sammenhængende erhvervsområde.



Illustration af sammenkobling af den eksisterende administration (venstre) og den nye administration (højre), med gangbroen over Hovedgaden, set fra vest i krydset Hovedgaden/Hedelandsvej.

I umiddelbar tilknytning til administrationsbygningen opføres personalefaciliteter som paddletennis, affaldshåndtering og cykelparkering i en samlet bygning. Bygningen udføres i samme materialer og udseende som administrationsbygningen, for at skabe et helhedsudtryk set fra Hovedgaden.

Opholdsarealer

Lokalplanen indeholder krav om fælles opholdsarealer. De fælles opholdsarealer opgøres som 10 % af bruttoetagearealet for kontoradministration. Teknikhuse på taget og i terræn medregnes ikke i bruttoetagearealet i beregningen af opholdsarealer.

Opholdsarealerne placeres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning og belægning for alle typer opholdsarealer. Primære opholdsarealer befæstes med betonfliser eller insitustøbt beton og suppleres med beplantning af havekarakter og enkelte træer.



Illustration af administrationsbygningen med opholdsareal i tilknytning til kantinen set fra vest

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres ved nedsivning på egen grund, ved hjælp af LAR-løsninger i de grønne områder. Der er mulighed for at etablere regnvandsbassin til opsamling og nedsivning af regnvandet i det grønne område ved krydset Hedelandsvej/Hovedgaden. Ved parkeringspladsen etableres mindre beplantningsområder spredt ud, hvor regnvandet kan nedsive.

Regnvand der i ekstreme regnhændelser ikke kan håndteres på egen grund, vil løbe til Hedelandsvej og løbe mod syd til Hedeland. Det er forventningen, at der ikke bliver behov for at udlede regnvand til offentlig kloak i Hovedgaden.

Veje, stier og parkering

Adgang for biler til og fra området skal foregå via Hedelandsvej, som tilgås via krydset Hedelandsvej/Hovedgaden. Fra Hedelandsvej etableres der adgangsvej til delområde A. Adgangsvejen til Administrationsbygningen udføres som en let svingende vej med stigning op til parkeringsarealet. Dette er nødvendigt, da terrænet stiger markant fra Hedelandsvej og op til plateauet, hvor administrationsbygningen og parkeringspladsen placeres.

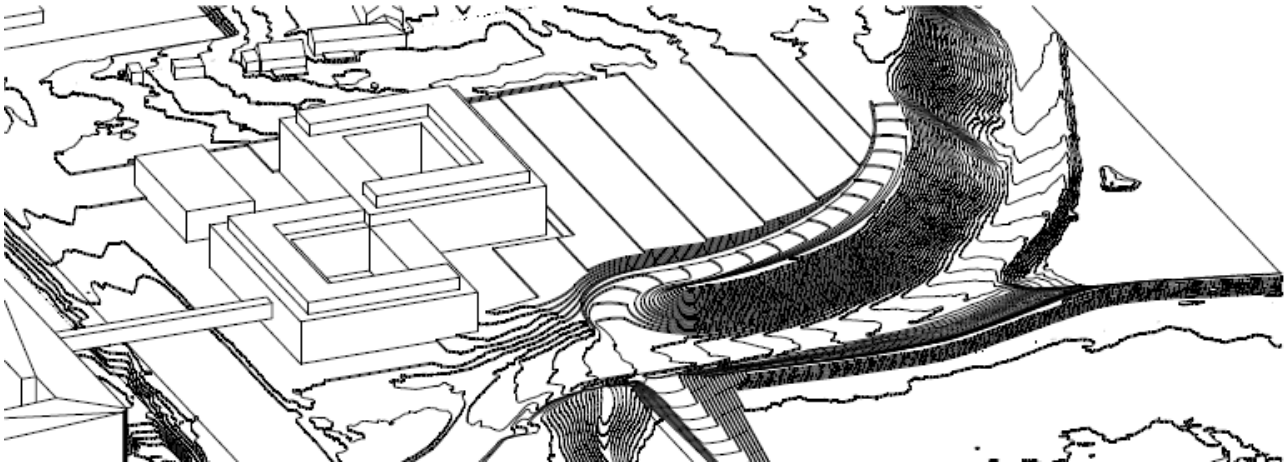


Illustration af terrænregulering for etablering af adgangsvejen op til plateauet.

For at kunne håndtere den øgede mængde trafik, der kommer som følge af udbygningen af området, skal krydset Hovedgaden/Hedelandsvej udbygges med en ekstra bane fra nord i form af en separat højresvingbane og en ekstra bane fra øst i form af en separat venstresvingbane. Lyssignalet skal derudover ændres fra et 3-faset til 2-faset signal hvor trafik fra nord og syd har grønt samtidig. Udbygges krydset ikke, er der reel risiko for en større tilstopning af trafikken i spidstimerne om morgenen og om eftermiddagen. Udbygningen af krydset er ikke en del af lokalplanen, men en forudsætning for at lokalplanen kan realiseres uden større trafikale konsekvenser.



Løsningsforslag til udbygning af krydset Hovedgaden/Hedelandsvej med ekstra svingbaner som beskrevet i trafiknotat af december 2022.

Der bliver adgang for cyklister og gående til administrationsbygningen direkte fra Hovedgaden via en separat indkørsel. Dette gør det nemmere og mere sikkert for lette

trafikanter at tilgå området. Den eksisterende stiforbindelse langs Hedelandsvej skal ved vejadgangen til lokalplanområdet sikres, så der er overgang for gående og cykler, således at stiens forløb bevares.

Lokalplanen stiller krav om 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. Parkeringspladserne placeres i nærhed til bebyggelsen. Heraf udlægges minimum 4 pladser til almindelig handicapparkering samt 4 pladser til handicap kassevogne. Der fastsættes en maksimal parkeringsnorm på 500 pladser, da eksisterende trafikanalyser har taget udgangspunkt i dette, og udbygning af krydset er baseret på dette.

I forbindelse med kontoradministrationen stilles der krav om etablering af minimum 120 cykelparkeringpladser, da det vurderes at der ikke er behov for et større antal, grundet erhvervsområdets karakter og placering. Cykelparkeringspladserne etableres i tæt tilknytning til personaleindgangen og etableres som overdækket cykelparkering i en sammenbygget konstruktion med Paddletennis og affaldshåndteringen.

Klimatiltag

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at der for området generelt er en lille risiko for oversvømmelse. Der bør dog rettes særlig opmærksomhed mod lokale strømningsveje i bebyggelsen, således at risiko for oversvømmelse af bygningerne minimeres.

Der sigtes med lokalplanen mod en høj grad af lokal nedsivning af regnvand med grønne arealer og permeable belægninger på parkeringspladser. Det forventes, at selv ved større hændelser vil regnvandet kunne håndteres inden for området, ellers vil vandet løbe mod Hedeland og dermed væk fra Hovedgaden.

Lokalplanen giver mulighed for solceller på administrationsbygningens tag. Desuden planlægges det at etablere 200 ladestandere fra start, hvilken understøtter omstillingen til mere grøn transport.

Beplantning

Lokalplanen udlægger flere beplantningsbælter. Mod Hovedgaden etableres et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte, der beplantes med sammenhængende bevoksning svarende til levende hegn, med en diversitet af hjemmehørende arter.

På hjørnet mod Hovedgaden og Hedelandsvej udlægges et større grønt område, som beplantes med buske og træer, så området fremstår delvist åbent. Området kan desuden bruges til opsamling og nedsivning af regnvand og der er mulighed for etablering af et regnvandsbassin.

Beplantningsbæltet mod øst og på den sydlige skråning har primært til formål at fungere som ledelinje for områdets flagermus. Her bevares en større del af den eksisterende skovbevoksning, så området fremstår vildt med nedfaldne grene, døde stammer,

sammenhængende buskadser, højt græs, stenbunker m.v. Udover at fungere som korridor for fauna og flora, fungerer beplantningsbæltet som afskærmningsbælte mod nabobebyggelsen mod øst. Ny beplantning i området etableres som frisk skovbryn og med lavere beplantning ved nabobebyggelsen mod øst. Eksisterende træer som er til fare for f.eks. vej eller bebyggelse ryddes i den eksisterende beplantning.

Ved opholdsarealerne og i grønne områder med tilknytning til bebyggelsen beplantes der med havekarakter, suppleret med mindre blomstrende buske, stauder og lignende.

Under beplantningsbælterne mod Hovedgaden løber en fjernvarmeledning med et 10 meter bredt deklarationsbælte, og beplantning inden for dette bælte skal ske efter aftale med ledningsejer.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen vurderer at planens realisering ikke vil føre til en væsentlig påvirkning af miljøet, da de potentielle indvirkninger på miljøet bliver håndteret ifm. lokalplanen. Den økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes og omkransende beplantningsbælter sikrer at bygningen ikke vil virke skæmmende for området. Derudover kan den øgede trafikmængde håndteres ved en udbygning af det eksisterende kryds ved Hovedgaden/Hedelandsvej.

Støjgener

Miljøstyrelsens grænseværdier skal overholdes. Fx er de vejledende støjgrænseværdier for vejstøj for kontor og hoteller 63 dB. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For facader hvor facadestøjniveauet overskrider grænseværdier for støj, skal bebyggelsen sikres mod støjbelastningen. Dette gælder også støj fra virksomheder.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzonen må ikke flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse, skal det dokumenteres, at overjorden ikke er forurenede.

Risiko for oversvømmelse

Der er inden for området ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

Ved skybrudshændelser vil regnvandet blive ledt til grønne områder hvor en stor del af regnvandet nedsives og opsamles i et regnvandsbassin. Eventuelle overløb i ekstremhændelser vil løbe til Hedelandsvej og ledt mod Hedeland. Det forventes dog at regnvand kan håndteres på egen grund, selv ved større regnhændelser. Vandet ledes derimod ikke mod Hovedgaden og belaster infrastrukturen og de offentlige kloakledninger.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er Roskilde fjord som er ca. 4,7 km fra lokalplanområdet.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Flora- og Faunaundersøgelser af området fra 2011 indikerer, at området er potentielt levested for flagermus. Der er i 2023 foretaget grundige undersøgelser for flagermusetræer i området.

Området blev vurderet til ikke at være et kernehabitat for flagermus. En rydning af skov inden for området, har skabt nye randområder, hvor der før var tættere skov, og ved bevaringen af skovbevoksningen mod øst, samt bevaring af bevoksningen på den sydlige skråning, vurderes det at områdets samlede økologiske funktionalitet som fougereingsområde er bevaret.

På baggrund af levestedskortlægningen og inspektion af udpegede træer, fandtes 4 flagermusegnede træer, som potentielt fungerede som yngle- og rastested for flagermus. Ét af disse var egnet til dagsrast i flagermusenes aktive periode, og tre var egnede som vinterrastested. Et af disse tre er dog placeret udenfor rydningsområdet, hvilket betyder, at det kun er 3 flagermusegnede træer, der blev planlagt fældet. To af disse træer må ikke fældes før perioden 1. september-31. oktober. Det tredje

kunne fældes, såfremt der blev etableret afværgetiltag som beskrevet i undersøgelsen. Samlet skulle der etableres afværgetiltag for tre flagermusegnede træer. De udførte afværgetiltag er godkendt af Høje-Taastrup kommune, og er udført i marts 2023, som veteranisering af i alt 15 træer fordelt i den eksisterende beplantning.

Indeværende lokalplan sikrer ved arealudlægning af randområderne til beplantningsbælter, at de nødvendige arealer til at opretholde den økologiske funktionalitet for flagermus bevarer. Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke har nogen væsentlig indvirkning på flagermus i området.

Kommunen har i 2019 konstateret Stor Vandsalamander i et vandhul godt 250 meter mod sydøst. Kommunen er dermed vidende om, at der er Stor Vandsalamander i området og at det ikke kan udelukkes, at der kan forekomme rastende Vandsalamandre inden for lokalplanområdet. Det er dog kommunens vurdering, at der er så store rasteområder inden for 500 meter fra vandhullet, at en udmøntning af lokalplanen ikke vil have nogen negativ indvirkning på den økologiske funktionalitet for Stor Vandsalamander.

Udover flagermus har der ikke været tegn på andre bilag IV arter i området.

Naturbeskyttelse

Der er ikke naturarealer inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Ved eventuel fældning af træer skal naturbeskyttelseslovens § 29a iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV-arter efter Habitatdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). Det samme gælder i forbindelse med nedrivning af bygninger. Ligeledes skal artfredningsbekendtgørelsen iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes.

Bygge- og beskyttelseslinjer

En del af delområde A er omfattet af en skovbyggelinje. Det er en forudsætning for opførelse af bebyggelse i området indenfor skovbyggelinjen, at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanen ligger inden for et område udpeget til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og transport- og logistikerhverv. Lokalplanen fastsætter rammer for administration i tilknytning hertil.

Vest for lokalplanområdet, i en afstand ca. 160 m ligger en produktionsvirksomhed med støjende aktiviteter. Støjrapport fra virksomheden viser at der ikke støjtes i høj grad ind på arealet for indeværende lokalplan. Eventuelle støjgener vil kunne forhindres ved tiltag inden for indeværende lokalplan. Det vurderes at

lokalplanen ikke medfører skærpede miljøvilkår for produktionserhverv, idet der i forvejen ligger både boliger men også kontorerhverv tæt på disse.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområde for HTK Vand A/S Vandværk. Området er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Området er beliggende inden for udkanten af indvindingsopland til Solhøj kildeplads og en mindre del af lokalplanområdet er beliggende inden for Indvindingsoplandet til Hedehusene Vestre Vandværk.

Området er derudover omfattet af Nymølle Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse ". 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".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Det fremgår af § 11 stk. 7 i Fingerplanen, at Hedehusene Vest ved Nymølle er udpeget som egnet lokalisering mulighed for transport- og logistikerhverv. I henhold til Fingerplanens § 11 stk. 1 nr. 6 kan der i forbindelse med transport- og logistikerhverv med et bygningsareal på mere end 30.000 m² etableres kontorlokaler, der udgør et omfang på mere end 1.500 m² bygningsareal til egen administration.

Det eksisterende erhverv i området udgør en større transport- og logistikvirksomhed med et bygningsareal mere end 30.000 m², og derfor kan der etableres en større kontoradministration end 1.500 m² bygningsareal uden for det stationsnære område samt stationsnære kerneområde, jævnfør Fingerplanen.

Den planlagte bebyggelse udgør en udvidelse af den eksisterende administration, som er tilknyttet til den eksisterende transport- og logistikvirksomhed.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.E.11 – Hedelandsvej syd, Hedehusene/Fløng.

Området er udlagt til erhverv i form af virksomheder med særlige beliggenhedskrav, Transport- og logistikvirksomheder.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 50 % beregnet ud fra den enkelte ejendom. Bebyggelse må max have 4 etager og en højde af 40 meter i den østlige del og 15 meter i den vestlige del. Der er ingen øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen muliggør etableringen af kontoradministration samt tilhørende personalefaciliteter, som associeret funktion til områdets transport- og logistikerhverv inden for kommuneplanrammen og vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.41

Området er i dag omfattet af lokalplan 4.41 som blandt andet muliggør etablering af Transport- og logistikerhverv i området. I den eksisterende lokalplan fastlægges indeværende lokalplanområde til Grønt område, hvorfor det ikke er muligt at opføre bebyggelse på området. Lokalplan 4.41 aflyses derfor for den del, der er omfattet af den nye lokalplan 4.48 og der udlægges nye bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplan 4.41 fastsætter et stiforløb fra Hovedgaden til Hedeland. Ved den nye lokalplan brydes dette stiforløb af indkørslen til delområde A, i forbindelse med indkørsel til den nye administration. Stiforløbet fra Hovedgaden til Hedeland skal sikres med en sikker overgang for cykler og gående ved indkørslen til den nye kontoradministration.

Lokalplan 4.40

Området umiddelbart nord for Hovedgaden er i lokalplan 4.40 udlagt til erhvervsområde for transport- og logistikerhverv. Lokalplan 4.48 muliggør en gangbro mellem den nye bebyggelse og den eksisterende administration nord for Hovedgaden. Det vurderes at opførelsen af gangbroen ikke vil være i strid med lokalplan 4.40, da der med en gangbro ikke er tale om egentlig bebyggelse og at det dermed ikke er i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 4.40.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplanen understøtter udviklingsstrategiens visioner om at skabe de bedste vilkår for virksomhederne. Med lokalplanen understøttes udviklingsmulighederne for eksisterende transport- og logistikerhverv i området.

Arkitekturstrategien

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre en god sammenhæng med omkringliggende bebyggelse og sørger for, at bebyggelsen indpasses i landskabet.

Klimaplan

Med lokalplanens realisering vil der blive etableret solceller på store dele af bebyggelsens tagflader, hvilket vil dække dele af virksomhedens elforbrug. Desuden planlægges for en etablering af 200 ladestander til elbiler fra start af og en klargøring af de resterende p-pladser. Der skabes derfor fra start af gode faciliteter der gør det nemmere at vælge grønnere transport. Den offentlige transport tilgås ved bus som stopper lige uden for ejendommen på Hovedgaden.

Ved at udvidelsen af kontoradministrationen sker i tæt forbindelse med eksisterende kontoradministration, er det ikke nødvendigt med længere transport for at rejse mellem administrative funktioner.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Afledning af spildevand, herunder regnvandshåndtering skal ske i henhold til gældende spildevandsplan. HTK-forsyning etablerer spildevandskloak til matrikelskel.

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres på egen grund ved en kombination af forsinkelse og nedsivning. I ekstreme hændelser, vil vandet overløbe til Hedelandsvej og løbe mod syd.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde. Området vil derfor blive vandforsynet af HTK Vand A/S.

Varmeplanlægning

Området er udlagt til område med fjernvarmeforsyning. Det forventes derfor, at det nye byggeri tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Følgende rådighedsservitutter skal man være særligt opmærksom på i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

04.05.1932-601-11 – Dok om byggelinjer mv, Vedr. 81

Der gælder en vejudvidelseslinje på 17,5 meter målt fra Hovedgadens vejmidte. Der må ikke bebygges inden for arealet mellem vejkant og vejudvidelseslinje.

15.07.1992-10172-11 -Dok om fjernvarme mv

I lokalplanens nordlige del, langs Hovedgaden, løber et 10 meter bredt deklarationsbælte for en fjernvarme transmissionsledning tilhørende VEKS. Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse inden for deklarationsbæltet, men der muliggøres beplantning og hegn. Anlægsarbejder, ledningsarbejder og beplantning inden for deklarationsbæltet kan kun ske efter aftale med ledningsejer.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres så det er let tilgængeligt at afhente.

Affaldshåndtering sker i en separat bebyggelse i tæt nærhed til kontoradministrationen, som affaldsbiler kan komme helt tæt på.

Museumsloven

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget geotekniske undersøgelser som har vist sig tilstrækkelige som arkæologisk forundersøgelse, og området er derfor frigivet.

Findes der mod forventning, under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

En del af området er omfattet af skovbyggelinjer. Det er en forudsætning for opførsel af bebyggelse i området indenfor skovbyggelinjen, at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Miljøvurderingsloven

Det er vurderet at de anlæg lokalplanen muliggør er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2. I forbindelse med realisering af lokalplanen, skal det konkrete projekt derfor VVM-screenes, for at vurdere om der skal foretages en fuld miljøkonsekvensvurdering.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til administration i tilknytning til transport- og logistikerhverv.
- Bebyggelsens fremtræden
- udlæg til beplantningsbælter, der kan fungere som rasteområder og ledelinjer for flagermus
- udlæg til beplantningsbælter som afskærmning mod nabobebyggelse
- at stiforbindelsen fra Hovedgaden til Hedeland sikres, ved vejadgang til lokalplanområdet.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

77, Marbjerg By, Fløng

Samt dele af matrikel:

35f og 7000f Marbjerg By, Fløng

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. september 2023 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på bilag 3.

2.3 Zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

Den del af matrikel 7000f Marbjerg By, Fløng, som ligger inden for lokalplanens afgrænsning overføres fra landzone til byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde A

Området må kun anvendes til kontoradministration med tilknytning til transport- og logistikerhverv, tilknyttede personalefaciliteter, samt parkering. Derudover må området anvendes til gangbro for den del, der er omfattet af anlægszone for gangbro.

3.2 Delområde B

Området må kun anvendes til beplantningsbælter, spredningskorridor og regnvandshåndtering. Derudover må

området anvendes til gangbro for den del der er omfattet af anlægszone for gangbro.

3.3 Delområde C

Området må kun anvendes til offentlig vej, beplantningsbælte og gangbro. Dertil i overensstemmelse med anvendelsen i lokalplan 4.40.

§ 4. Matrikulære forhold

Grunde må ikke være mindre end 4000 m².

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til delområde A som vist i princippet på bilag 3.

Der kan anlægges interne veje til betjening af området. Interne veje skal minimum udlægges med 2 x 3,5 meter kørebane.

Alle veje inden for lokalplanområdet skal dimensioneres som en vej, der kan bære lastbiltrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

5.2 Stier

Der skal etableres adgang til delområde A for cykler og gående via Hovedgaden, i princippet som vist på bilag 2.

Der kan etableres stiadgang for gående i forbindelse med vejadgangen til delområde A fra Hedelandsvej.

Ved vejadgang til delområde A, skal der sikres en videreførsel af den eksisterende sti der går langs Hedelandsvejs østlige side som vist på bilag 2.

Stier skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

Primære adgangsstier skal have fast belægning i form af asfalt, beton eller betonfliser.

Sekundære stier kan derudover udføres med grusbelægning eller befæstes med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal

Inden for lokalplanområdet skal der etableres minimum 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 4 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter) Handicapparkeringspladserne skal anlægges tæt på indgange.

Ved udregningen af parkeringsnormen medregnes areal for teknikhuse på taget ikke i bruttoetagearealet.

Parkeringspladser skal placeres indenfor delområde A.

Parkeringspladser for personbiler skal anlægges i størrelsen 2,5 x 5 m med et udbakningsareal på minimum 7 m.

Der kan etableres parkeringskælder indenfor delområde A under terrænparkeringens udstrækning som vist på bilag 2 og under den sydlige del af byggefelt A01.

Nedkørsel til parkeringskælder skal etableres i delområde A.

For hele lokalplanområdet må der maksimalt etableres 500 parkeringspladser inklusive handicapparkering.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Mindst 120 cykelparkeringspladser for delområde A

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til kontoradministration.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne i delområde A, som vist på bilag 3.

Der kan ydermere etableres en gangbro inden for Delområde A, B og C for den del som ligger inden for anlægszone for gangbro, som vist på bilag 3, og som beskrevet i § 6.4.

Der kan etableres transformestationer i nødvendigt omfang inden for delområde A.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.

6.1 Bebyggelsens omfang – delområde A

Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne A01 og A02 som vist på bilag 3.

Der kan derudover opføres sekundær bebyggelse, såsom cykelskure og læskure på samlet set 100 m² inden for delområde A.

Byggefelt A01 – Administrationsbygning

Byggefelt A01 er underinddelt som vist på bilag 4, og reguleret som i det følgende:

- Bebyggelse i nordlig og østlig del af byggefelt A01 kan opføres i op til 3 etager og med en maksimal højde på 18 meter målt fra naturligt terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan

- Bebyggelse i sydlig del af byggefelt A01 kan opføres i op til 4 etager og med en maksimal højde på 20 meter målt fra naturligt terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

Der kan inden for den maksimale højde angivet ovenfor, placeres teknikhuse på taget, i overensstemmelse med § 7.5.

Bygningsdybder må ikke overstige 20 meter.

Bebyggelsen skal placeres som to karrébebyggelser der omkranser hvert deres åbne gårdrum og som forbindes i hjørnerne, efter princippet som vist på bilag 2.

Der kan maksimalt opføres 19.000 m² bruttoetageareal ekskl. Teknikhuse i byggefelt A01.

Byggefelt A02 – Paddletennis, affaldshåndtering og cykelparkering

Bebyggelsen i Byggefelt A02 må opføres i maksimalt 1 etage i en maksimal højde på op til 10 meter målt fra naturligt terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

Paddletennis, affaldshåndtering og cykelparkering kan integreres i en samlet bygning.

Der må maksimalt opføres 1.100 m² bruttoetageareal i byggefelt A02

6.2 Bebyggelsens omfang - Delområde B

Der må ikke opføres nogen former for bebyggelse inden for delområde B

Uanset ovenstående kan der placeres en gangbro inden for delområde B, som beskrevet i § 6.4

6.3 Bebyggelsens omfang – Delområde C

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde C.

Uanset ovenstående kan der placeres en gangbro inden for delområde C, som beskrevet i § 6.4

6.4 Bebyggelsens omfang – Anlægszone for gangbro

Der kan etableres en lukket gangbro fra eksisterende kontorbebyggelse på matr.nr. 35f Marbjerg By, Fløng til ny administrationsbygning i lokalplanens delområde A.

Gangbroen skal placeres inden for anlægszonen for gangbro som vist på bilag 3.

Gangbroen kan overskride anlægszonens afgrænsning mod byggefelt A01 med 6 meter.

Gangbroen må have en bredde på maksimalt 6 meter og gangbroens facade må maksimalt have en højde på 6 meter.

Fra gangbroens underside skal der være minimum 5 meters frihøjde over Hovedgaden, som anført på bilag 7.

Brounderstøtning kan placeres i henhold til gældende lovgivning og må ikke placeres nærmere Hovedgadens vejmidte end 17,5 meter (vejviddelinjen).

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Delområde A

Byggefelt A01

Facader i stueetagen skal fremstå med grå beton eller grå murværk med større glaspartier fra gulv til loft i stueetagen, eller som let stålkonstruktion med facadepaneler i varierende bredder.

Facader på de øvrige etager skal fremstå som lette facader med paneler af stål med varierende højder. Facadepanelerne i stål skal fremstå i én af følgende nuancer; sort, mørkegrå, mørkebrun eller rust.

Der skal etableres horisontale vinduesbånd på etagerne med sammenhængende brystningsbånd, der eventuelt er afbrudt af områder med balkon og/eller indeliggende altaner. Sprosser skal være i samme mørke nuance som facadepanelerne.

Udvendig solafskærmning skal etableres som lameller i mørke nuancer lig øvrig bebyggelse.

Byggefelt A02

Facader i Byggefelt A02 skal fremstå med grå beton eller murværk med større glaspartier fra gulv til loft, eller som let stålkonstruktion med facadepaneler. Bebyggelsen skal følge samme materialetype og farvevalg som den øvrige bebyggelse.

Anlægszone for gangbro

Gangbroen som nævnt i § 6.4 skal udføres som en lukket gangbro i gitterkonstruktion med facader af klart glas og eventuelt med brystningsbånd af stålpaneler i samme nuance som den øvrige bebyggelse.

Der må ikke etableres solenergianlæg på gangbroen og gangbroen må ikke give anledning til gener for trafikken.

Der må ikke opsættes skilte, reklamer, antenner og/eller paraboler mv. på gangbroen.

7.2 Tage

Tage skal fremstå flade med sort tagpap eller som grønne tagflader med for eksempel sedumarter, græsser eller lignende.

Der kan etableres solceller på tagfladerne. Solceller må ikke give anledning til refleksionsgener.

7.3 Altaner og terrasser

I Byggefelt A01 kan der etableres indeliggende altaner i forbindelse med administrationsbygningen.

Terrasser skal udføres i materialer som nævnt i § 9.2

7.4 Sekundære bygninger

Småbygninger i terræn kan opføres i lysegrå beton eller som lette konstruktioner med stålbeklædning i samme nuance som i byggefelt A01 og A02.

Småbygninger skal have grønt tag med græsser, sedumarter eller lignende.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes minimum 2,5 meter ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen, såsom i et teknikhus og må højst gå 4,5 meter over tagfladen. De skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke reflekterende materiale, som i farvevalg er lig bebyggelsens øvrige fremtræden.

Ventilationsinstallationer, stativer, rør og kanaler o.l. skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade, for at sikre en ensfarvet tagflade.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

Antenner og paraboler på ikke opsættes synligt på facader og tage.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der kan kun placeres skiltning på facaden i stueetagen i forbindelse med administrationsbygningens hovedindgang.

Skiltning på facaden skal udføres som enkelt bogstaver direkte på facaden og med en bogstavshøjde afstemt efter facadens størrelse. Der må kun skiltes med eget firmanavn, branche og/eller logo.

Skiltning må ikke ved blænding, reflekser eller farve være til gene for omgivelserne og må ikke være synligt fra Hedeland.

Opstilling af pyloner og galgeskilte skal finde sted på virksomhedens egne arealer. Pyloner må ikke have en højde på over 3,5 meter og en bredde på mere end 1,5 meter. Galgeskilte må ikke have en højde på over 1,2 meter og en bredde på 2,5 meter.

Der må inden for lokalplanområdet højst placeres 1 pylon. Pylonen skal placeres ved vejadgangen til delområde A.

Skilte og pyloner må ikke genere de trafikale oversigtsforhold eller forstyrre trafikken i øvrigt

Der må opsættes op til 3 flagstænger i en maksimal højde af 13 meter. Flagstængerne skal placeres på terræn i tilknytning til Administrationsbygningens hovedindgang.

8.2 Belysning

Al belysning skal være nedadrettet og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

På facader må der kun opsættes belysning i form af lavtsiddende lamper med nedadrettet lys ved indgangsdøre og trappeadgange, såsom skotlamper.

Vejbelysning på adgangsvejen må kun udføres med armaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 6 meter.

Belysning på veje og stier fra adgangs- og parkeringsarealer må kun udføres med armaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

Belysning på parkeringsarealer for personbiler må kun udføres med armaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

Belysning på opholdsarealer må kun udføres med pullertbelysning med en maksimalhøjde på 1 meter.

§ 9. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, fælles opholdsarealer, adgangsveje, interne veje, stier, regnvandshåndtering og beplantningsbælter. Arealerne skal beplantes eller befæstes.

9.1 Fælles opholdsarealer

Parkerings- og tilkørselsarealer til biler og altaner medregnes ikke som opholdsarealer.

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet for kontoradministration

Opholdsarealer skal placeres indenfor delområde A og i nærhed til bebyggelsen.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9.2 Belægning

Adgangsveje fra Hedelandsvej skal udføres med asfalt.

Interne veje i delområde A og delområde B skal udføres som asfalt eller eventuelt delvist med betonfliser eller kostet beton.

Befæstede opholdsarealer skal udføres med betonfliser eller insitustøbt beton evt. med træbelægnings på terrasseområder i

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter.

Ved udregningen af krav til opholdsarealer medregnes teknikarealer på taget ikke i bruttoetagearealet.

Den vejledende støjgrænseværdi for udendørs opholdsarealer er 58 dB jævnfør vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

forbindelse med kantinefaciliteter. Kanter omkring bede kan dog udføres i cortenstål eller lignende.

Parkeringspladser til personbiler kan etableres med en permeabel belægning til nedsivning af regnvand.

Handicapparkeringspladser skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

9.3 Beplantning og afskærmning

Delområde A

Beplantning inden for delområde A skal fremstå med havekarakter, suppleret med mindre blomstrende buske, stauder og lignende.

Der kan etableres enkeltstående træer inden for området og tilsås med blomsterengsblandinger.

Områderne kan bruges til opsamling og nedsivning af regnvand, såsom regnbede.

Den sydlige del af byggefelt A01 som vist på bilag 4 kan fremstå som grønt opholdsareal med evt. regnvandshåndtering indtil det fuldt udbygges.

Delområde B

Indenfor delområde B må der kun benyttes følgende arter:

- Buske: Benved, Bærmispel, Dunet gedeblad, Æblerose, Hunderose, Fjeldribs og Slåen
- Træer: Stillekeg, Tjørn, Skovfyr, Ask, Hassel, Poppel, Nauer, Hvidtjørn, Engriflet Tjørn og Elletræer.

Gældende for hele delområde B, skal skovfyr fremstå som karaktertræ, men må ikke være eneste art.

Indenfor delområde B udlægges der beplantningsbælter som angivet på bilag 5.

Beplantningsbælte mod Hovedgaden - B1

Der udlægges et beplantningsbælte på minimum 5 meter mod Hovedgaden som vist på bilag 5.

Beplantningsbælte mod Hovedgaden skal beplantes som sammenhængende bevoksning svarende til levende hegn med spredte træer.

Beplantningsbælte mod øst og på den sydlige skråning - B2

Der udlægges et beplantningsbælte mod øst som vist på bilag 5, indeholdende en spredningskorridor på minimum 20 meters bredde. Beplantningsbæltet skal fungere som spredningskorridor og ledelinje for dyrelivet, herunder særligt flagermus.

Der udlægges et beplantningsbælte mod syd på den sydlige skråning som vist på bilag 5, der ligeledes fungerer som ledelinje for dyrelivet, herunder særligt flagermus.

Beplantningen i B2 skal hovedsageligt fremstå vildt med nedfaldne grene, døde stammer, sammenhængende buskadser, højt græs og stenbunker, med udgangspunkt i den eksisterende beplantning.

Ny beplantning skal etableres som et frisk skovbryn mod delområde A og med buskadser og lave træer mod nabobebyggelse.

Beplantningsbælte i hjørnet mod Hovedgaden - B3

Der udlægges et beplantningsbælte på hjørnet mod Hovedgaden og Hedelandsvej som vist på bilag 5.

Området skal beplantes med buske og træer, så området fremstår delvist åbent.

Der kan etableres et regnvandsbassin til opsamling og nedsivning af regnvand.

Regnvandsbassinet skal udformes, så det indgår naturligt i landskabet og uden brug af betonsider og hegning.

9.4 Hegning

Der må opsættes trådhegn i en højde af 3 meter, målt fra terræn.

Hegn må kun placeres inden for delområde A.

Uanset ovenstående kan hegn placeres maksimalt 2 meter inde i delområde B målt fra afgrænsningen mellem delområde A og B.

Mod Hovedgaden må hegnet ikke placeres nærmere Hovedgadens vejmidte end 17,5 meter (vejviddelinje).

9.5 Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund ved forsinkelse eller nedsivning i henhold til gældende spildevandsplan. Forsinkelse og nedsivning kan ske i bede, lavninger, rør og regnvandsbassiner mv. eller i kombinationer af disse.

Der er mulighed for at etablere et regnvandsbassin til opsamling og nedsivning af regnvand i det grønne område B3 som vist på bilag 5.

Regnvandsbassiner skal udformes, så det indgår naturligt i landskabet og uden brug af betonsider og hegning.

9.6 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. bilag 6 og bilag 7, må udføres.

Ved stejle terrænreguleringer kan der etableres støtte- eller terrænmur.

Der må ikke ske væsentlige terrænregulering i beplantningsbæltet B2 mod naboejendommen mod øst.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

9.7 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt, samt containere og paller.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang i overensstemmelse med § 5.1

10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

10.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

10.5 Afskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbælter, er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.3.

10.6 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

11.1

Lokalplan 4.41 for erhvervsområdet Hedelandsvej Syd, Nymølle, vedtaget af Høje-Taastrup Byrådet den 28. august 2012, ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 12. Retsvirkninger

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., medmindre 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. september 2023.


Michael Ziegler
borgmester


/

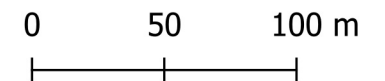
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold

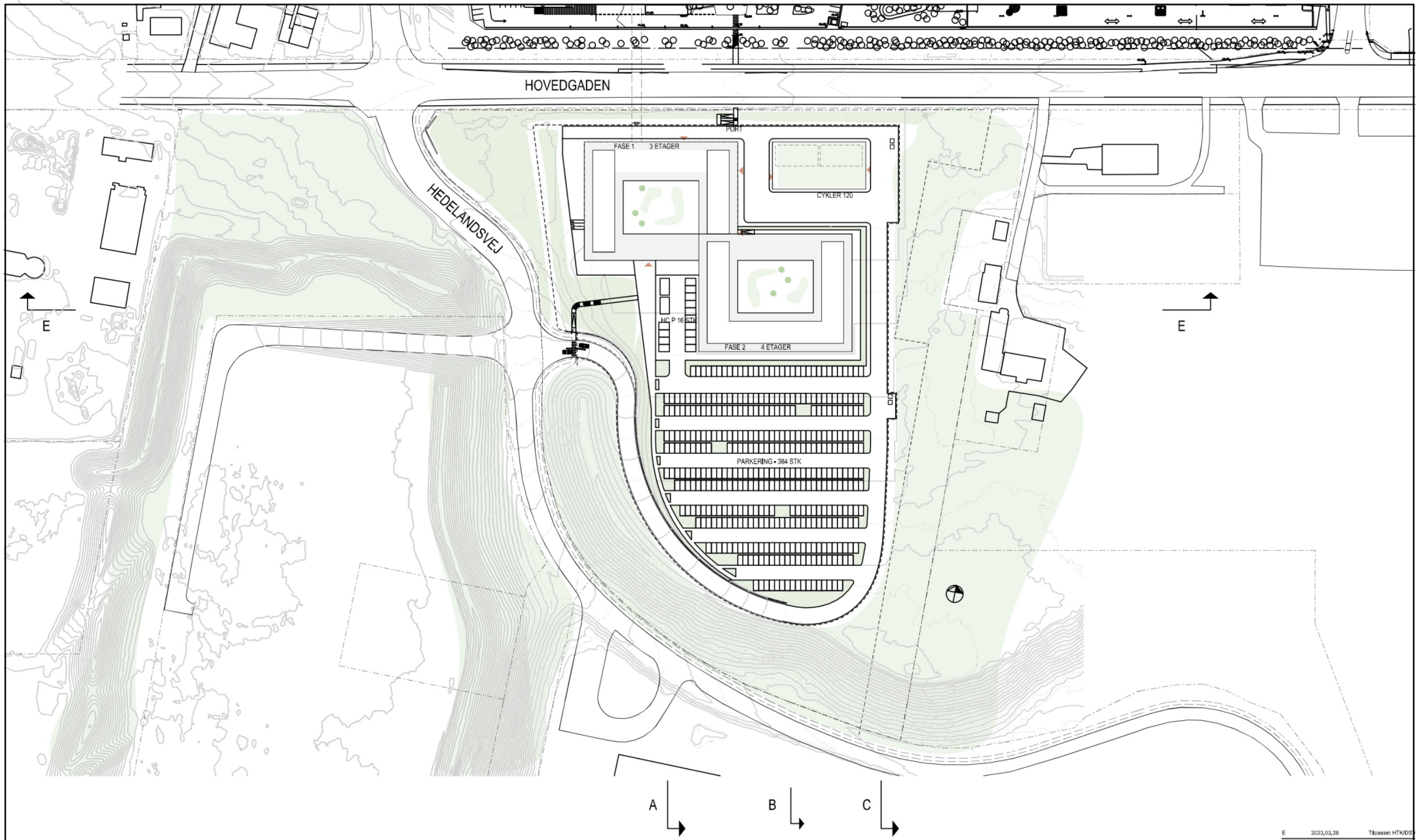


 Lokalplanafgrænsning

 Eksisterende matrikler

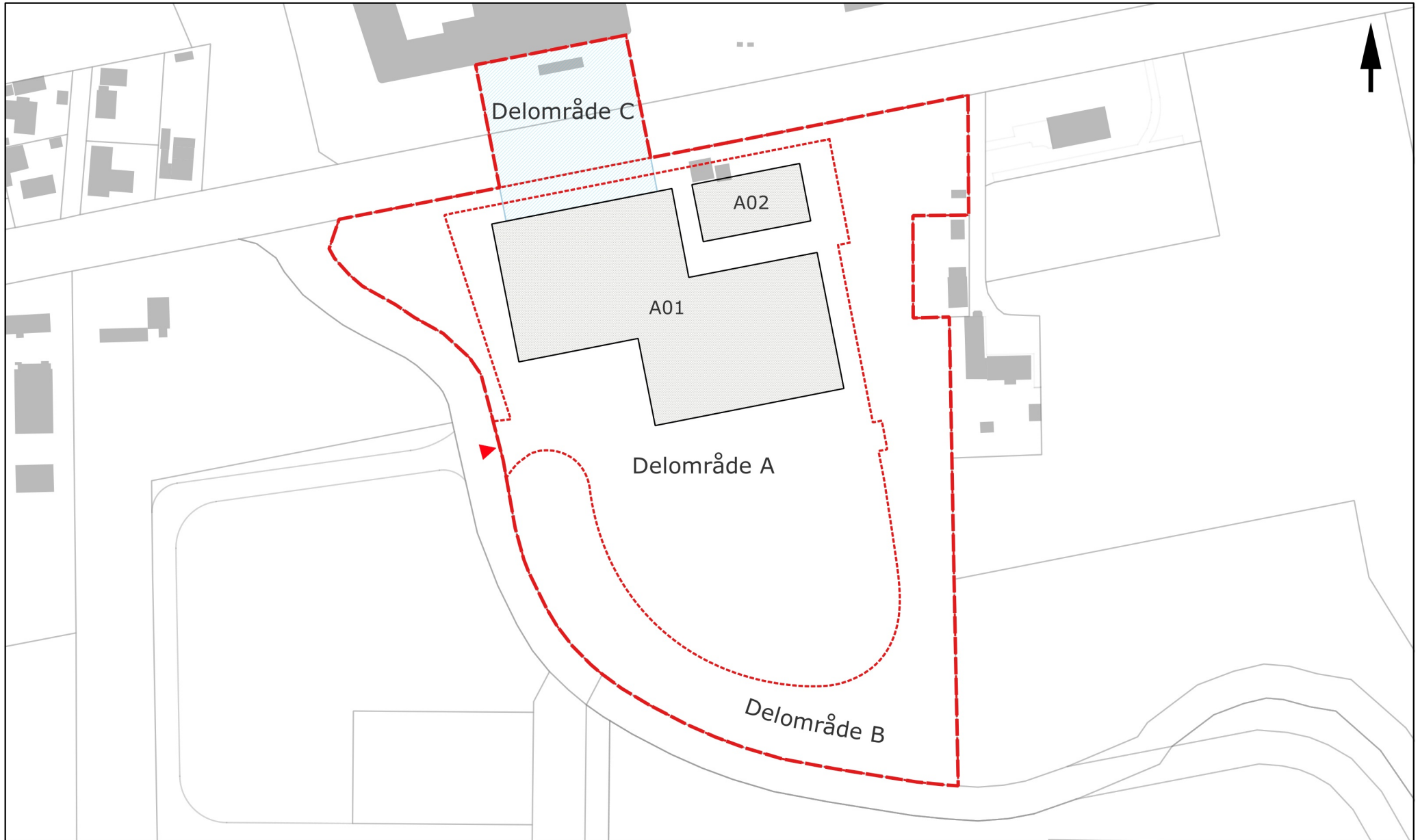


Bilag 2 - Illustrationsplan

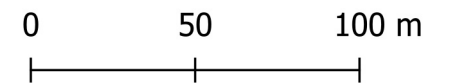


A, B, C og D angiver udgangspunktet for snittegningerne på bilag 7

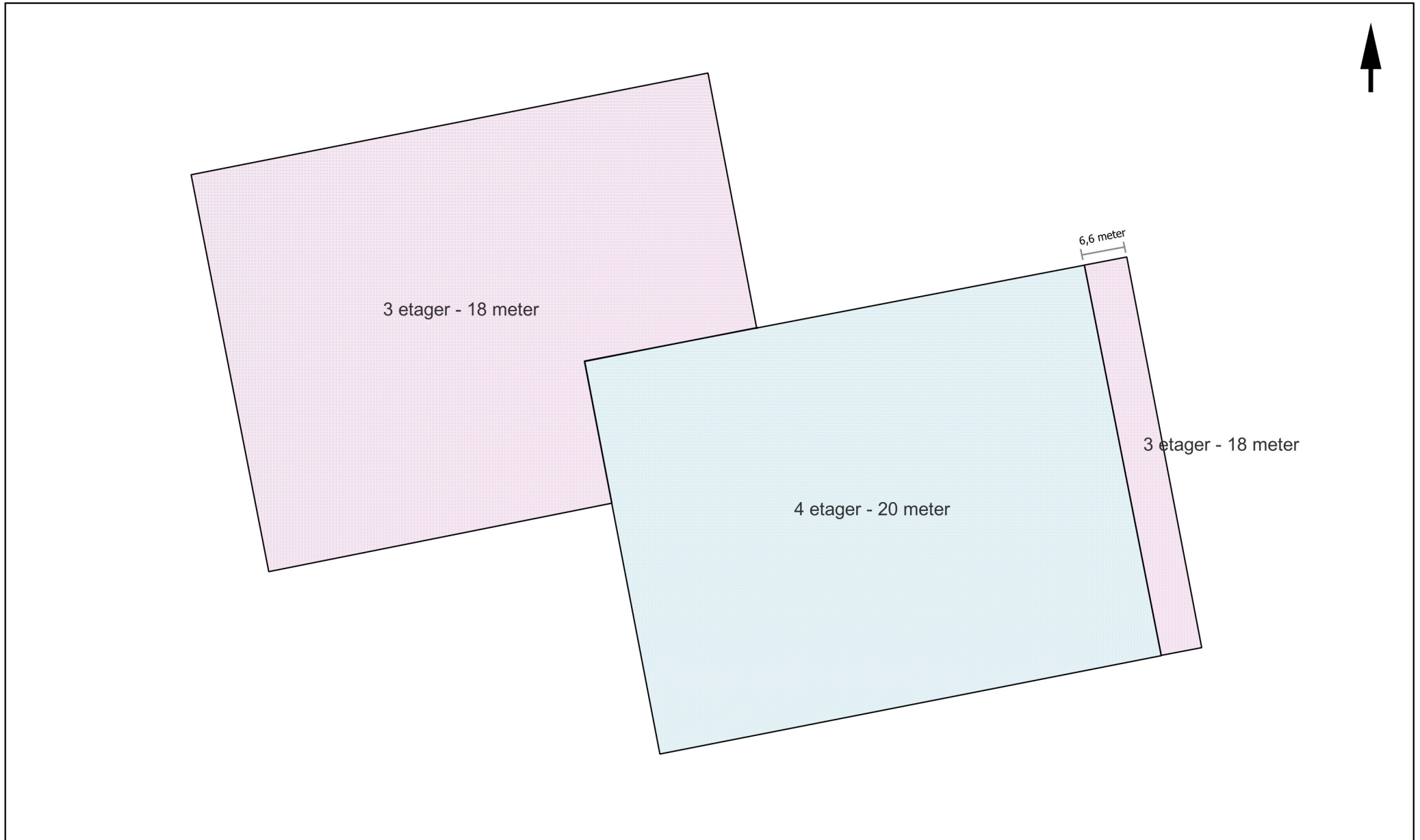
Bilag 3 - Byggefelter, delområder og anlægszoner




- Lokalplanafgrensning
- Byggefelter
- Vejadgang
- Delområder
- Anlægszone for gangbro

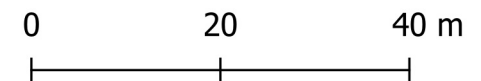


Bilag 4 - Inddeling af byggefelt A01

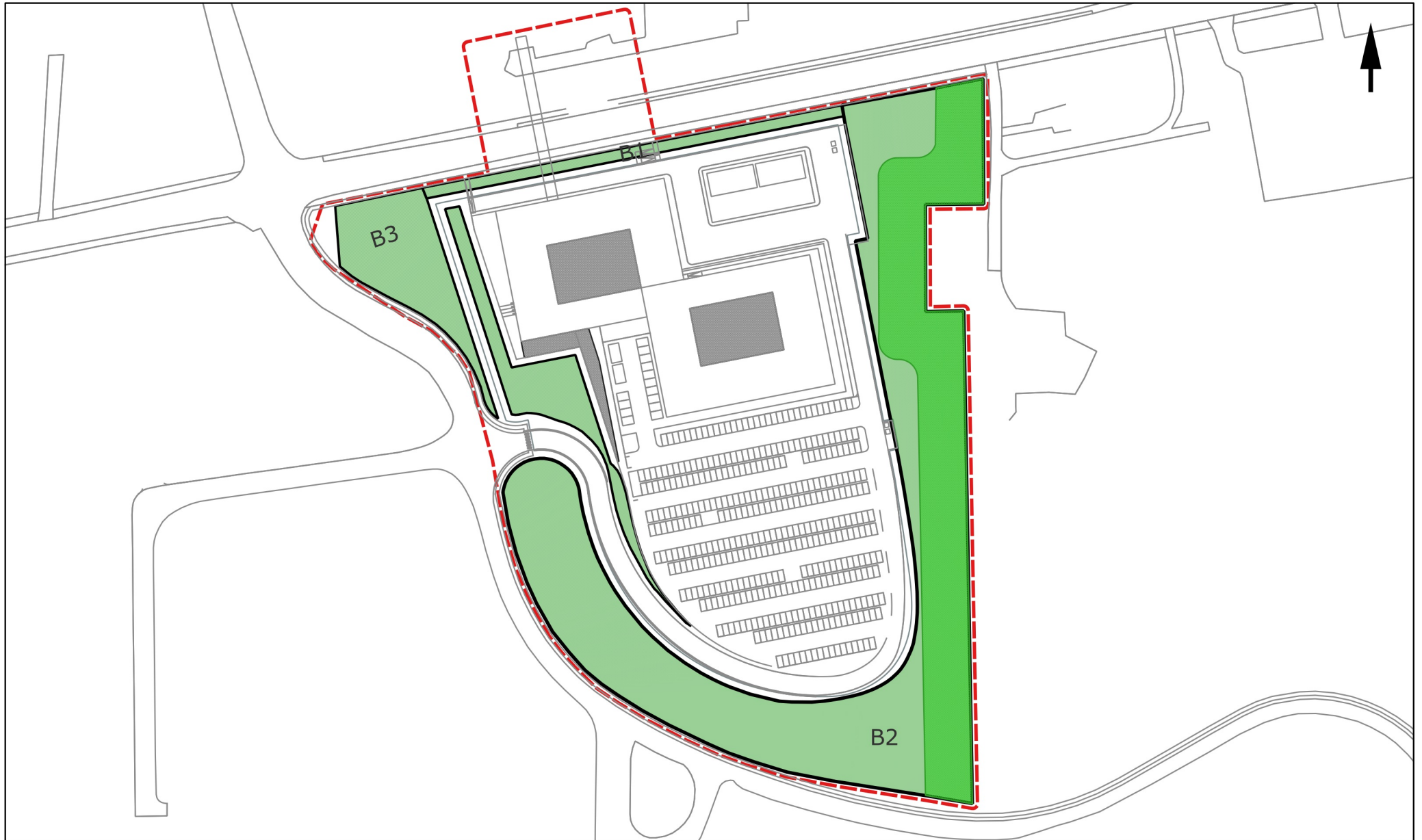






 Nordlig og østlig del af byggefelt A01 - Maksimalt 3 etager med en maksimal højde på 18 meter

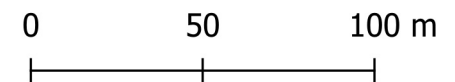
 Sydlige del af byggefelt A01 - Maksimalt 4 etager med en maksimal højde på 20 meter



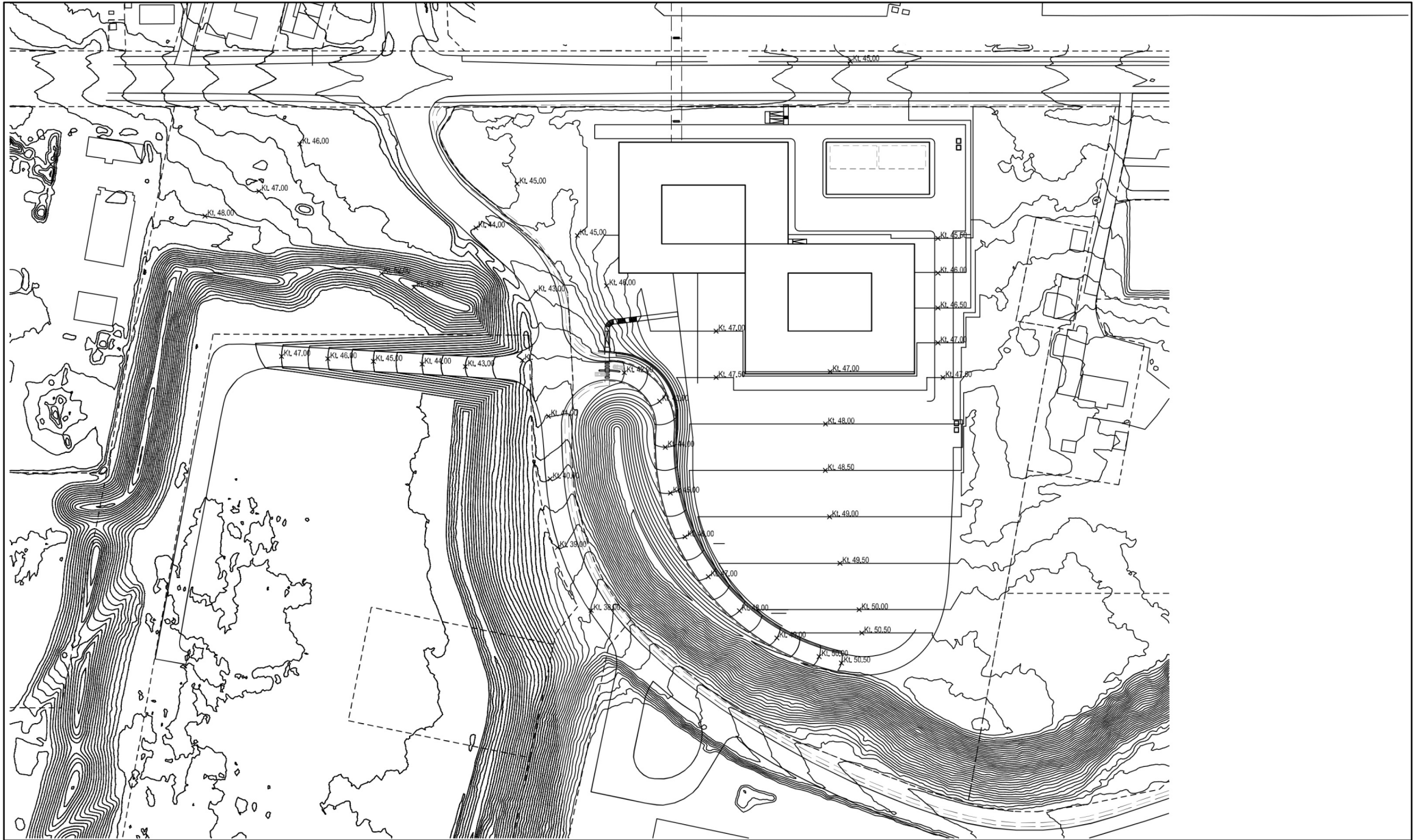
Bilag 5 - Beplantning



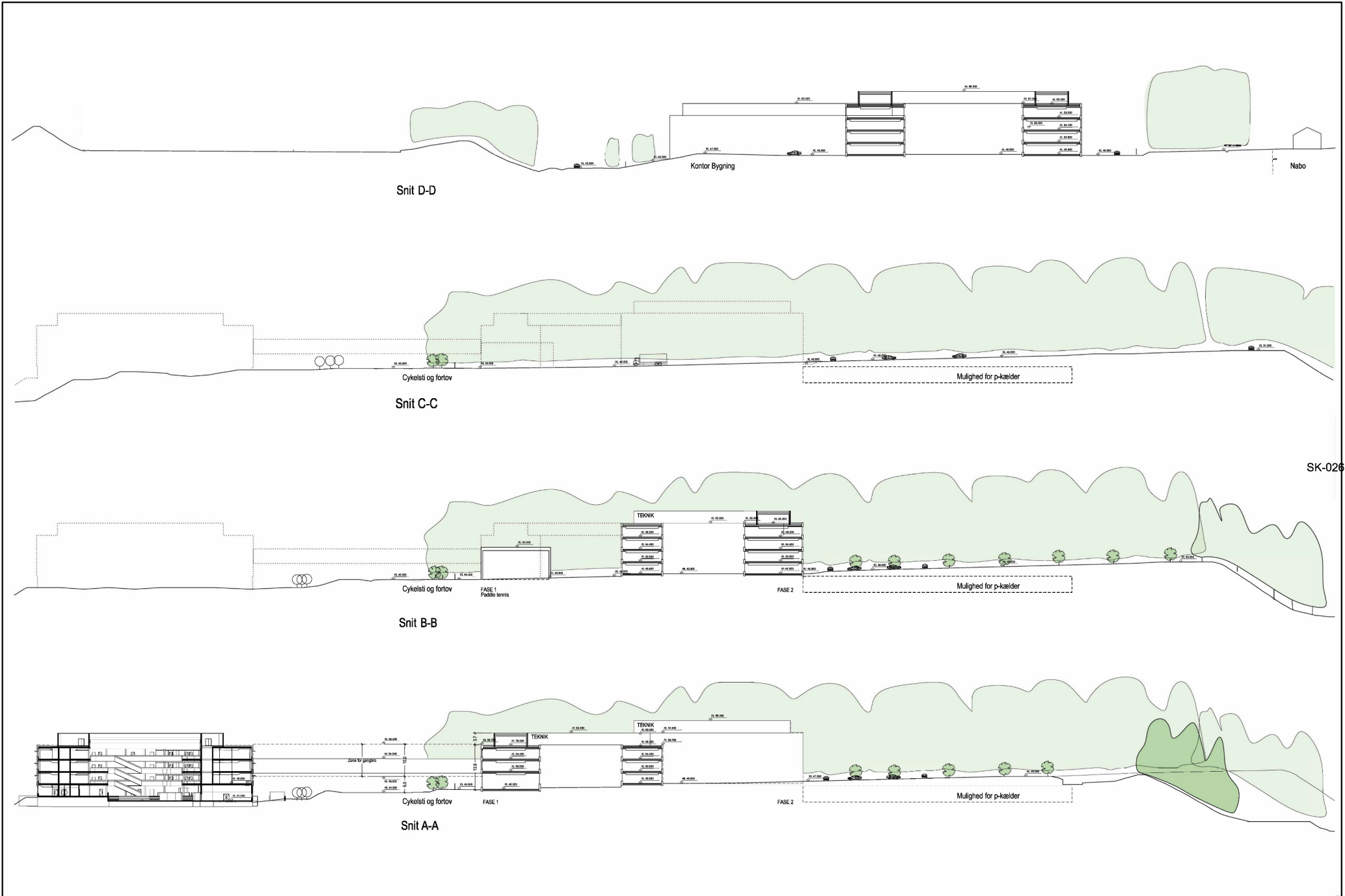
-  Beplantningsbælter
-  Primære opholdsarealer
-  Spredningskorridor (min 20 meter)
-  Lokalplanafgrænsning



Bilag 6 - fremtidige koter



Bilag 7 - snittegninger





Annoncering af lokalplan 4.48 på kommunens hjemmeside d. 22.09.2023

Endelig vedtagelse af lokalplan 4.48 for administration til transport- og logistik i erhvervsområde Hedelandsvej syd, Nymølle

Byrådet har den 20. september 2023 vedtaget endeligt lokalplan 4.48 for administration til transport- og logistik i erhvervsområde Hedelandsvej Syd, Nymølle.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 4.48 muliggør opførelsen af ca. 20.000 m² administration med tilhørende personalefaciliteter i tilknytning til transport og logistikerhverv i erhvervsområdet Hedelandsvej Syd, Nymølle.

Administrationsbygningen opføres som to sammenhængende karréer omkransende hvert deres gårdrum i op til 4 etager med en maksimal højde på 20 meter. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen indpasses området's karakter, med hensyn til naboer og naturværdier.

Bebyggelsen opføres hovedsageligt med mørke stålfacader med vinduesbånd og med lys beton og store glasfacader i stueetagen. Der etableres primære opholdsarealer i de omkransede gårdrum, og der arbejdes med en landskabsbearbejdning og beplantningskoncept der omslutter området. En større træbevoksning er bevaret i randområdet og skaber en afskærmende barriere mod naboer, samt sikrer en økologisk funktionalitet for området's flagermus.

Lokalplanen stiller krav om minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m², og maksimum 500 parkeringspladser totalt set, for sikre at trafikken kan håndteres i krydset Hovedgaden/Hedelandsvej.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 26. juni 2023 til den 7. august 2023.

Der indkom 7 høringssvar i høringsperioden. Høringen gav anledning til at ændre i lokalplanforslaget. Delområdet for overnatningsfaciliteterne er taget ud af den endelige lokalplan, og lokalplanen giver dermed ikke muligheden for opførelsen af disse.

Se sagsfremstillingen og Byrådets behandling af høringssvarene her: [Byrådet - Byrådssal \(htk.dk\)](#)

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 22. september 2023 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen [Politik | Høje-Taastrup Kommune \(htk.dk\)](#) og på [Plandata.dk | Planinfo.dk](#)

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme 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 fuldt 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 mitID. 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 kr. 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.