



Lokalplan nr. 2.23.4

Lokalplanen omfatter et område nord for Roskildevej, øst for Bondehøjvej, syd for VEGA, den kommunale driftby og Hakkemosen samt vest for Helgeshøj Allé

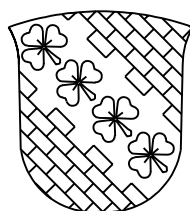
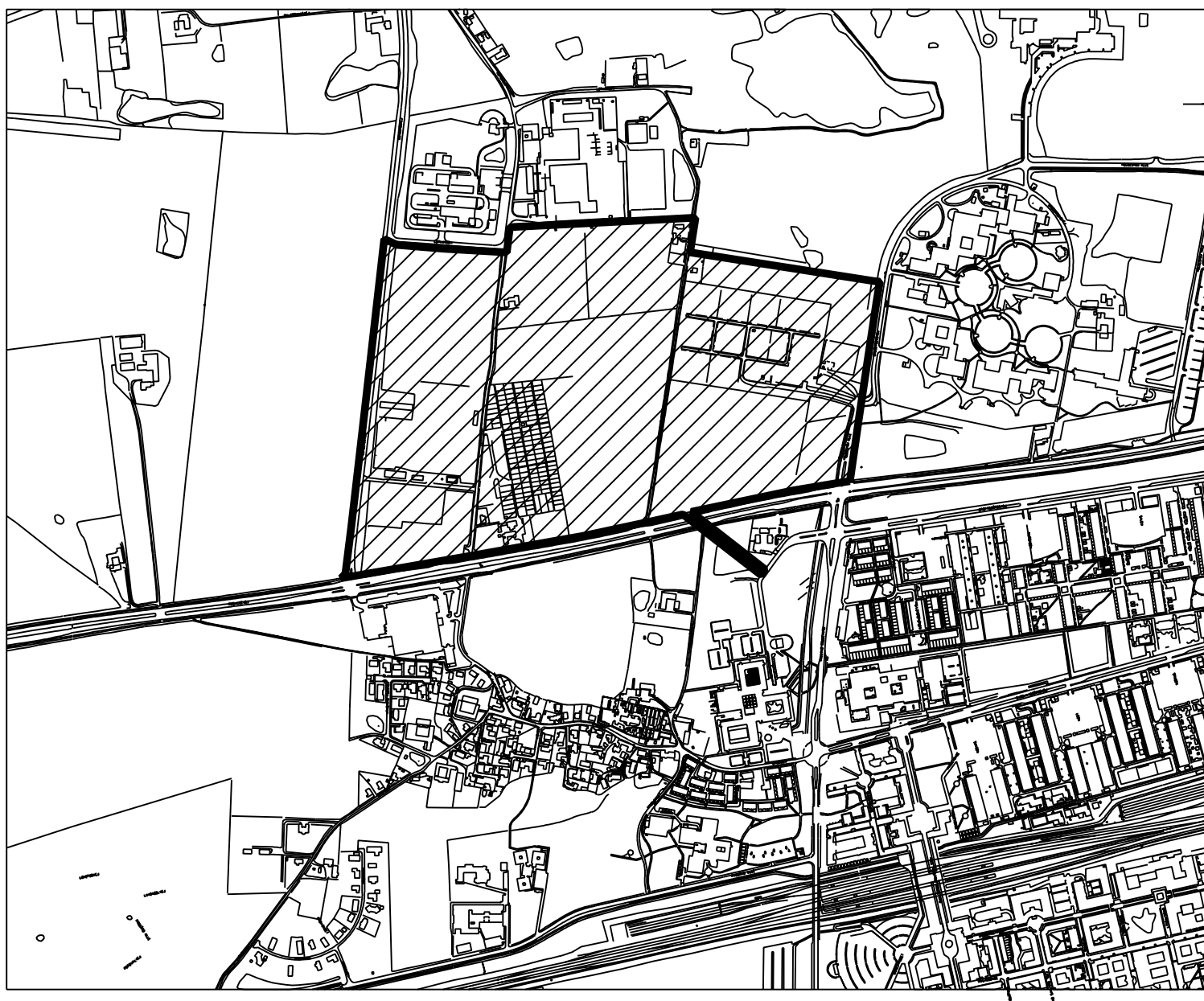
Høje Taastrup

Fritidsanlæg hvor der kan opføres en multi-arena

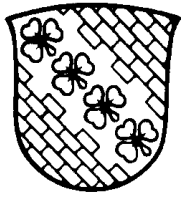
8. maj 2001

LOKALPLAN

2.23.4



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.23.4

Lokalplanen omfatter et område nord for Roskildevej, øst for Bondehøjvej, syd for VEGA, den kommunale driftby og Hakkemosen samt vest for Helgeshøj Allé

Høje-Taastrup Kommune - lokalplan 2.23.4

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.23.4.....	2
Indledning	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens hovedidé.....	3
Historie	6
Forholdet til anden planlægning.....	7
Bæredygtig udvikling.....	8
Fortidsminder	9
Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Bestemmelser for lokalplan 2.23.4.....	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4. Udstykning	13
§ 5. Trafikforhold.....	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8. Ubebyggede arealer.....	17
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg	18
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
§ 11. Grundejerforening	19
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	19
Vedtagelsespåtegning.....	19

Bilag 1	Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2	Byggeområder
Bilag 3	Trafikplan
Bilag 4	Illustrationsplan
Bilag 5	Landskabsplan
Bilag 6	Snit og opstalt

Redegørelse, lokalplan 2.23.4

Indledning

Lokalplan 2.23.4 tilvejebringes som grundlag for etablering af en del af det planlagte fritidsområde til sports-, fritids- og kulturelle formål.

Lokalplanområdet er en første del af et større samlet areal, der er udlagt til regionalt fritidsområde. Med lokalplanen er der mulighed for at virkeliggøre Høje-Taastrup Kommunes mål om at udvikle et regionalt fritidsområde til gavn for lokalbefolkningen, hovedstadsområdet og Ørestadsregionen.

Lokalplanen omfatter et område vest for Helgeshøj Allé og Gregersensvej, nord for Roskildevej, øst for Bondehøjvej og syd for forbrændingsanstalten VEGA, den kommunale Driftsby og Hakkemosen.

En lokalplan skal i henhold til 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. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdell. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for en rotundaformet arena med tilhørende bygningsanlæg. Dette bygningsanlæg er placeret aksialt omkring en promenade med arenaen som hovedpunkt på akse. Akse tager sit udgangspunkt i en stibro over Roskildevej, der peger mod Høje Taastrup By og Høje Taastrup Station.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser for et hotelkompleks i det sydvestlige hjørne af området, som er forbundet med et overdækket gangsystem til arenaens bygningsanlæg.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser for et health- og fitness center samt yderligere et hotel, der er placeret i områdets nordøstlige del.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der strukturerer bebyggelsens placering, fastlægger form og volumener på bebyggelsen, samt bestemmelser for materialer og farver i bebyggelsen.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser for vej- og sti adgang til området og en vej-og stiplan for området samt bestemmelser for den landskabelige udformning af området.

Lokalplanens hovedidé

Multi-Arena:

Multi-Arena projektet består af en multianvendelig lukket arena til sports- og kulturarrangementer med plads til ca. 15.000 tilskuere . I tilknytning til arenaen opføres en fritidsanlæg, der vil tilfredsstille behovet for aktiviteter, som er forbundet med sport og andre former for familieunderholdning. Desuden omfatter fritidsanlægget butikker med udvalgsvarer, et biografkompleks, health-og fitness center, natklub, restauranter og caféer samt hoteller. Den planlagte bebyggelse udgør ca. 120.000 m².

Multi Arena kompleksets orientering er bestemt af dets placering i forhold til Høje Taastrup By og er placeret således, at kompleksets akse forbindes med Høje Taastrup By og Høje Taastrup Station. Mange besøgende til Multi Arenaen vil ankomme til Høje Taastrup Station med tog eller bus. Derfor peger arenaens hovedindgang og fritidsanlæggets promenade mod stationen og understreger hermed bebyggelsens samhørighed med Høje Taastrup By.

Arena:

Arenaen har indvendig form som en ellipse for at tilgodese de internationale mål på forskellige baner for sportsudøvelse samt tilskuerpladser, der omgiver arenaens sportsbaner/scenegulv. I den resterende plads mellem ellipsen og bygningens cirkulære plan er der placeret foyer, modtagelsessuiter møde/konferencerum og andre faciliteter, som brugerne af arenaen måtte ønske samt depot arealer.

Hovedindgangen til arenaen er beliggende i bygningsanlæggets hovedakse i den nordlige ende af den promenade, som er det samlende element for fritidsanlæg-

get og som dermed forbinder arenaen med de øvrige fritidsfaciliteter. Desuden er der placeret et antal indgange rundt i yderkanten af arenaen med direkte adgang fra parkeringsarealerne.

Arenaens bygningsmæssige udtryk er High Tech. Bygningens facader beklædes med profilerede metalplader, metalkassetter eller metalpaneler i farveskalaen mat grafitgrå til sølvgrå. Facadeudtrykket afspejler, at funktionen er indadvendt og ikke kræver stor lysindtag. Indgangene og trappesektionerne markeres med glaspartier.

Fritidsanlægget:

Bygningsanlægget, der rummer fritidsaktiviteterne, har en sluttet form som en oval bygning, der visuelt markerer sig fra Roskildevej.

Promenaden er et vigtigt element i bygningsanlægget for butiks-og fritidsfaciliteterne, da disse er grupperet omkring promenaden, der fysisk hæfter sig på arenaen og markerer hovedindgangen til denne. Promenaden er overdækket af glastage, som lader det naturlige dagslys sive ned i fodgængerområderne. Promenaden er naturlig ventileret.

Bygningsanlægget skal i sit udtryk harmonere med arenabygningen og have samme materiale-og farveholdning. Bygningen udgør et hele, så bygningsudtrykket er det samme, både mod promenaden og ud mod parkeringsarealerne. I facadernes modulering indpasses vinduespartier efter de forskellige funktioners behov for dagslys.

Health-og fitness center:

Rektangulær formet bygning, som fremstår delvis med murede facader og delvis facadeelementer af træ. Hermed markerer health-og fitness centeret overgangen til hotelbygningen i det østlige område og det tilstødende Teknologisk Institut.

Hoteller:

Hotellernes plan afspejler et ønske om en genkendelig struktur, som både er funktionel og visuelt identitetsskabende.

Hotellet, som er placeret i det sydvestlige område mod Roskildevej, er i 6 etager og cirkulært i sin plan. Hotelværelserne er placeret omkring en indvendig rund atriumgård. Facaderne fremstår med samme High Tech udtryk og facadebehandling som bygningen for fritidsfaciliteter og understreger hermed en samhørighed med arena og tilhørende bygningsanlæg.

Hotellet, som er placeret i det østlige område mod Helgeshøj Allé er i 3 etager og rektangulært i sin plan. Hotelværelserne er placeret omkring en rektangulær atriumgård. Bygningen fremstår med murede facader og delvis facadeelementer af træ. Facaderne tilstræbes i sit udtryk samt i sit farve-og materialevalg at tilnærme sig Teknologisk Institut. Institutet er beliggende øst for området.

Skiltning og belysning

Et samlet koncept for skiltning og belysning inden for Multi Arena-området skal have som formål at give området et helhedspræg. Skiltningen og belysningen må ikke i sit udtryk og sin udformning virke forstyrrende på Høje Taastrup Landsby, kirken og dens omgivelser eller på det rekreative område Hakkemosen.

Den landskabelige bearbejdning af området:

Den landskabelige bearbejdning af området har til formål at skabe en parkagtig karakter, der kan mildne overgangen til de rekreative arealer ved Hakkemosen, at skabe rekreative udendørs opholdsarealer og attraktive arealer for udøvelse af kropslige aktiviteter. Desuden at skærme parkeringsarealerne ud mod de omkringliggende veje og at skabe en lys skov, en såkaldt lund, hvor bilerne parkeres. Hvor det terrænmæssigt er naturligt etableres der små søer til opsamling af overfladevand, som kan øge de udendørs opholdsarealers landskabelige værdi.

Langs Roskildevej udformes der et beplantningsbælte som en lund med et vandbassin. Da der langs Roskildevej er tinglyst en byggelinie på 25 meter fra vejmidten, kræver beplantningen og vandbassinet Københavns Amts dispensation iht. lov om offentlige veje.

Områdets sammenhæng med de omgivende arealer:

Vejadgang til området sker fra øst via Helgeshøj Allé og fra vest via Bondehøjvej. De to hovedadgangsveje forbindes med en intern adgangsvej, som er placeret i områdets vestlige og nordlige del og som giver adgang til parkeringsarealerne og til en intern fødevej til arenaen og fritidsanlægget.

Helgeshøj Allé skal føres forbi Teknologisk Institut til erstatning for Gregersensvej for at kunne lede trafikken fra området videre til motorvejssystemet.

Der skal etableres rundkørsler/signalregulerede kryds på Helgeshøj Allé og Bondehøjvej ved tilkørselsvejene til området for at skabe en glidende trafikafvikling til og fra området.

Vest for Bondehøjvej udlægges der op til 2.000 parkeringspladser som ekstra parkeringspladser.

Gennem området føres der gang-og cykelstier, der er en del af kommunens overordnede stinet. Langs arenaens og det tilhørende bygningsanlægs ydersider føres der gang-og cykelsti til stisystemet øst for den kommunale driftby og som giver adgang til Hakkemosen og videre til Sengeløse. En lignende forbindelse føres via Lervangen og Korsebjergengen videre til Sengeløse og endelig er der en stiforbindelse til området vest for Bondehøjvej. Desuden føres der en sti fra stibroen mod nord, som skal forbinde den kommende aktivitet i det sydøstlige del af området med hovedstinettet. Samtidig giver denne sti direkte adgang til Hakkemosen og de rekreative arealer.

Der skal placeres en udvidet stiforbindelse fra gangbroen over Roskildevej til Høje-Taastrup Station. Stien skal placeres langs Halland Boulevard og have direkte adgang til perronerne på Høje-Taastrup Station.

Historie

Områdets jorder har tidligere tilhørt dels Høje Taastrup Præstegård, matrikel 1 a Høje Taastrup By og dels Ny Munkegård matrikel 2 e Kragehave By . Sidst nævnte ejendom blev senere overtaget af frøfirmaet Olsens Enke, som anvendte jordene til forsøgsmarker og væksthuse. Området tilhører to forskellige ejerlav, der fortæller, at jordene har tilhørt to forskellige landsbyfællesskaber, nemlig Høje Taastrup og Kragehave.

Senere opkøbte Høje Taastrup Kommune arealerne og området blev udlagt til offentlige formål som Høje Taastrup Idrætspark.

Forholdet til anden planlægning

Området er i Regionplan 1997 for Københavns Amt udlagt til lokalisering af større, arealkrævende forlystelsesanstalt. Dvs. større kulturelle anlæg som koncertsale, kongrescentre og forlystelser og lignende, der skal lokaliseres stationsnært i byområde, fortrinsvis ved en knudepunktsterminal. Ifølge regionplanen kan et areal i Høje Taastrup syd for Holbækmotorvejen anvendes til lokalisering af aktivitetscenter og andre lignende større forlystelsesanstalt af regional betydning.

- Regionplantillæg nr. 9 til Regionplan 1997 for Københavns Amt omfattende retningslinier og VVM-redegørelse for Multi Arena i Høje Taastrup er vedtaget af Hovedstadens Udvalgsråds i april 2001.

Ifølge regionplantillæg nr. 8, Detailhandel, Københavns Amt, juni 2001 samt Detailhandel i Høje-Taastrup Kommune, tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2000 kan der af en byggeramme på 18.000 m² bindes 11.750 m² til en Multi Arena med udvalgsvarebutikker på max 1.000 m².

Kommuneplan 2000 – Udviklingsstrategier:

Kommunen har bl.a. som målsætning, at Høje Taastrup By skal fastholdes og udvikles som regionalt centrum for detailhandel, erhverv, kultur og fritid. Udviklingen i det regionale knudepunkt, Høje Taastrup, skal bidrage til at gøre levevilkår og livskvalitet bedre for borgerne i kommunen og på Vestegnen. Høje Taastrup skal være fremtidens by og et moderne sidestykke til København City med sin beliggenhed på grænsen mellem det bebyggede storbyområde og det åbne land. Dette giver kommunen et særligt potentiale som bosætningskommune og som knudepunkt for rekreative faciliteter.

Kommuneplan 2000 – Arealanvendelse:

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 240, som afgrænses af Holbækmotorvejen, Roskildevej, Ring 5 mod vest Helgeshøj Allé og Gregersensvej samt et industriområde mod øst, der udlægges til fritids- og kulturelle formål samt park. Området kan anvendes til aktiviteter som sommerland/temalands, vandland med svømmehal, indendørs og udendørs idræt, skøjtehal, koncertfaciliteter m.v. Arealerne nærmest Helgeshøj Allé kan indrettes til møde- og kongresfaciliteter, sportscenter og andre fritids-, kulturelle- og videnbaserede aktiviteter af mere intensiv karakter. I tilknytning til områdets aktiviteter kan der etableres restauranter, kiosker, servicebutikker m.m. i et omfang tilpasset områdets karakter, og som i øvrigt ligger indenfor regionalplanens rammer for detailhandel.

Rammelokalplan 2.23:

Der er i 1998 vedtaget en rammelokalplan for området, lokalplan 2.23, der fastlægger en hovedstruktur for området med en øst-vest gående akse, et hovedstrøg, Ramblaen, hvor områdets aktiviteter samles. Desuden fastlægges der forskellige udnyttelsesgrader for området. Adgangsveje til området er Bondehøjvej og den forlængede Helgeshøj Allé.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling, der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af vand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling.

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Fortidsminder

Da Høje-Taastrup Kommune er rig på fortidsminder fra sten-og jernalderen, er der begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. Københavns Amts Museumsråd anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser for lokalplan 2.23.4

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende mellem Roskildevej og forbrændingsanstalten VEGA, Høje Taastrup Kommunes Driftsby og det rekreative areal, Hakkemosen, afgrænset mod vest af Bondehøjvej og mod øst af Helgeshøj Al-lé/Gregersensvej/.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- At udlægge området til fritidsanlæg for at der inden for området kan opføres en multi-arena til sport, kultur, udstillings-og koncertarrangementer med tilhørende biografer, familieunderholdningscenter, hoteller og butikker for detailsalg samt hoteller og med den struktur og de funktioner, som er beskrevet i redegørelsen i afsnittet lokalplanens hovedidé.
- At sikre et byggeri af høj kvalitet
- At regulere adgangs-og parkeringsforhold
- At fastlægge beplantning, afskærmningsbælter og friarealer inden for området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr.: 1 k, 1 l, 1 p, 1 y, 1 z, 1 ø, del af 13 a 1 aa, 1 ab, 1 ae, 1 af, 1 ak, 1 am, 1 ao, del af 1 aq, del af litra ”b” alle Høje Taastrup By, Høje Taastrup og matr. nr. 2 b, 2 c og del af 2 e, del af litra ”d” alle Kra-gehave By, Høje Taastrup samt alle parceller der efter den 15.06.2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området ligger delvist i byzone og landzone.

Ejendomme der er beliggende i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

Område A:

- En multi anvendelig arena til sport, kultur, møde-og koncertarrangementer, som skal rumme mellem 13.500 - 15.000 tilskuere.
- Et fritidsanlæg til biografer, underholdningsfaciliteter inden for sport og kultur, health-fitness center. Desuden restauranter, natklubber, pubber og caféer.
- Hoteller.

Område B:

- Fremtidig udvidelse af fritids- og underholdningsaktiviteter.

Område C

- Butikker for udvalgsvarer. Inden for område C må det samlede butiksareal højst udgøre 11.750 m² med udvalgswarebutikker på max 1.000 m². Der kan ikke inden for lokalplanområdet etableres dagligvarebutikker. Jf. Regionplantillæg nr. 9 – Multi Arena i Høje Taastrup samt Regionplantillæg nr. 8, Detailhandel, Københavns Amt. Endvidere Detailhandel for Høje-Taastrup Kommune, tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2000.

§ 4. Udstykning

Inden for området kan der foretages yderligere udstykning efter en samlet plan og efter Byrådets nærmere godkendelse.

§ 5. Trafikforhold

Adgangsveje:

- Vejadgang til lokalplanområdet sker henholdsvis fra øst via Helgeshøj Allé og fra vest via Bondehøjvej.
- På Helgeshøjs Allé og Bondehøjvej etableres der rundkørsler/signalregulerede kryds til de to indkørsler til området.
- De to hovedindkørselsveje anlægges med 4 kørebaneer.
- Den interne fordelingsvej anlægges med 2 kørebaneer. Fordelingsvejene giver adgang til parkeringsarealet og forbinder de to hovedindkørselsveje med hinanden.

Adgangsveje og fordelingsveje etableres i princippet som vist på tegningsbilag 3.

Parkering:

- Der skal til Multi Arenaen og tilhørende bygningskompleks, som rummer fritids-og underholdningsaktiviteter, biografteater, butikker, restauranter, pubber og caféer samt health-og fitness center etableres 5.000 parkeringspladser. Desuden skal der etableres parkeringspladser til 40 busser.
- Der skal til hotellerne anvises parkeringsmuligheder svarende til minimum 1 parkeringsplads per hotelværelse og 1 parkeringsplads per 50 m² af øvrige etageareal.
- Opføres der yderligere bebyggelse til fritids-og underholdningsaktiviteter inden for området, skal der etableres yderligere parkeringspladser.

Parkering etableres i princippet som vist på tegningsbilag 3.

Stier:

Inden for området fastlægges følgende hovedstier med offentlig adgang, som er en del af kommunens over-

ordnede stinet. Stierne anlægges og drives af grundejerne:

- En hovedsti, som følger akse i Multi-Arenaen fra stibroen over Roskildevej til arenaens forplads med videre forbindelse til Lervangen og arealet vest for Bondehøjvej.
- Hovedstier, som fra stibroen over Roskildevej følger bygningsanlæggets og arenaens ydre, føres henholdsvis mod nordøst til Hakkemosen, henholdsvis mod nord videre ad Lervangen og Korsebjergengen samt mod vest for at forbinde de vestlige arealer til det overordnede stinet.
- En sti, der placeres mellem delområde A og B og som giver adgang til health-og fitness centeret og hotellet placeret mod øst og forbindes med stien til de kommunale boldbaner og Hakkemosen.
- Der anlægges et samlet stiforløb langs områdets afgrænsning, der forbindes med stier til arealet vest for Bondehøjvej. Desuden forbindes stiforløbet med Lervangen og stien til Hakkemosegård.
- Der etableres en stibro over Roskildevej i forlængelse af bygningsanlæggets akse.
- Stierne udlægges i en brede af minimum 7 meter og anlægges i en brede af minimum 5 meter.
- Stiernes beliggenhed skal markeres eventuel med steler, belysning og særlig belægning.
- Stierne placeres i princippet som vist på tegningsbilag 3.

Vejudvidelseslinie:

Langs Roskildevej er der tinglyst en byggelinie på 25 meter målt fra vejmidten.

Langs Helgeshøj Allé er der fastlagt en byggelinie på 30 meter målt fra vejmidte.

Langs Bondehøjvej er der fastlagt en byggelinie på 30 meter målt fra vejmidte.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Inden for delområde A og C må bebyggelsesprocenten ikke overskride 40.

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overskride 60.

Multi-Arenaen skal rumme mellem 13.500-15.000 tilskuere. Arenaens bygningshøjde må ikke overstige 50 meter.

Arenaens tilhørende bygningsanlæg skal rumme butikker, biografer, underholdningsfaciliteter inden for sport og kultur, restauranter, natklubber, pubber og caféer. Heraf må butiksarealet inden for lokalplanområdet højst udgøre 11.750 m². (Beregnet som bruttoetageareal). Arenaens tilhørende bygningsanlægs højde må ikke overstige 20 meter.

Bygningen, som rummer health-og fitness center må ikke have en større bygningshøjde end 15 meter.

Hotellet, som er placeret i områdets sydvestlige areal, må ikke have en større bygningshøjde end 25 meter.

Hotellet, som er placeret i områdets nordøstlige areal må ikke have en større bygningshøjde end 15 meter.

Bygningerne placeres og udformes i princippet som vist på tegningsbilag 2 og 6.

Inden for område B må ingen bygningsdel have en større højde end 15 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Multi Arenaen med tilhørende bygningskompleks skal fremstå med lette facader i metal som stål og aluminium samt glas. De metal inddækkede facader kan udformes som profilerede metalplader, kassetter eller paneler. Facaderne skal overvejende fremstå i en mat sølvgrå/grafitgrå farve og må ikke fremstå skinnende og reflekterende.

Der skal være en sammenhæng mellem arenaens og det tilhørende bygningskompleks facadeudformning ligesom der materialemæssigt og farvemæssigt skal være en sammenhæng.

Samtlige facader på arena og tilhørende bygningsanlæg skal udformes ligeværdige og uden at dele af facaderne udformes som såkaldte bagsider. Service-og depotarealer skal udformes med samme facadeudtryk som hovedfacaderne.

Promenaden skal overdækkes med glastage, båret af en stålkonstruktion. Promenaden markerer bygningsanlæggets akse.

Hotellet, som placeres i områdets sydvestlige del, skal fremstå med lette materialer i metal som stål og aluminium samt glas. De inddækkede facader kan udformes som profilerede metalplader, kassetter eller paneler. Facaderne skal overvejende fremstå i en mat sølvgrå/grafitgrå farve og må ikke fremstå blanke og reflekterende.

Der skal tilstræbes en sammenhæng mellem Arenaens samt bygningsanlæggets facadeudformning og hotellets facadeudformning ligesom der materialemæssigt og farvemæssigt skal være en sammenhæng.

Hotellet samt health-og fitness centeret, som placeres på områdets nordøstlige del skal opføres i tegl. Facaderne kan partielt beklædes med cedertræ eller lærke-træ.

Tagbeklædningen udføres i pap, metalplade som zink, aluminium eller stål. Alternativ kan tagbeklædningen være af tagsten, eternit skifre eller natur skifre.

Skiltning:

Skiltning på Multi Arena bygningen og tilhørende byg-

ningsanlæg skal have et ensartet udtryk og tilpasses som en integreret del af facadeudformningen. Skiltningen skal være funktionel og have stor læsbarhed. Der udpeges zoner på de udvendige facader og de facader, som vender ind mod promenaden, gangstrøget, til skiltning.

- Skiltning og belysning af skilte skal ske efter en samlet plan og godkendes af Byrådet.
- Placering af flagstænger og bannere skal ske efter en samlet plan og godkendes af Byrådet.
- Pyloner og søjler kan opstilles inden for området efter en samlet plan og godkendes af Byrådet.

Belysning:

Arenaen og tilhørende bygningsanlæg kan belyses indirekte så bygningernes form aftegnes. Belysningen må ikke være generende eller blændende for de omkringliggende bygninger eller forstyrre oplevelsen af nattehimmelen.

Der skal udarbejdes en samlet plan for belysning af tilkørselsveje, fordelingsveje, stier samt parkeringspladser. Belysningsplanen skal godkendes af Byrådet.

Stibro:

Broen over Roskildevej udføres i enten en stål eller betonkonstruktion.

§ 8. Ubebyggede arealer

Arealer, der ikke er udlagt til bebyggelse eller parkering kan etableres med anlæg til fritidsaktiviteter så som boldbaner, tennisbaner og atletikbaner samt udstillingsarealer.

Inden for området anlægges mindre søer (regnvandsbassiner).

Området skal beplantes og vedligeholdes efter en af kommunen godkendt beplantningsplan.

Parkeringsarealerne skal udformes og beplantes, så de fremtræder som en skovagtig lund. Træer, der plantes mellem parkeringsbåsene og langs de radiale gangarealer plantes med en indbyrdes afstand af ca. 10 meter for træarter med bred krone og ca. 7 meter for træarter

med trækroner af en mindre diameter.

Der etableres et 30 meter beplantet areal langs Roskildevej, der indeholder en beplantning udformet som en lund samt et vandbassin.

Der etableres et 20 meter beplantet areal langs Bondehøjvej og Helgeshøj Allé.

Mod lokalplanområdets omgivende arealer og veje må kun hegnes med levende hegn.

Befæstede arealer skal udformes således, at kørebanearealer, parkeringsarealer, cykelarealer samt gangarealer markeres ved en forskellig udformning, tilslagsmateriale eller belægningstyper.

Der må ikke uden Byrådets tilladelse etableres udenørs oplagring af materialer, affald og lignende.

Udformningen af de befæstede og beplantede arealer skal ske efter en samlet plan og godkendes af Byrådet.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (

Bebyggelse med afløbsinstallationer skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og offentlige vandforsyning.

Bebyggelsen inden for området tilsluttes kabel TV-antenne anlæg.

Der kan inden for området etableres transformerstation til områdets drift.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret:

- De i § 5 nævnte parkeringspladser
- Den i § 5 nævnte stibro
- De i § 5 nævnte stier
- De i § 8 nævnte beplantninger
- De i § 9 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger

§ 11. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med henblik på drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkeringsarealer og beplantningsbælter. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fælles interesser for hele fritidsområdet. Medlemskabet kan enten blive direkte eller indirekte gennem den ovenfor omtalte grundejerforening for Multi Arena-området, denne lokalplans område.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 2.23 – rammelokalplan for et regionalt fritidsområde beliggende mellem Roskildevej og Holbækmotorvejen – tinglyst den 14. september 1998, ophæves for den del, der omfattes af lokalplan 2.23.4.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 7. maj 2001.

Sign.:

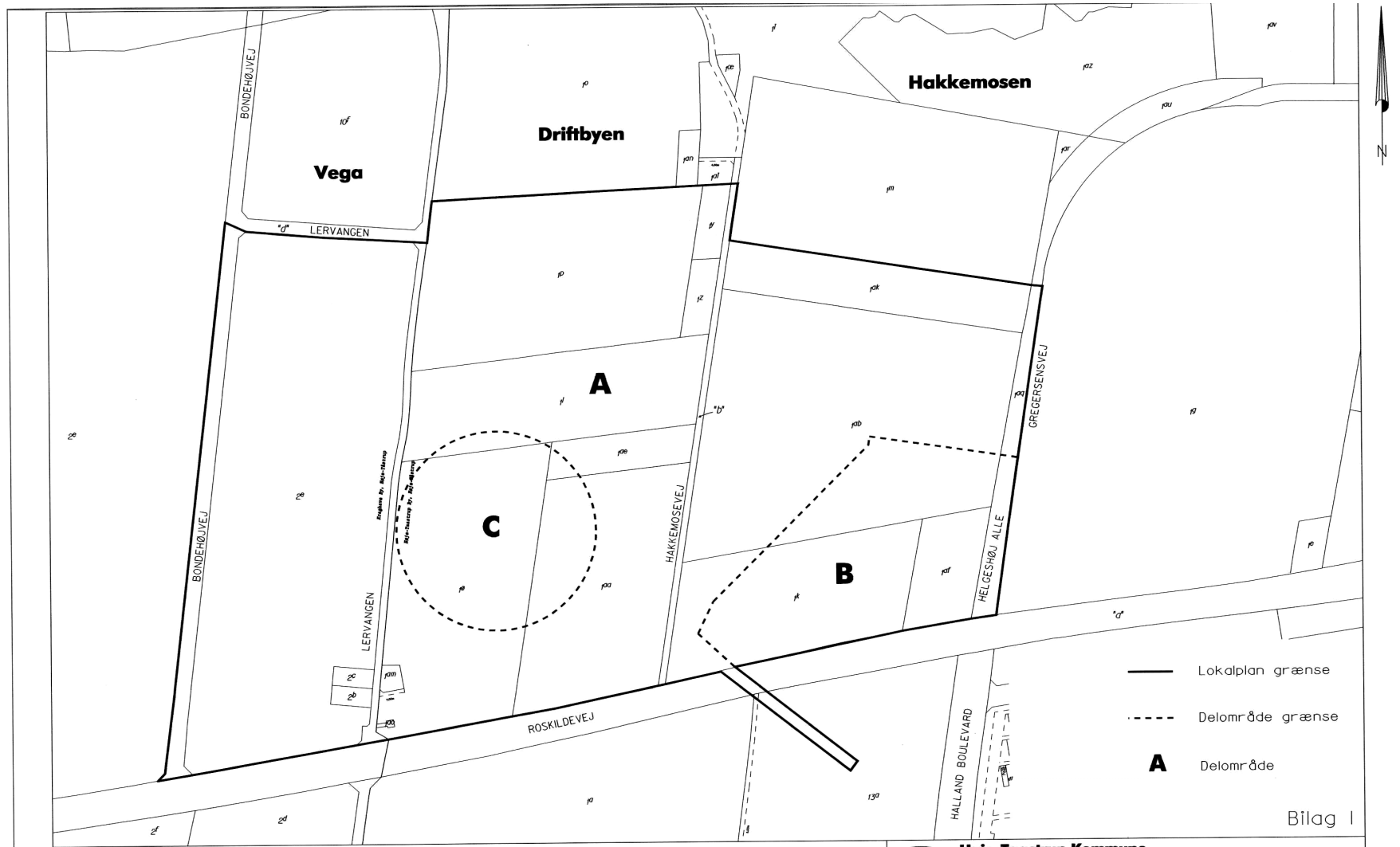
Anders Bak
Borgmester

/
Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 8. maj 2001 under nr. 9578

Lyst på de i § 2 nævnte matrikelnumre.
Retten i Taastrup den 8. maj 2001

Sign.:
Else Jørgensen



Bilag I



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-nr.:

Lokal: 1292 AER

Lokalplan 2.23.4

DATO 15. Jun. 2000

Høje Taastrup

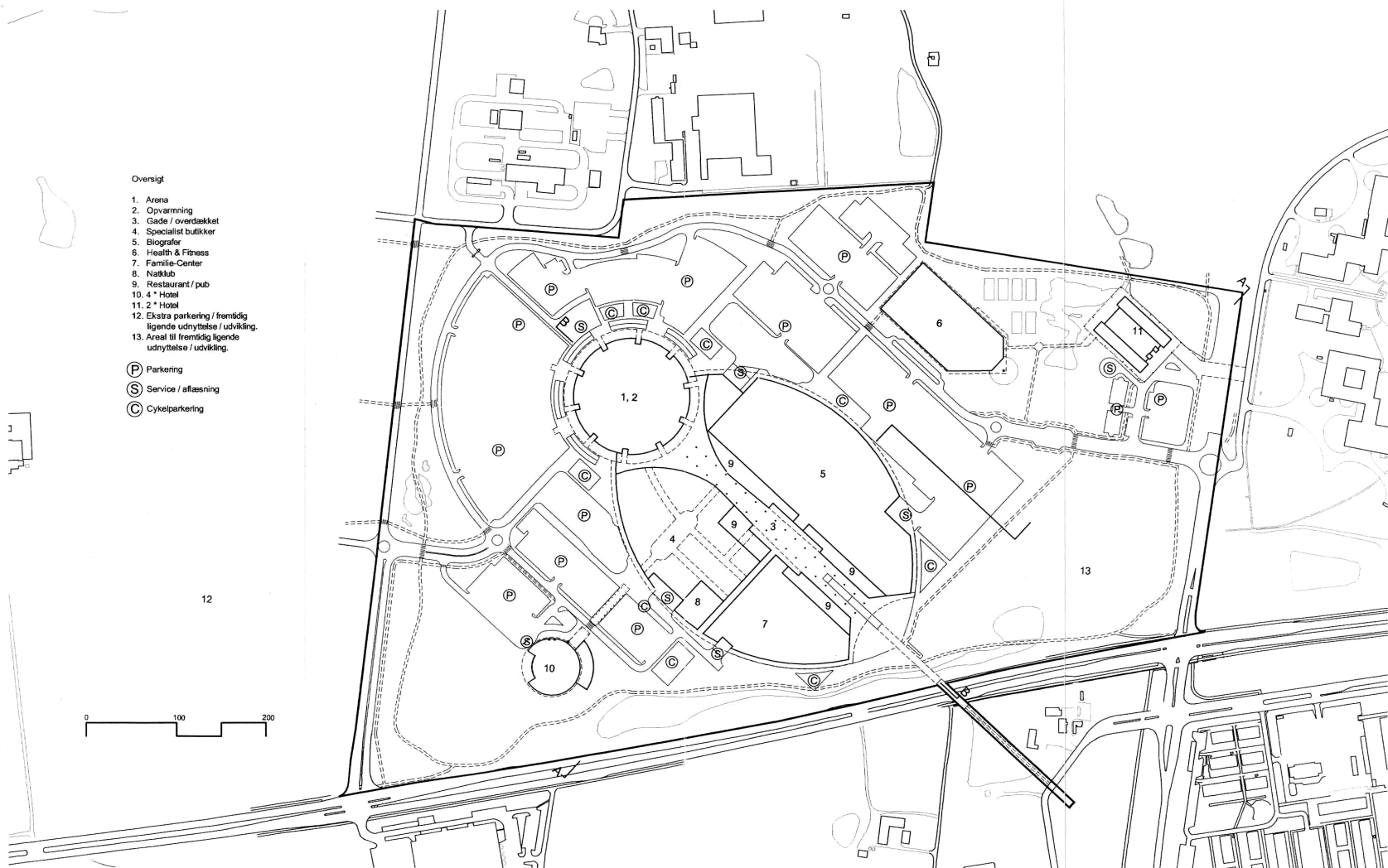
MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1384/1-0004


Oversigt

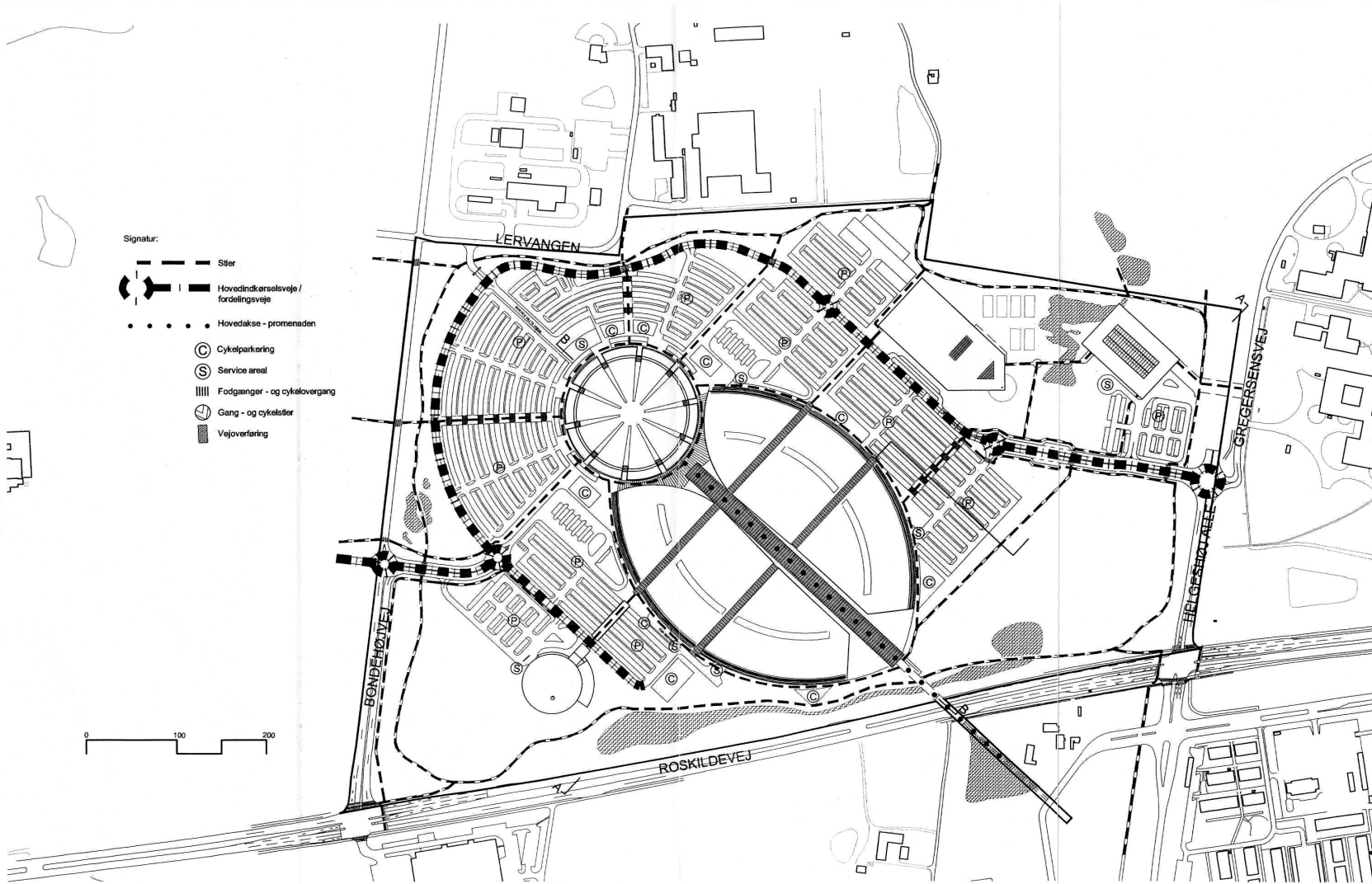
1. Arena
2. Opvarmning
3. Gade / overdækket
4. Specialist butikker
5. Biograf
6. Health & Fitness
7. Familie-Center
8. Natklub
9. Restaurant / pub
10. 4 * Hotel
11. 2 * Hotel
12. Ekstra parkering / fremtidig
ligende udnyttelse / udvikling.
13. Areal til fremtidig ligende
udnyttelse / udvikling.

- (P) Parkering
 (S) Service / aflæsning
 (C) Cykelparkering



Bilag 2


 Høje - Taastrup kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14, Telefon: 43 59 10 00	
Plan-byggeområde Lokalplan 2.23.4 Byggeområder	Lokal: 1292 AER DATO: 15. jun. 2000 MÅL: 1 : 4000 JOUR. NR.: 1384/1-0004

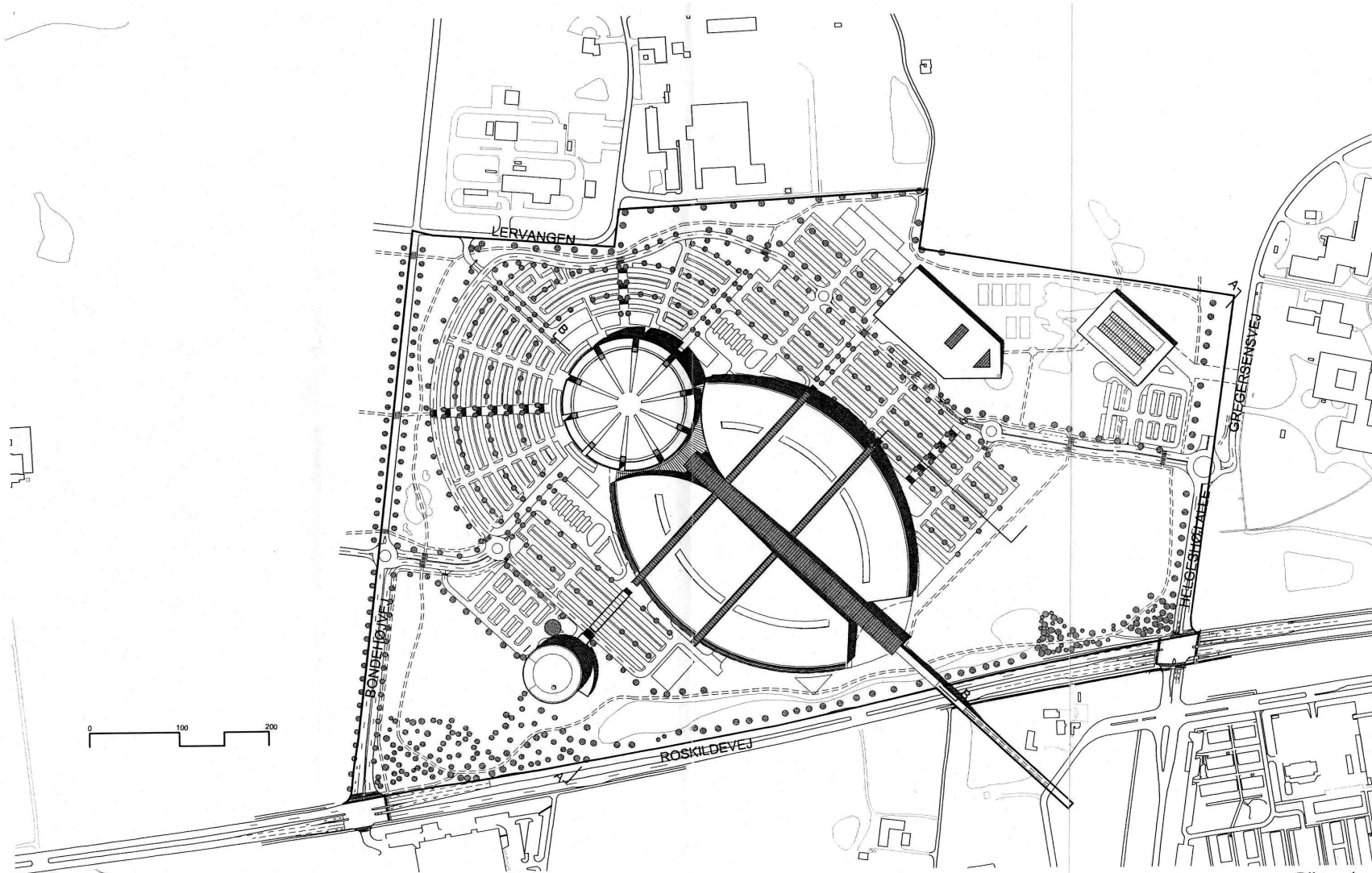


- Signatur:
- Stier
 - Hovedindkørselsvej / fordelingsvej
 - Hovedakse - promenaden
 - ⊙ Cykelparkering
 - Ⓢ Service areal
 - ||||| Fodgænger - og cykelovergang
 - ⊙ Gang - og cykelstier
 - ▨ Vejoverføring




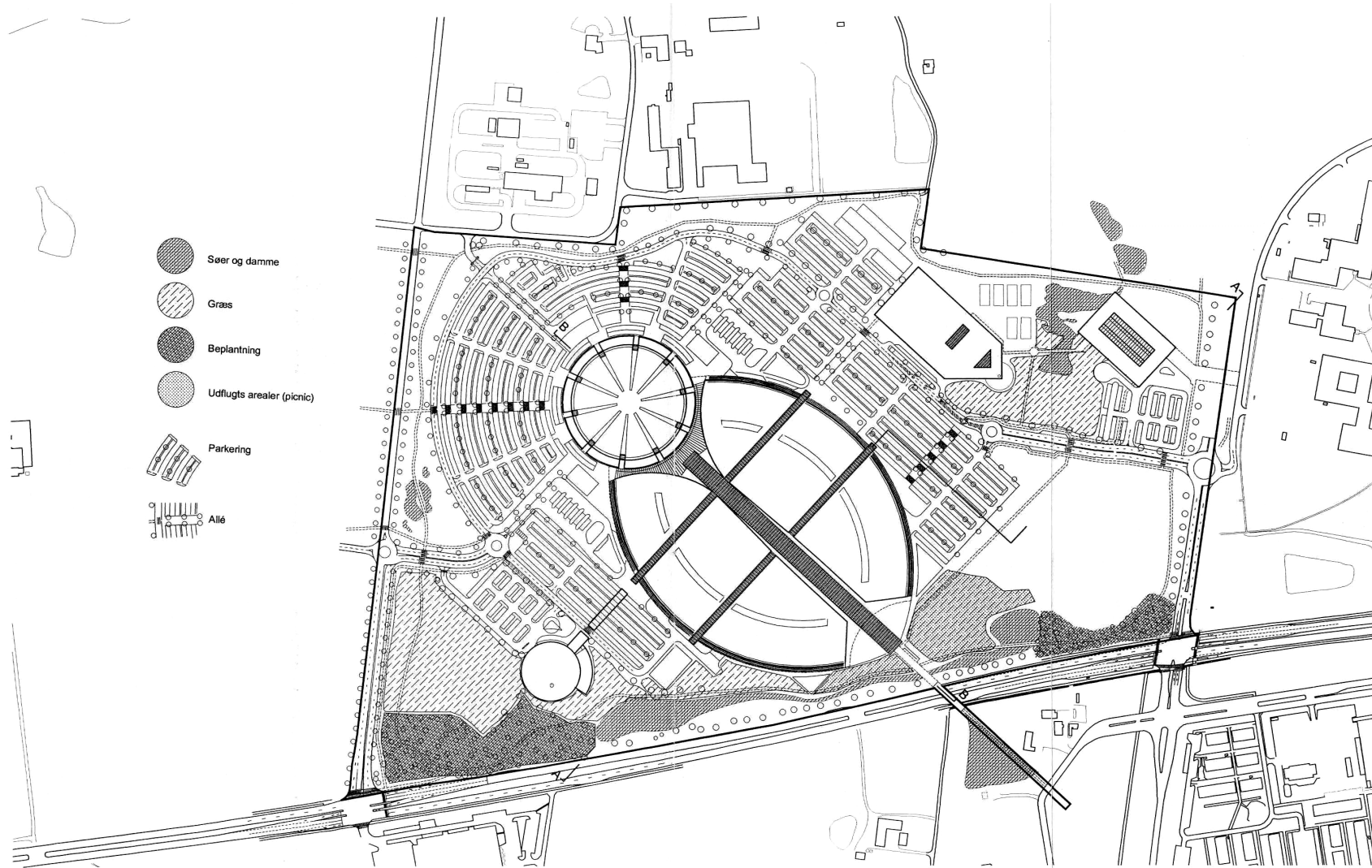
Bilag 3







 Høje - Taastrup kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14, <small>Plan-bygge-nr. 12</small>		Telefon: 43 59 10 00 <small>Lokal: 1292 AER</small>	
Lokalplan 2.23.4 Trafikplan		DATO 15. jun. 2000 MÅL 1 : 4000 JOUR. NR. 1384/1-0004	




Bilag 4

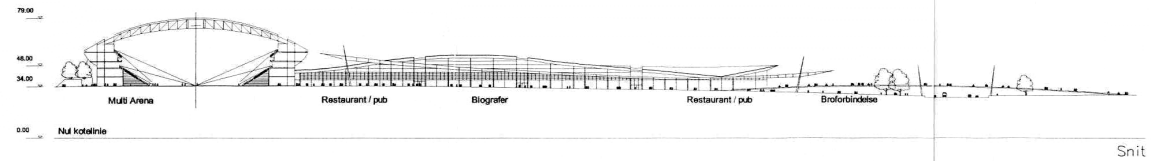
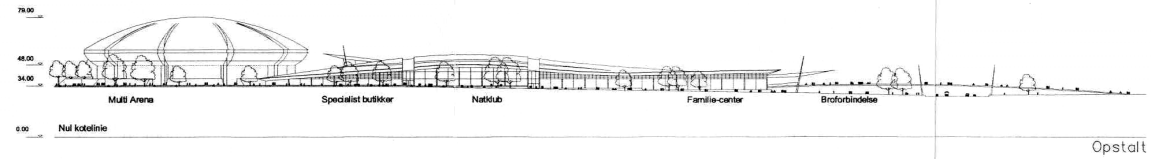
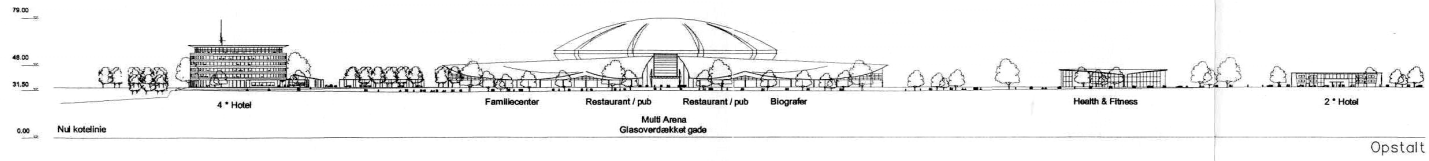
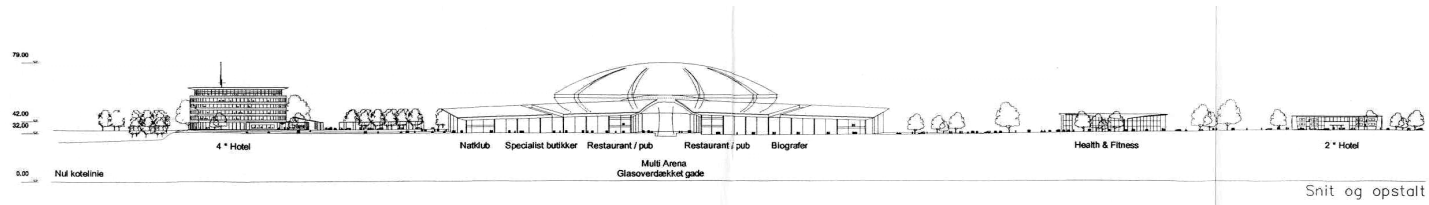
 Høje - Taastrup kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14, <small>Plan-bygge-nfje</small>		Telefon: 43 59 10 00 <small>Lokalnr. 1292 AER</small>
Lokalplan 2.23.4 Illustrationsplan	DATO 15. jun. 2000 MAL 1 : 4000 JOUR. NR. 1384/1-0004	




-  Søer og damme
-  Græs
-  Beplantning
-  Udflugts arealer (picnic)
-  Parkering
-  Allé

Bilag 5

 Høje - Taastrup kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14, Telefon: 43 59 10 00 <small>Plan-bygge-nr. 1292 AER</small>	
Lokalplan 2.23.4 Landskabsplan	DATO 15. juni 2000 MÅL 1 : 4000 JOUR. NR. 1384/1-0004



Bilag 6

 <p>Høje - Taastrup kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14, Plan-bygge-niše</p>	Telefon: 43 59 10 00	
	Lokal: 1292.AER	
Lokalplan 2.23.4 Snit og opstalt	DATE	15. jun. 2000
	MÅL	1 : 3000
	JOUR. NR.	1384/1-0004