



Lokalplan 2.32

Regionalt fritidsområde
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.32

Indhold:

Lokalplan 2.32 for regionalt fritidsområde 1

Lokalplan 2.32 2

Redegørelse 4

Indledning 4
 Områdets beliggenhed 4
 Baggrund med lokalplanen 4
 Lokalplanens formål og indhold 5
 Områdets historie og eksisterende forhold 8
 Forhold til anden planlægning 9
 Miljøvurdering og VVM-screening 11
 Tilladelser fra andre myndigheder 12

Lokalplanens bestemmelser 18

§ 1. Lokalplanens formål 18
 § 2. Områdets afgrænsning 18
 § 3. Områdeinddeling og zonestatus 18
 § 4. Områdets anvendelse 18
 § 5. Veje, stier og pladser 19
 § 6. Parkering 20
 § 7. Bebyggelsens omfang og placering 21
 § 8. Bebyggelsens udseende 25
 § 9. Bevaringsværdig beplantning 25
 § 10. Ubebyggede arealer 25
 § 11. Lednings- og forsyningsanlæg 27
 § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 27
 § 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan 27
 § 14. Lokalplanens retsvirkninger 27
 Vedtagelsespåtegning 28

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
 Bilag 2: Matrikelplan
 Bilag 3: Delområder
 Bilag 4: Helhedsplan
 Bilag 5: Princip for veje og pladser
 Bilag 6: Stiforløb
 Bilag 7: Ankomstboulevard
 Bilag 8: Kvartersloop
 Bilag 9: Kastanjeallé
 Bilag 10: Sivegader, lokalpladser og det ydre loop
 Bilag 11: Anvendelse, delområde 1
 Bilag 12: Etager og højder
 Bilag 13: Perspektiv, krydset ved Roskildevej
 Bilag 14: Perspektiv, ankomstboulevard
 Bilag 15: Perspektiv, kvartersloop

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 bestemmelserne i planloven offentliggøres 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.

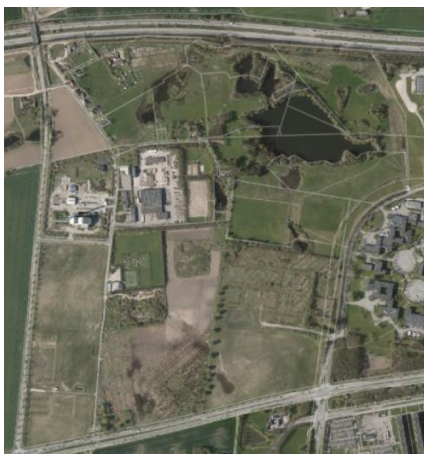
Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.32 omfatter et område i Høje Taastrup på knap 840.000 m² nord for Høje Taastrup Station.

Området afgrænses mod syd af Roskildevej, mod nord af Holbækmotorvejen, mod vest af Bondehøjvej og Lervangen og mod øst af Gregersensvej / Helgeshøj Allé.



Baggrund for lokalplanen

Lokalplan 2.32 er udarbejdet på baggrund af skitseprojekt "Nordic Water Universe".

Projektets beskrivelser og skitser har bl.a. været grundlag for lokalplanens bestemmelser om arealets anvendelse, byggeriets omfang og fremtræden og de forskellige typer af veje.

Anvendelsen af nærværende lokalplans område eller dele heraf har i mange år i kommunens planlægning været fastlagt til regionalt fritidsområde, idræts-, fritids- og / eller kulturaktiviteter samt park. Udover at være udlagt til regionalt fritidsområde i flere kommuneplaner er anvendelse fastlagt i følgende:

- I 1981 fastlagde byplanvedtægt 2-01 anvendelsen af den nordlige del af området til idrætsformål med tilhørende klubfaciliteter, restaurant, administration og lignende (delområde 01) samt park.
Byplanvedtægten er ved udarbejdelse af lokalplan 2.32 stadig gældende for lokalplanens nordvestlige område.
- Lokalplan 2.23 fra 1998 fastlagde anvendelsen af arealerne mellem Holbækmotorvejen, Roskildevej, Gregersensvej og Bondehøjvej samt vest for denne til bl.a. sommerland, aktivitetsland, vandland, indendørs og udendørs idræt, dyrepark, koncerter, kulturelle aktiviteter, sportscenter, hotel- og kongresfaciliteter og park.
Bestemmelser for lokalplanens delområde 9, som ligger i nærværende lokalplans nordøstlige del er stadig gældende og udlægger delområdet anvendelse til park.
- Med lokalplan 2.23.4 fra 2001, som omhandler delområderne 5, 6, 7, 8, 10 og 11 i lokalplan 2.23, fastlægges anvendelsen af området syd for Hakkemosen til en multianvendelig arena til sport, kultur, møde- og koncertarrangementer, til fritidsanlæg, til biografer og underholdningsfaciliteter inden for sport, kultur og "health-fitness", til restauranter, natklubber, pubber, cafeer, hoteller og butikker.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets overordnede anvendelse til regionalt fritidsområde med publikumsorienterede funktioner
- at opdele området i to delområder med differentierede bestemmelser, således at
 - delområde 1 anvendes og fremstår som en bystruktur med karréer til ferieboliger, hoteller og konferencer og en central bygning til mangeartede publikumsorienterede funktioner og aktiviteter
 - at delområde 2 fremstår som et park- og naturområde med forskellige aktiviteter og bygninger til f.eks. boldspil, tennis, mini-zoo, cafe og overnatning i shelters
- at sikre principper for omfang, placering og fremtræden af bebyggelse, veje, stier og pladser samt park- og naturområde

Lokalplanen fastsætter rammer og bestemmelser for det regionale fritidsområde øst, således at rammerne og

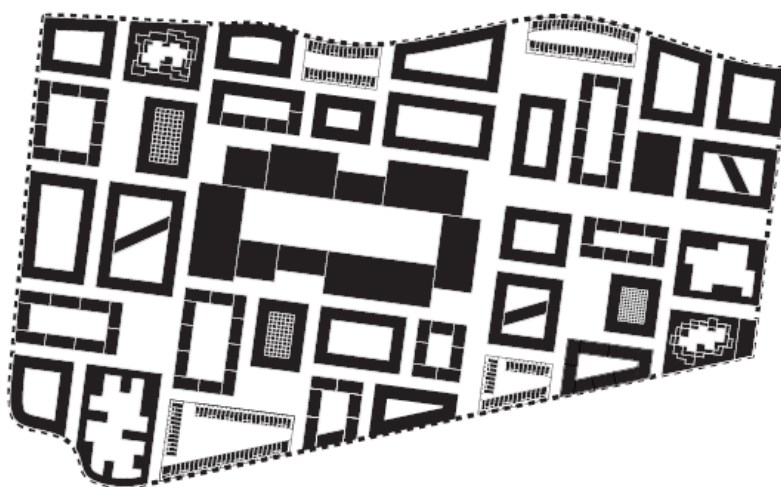
bestemmelserne præciseres i forhold til to delområder; delområde 1, som har karakter af bydel og delområde 2, som har karakter af park- og naturområde.

Byområdet, delområde 1 med aktivitetsbygning og bebyggelser til overnatning og konference er på ca. 400.000 m² og park- og naturområdet, hvor Hakkemosen er beliggende, er på ca. 440.000 m².

Delområde 1

Centralt i området skal der opføres en bebyggelse til fritids-, kulturelle og rekreative publikumsorienterede aktiviteter og forlystelser som vandland, svømmehal, skøjtehal, biograf, restaurant, fitnesscenter, idræt, enkelte butikker m.m. Bebyggelsen skal opføres som en karrébebyggelse i 1-4 etager (6-24 m) med udendørs areal i midten af bebyggelsen og med en transparent og aktiv stueetage.

Omkring denne bebyggelse, der er omkranset af et centralt byrum, skal der opføres karréer til ferieboliger, hoteller, konferencecentre og parkeringshus som en kompakt bystruktur i 2-6 etager (4-24 m) med enkelte punkter i 9 etager (36 m), lavest i kanten af delområdet. Ud til krydset ved Roskildevej markeres hjørnet med en bygning i 7 etager. De enkelte karréer skal fremstå indbyrdes forskellige med arkitektonisk variation, således at de opføres med forskellige bygningshøjder, materialer m.m.



Der skal også tænkes på kantzonen mellem bygning og vej eller plads. Her kan f.eks. være en forskydning i facaden, der muliggør ophold, en trappe, plads til blomster, varer eller en grøn forhave med plads til grill. Dette areal kan udformes på forskellig vis, så den giver mulighed for forskellige typer byliv langs byrummets kanter.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser for gader og pladser, som bl.a. sikrer, at der på disse arealer plantes træer.

Der skelnes mellem fem gadetyper:

- Ankomstboulevard er et bredt gade-/byrum, der løber fra ankomst fra øst / Gregersensvej til det centrale

byrum omkring den centrale bebyggelse og med en rekreativ zone i midten til ophold og aktiviteter.

- Det ydre loop skal fordele den interne biltrafik rundt i delområde 1 og anlægges med en bred gå- og cykelzone, som afgrænses mod kørebane af et grønt bælte med vejtræer og korttidsparkering. Nedkørsler til p-kældre skal hovedsagligt ske herfra.
- Kastanjealléen etableres langs den nuværende sti/ Hakkemosevej. De eksisterende kastanietræer er bevaringsværdige og der kan plantes nye, således at karakteren af allé forstærkes.
- Sivegader anlægges som "shared space"/ § 15-gade, hvor cykler, gående og biler færdes på samme flade under hensyn til hinanden.
- Kvarterloop er en gå- og cykelzone med mulighed for varelevering, der løber rundt om den centrale bygning. Her placeres publikumsorienterede funktioner (caféer, restauranter, butikker, vandland osv.).

Delområde 2

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af park- og naturområdet, delområde 2 med Hakkemosen samt for bygninger, stier og belysning i dette område, således at området kan anvendes til regionalt fritidsområde - rekreative formål, herunder fritids- og turistanlæg under hensyntagen til områdets natur.

I området må der foregå forskellige aktiviteter som f.eks. boldspil, mini-zoo, cafedrift og overnatning i shelters. Lokalplanen fastsætter omfang og fremtræden af disse bygninger samt deres principielle beliggenhed. Bl.a. skal facader på bygningerne være af træ, der må kun bygges lavt og opsættes belysning i begrænset omfang.



Der er også bestemmelser om stiernes belægning og belysning, hvorved det sikres, at de falder naturligt ind i området.

Området må hegnes, og lokalplanen har bestemmelser om hegnets fremtræden, så det ikke er synligt i landskabet. Der er også bestemmelser for skiltning, belysning og belægning således, at der ikke kan opsættes store skilte, at stier ikke asfalteres, og at området fremtræder mørkt om aftenen og natten.

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen fastsætter, at en træ række af kastanietræer i delområde 1 og en række af Seljerøn i delområde 2 skal bevares og ikke må fældes eller beskæres uden forudgående tilladelse.

Områdets historie og eksisterende forhold

Efter anlæg af jernbanen til Roskilde i 1847 anlagdes Hakkemose Teglværk som egnens første større industriforetagende. Teglværket udnyttede områdets rige forekomster af ler og blev det største i Danmark. Værket lukkede i 1908, da leret var opbrugt. De mange lergrave er i dag fyldt med vand og udgør natur- og parkområdet Hakkemosen domineret af Hakkemose Sø med omgivende beplantning og træer og større græsbelædede arealer til boldspil, leg og ophold. Arealet til boldspil er mod sydøst afgrænset af en markant træ række af Seljerøn.

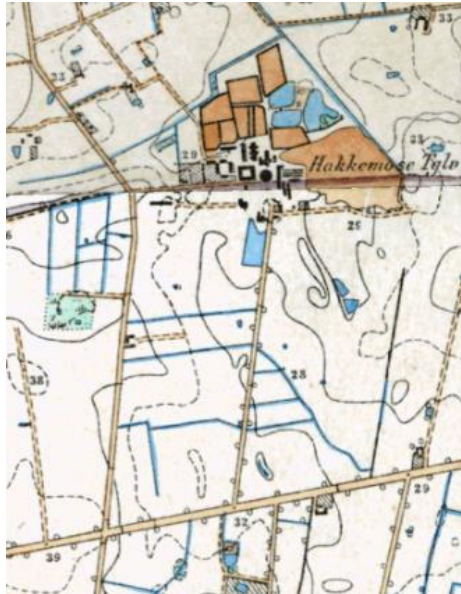


Området syd for Hakkemosen mellem Lervangen og Gregersensvej tilhørte ved udskiftningen i 1789 præstegården i Høje Taastrup, matrikelnummer 1.

Arealet mellem Lervangen og Bondehøjvej tilhørte Ny Munkegård i Kragehave, matrikel 2.

Sidstnævnte ejendom blev senere overtaget af frøfirmaet Olsens Enke, som anvendte jorderne til forsøgsmarker og væksthuse. Efterfølgende har området både været dyrket og ligget brak.

Områdets fremtræden i dag er præget af udyrkede eller græsbelædede marker og spredte bevoksninger samt et nord-sydgående stiforløb Hakkemosevej, som i sin tid ledte op til Hakkemose teglværk, kantet med markante kastanjetræer, som også er levested for flagermus.



Målebordsblad 1842 – 1899

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Lokalplan 2.32 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014 og Kommuneplantillæg 21.

Med Kommuneplantillæg 21 er der foretaget ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og i rammebestemmelser for 2401 og 2403 i Kommuneplan 2014, således at planlægningen understøtter en helhedsorienteret udvikling af arealet og en hensigtsmæssig kobling af området til eksisterende by og omgivelser. Dette vurderes at være i tråd med de overordnede strategiske mål og retningslinjer for udviklingen af Høje Taastrup by.

Detailhandel

Indenfor en afgrænset del lokalplanens delområde 1 må der etableres samlet 12.000 m² udvalgsvarer. Den enkelte udvalgswarebutik må maksimalt være 2.000 m².

Der kan i tilknytning til et projekt til regionale fritidsformål etableres én butik til dagligvarer på maksimalt 3.500 m² til lokal forsyning.

Byens grønne strukturer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.5 for byernes grønne strukturer.

De nye grønne strukturer understøtter helheden og sammenhængen med den øvrige by, den nye bydel og Hakkemosen, bl.a. ved en at kastaniealléen bevares og der etableres stiforløb rundt om bebyggelsen med tilkobling til stierne i Hakkemosen. Langs Roskildevej og Bondehøjvej etableres en grøn kantzone mellem vejen og bebyggelsen.

Kirkeomgivelser

Arealet mellem Lervangen og Hakkemosevej samt hjørnet af Roskildevej og Bondehøjvej er sammen med et areal syd for Roskildevej og Høje Taastrup Kirke - udenfor lokalplanens

område - udpeget som 'kirkeomgivelser' i Kommuneplan 2014. Det vil sige, at byggeri kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab.

Det er vurderet, at formålet med nærværende lokalplan og bebyggelser hertil i vid udstrækning svarer til tidligere planlægning og vil ikke forringe samspillet mellem kirke og landskab, da arealet ligger nord for Roskildevej, som i en vis udstrækning danner en visuel barriere.

Desuden friholdes hjørnet ved Roskildevej og Bondehøjvej for bebyggelse, bebyggelsens højde er lavere mod Roskildevej end længere inde på lokalplanens område, og kirken ligger højt i forhold til det omgivende terræn og lokalplanens område ligger lavere.

Lokalplaner

For lokalplanens område er følgende byplanvedtægt og lokalplaner gældende.

- Byplanvedtægt 2-01 – Hakkemosen, 23. november 1976.
- Lokalplan 2.23 - Regionalt fritidsområde, 14. september 1998.
- Lokalplan 2.23.4 – Fritidsanlæg og multiarena, 8. maj 2001.
- Lokalplan 2.26 – Støjvold langs Holbækmotorvejen, 10. april 2002.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan 2.32 ophæves ovenfor nævnte byplanvedtægt 2-01 og lokalplanerne 2.23 og 2.23.4 for området omfattet af nærværende lokalplan.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

- Delområde 1 er udlagt til fjernvarmforsyning
- Delområde 2 er udlagt til naturgasforsyning

Vandforsyningsplan

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningsplan.

Spildevandsplan

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan og gældende landvæsenskommissionskendelse for området.

Regnvand

Regnvand i lokalplanens delområde 1 ønskes håndteret ved hjælp af Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

Lokal Afledning af Regnvand er mange ting. Det kan f.eks.

være nedsvivning, regnbede eller belægninger, hvor regnvandet kan trænge igennem. Det kan også være kanaler og grøfter langs veje og pladser eller områder, hvor vandet kan stuve op i kortere tid. Disse løsninger skal medvirke til at begrænse belastningen af det offentlige regnvandssystem og fremme vandets naturlige kredsløb.

Affaldsplan

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

Klima- og Energiplan

I maj 2015 vedtog byrådet Strategisk Energi- og Klimaplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune.

Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart-city elementer, f.eks. løsninger indenfor energiforsyning, vand- og spildevand, transport m.v.

Grundvandsforhold

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

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i " Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i " Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Zoneforhold

Med undtagelse af matr.nr. 13i Sengeløse By, Sengeløse, som ligger i landzone, ligger lokalplanens område i byzone.

Med vedtagelse af lokalplan 2.32 overføres matr.nr. 13i Sengeløse By, Sengeløse til byzone.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplan 2.32 er omfattet af miljøvurderingsloven (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017 om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete

projekter (VVM)), og kommunen har udarbejdet en miljøvurderingsrapport i forbindelse med lokalplanforslaget. Miljøvurderingen redegør for de miljøpåvirkninger som forventes – direkte eller indirekte – af lokalplanen.

Miljørapporten er afgrænset til at beskrive og vurdere følgende miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Overfladevand
- Menneskers sundhed – rekreative muligheder
- Menneskets sundhed – fremkommelighed, trafikikkerhed og trafikstøj
- Kulturarv – kulturhistoriske spor og kirkeomgivelser
- Materielle goder
- Klimatiske faktorer

Miljøvurderingen beskriver de sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til de nævnte miljøfaktorer, som følger af en vedtagelse af lokalplan 2.32. Vurderingen er gennemført på baggrund af generel viden om indvirkningerne af de i lokalplanen forudsatte aktiviteter.

Miljørapporten og den efterfølgende sammenfattende redegørelse indeholder et overvågningsprogram for bilag IV-arter, fremkommelighed og klimatiske faktorer.

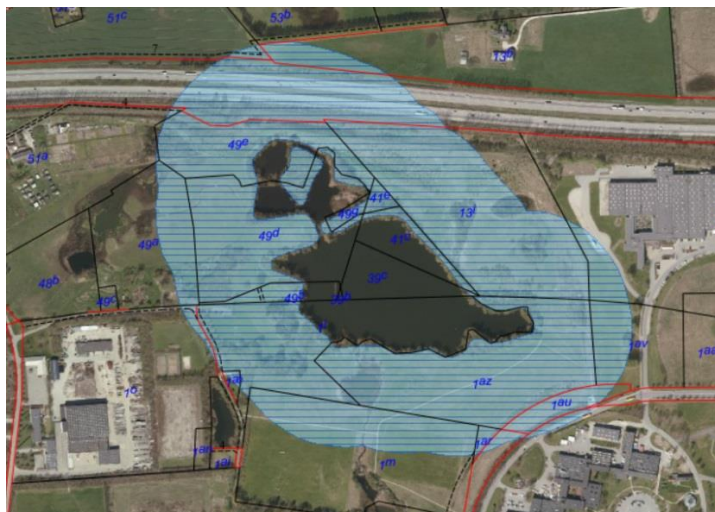
På baggrund af lokalplanens anvendelsesbestemmelser og den relativt store afstand til de nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder, vurderer kommunen, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Der er derfor ikke udarbejdet en konsekvensvurdering.

Tilladelser fra andre myndigheder

Søbeskyttelseslinje

Hakkemosen afkaster søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet.



International naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Habitatbekendtgørelsens § 6 fastsætter krav om vurdering af planer med henblik på at vurdere, om planen kan have en væsentlig påvirkning af et Natura2000-områdes udpegningsgrundlag.

Lokalplanområde 2.32 ligger ca. 2 km syd for Natura2000-området "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (Habitatområde nr. 124) og 10 km øst for Natura2000-området "Roskilde Fjord" (Habitatområde nr. 120).

Lokalplanområdet ligger mellem Holbækmotorvejen og Roskildevej med et eksisterende erhvervsområde mod øst. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura2000-områderne og lokalplanens anvendelsesbestemmelser, vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura2000-områderne væsentligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

På habitatdirektivets¹ bilag IV er opført dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. Habitatdirektivet har direkte og bindende virkning, og forpligter kommunen i forbindelse med lokalplanlægning. Hvis der således konstateres bilag IV-arter, skal det sikres, at planen lever op til denne beskyttelse – evt. ved justeringer af planen eller iværksættelse af foranstaltninger, som sikrer de beskyttede arters yngle- og levevilkår.

Padder

I Hakkemoseområdet (delområde 2) findes 4 søer, der er regelmæssige ynglesteder for bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander. Herudover har kommunen registreret skrubtudse, lille vandsalamander og butsnudet frø i området. Kommunen vurderer, at de aktiviteter, som lokalplanen åbner mulighed for i Hakkemoseområdet, kan etableres, så de ikke påvirker den økologiske funktionalitet for paddebestandene i området.

I Feriebyen (delområde 1) er der i sommeren 2017 registreret yngleforsøg for spidssnudet frø i et temporært vandhul. På grund af udtørring har der ikke været ynglesucces på stedet, og kommunen vurderer, at det kun meget sjældent kan fungere som ynglested. Der er ikke væsentlige levesteder for de beskyttede padder i den sydlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer en tydelig adskillelse mellem naturområder uden trafikerede veje (delområde 2) og bebyggelse (delområde 1). Det er kommunens vurdering, at der ikke er behov for paddehegn i anlægs- og driftsfasen. Der kan dog være behov for etablering af midlertidige paddehegn i forbindelse med

¹ EU-habitatdirektivet fra 1992, Rådets direktiv 92/43/EØF

etablering af faciliteter i Hakkemoseområdet.

Markfirben

Kommunen har ikke konkrete oplysninger om eventuelle markfirben inden for lokalplanens område. De nærmeste kendte nyere fund er fra Roskilde og Solrød Kommuner. Kommunen vurderer, at det på nuværende tidspunkt næppe er sandsynligt, at der findes markfirben indenfor lokalplanområdet.

Flagermus

Kommunen har i 2017 registeret en række arter af flagermus i området, herunder dværgflagermus og vandflagermus som de væsentligste arter. Alle flagermus er bilag IV-arter.

Søernes insektproduktion udgør et stort fødegrundlag for jagende flagermus og træbevoksningerne udgør vigtige strukturer at jage ved. Samtidig findes der rastesteder i en del af træerne, ligesom der kan være ynglesteder for flagermus.

Kastanjealléen:

Kastanjealléen langs Hakkemosevej skaber en nord-sydgående ledelinje, der forbinder områderne ved Hakkemosen med Høje-Taastrup Landsby. Denne ledelinje har en vigtig funktion for flagermus, der raster i ældre huse i landsbyen og jager i Hakkemoseområdet samt for flagermus, der raster ved Hakkemosen og jager i de grønne dele af landsbyen. Den er endvidere muligt yngle- og rasteområde.

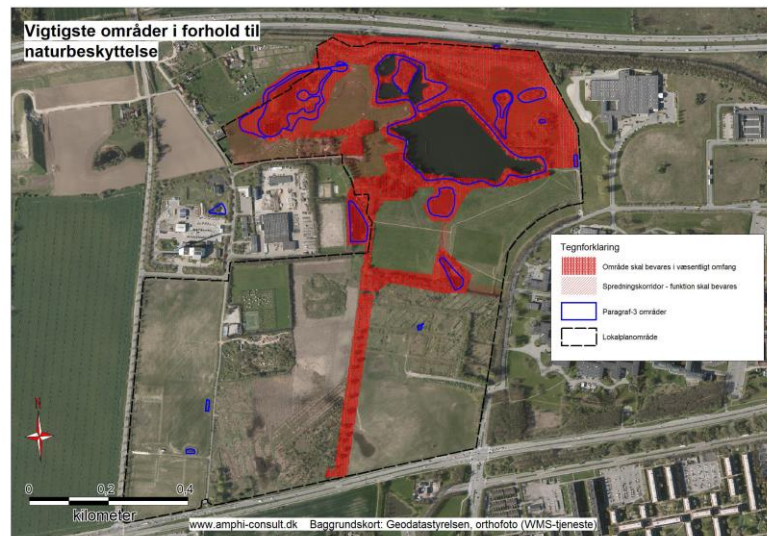
Træer og fældning samt nedrivning af bygninger:

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 "Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." bl.a. iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes i visse perioder.

Generelt bevares træerne i Hakkemoseområdet. Der vil dog i forbindelse med etablering af faciliteter og for at sikre indsyn til den store sø mv. være behov for fældning af træer i et mindre omfang. Fældning af træer vil ske ud fra følgende principper:

- Træer under 40 cm i diameter i brysthøjde kan fældes uden særlige hensyn, med mindre der er spættehuller eller andre hulheder. I givet fald skal fældning begrænses til perioden september-oktober.
- Træer med en diameter over 40 cm i brysthøjde bør generelt bevares. Hvis enkelte af sådanne træer ikke kan bevares, skal det enten undersøges, om de konkrete træer kan indeholde levesteder for flagermus, eller fældningen skal udføres i perioden september-oktober, hvor risikoen for at skade eventuelle flagermus er mindst.
- Såfremt det bliver nødvendigt at fælde træer i større områder, eller hvis et større antal træer over 40 cm i diameter i brysthøjde skal fældes, skal kommunen

kontaktes. Der vil blive udført en konkret vurdering af træernes betydning for områdets økologiske funktion for flagermus. Der kan blive behov for flere afværgeforanstaltninger end blot den årstidsbestemte fældning.



Naturbeskyttelse

Beskyttede naturtyper

I lokalplanens nordlige del, Hakkemoseområdet, er der en række større og mindre søer samt nogle engarealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I den sydlige del, Feriebyen, er der tre mindre søer, der er omfattet af beskyttelsen i § 3.

Aktiviteter, der berører de beskyttede arealer, forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Pleje af naturarealer

For at sikre en forbedret økologisk funktion for de beskyttede arter på de arealer, som ikke berøres direkte af projektet, vil det være nødvendigt med naturvenlig pleje af de lysåbne arealer. Naturvenlig drift kan således kompensere for, at dele af arealet udtages til fx cafébygninger mm., og at der kommer en øget rekreativ anvendelse af området.

Reklamer i det åbne land

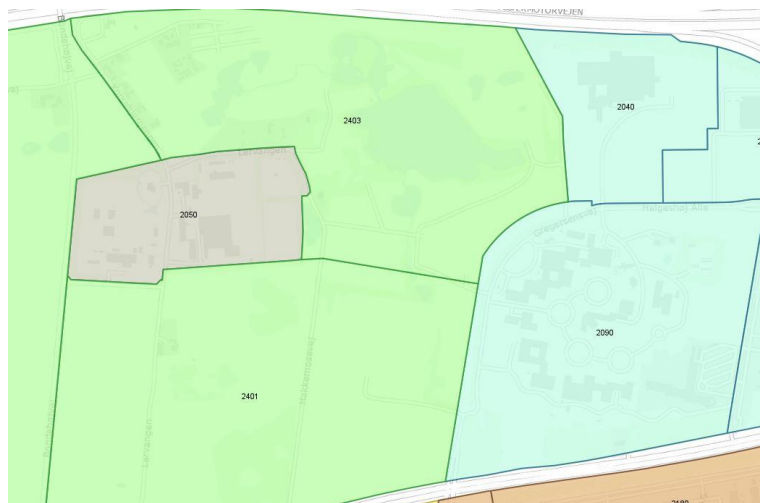
Efter naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, er det forbudt i det åbne land at anbringe plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed.

Forbuddet er uafhængigt af, om et område er byzone eller landzone, men afhænger af hvordan området opleves, dvs. om det opleves som en del af en by eller bymæssig bebyggelse eller som åbent land (marker, skove, naturområder mv.). Hakkemoseområdet (delområde 2) er en del af det åbne land, mens Feriebyen (delområde 1) vil blive til en bymæssig bebyggelse.

Planlovens § 11, støjfølsom anvendelse

Lokalplan 2.32 muliggør ændret arealanvendelse i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Der skal

således redegøres for, at der på naboarealer til planområdet ikke er produktionsvirksomheder, der som følge af de ændrede arealanvendelsesbestemmelser vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav, eller fastsætte bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger så det undgås, at virksomheder vil kunne blive mødt af skærpede miljøkrav.



Rammeområde 2040, som støder op til den rekreative del af Nordic Water Universe er udlagt til lettere industri (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engroshandel). I området kan indpasses butikker for særlig pladskrævende udsalgsvare.

I dag ligger der kun en tom industribygning og der er således ingen eksisterende produktionsvirksomheder. Det vurderes, at de virksomheder der efter kommuneplanrammen vil kunne etableres i området vil kunne overholde miljøkrav til NWU.

Rammeområde 2090, som ligger lige øst for NWU er udlagt til institutioner og lignende (forskning, rådgivning og undervisning med tilhørende værksteder, lagerbygninger, administration, kollegieværelser, regnvandsbassin, parkanlæg, varmecentral og lignende).

Der må således ikke etableres produktionsvirksomheder og der ligger heller ikke produktionsvirksomheder i dag.

Område 2050, som ligger øst og nord for NWU-området, er udlagt til almene/kommunale formål med relateret entreprenørvirksomhed (kommunale depoter, garager og oplag med tilknyttet administration, tegnestuer og eventuelle mindre reparationsværksteder). Inden for den vestlige del af området, kan der etableres et varmekværk. Der kan etableres klubfaciliteter for foreninger med tilknytning til området. Området omkranses med afskærmende beplantning. Der må således ikke etableres egentlige produktionsvirksomheder i området. I dag anvendes området til genbrugsstation, omlastestation for tørre fraktioner fra husholdninger samt materialelegård for kommunens entreprenørmateriel. Der er således ingen egentlige produktionsvirksomheder. Genbrugsstation og omlastestation er godkendte virksomheder og der er i godkendelserne stillet støjvilkår der sikrer at støjkrav til NWU kan overholdes.

Jordforureningsloven

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

En del af arealet er i dag kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i dette område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Museumslov – Fortidsminder

Kroppedal Museum har begrundet formodning om tilstedeværelsen af jordfaste fortidsminder og anbefaler, at matriklerne undersøges arkæologisk i god tid før eventuelle jord- og anlægsarbejder. Fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Der er allerede på lokalplanens område registreret en del "fund og fortidsminder – ikke fredet" og langs Roskildevej er registreret fire "fredede fortidsminder - kilometersten".

Holbækmotorvejen

Holbækmotorvejen, som afgrænser lokalplanområde mod nord, er en statsvej, og Vejdirektoratet er vejmyndighed for denne.

Langs Holbækmotorvejen er tinglyst vejbyggelinjer, jf. servitut tinglyst 2. februar 1986. Vejbyggelinje er pålagt op til 50 meter fra vejmidten og afkastes således indenfor lokalplanområdet. Hertil kommer et højdetillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen samt et passagetillæg på 1 m.

Opførelse af ny bebyggelse eller andre faste anlæg af blivende art (herunder interne veje, småbygninger, befæstede stier, p-pladser m.fl.) indenfor det byggelinjepålagte areal forudsætter, at vejmyndigheden kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets overordnede anvendelse til regionalt fritidsområde med publikumsorienterede funktioner
- at opdele området i to delområder med differentierede bestemmelser, således at
 - delområde 1 anvendes og fremstår som en bystruktur med karréer til ferieboliger, hoteller og konferencer og en central bygning til mangeartede publikumsorienterede funktioner og aktiviteter
 - delområde 2 fremstår som et park- og naturområde med forskellige aktiviteter og bygninger til f.eks. boldspil, tennis, mini-zoo, cafe og overnatning i shelters
- at sikre principper for omfang, placering og fremtræden af bebyggelse, veje, stier og pladser samt park- og naturområde

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.:

1k, 1m, 1ar og 1az Høje Taastrup By, Høje Taastrup

2b Kragehave By, Høje Taastrup

13i, 39b, 39c, 41c, 41e, 48b, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e og 49g Sengeløse By, Sengeløse

samt dele af matr.nr.:

1i Høje Taastrup By, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 20. juli 2017 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område opdeles i to delområder; delområde 1 og delområde 2, jf. bilag 3.

Med undtagelse af matr.nr. 13i Sengeløse By, Sengeløse ligger lokalplanens område i byzone.

Matr. nr. 13i Sengeløse By, Sengeløse overføres med vedtagelse af nærværende lokalplan fra landzone til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til regionalt fritidsområde og opdeles i to delområder med følgende anvendelser:

Delområde 1

Området må kun anvendes til fritidsformål og kulturelle aktiviteter samt overnatnings, hotel- og konferencevirksomhed.

Der kan etableres faciliteter og bebyggelse til sport, kultur og underholdning, herunder sommerland, temapark, dyrepark, badeland, svømmehal, skøjtehal, fitnesscenter, biograf, teater, cirkusplads og gevinstgivende spilleautomater. Der kan etableres overnatningsfaciliteter som hotel, motel, ferieboliger og vandrehjem.

I tilknytning til områdets aktiviteter kan etableres restauranter, caféer, kiosker, souvenirbutikker, servicebutikker, detailhandel m.m. i et omfang tilpasset områdets karakter, og som i øvrigt ligger inden for kommuneplanens rammer for detailhandel*.

*Der må etableres samlet 12.000 m² detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer). Heraf må der kun etableres 1 dagligvarebutik, som maksimalt må være på 3.500 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 2.000 m².

Faciliteter og bebyggelse skal placeres som vist på bilag 3, 4 og 11.

Butik til dagligvarer og butikker til udvalgsvarer må kun placeres inden for områder hertil som vist på bilag 3.

Delområde 2

Området må kun anvendes til rekreative formål, herunder naturområde samt fritids- og turistanlæg som f.eks. klatring, minizoo, iskiosk, cafe, boldspil og tenniscenter, jf. bilag 4.

Antennemaster

Lokalplanens delområde 1 må anvendes til opsætning af antenner og antennemaster til telefoni og data med tilhørende teknikhus/ teknisk anlæg.

§ 5. Veje, stier og pladser

*Der skal udarbejdes en strategi / manual for belægninger og beplantning til Byrådets godkendelse.

Delområde 1

Delområdet anlægges med veje, stier og pladser principielt som angivet på bilag 4, 5 og 6.*

Stier skal anlægges og placeres, således at der er kobling til sti-loop, som fastlagt i kommuneplanen.

Veje og pladser skal anlægges / indrettes, således at der kan foretages lokal afledning af regnvand; f.eks. ved permeable belægninger, regnbede og grøfter.

Der skal på veje og i byrum under hensyntagen til trafikafvikling plantes træer i rækker, i grupperinger eller som solitære træer. Træerne skal være nordiske arter.

Ankomstboulevarden, jf. bilag 7 og 14:

Boulevarden, som løber fra Gregersensvej og mod vest til kvartersloopet, skal udlægges som et bredt byrum, med fortov langs facaderne, en cykel-/ bilzone samt en bilfri, bred, rekreativ og beplantet zone med plads til ophold og aktiviteter i midten af vejen / byrummet.

Boulevarden skal ved tilslutning til Gregersensvej udformes og anlægges, således at tilslutning og overkørsel er mulig.

Kvartersloopet, jf. bilag 8 og 15:

Kvartersloopet, som omkranser aktivitetsbygningen, skal anlægges som en gå-/cykelzone, dog med mulighed for varelevering ol. Belægningen skal være ensartet og i samme niveau.

Kastanjealléen (Hakkemosevej)*, jf. bilag 9:

Alléen skal anlægges med allétræer af kastanje, i en bredde på 25 meter og under hensyntagen de eksisterende kastanjetræer.

Belysning skal placeres i afstand fra kastanjetræerne, med nedadrettet belysning og så lav lyspunkthøjde som muligt.

Det ydre loop, jf. bilag 10:

Det ydre loop/fordelingsvej, som fordeler den interne biltrafik rundt i området, skal anlægges med en gå/cykelzone og en tosporet kørezone. Mellem de to zoner skal etableres et grønt bælte med vejtræer og korttidsparkering til afsætning.

Sivegader, jf. bilag 10:

Sivegader skal anlægges som "shared space" med en fartgrænse på 15 km/t til cykler, gående og biler. Nedkørsler til p-kældre skal hovedsagligt ske herfra.

Lokale pladser, jf. bilag 10:

Pladserne skal indrettes med arealer til ophold og skal beplantes med grupper af større, karaktergivende træer og eventuelt med græsser og blomster.

Delområde 2

Stier skal anlægges som hovedstier i en bredde på maks. 5 m og mindre stier i en bredde på maks. 1,10 med placering principielt som angivet på bilag 4 og 6.

Stiernes belægning må kun være grus, græs eller stampet jord, og de må ikke forsynes med kanter af f.eks. metal.

Kun hovedstier må belyses. Belysningen skal udføres som lav pullertbelysning, < 1m og med nedadrettet lys.

§ 6. Parkering

*Handicappladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m. Nogle af pladsernes skal desuden anlægges til minibusser med et brugsareal på 4.5 x 8 m. – Der henvises til

Delområde 1

P-pladser skal etableres i kældre under bebyggelserne og i parkeringshuse. Af disse skal et passende antal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap*

Herudover kan der i begrænset omfang langs gader anlægges korttidsparkering til afsætning og varelevering samt til handicaparkering.

DS-håndbog 105.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. feriebolig og mindst 600 pladser i p-hus/konstruktion med placering omtrentligt som vist på bilag 11 til gæster/ tilskuere/ tilhørere samt yderligere parkering til mindst 300 pladser i konstruktion vest for kastanjealléen.

Cykelparkering

I umiddelbar tilknytning til den centralt beliggende bebyggelse til publikumsorienterede faciliteter og forlystelser skal der etableres mindst 100 stk. cykelparkering som stativløsning. Desuden skal der reserveres et areal til mindst 150 stativløse cykelparkeringspladser.

Derudover skal der etableres mindst 1 plads pr. 15 gæster til hotel og et passende antal pladser i tilknytning til hver karré med ferieboliger.

Delområde 2

Der må maksimalt anlægges 2 små grusbelagte parkeringsarealer i kanten af delområdet, hvor det ene areal skal placeres langs afgrænsningen mod øst og det andet areal skal placeres langs afgrænsningen mod vest, jf. bilag 6.

Parkeringsarealerne må kun oplyses med lav pullertbelysning, < 1m og med nedadrettet lys.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanens område som helhed må ikke overstige 62 %.

Delområde 1

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde 1 må ikke overstige 115 %.

Bebyggelsen skal opføres i afstand af delområdets ydre afgrænsning, således at der etableres kantzoner mellem bebyggelse og vej.

Bebyggelsen må kun opføres som karrébebyggelse inden for de enkelte byggefeltter som vist på bilag 4 og i varierende højder og etager som vist på bilag 12.

Tagterrasser og trappe- / elevatorårne kan herudover etableres.

I byggefeltter langs delområdets ydre afgrænsning, hvor bebyggelse kan opføres med varierende højder, jf. bilag 12 skal bebyggelsens laveste højder opføres tættest på delområdets ydre grænse. Dog kan der i hjørnet af den sydøstlige karré ud til krydset ved Roskildevej opføres en bygning i 7 etager, som illustreret på bilag 13.

Hovedindgange (hoveddøre, opgangsdøre) skal etableres fra de i § 5 fastlagte veje eller pladser.

Aktivitetsbebyggelsen, jf. bilag 4, 11, 12 og 15 må kun opføres centralt i delområdet som en karrestruktur med åbent gårdrum i midten.

Bebyggelsen skal opdeles i mindre volumener med frem- og tilbagespring, og der skal i vid udstrækning skabes kantzoner langs stueetager.

Øvrig bebyggelse (med undtagelse af p-huse) skal opføres som en sluttet karrébebyggelse i kanten af hvert byggefelt mod veje, således at der opnås en stram facadelinje mod vej og åbne gårdrum med kun enkelte bygninger, jf. bilag 14.

Der kan enkelte steder etableres portåbninger i facaden ind til gårdrum. Ved tilbageryk eller udkravninger skal der visse steder i hver karré etableres kantzoner, dog således at karakteren af sluttet bebyggelse ikke ændres.

Gangbroer

Mellem overfor hinanden beliggende bygninger må der ét sted pr facadelængde opføres én gangbro over vej.

Gangbroen må ikke placeres nærmere byggefeltets hjørner end 5 m, må have en højde på maks. 1 etage, en bredde på maks. 2,5 m og facader af transparent glas.

Delområde 2

* Inden for søbeskyttelseslinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Der må maksimalt af ny bebyggelse opføres/ placeres fire cafébygninger á maks. 100 m², to uopvarmede pavilloner/ småbygninger á maks. 50 m², 12 shelters – hver med plads til 4-5 personer, 1 tennishal på maks. 1000 m² samt læskure til dyrehold og mindre skure til opbevaring af maskiner til områdets vedligeholdelse og pleje*.

Shelters må kun opføres som små, lave overdækninger, der er åbne i mindst 1 side.

Øvrig bebyggelse må kun opføres i 1 etage, som almindelig etagehøjde i forhold til bygningens anvendelse.

Herudover må eksisterende lovlig bebyggelse langs Lervangen erstattes af ny bebyggelse i samme omfang som eksisterende.

Bebyggelsen skal principielt placeres som vist på bilag 4 og under hensyntagen til natur beskyttet efter naturbeskyttelseslov.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Delområde 1

Overordnet facade- og tagmateriale og facadeudtryk

Den enkelte karre skal udføres med ét facademateriale og én farvenuance, og der skal være forskellige

facadematerialer og facadevariation (højde, arkitektonisk udtryk, rytme m.m.) karréerne imellem, jf. bilag 14 og 15.

Der skal skabes variation indenfor den enkelte facadelængde ved f.eks. at arbejde med mønstre og forbandt, men ikke ved skift i selve materialet eller materialets farvenuance, jf. bilag 14 og 15.

Facademateriale skal fremstå gennemfarvet eller i sin naturlige farvenuance.

Facader må ikke pudses eller males. Dog må der anvendes indfarvede plader i den enkelte karrébebyggelse, såfremt de omkringliggende karréer har brugt andre materialer. Farver skal primært være afdæmpede.

Ved tilbageryk eller udkravninger skal der visse steder i hver karré etableres kantzoner, dog således at karakteren af sluttet bebyggelse ikke ændres.

Aktivitetsbebyggelsens volumen skal desuden opdeles i mindre volumener og facadelængder og med frem- og tilbagespring.

Vinduer må ikke blændes med tilklæbning eller lignende.

Tage skal opføres som flade tage, saddeltage eller tage med ensidig taghældning.

Tage med hældning skal udføres med samme materiale som på bygningens facader.

Stueetage

Stueetager til aktivitetsbygningen, hoteller, konferencecentre og til bygninger med publikumsorienterede funktioner skal være i niveau med omkringliggende terræn og med transparente facader.

*Herved undgås "døde" facader i stueplan, og det sikres at parkeringskælder etableres under terræn.

Gulvkoter i ferieboligbebyggelse må maks. ligge 0,8 m over terræn*.

Gangbroer

Mellem overfor hinanden beliggende bygninger må der ét sted pr facadelængde opføres én gangbro over vej.

Gangbroen må ikke placeres nærmere byggefeltets hjørner end 5 m, må have en højde på maks. 1 etage, en bredde på maks. 2,5 m og facader af transparent glas.

Tekniske installationer m.m.

Tekniske installationer må placeres på tag, såfremt de inddækkes, ikke er synlige fra vej eller byrum og ikke har en højde på over 2 m over tag.

Antenner, paraboler og lignende skal placeres så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens

arkitektoniske udtryk.

Elevator- og trappetårne skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur eller med glasfacade / -inddækning.

Parkeringshus

Facader på parkeringshus skal fremstå som begrønnede facader. Udformningen af facaderne skal ske i samspil med de tilstødende byrum og gader, og kun begrænsede partier af facaderne må fremstå helt lukkede. Det skal i facadeudformningen sikres, at nabobebyggelse ikke generes af lys fra billygter.

Småbygninger

Materialevalg på facaderne af skure (herunder til renovation som skal skjules i skur), depoter, tekniske anlæg (som skal skjules i småbygning) og andre småbygninger skal ske i samspil med de tilstødende byrum og omkringliggende arkitektur.

*Der skal udarbejdes en strategi / manual for skiltning på facader, som skal godkendes af Byrådet.

Skiltning og belysning*

Signboards, lysavisser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt.

Skiltning, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, og skiltning på tage er ikke tilladt.

Ingen bygninger må belyses med direkte belysning.

På feriebebyggelsens facader må der kun skiltes i stueetager ved indgangspartier. Denne skiltning skal være af begrænset omfang, i lille format og udformet således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

På øvrige bebyggelser skal skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og skrifttyper udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Delområde 2

Bebyggelsens facadebeklædning må kun være af umalet træmateriale og tagbelægning må kun være græs, tagpap eller træmateriale.

Der må kun i begrænset omfang sættes belysninger på bebyggelsen og kun som lamper med nedadrettet belysning.

Med undtagelse af små informationsskilte uden lys må der ikke opsættes skilte eller reklamer på facader.

§ 9. bevaringsværdig beplantning

*Kastanjetræerne er desuden levested og ledelinje for flagermus, bilag IV art efter naturbeskyttelsesloven.

Den nord-sydgående række af kastanjetræer* langs Hakkemosevej og den øst-vest gående række af Sejlerøn ved Gregersensvej, jf. bilag 2 skal bevares og må ikke fældes eller beskæres uden forudgående tilladelse.

§ 10. Ubebyggede arealer

Delområde 1

Terrænregulering

Terrænregulering udover +/- 0,3 m i området kræver separat godkendelse.

Belægning

Belægninger i gårdrum må kun udføres med en grøn karakter som grus, græs, beplantning.

Belægninger i byrum og gaderum må kun udføres som sammenhængende flader med én materialekarakter. Dog kan funktionszoner og anlæg til lokal afledning af regnvand udføres i andre typer belægning.

Belysning

Belysning må kun udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved ikke at have opadsendt lys.

Skiltning*

Indenfor området skal skiltning primært udarbejdes som en del af facadeudtrykket og hænge sammen med dette, jf. § 8.

Mindre skilte til vejvisning kan placeres i forbindelser med gader, byrum og stier. De mindre skilte skal have samme grafiske udtryk på tværs af området. Der må ikke opstilles reklameskilte, pyloner og løse skilte som klapskilte, "beachflag" eller lignende.

Renovation

Såfremt renovation ikke etableres som nedgravede anlæg, skal renovation etableres under konstruktion som skur eller småbygning med lukkede sider og tag.

Hegning

Der må ikke hegnes langs områdets afgræsning.

*Der skal udarbejdes en strategi / manual for skiltning på de ubebyggede arealer, som skal godkendes af Byrådet.

Hegning indenfor delområdet skal i vid udstrækning undgås og må kun etableres som levende hegn, evt. med trådhegn skjult i det levende hegn.

Kantzoner mod Roskildevej, Bondehøjvej og Gregersensvej må kun fremstå åbne og græsklædte med klynger af hjemmehørende buske og træer. Mod Roskildevej må zonen dog fremstå mindre åben og med mere beplantning end i de andre kantzoner.

Delområde 2

Med undtagelse af mindre terrænregulering ved boldbaner af hensyn til boldspil må der ikke foretages terrænregulering.

Belægning

Området skal fremstå med græs-, jord- eller andre naturoverflader.

Stiernes, jf. i øvrigt § 5, belægning må kun være grus, græs eller stampet jord, og de må ikke forsynes med kanter af f.eks. metal.

Omkring bebyggelse og boldbaner kan der i begrænset omfang belægges med grus og lige op til facader med fliser.

Skiltning

Skiltning i terræn må kun udføres i lav højde og langs stier. Der må ikke være reklameskiltning, belyste skilte eller skiltning med lys, men kun små henvisnings-, vejvisnings- og anvendesskilte.

Belysning

Alle former for udendørs belysning skal begrænses mest muligt i områder med flagermus.

Belysning skal udføres som pullertbelysning i lav højde og lyse nedad, jf. også § 5.

Eventuel fældning skal af hensyn til flagermus ske efter de principper, der er beskrevet i redegørelsen.

Bevoksning

Træbevoksningen i Hakkemoseområde skal bevares generelt. Der kan dog i mindre omfang ske fældninger i forbindelse med faciliteter, indkig til søen, sikkerhed mv.

* Hegnet skal være hævet ca. 10 cm over jorden eller hegn skal være udformet som et net – i det mindste på den nederste del af hegn. Netmaskerne skal da være minimum 5x5 cm. Jo mere hegn hæves over jorden eller jo større netmasker der anvendes i den nederste del af

Hegning

Der må hegnes omkring delområde 2 med placering principielt som vist på bilag 4 og 6 og under hensyntagen til eksisterende beplantning og terrænforhold. Hegnet må maksimalt have en højde på 1,8 m og skal udføres som et trådhegn. Hegnet skal skjules af levende beplantning af hjemmehørende buske og træer på begge sider – dog mod nord langs Holbækmotorvejen kun ind mod delområdet. Hegnet skal udformes, så det ikke påvirker de særligt

hegnet, jo mindre påvirkning af de øvrige dyrearter.

beskyttede bilag IV arter og således, at padder har adgang til at passere under hegnet overalt på den strækning, der hegnes. *.

Udover ovenstående hegning må der i delområde 2 kun hegnes omkring dyrehold med simpelt hegn eller dyrehegn, omkring tennisbaner og arealer til boldspil med dertil egnet hegn og omkring bygninger ved Lervangen med levende hegn.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Transformerstationer må placeres i hele lokalplanens område under hensyntagen til naturbeskyttelse.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, parkeringspladser samt grønne arealer og pladser til bebyggelsen er etableret, og der er tilslutning til fællesanlæg (kloak, vand, varme) i eller udenfor lokalplanområdet.

Ovenstående må kun ske i takt med områdets udvikling og etablering af bebyggelse.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af nærværende lokalplan 2.32 ophæves følgende byplanvedtægt og lokalplaner.

- Byplanvedtægt 2-01 for Hakkemosen, vedtaget den 9. november 1976
- Lokalplan 2.23 - Regionalt fritidsområde, vedtaget den 25. august 1998. – Delvis ophævelse, dvs. kun for område omfattet af nærværende lp 2.32.
- Lokalplan 2.23.4 – Fritidsanlæg og multiarena, vedtaget den 7. maj 2001.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til § 27 i Lov om planlægning (Lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) vedtages lokalplan 2.32.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 24. april 2018.

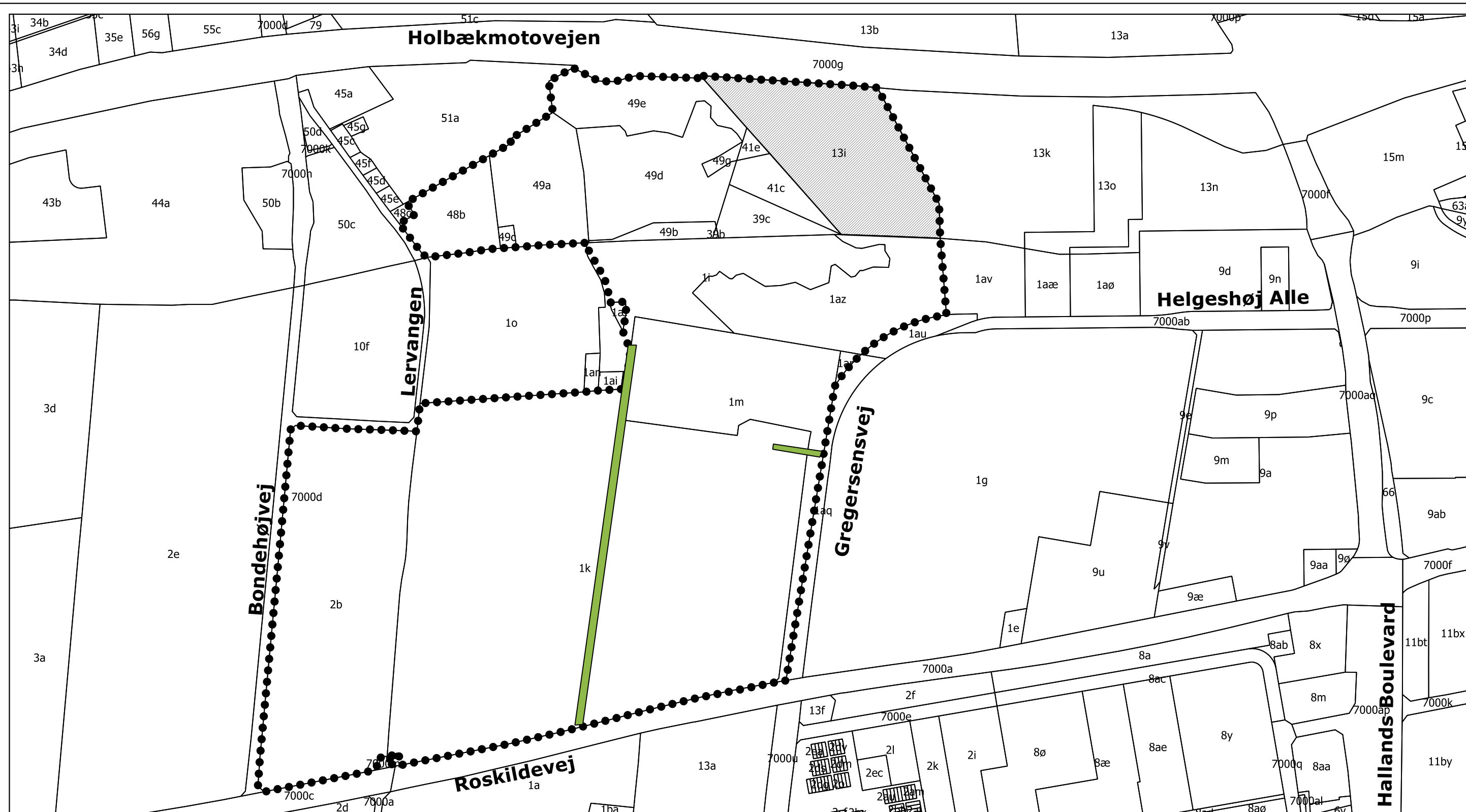
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



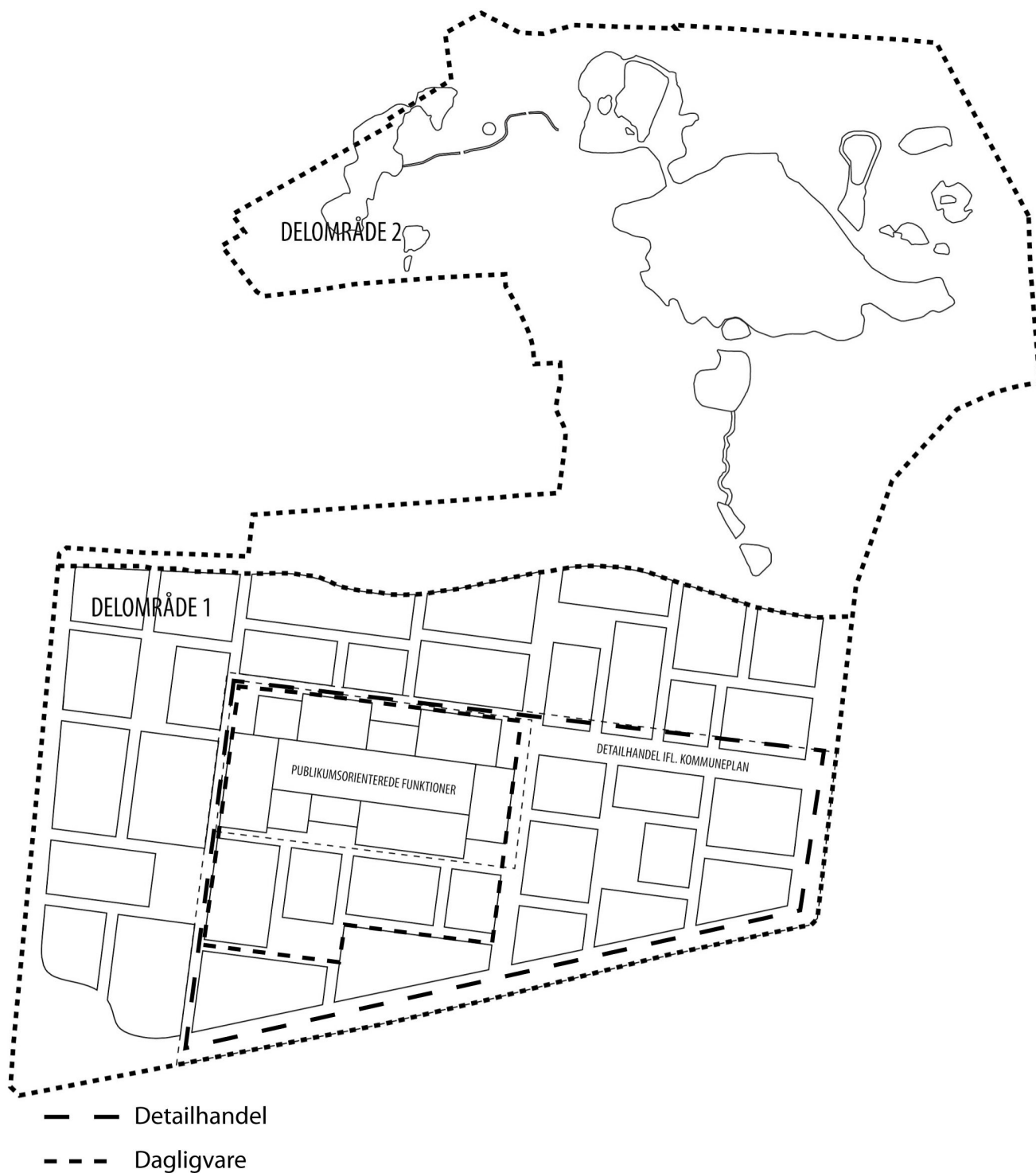
 Lokalplangrænse



Lokalplanområde

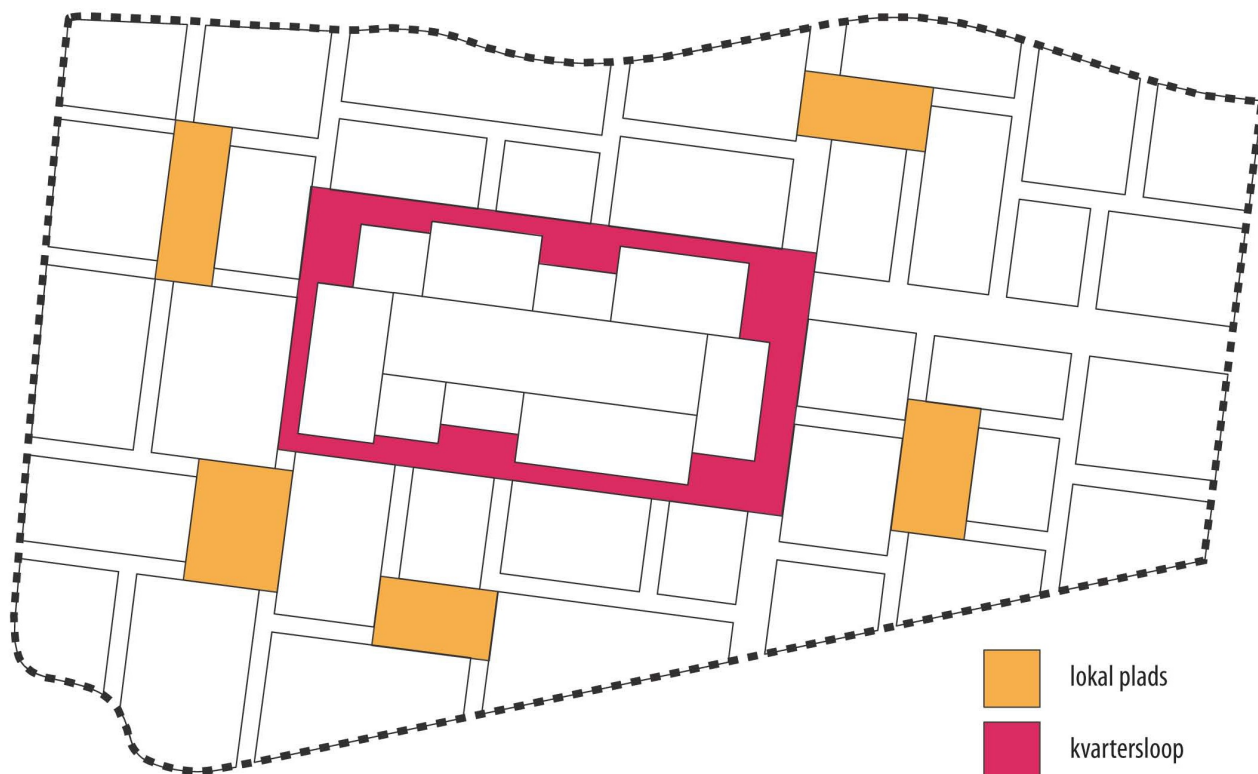
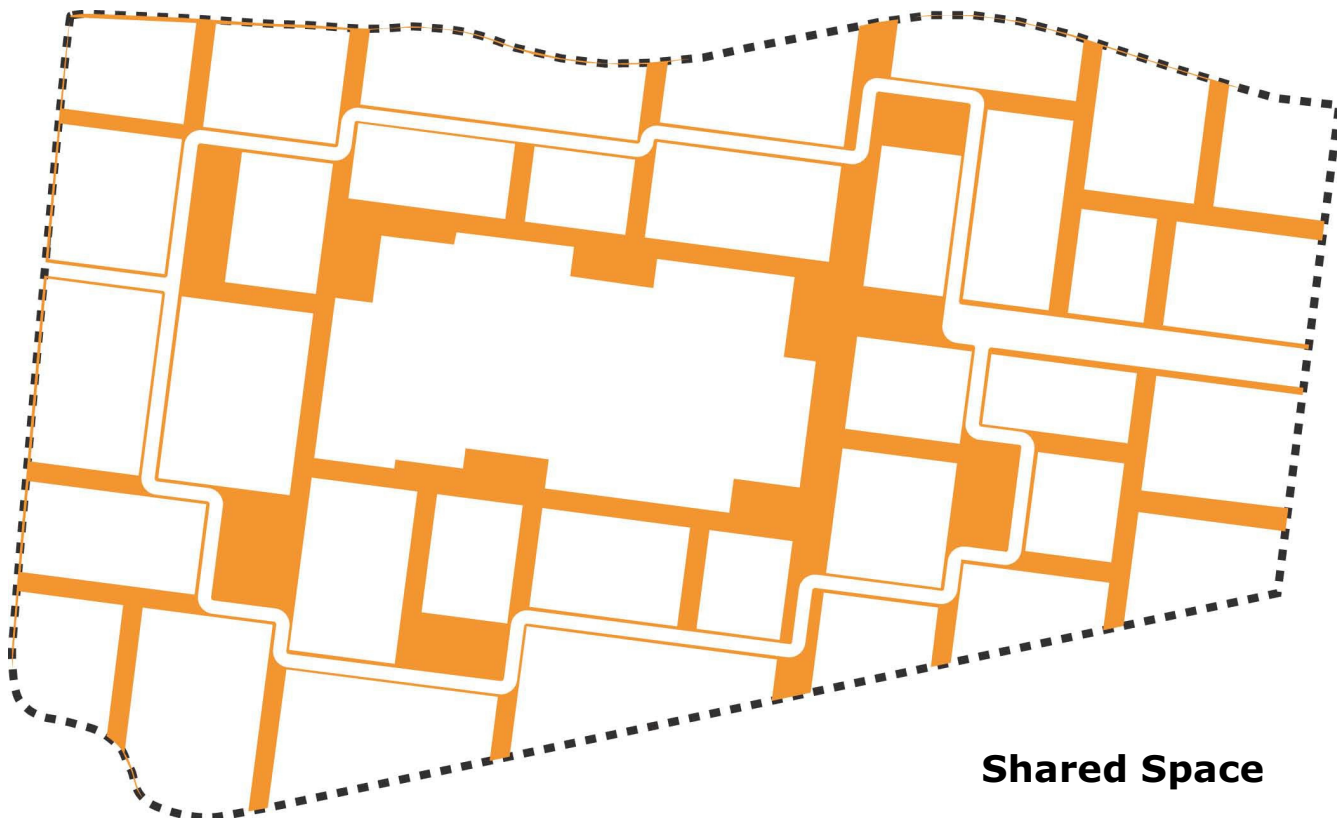
 Fra landzone til byzone

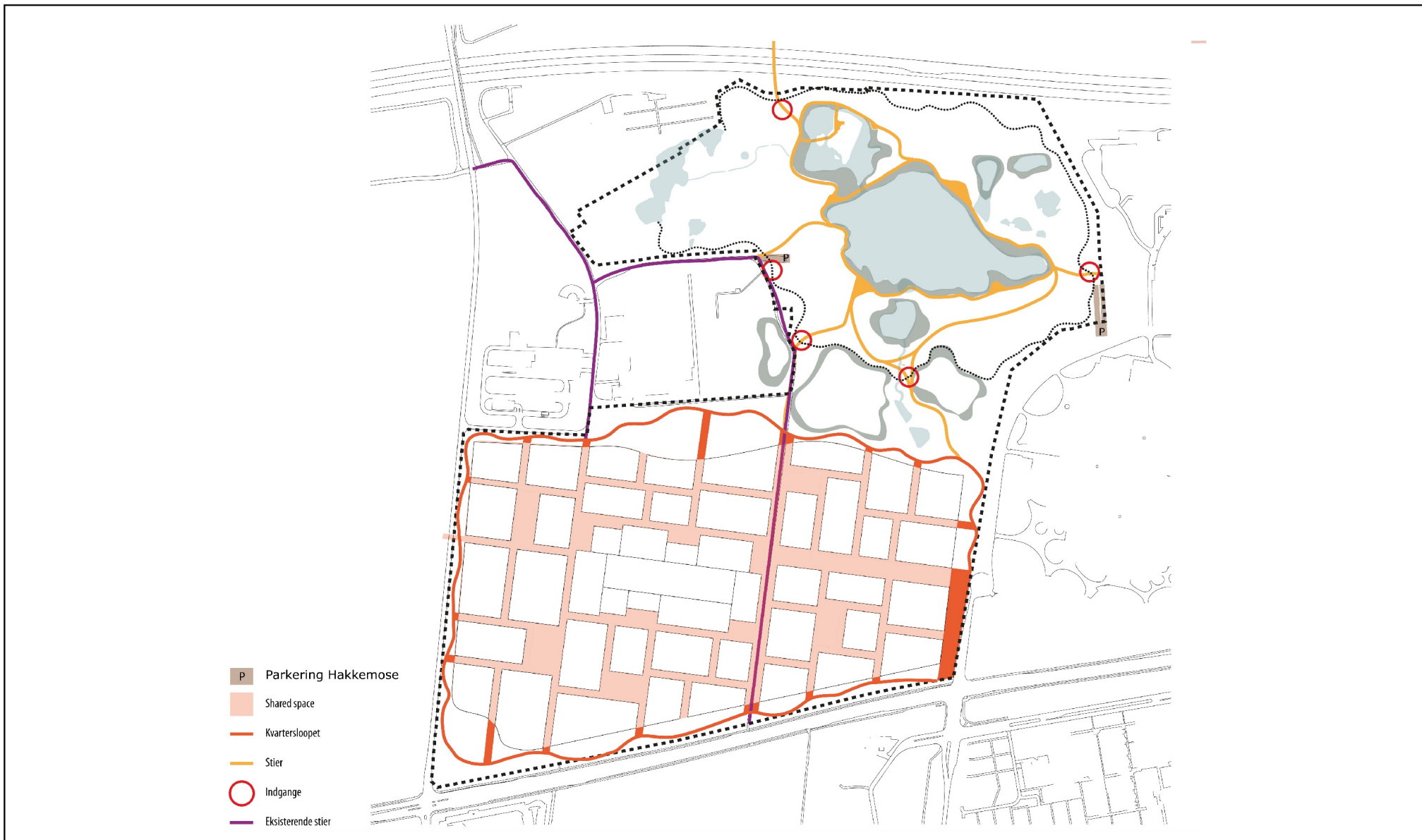
 Bevaringsværdig beplantning

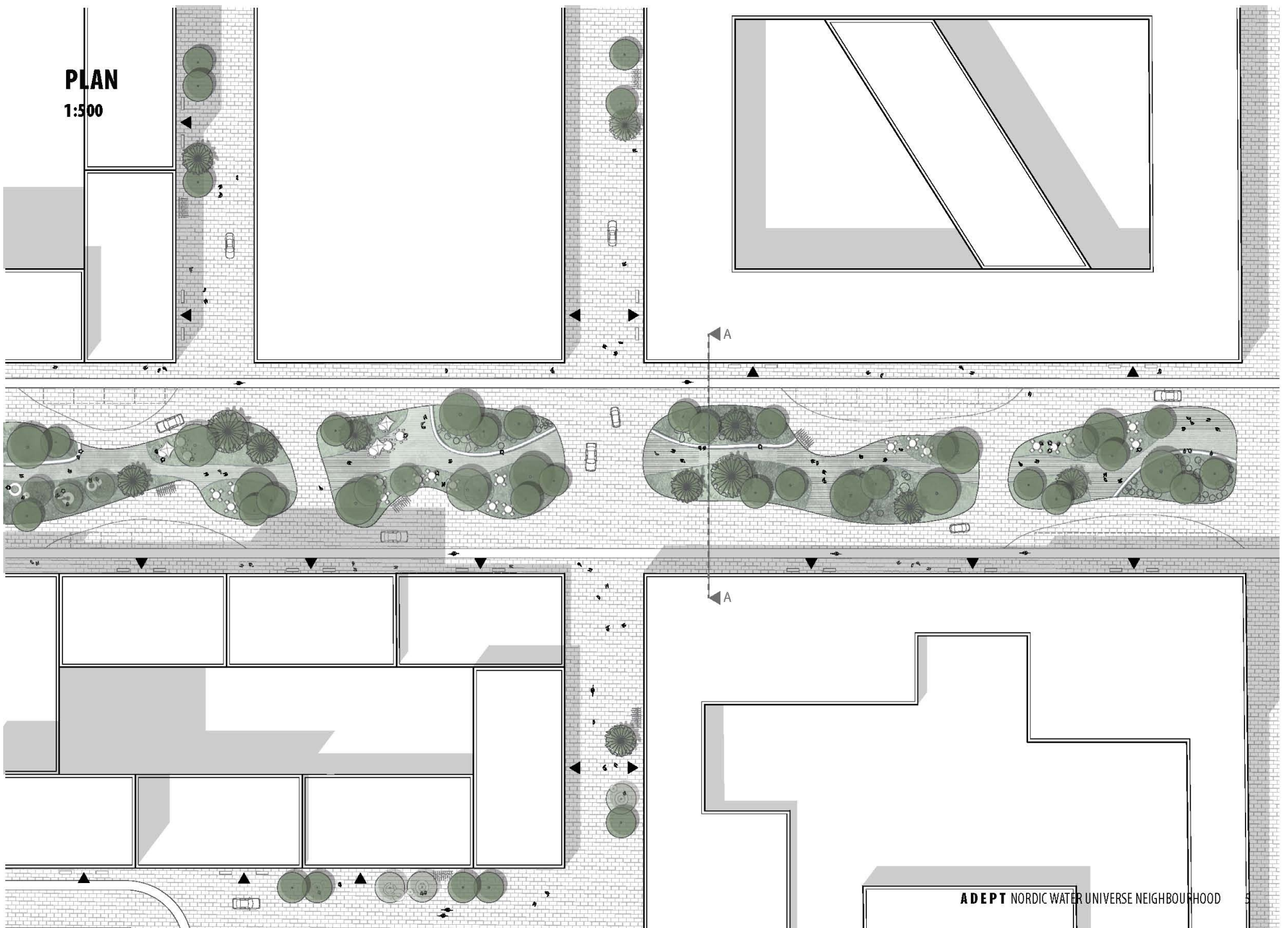


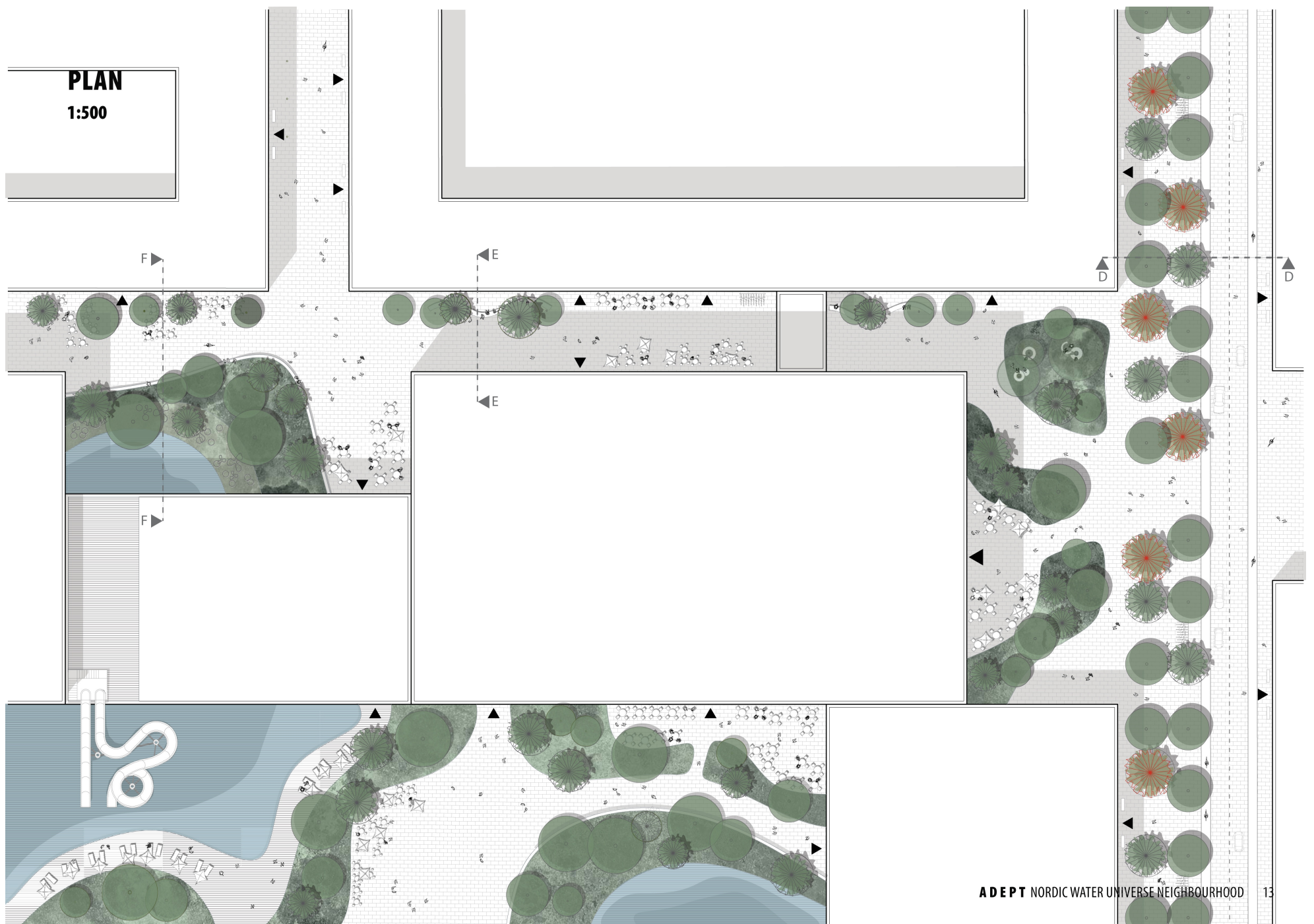
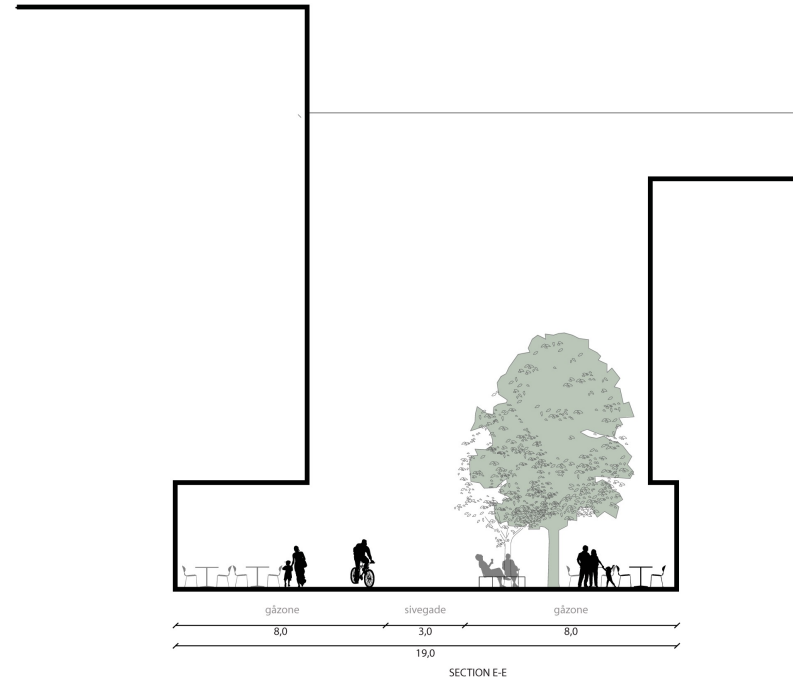
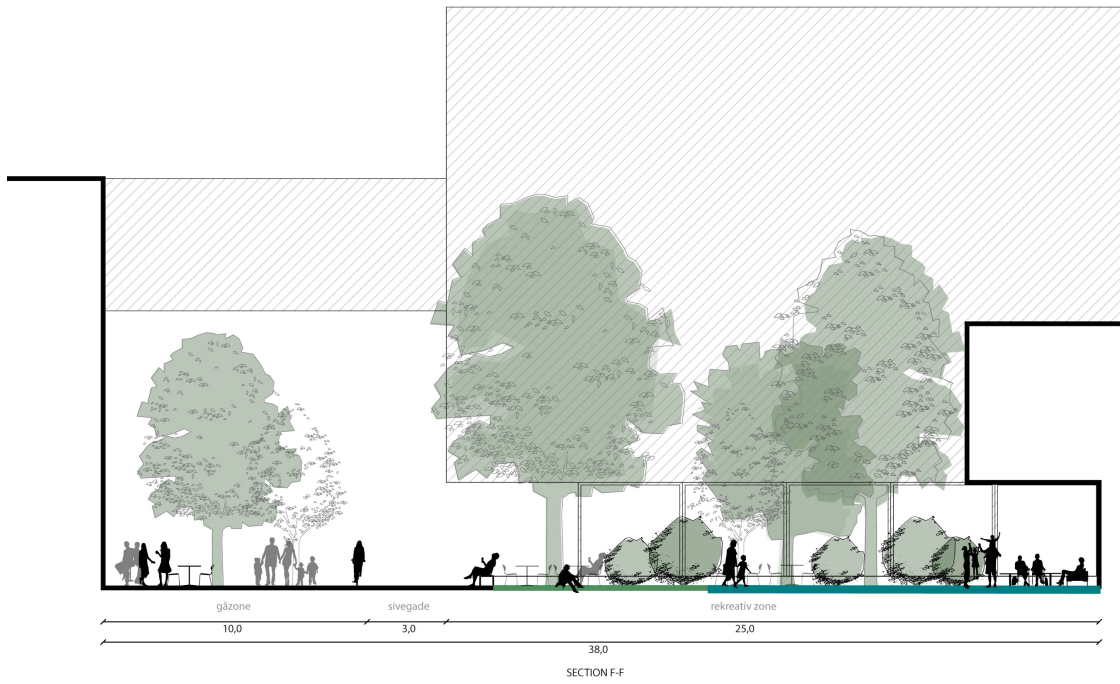


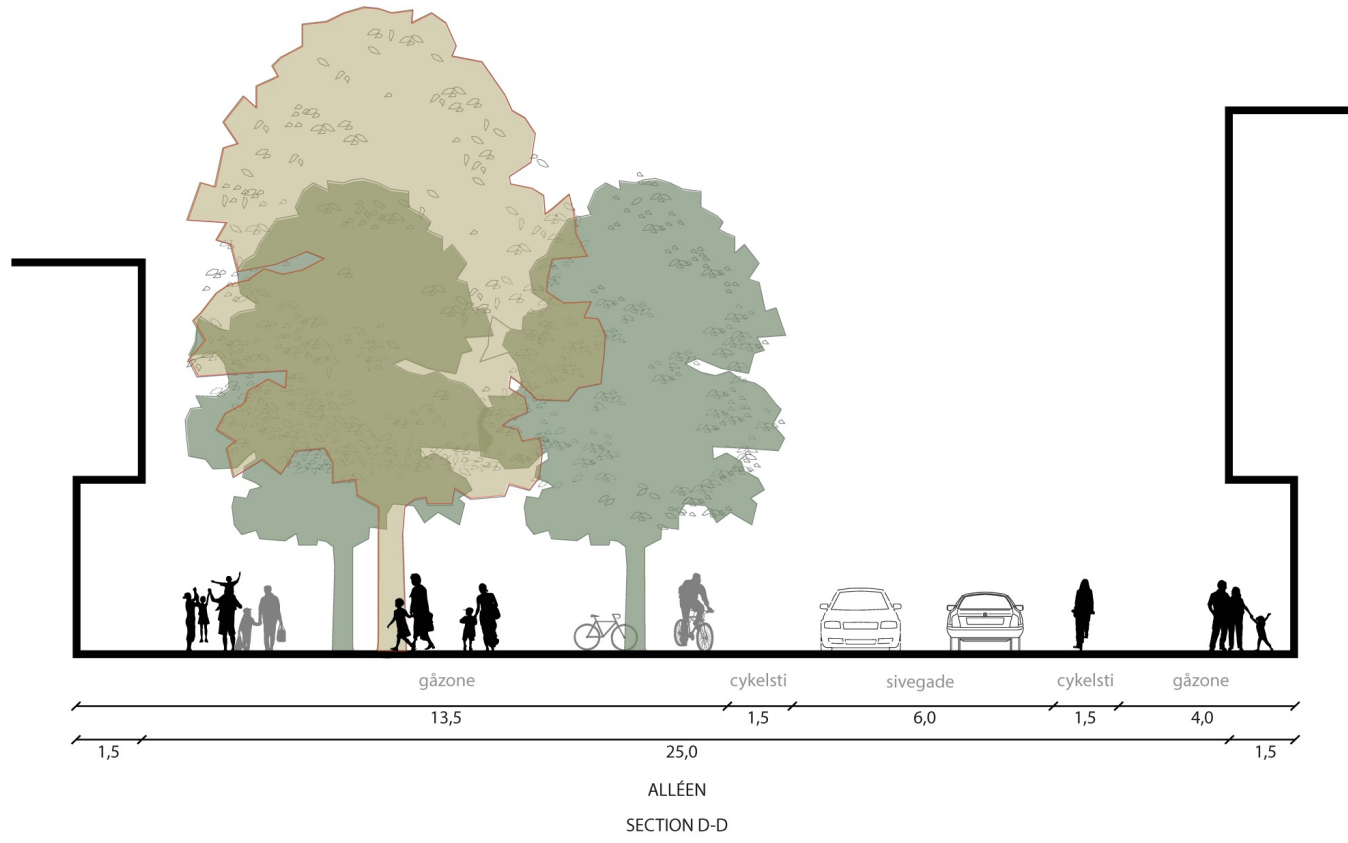
- P** Parkering Hakkemosen
- ⊖** Indgang til Hakkemosen
- Hovedsti
5 meter bred grussti, om aftenen oplyst af pullerter.
- single track
1,10 meter bred grussti. Oplyses ikke.
-** grønt hegn
grøntmalet hegn der med tiden tilgroes og integreres i landskabet
- ⊕** cafe / pavillion
opvarmet bygning med køkkenfaciliteter og mulighed for indendørs samt udendørs/overdækket ophold og servering
- ⊕** Point of sale
uopvarmet pavillion med salg.
- ⊕** shelters
En klynge af tre shelters i konstrueret i træ, med bålplads i midten.
- ⊕** mini zoo
indhegnet område med et mindre antal "klappedyr".
Geder, kaniner og lignende.
Overdækninger/skure til dyrene.
- ⊕** klatreskov
Klatreskov til teenagere og voksne. Trækonstruktioner supplerer de eksisterende træer.
- ⊕** klatreskov børn
klatreskov til børn. Som den til voksne men i mindre skala.
- ⊕** tenniscenter
fire udendørs tennisbaner, samt tennishal med to indendørs baner, omklædning. I tennishallen integreres servicebygning med plads til redskaber til vedligehold af udearealer.



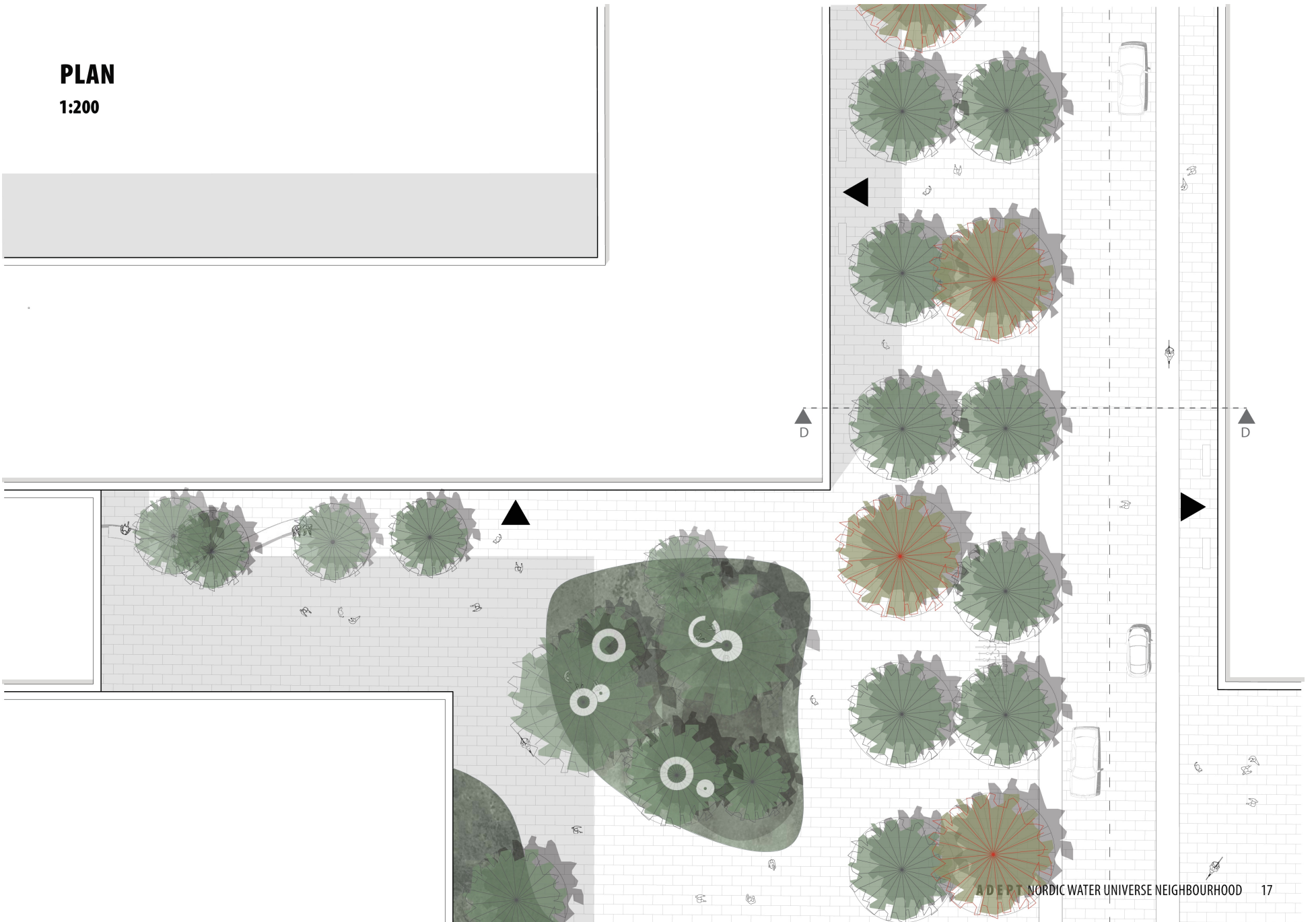


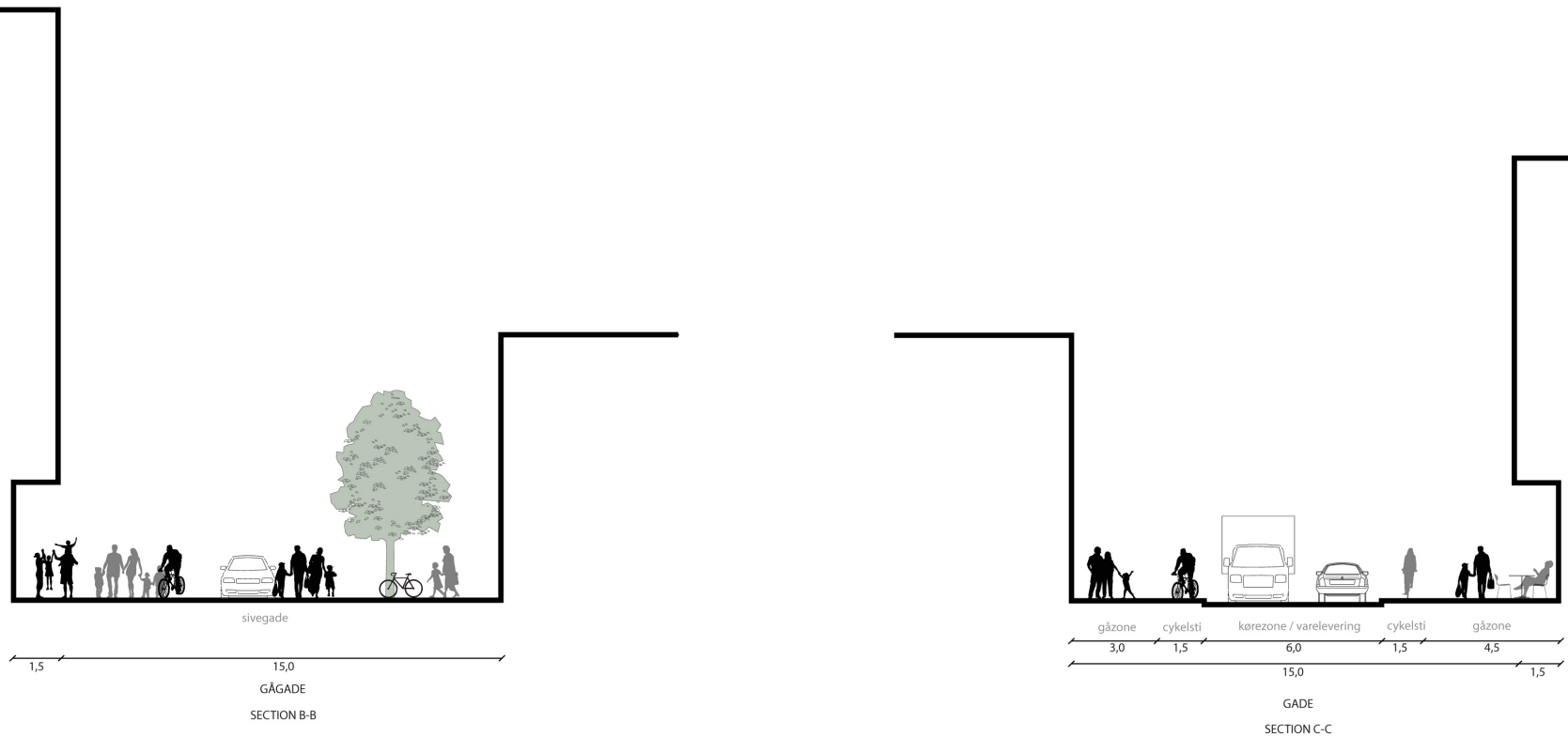






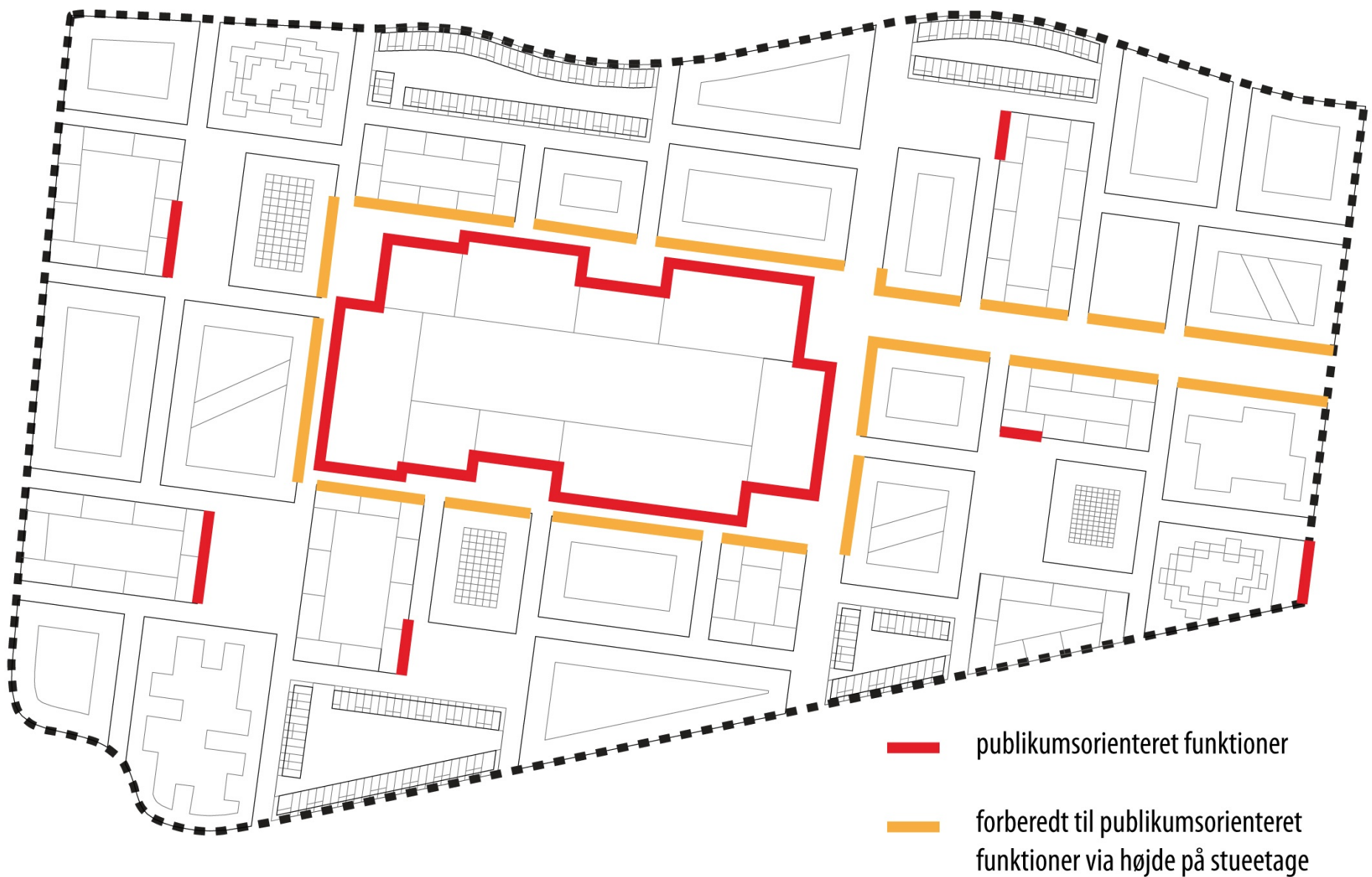
PLAN
1:200

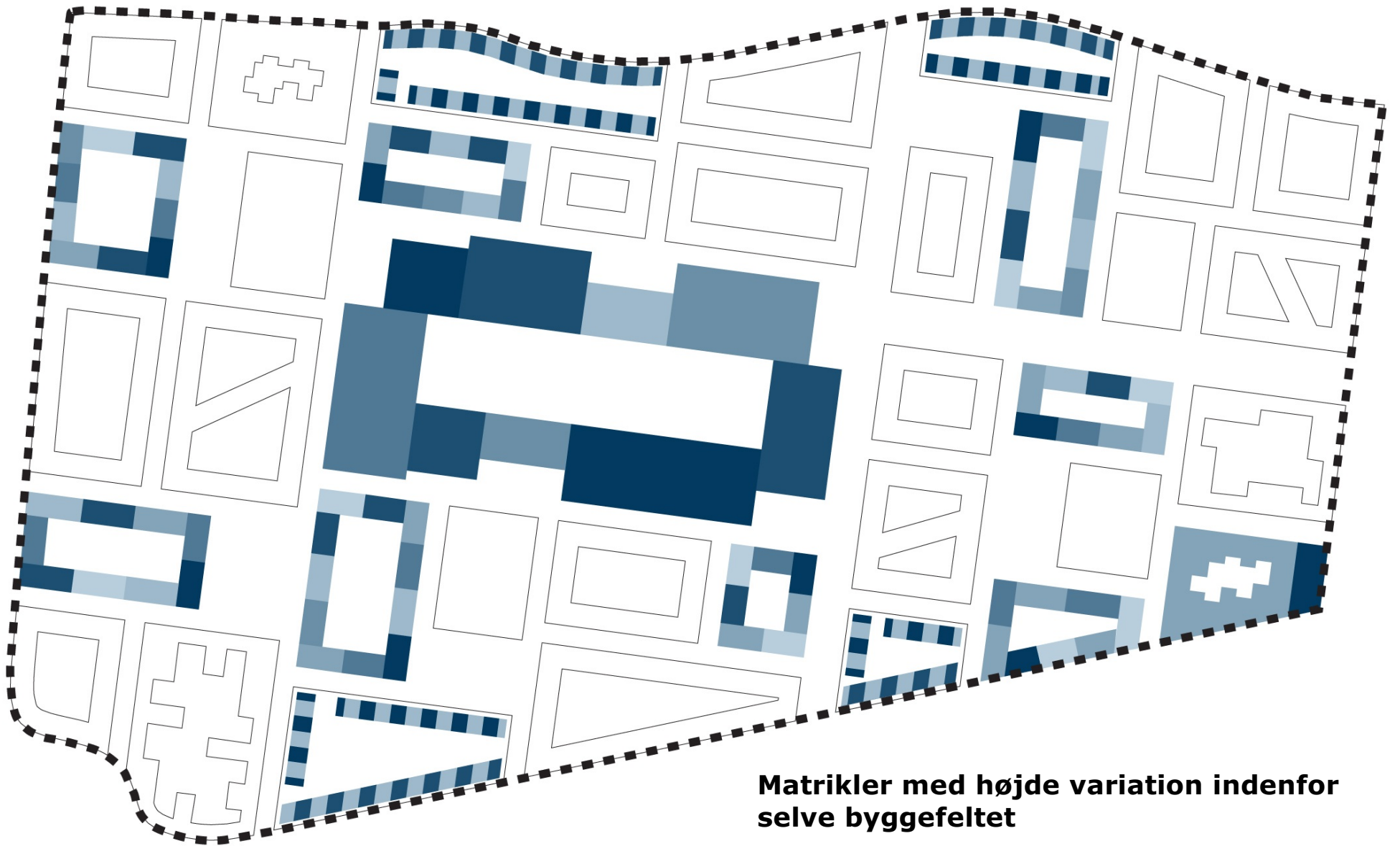




PLAN
1:500





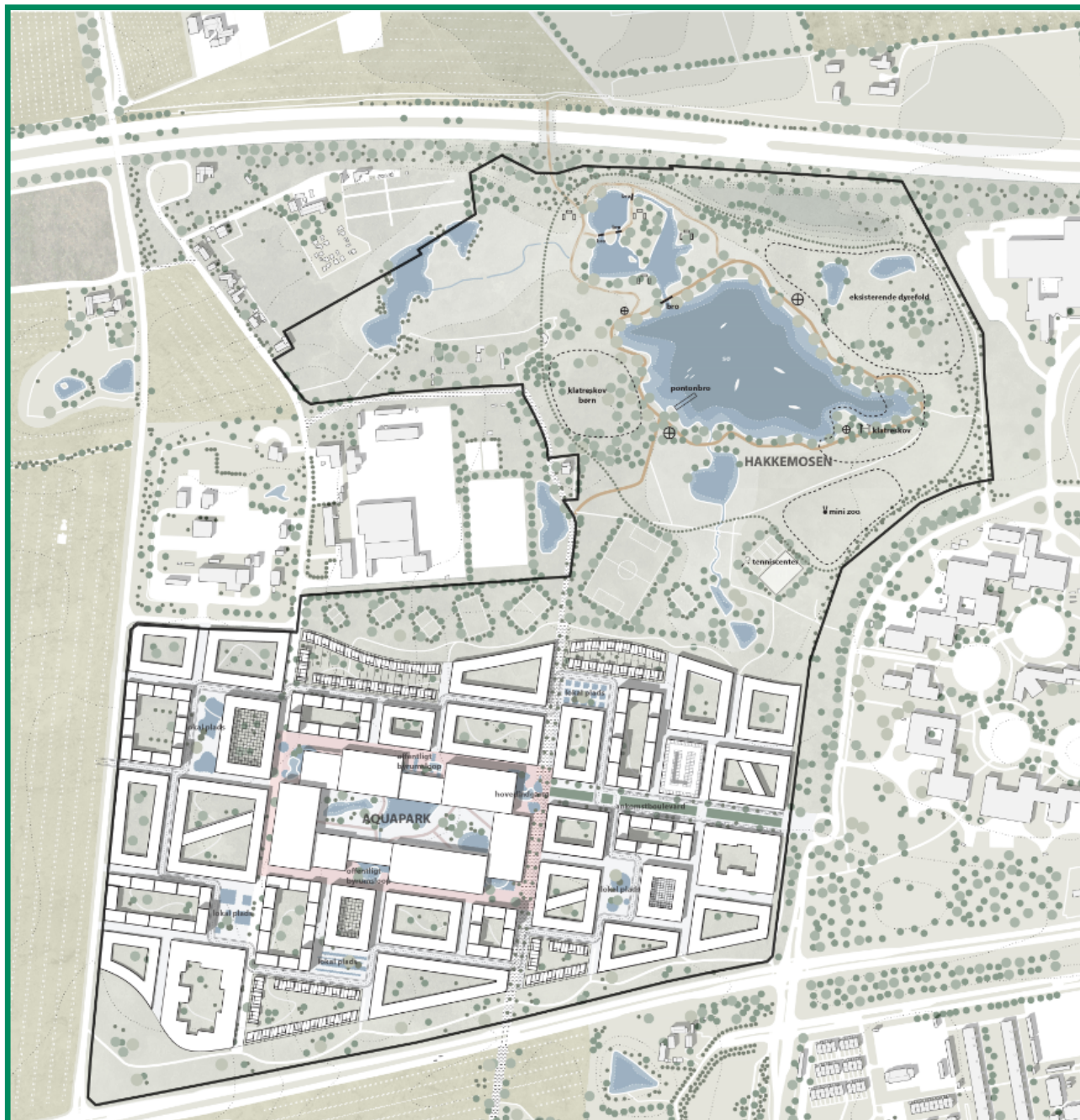


Varierede højder









Miljøvurdering af lokalplan 2.32 for Nordic Water Universe

Sammenfattende redegørelse

Marts 2018



**Høje-Taastrup
Kommune**

Indhold

1.	Indledning	2
2.	Offentlig høring af planforslagene	2
2.1	Resumé og vurdering af høringssvar	2
3.	Integration af miljøhensyn	6
3.1	Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	6
3.2	Overfladevand	7
3.3	Menneskers sundhed – rekreative muligheder	7
3.4	Menneskers sundhed – fremkommelighed, trafiksikkerhed og trafikstøj	7
3.5	Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv	7
4.	Alternativer	8
5.	Overvågning	8

1. Indledning

Udarbejdelsen af Lokalplan 2.32 er omfattet af Miljøvurderingsloven¹, som skal sikre, at der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor foretaget en miljøvurdering af planforslagene i forbindelse med udarbejdelsen af planerne.

Nærværende sammenfattende miljøredegørelse, der er udarbejdet i forbindelse med offentliggørelsen af de endelige planer, er ligeledes forudsat i miljøvurderingsloven.

Ifølge miljøvurderingslovens § 9 skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som:

- beskriver hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- redegør for, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- beskriver, hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af planerne.

2. Offentlig høring af planforslagene

Høje-Taastrup Kommune sendte den 6. december 2017 Forslag til lokalplan 2.32 i offentlig høring. Høringsfristen udløb den 30. januar 2018.

2.1 Resumé og vurdering af hørings svar

Høje-Taastrup Kommune har modtaget i alt 4 hørings svar. Hørings svarene er sammenfattet og kommenteret i det følgende.

Knud Anker Iversen, Alternativet, Høje-Taastrup

Afsender gør opmærksom på, at grundet nybyggeriets nærhed til stationen forventes en del af stedets brugere at benytte offentlig transport. Det fremgår ikke, hvorledes dette indtænkes. F.eks. selvkørende elbus, individuel transport fra stationen på f.eks. elcykel, cykel, gang, som bedst trafiksikres ved gangbro over Roskildevej.

Vurdering

Kommunen er enig i og anerkender, at behovet for offentlig transport skal indtænkes i udviklingen af arealet. I samarbejde med bl.a. Movia vurderer kommunen i form af vejmyndigheden løbende behovet for offentlig transport og fastlægger servicemål herfor. Den offentlige transport indtænkes endvidere som en del af kommunens klimaplan.

Ændring i forhold til lokalplanforslaget

Offentlig transport og forbindelser samt andre forhold uden for lokalplanområdet reguleres ikke med lokalplanen. Kommunen vurderer derfor, at hørings svaret ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.

Thomas Iversen på vegne af grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej

Resume

Grundejerforeningen udtrykker bekymring over den væsentligt forøgede trafikbelastning af Roskildevej og foreslå følgende for at kompensere:

- At hastigheden på Roskildevej nedsættes fra 80 km/t til 60 km/t som en afbødende foranstaltning til projektet. (og således med til at flytte trafikken fra Roskildevej til motorvej)

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 om miljøvurdering af planer og programmer

- At der etableres støjreducerende belægnings på Roskildevej som en afbødende foranstaltning til projektet.
- At der etableres en bedre og mere tryk overkrydsning for gående og cyklende særligt i krydset Roskildevej / Frøgård Allé / Bondehøjvej. Det vil sige etablering af cykelbane og signalanlæg for cykler i begge retninger til tryk og forsvarlig krydsning af Roskildevej samt at der etableres en mere tryk færdsel ved krydsning for gående ved reduktion af hastighed på Roskildevej til 60 km/t.

Vurdering

Den primære adgangsvej til Nordic Water Universe vil ske via Gregersensvej/Helgeshøj Allé ved anlæggelse af en bred ankomstboulevard. Der forventes kun en moderat stigning af trafikken på Roskildevej. Der forventes derimod en væsentlig stigning på Helgeshøj Allé samt Gregersensvej. Kommunen fastholder, hvad der fremgår af miljøvurderingen; at der den moderat øgede trafik på Roskildevej ikke vurderes at give anledning til væsentlig øget trafikstøj for boligerne langs Roskildevej.

Fremkommeligheden er endvidere en del af overvågningsprogrammet, bl.a. i form af trafiktælling, visuel overvågning mv. Hvis det viser sig, at ovenstående forventning ikke holder stik, vil behovet for trafikregulerende tiltag løbende blive vurderet.

Det vurderes således, at der allerede er taget højde for de udtrykte bekymringspunkter i miljøvurderingen.

Ændring i forhold til lokalplanforslaget

Kommunen vurderer, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.

Helle Krogh, Kraghave Vest

Resume

Øget trafik: Først og fremmest er den øgede trafikmængde et stort bekymringsmål. En øget belastning på ca. 1,5 mio. biler om året, dvs. ca. 4.100 ekstra pr. dag. Det er en væsentlig forringelse af det, vi er vant til i dag. Som børnefamilie er vi flyttet til Høje Taastrup, da der var super gode trafikale muligheder, dette vil ikke være tilstede fra når byggeriet af NWU startes.

Parkering: I forventer, der skal komme 14.100 personer pr. dag og normalt regner man 4 personer pr. bil. Det vil sige 3525 biler pr. dag, hvordan har I tænkt jer at alle disse biler skal kunne være på så få pladser? Det kunne betyde, at biler kommer til at finde alternative parkeringsplads, som langs Roskildevej, ned ad Bondehøjvej, ad Hallandsboulevard og ad Frøgårds alle.

Offentlig transport: Dertil forventes det sikkert også, at en del kommer med offentlig transport, men der står intet om, at I laver bedre busforbindelse fra stationen til NWU.

Skolevej: Hvor kommer skolevejen for de elever, som skal fra Kraghave til Sengeløse Skole, til at ligge? Den ses ikke på nogen tegning.

Støj: Vil larm fra byggeriet overholde gældende regler? 10 år lang byggeperiode.

Boligsalg: Hvorledes vil projektet og øget trafik samt støj påvirke mulighed for salg af bolig?

Vurdering

Øget trafik

I miljøvurderingen er der foretaget et estimat for den øgede trafik med de enkelte etaper indtil området er fuldt udbygget. Når området er fuldt udbygget forventes den samlede trafikmængde at være øget med de nævnte ca. 1,5 mio. biler om året.

Af miljøvurderingen fremgår det endvidere, at der forventes en sæsonvariation, således at størstedelen af den øgede trafikmængde vil foregå indenfor ferieperioderne, hvor den øvrige

trafik er reduceret. Desuden er det bemærket i miljøvurderingen, at det skal sikres, at sammenfaldende spidsbelastninger i forhold til trafikken ikke opstår, således at der kan ske en optimal afvikling af trafikken for både eksisterende brugere af vejnettet og for ansatte og gæster i Nordic Water Universe.

Fremkommelighed er en del af det foreslåede overvågningsprogram. Der vil således løbende blive foretaget trafiktællinger, visuel overvågning mv., således at behovet for trafikregulerende foranstaltninger løbende vurderes.

Parkering

Der etableres parkering under bebyggelse. Det vurderes dog, at lokalplanens bestemmelse om parkering bør suppleres med krav til yderligere p-hus vest for kastanjealléen med plads til mindst 300 pladser.

Offentlig transport

Kommunen er enig i og anerkender, at behovet for offentlig transport skal indtænkes i udviklingen af arealet. I samarbejde med bl.a. Movia vurderer kommunen i form af vejmyndigheden løbende behovet for offentlig transport og fastlægger servicemål herfor. Den offentlige transport indtænkes endvidere som en del af kommunens klimaplan.

Skolevej

Med kommuneplan 2014 planlægges der en cykelsti langs Bondehøjvej. Dette ændres ikke med de aktuelle planforslag.

Støj

Byggeriet af Nordic Water Universe vil være underlagt de samme regler som ethvert andet byggeri i kommunen. Støj vil således blive reguleret på samme vilkår som alle øvrige byggerier.

Boligsalg

Nordic Water Universe forventes at blive et stort aktiv for kommunen med mange besøgende. Derfor forventes projektet at få positiv betydning for såvel arbejdspladser som bosætning i kommunen.

Ændring i forhold til lokalplanforslaget

Den øgede trafikbelastning reguleres ikke ved lokalplanen.

Lokalplanens § 6 om parkering præciseres og tilføjes, at der skal etableres yderligere p-hus til mindst 300 pladser vest for kastanjealléen.

Kommunen vurderer, at de øvrige påpegede forhold i høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.

Erik Sørensen, Bygaden

En væsentlig forskel i selve Lokalplan 3.32 og Miljøvurderingen af lokalplan 2.32. for Nordic Water Universe.

Miljøvurderingen foreskriver på side 32 følgende:

Bebyggelsesplanen i Feriebyen har tilpasset sig kirkeomgivelserne og Høje Taastrup landsby ved at have en gradvis stigning i højden fra Roskildevej mod midten af bebyggelsen. Som randzone langs Roskildevej forventes etableret en varieret beplantning og de sydligste bebyggelser bliver opført i 1-3 etager.

Dette er ikke efterlevet i Lokalplan 2.32. hvor det af bilag 12: Etager og højder, tydelig fremgår, at der er planlagt bebyggelse langs Roskildevej på op til 9. etage.

Vurdering

Ifølge lokalplanen er det udelukkende det østligste hjørne af kantbebyggelsen mod Roskildevej, der kan opføres i op til 9 etager. Al anden kantbebyggelse mod Roskildevej kan kun opføres i 1-3 etager.

Ændring i forhold til lokalplanforslaget

Kommunen vurderer, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget.

3. Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen har været udarbejdet med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i lokalplanen, hvor miljøforhold indgår som en del af planlægningen. Kommunen vurderer, at miljøvurderingen har bidraget til at sikre, at dette arbejde er dokumenteret, og at den nødvendige hensyntagen til miljø- og naturbeskyttelse indgår i lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger de fremtidige rammebetingelser for anvendelsen af arealerne samt grundlaget for kommunens forvaltning af anden lovgivning som har betydning for anvendelsen af arealerne.

Miljøvurderingen belyser de miljøpåvirkninger som lokalplanforslaget medfører. Miljøvurderingen bygger på en afgrænsningsrapport, som har været sendt i høring hos berørte myndigheder m.fl. Der er ikke indkommet høringssvar, der har givet anledning til ændringer i afgrænsningen af miljøvurderingen.

Miljøvurderingen indeholder en vurdering af følgende miljøfaktorer, som er blevet udpeget som dem, der kan berøres væsentligt af lokalplanen.

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Overfladevand
- Menneskers sundhed – rekreative muligheder
- Menneskers sundhed – fremkommelighed, trafiksikkerhed og trafikstøj
- Kulturarv – kulturhistoriske spor og kirkeomgivelser
- Materielle goder
- Klimatiske faktorer

3.1 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Størstedelen af Feriebyens område anvendes i dag landbrugsmæssigt, mens mindre dele af arealet ligger uudnyttet hen. Området indeholder tre mindre søer, der er beskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I den nordlige del af området ligger Hakkemosen og flere mindre søer, lavvandede områder og engarealer, der ligeledes er registreret som § 3-områder².

Hakkemosen er i Vandområdeplanerne målsat til God økologisk tilstand. Den vurderes i dag at have en Moderat økologisk tilstand. For at kunne sikre, at mosen fremadrettet vil kunne opnå God økologisk tilstand, er det vigtigt, at belastningen af næringsstoffer minimeres.

Hakkemosen er omfattet af en søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelsesloven. Formålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantes, o.l.

Høje-Taastrup Kommune gennemførte i 2011 en omfattende paddeundersøgelse i søer og vandhuller i kommunen, og har i foråret 2017 gennemført en opdateret registrering af § 3-områder og padden inden for planområdet til Nordic Water Universe samt tilstødende naturområder. Der blev desuden undersøgt for flagermus.

² Jf. Naturbeskyttelsesloven

I Hakkemoseområdet er der fire ynglelokaliteter for bilag IV-arterne³ stor vandsalamander og spidssnudet frø. Desuden findes flere andre paddearter: butsnudet frø, lille vandsalamander og skrubtudse. Området byder på gode levesteder for padderne uden for yngletiden.

I den sydlige del af lokalplanområdet (Feriebyen) har der uden succes været yngleforsøg for spidssnudet frø i et temporært vandhul.

Kommunen vurderer, at de aktiviteter, som lokalplanen åbner mulighed for i Hakkemoseområdet, kan etableres, så de ikke påvirker den økologiske funktionalitet for paddebestandene i området. I den sydlige del af lokalplanområdet er der kun sporadiske forekomster af padder, og etablering af Feriebyen vil ikke påvirke padderne i Hakkemoseområdet.

Der er registreret flere arter af flagermus inden for lokalplanområdet. Bevoksningerne i Hakkemoseområdet udgør vigtige rasteområder for flagermusene. Kastanjealléen er en vigtig spredningskorridor og muligt yngle- og rasteområde for flagermus. Lokalplanen fastsætter, at kastanje træerne i alléen skal bevares, og at de ikke må fældes eller beskæres uden forudgående tilladelse.

3.2 Overfladevand

Bebyggelsen i Feriebyen vil medføre en øget mængde overfladevand til det offentlige regnvandssystem. Det skyldes en højere befæstelsesgrad end i dag, hvor størstedelen af området ikke er bebygget.

Hele området er planlagt separatkloakeret. Regnvand fra de separat kloakerede områder afledes typisk til naturlige åsystemer via sandfang, olieudskillere og bassiner til rensning og udjævning af belastningen (regnvandsmængde).

Regnvandet fra Feriebyen ledes til Hakkemosen, der er et spildevandsteknisk anlæg. Hakkemosen er som nævnt samtidig en målsat sø i henhold til de statslige vandplaner. Hakkemosen vurderes i dag at have en Moderat økologisk tilstand, og er i vandplanerne målsat til at udvikle sig til en sø med God økologisk tilstand.

For at aflaste kloaksystemet og minimere risikoen for oversvømmelser og deraf medfølgende materielle skader, forventes overfladevandet delvist opsamlet og forsinket på overfladen i kanaler, grøfter eller i regnbede og til dels afledt til regnvandssystemet.

Hakkemosen og de omkringliggende vandhuller m.m. er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelse mod tilstandsændringer (§3). Regnvandet skal derfor håndteres, så det ikke forringer tilstanden i Hakkemosen m.m., og i overensstemmelse med naturbeskyttelseshensynene.

Overfladevandet forventes håndteret uden øget risiko for oversvømmelser og deraf materielle skader og uden påvirkning af målsatte recipienter (vandløb og søer).

3.3 Menneskers sundhed – rekreative muligheder

Nordic Water Universe indgår i Det Regionale Fritidsområde og medvirker til at danne rammen om befolkningens rekreative muligheder, både på kommunalt og regionalt niveau. Ud over de indendørs vandaktiviteter m.m. vil der blive forbedrede muligheder for udendørs aktiviteter som f.eks. ridning, klatring og løb.

Der planlægges for nye stier og rekreative ruter for både gående og cyklister, der kobler lokalplanområdet til Høje Taastrup by, Høje Taastrup Station og de omkringliggende naturområder.

3.4 Menneskers sundhed – fremkommelighed, trafiksikkerhed og trafikstøj

³ Jf. EU-Habitatdirektivet fra 1992, Rådets direktiv 92/43/EØF

Høje-Taastrup Kommune har i maj 2017 igangsat analyser af de trafikale konsekvenser for projektets etaper og som færdigudbygget. I henholdsvis uden for højsæson og inden for højsæson forventes 2.500-3.700 biler pr. hverdag i 1. etape og 8.600-14.000 biler pr. hverdag, når området er fuldt udbygget.

Trafikanalysen redegør for fremkommeligheden som følge af etableringen af Nordic Water Universe og de kumulative effekter ved kommunens øvrige planer og projekter i Høje Taastrup, der forventes at øge trafikbelastningen i området. Analysen peger på en række afbødende foranstaltninger, der kan gennemføres i takt med realisering af udviklingsprojekterne.

3.5 Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv

Hakkemosen var tilbage i 1870'erne landets største teglværk, Hakkemose Teglværk, på grund af det daværende gode ler. Teglværket blev i 1908 omdannet til en keramikfabrik, der dog lukkede i 1915. Næsten intet af teglværket eller keramikfabrikken er tilbage, men man kan stadig se spor af de gamle ejendomsskel, byggetomter og veje.

Kirkeomgivelser

Syd for Roskildevej – over for lokalplanområdet - ligger Høje Taastrup Kirke, der er en landsbykirke fra begyndelsen af 1100-tallet. Kirken ligger ca. 320 m syd for Roskildevej, og områderne er mod nord og syd omfattet af konkret afgrænsede kirkeomgivelser, jf. Kommuneplan 2014. Afgrænsningen af kirkeomgivelsen mod nord ligger inden for lokalplanområdet.

Inden for kirkeomgivelserne må byggeri, anlæg og skovplantning kun gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø, jf. Kommuneplan 2014.

Arkæologiske forundersøgelser

Kroppedal Museum har gennemført arkæologiske forundersøgelser på dele af arealet til Nordic Water Universe. Prøvegravningerne har afdækket en række hustomter og andre fund. Der resterer stadig arealer, der ikke er undersøgt. Herunder arealer for Feriebyens første etape.

3.6 Materielle goder

Lokalplanen giver mulighed for at etablere faciliteter og bebyggelser til sport, kultur og underholdning, herunder til et vandland med tilhørende ferielejligheder, hotel, conferencecenter m.m. Der kan forventes op til 3,7 mio. overnattende gæster årligt og ca. 3.000 ansatte.

Nordic Water Universe forventes at blive et stort aktiv for kommunen, og forventes at få en positiv betydning for bosætningen og arbejdspladser i kommunen.

3.7 Klimatiske faktorer

Særligt Feriebyens aktiviteter vil være energi- og ressourcekrævende med forbrug af energi til opvarmning, forbrug af vand samt forbrug af brændstof ved transport til og fra området.

Det er et overordnet mål, at den endeligt udbyggede Ferieby bliver CO₂-neutral med hensyn til el- og varmekonsum til bygningsdrift. Det forventes ved at opføre en tæt ferieby med godt mikroklima, en infrastruktur der tilgodeser gående og cyklister, energivenlige bygninger, bevarelse af naturkvaliteterne i Hakkemoseområdet og grønne elementer i byrummene.

Høje-Taastrup Kommune forventer at følge forbruget af el og varme i takt med udbygningen. Overvågningen kan danne grundlag for – eventuelt i samarbejde med kommunen og eksterne samarbejdspartnere – at afdække muligheder for realisering af energibesparende løsninger.

4. Alternativer

Miljøvurderingen af lokalplanforslaget er udarbejdet uden, at der har været gennemført en vurdering af alternativer til lokalplanen. Der er ikke opstillet eller udarbejdet forslag til

alternativer til de foreslåede retningslinjer og rammebestemmelser. Der er dog løbende i processen med tilvejebringelse af lokalplanen været fokus på at optimere lokalplanens miljøpåvirkninger.

Der har derfor ikke indgået andre planforslag/alternativer til det vurderede planforslag i processen.

5. Overvågning

I henhold til § 11 i miljøvurderingsloven skal kommunen overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse. Overvågningen har til formål at identificere eventuelle uforudsete negative virkninger på et tidligt tidspunkt, for at være i stand til at træffe enhver hensigtsmæssig afhjælpende foranstaltning.

Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke i sig selv vil have indvirkning på miljøet, men de tiltag og projekter, som planen muliggør, vil påvirke miljøet bl.a. gennem den planlagte bebyggelse, forøget trafikmængde og påvirkning af bilag IV-arter.

Kommunen vurderer, at de tiltag og projekter, som Lokalplan 2.32 muliggør, medfører, at der kan være behov for overvågning af:

- Bilag IV-arter. Overvågningen kan ske ved registrering af frøæg og undersøgelse af forekomst af paddeyngel samt ved vurdering af egnede og tilstrækkelige levesteder. Overvågningen kan desuden ske ved vurdering af egnede raste-, leve- og ynglesteder for flagermus. Formålet er at følge forekomsten af de beskyttede arter før, under og efter anlægsperioden. Resultaterne af denne overvågning kan løbende anvendes til at planlægge og dimensionere de nødvendige afværgeforanstaltninger.
- Fremkommelighed. Overvågningen kan ske ved trafiktælling, registrering af hændelser og visuel overvågning ved hjælp af kameraer m.m. Formålet er at følge det trafikale flow omkring Nordic Water Universe i takt med udbygningen. Resultaterne kan bruges til at vurdere behovet for trafikregulerende tiltag.
- Klimatiske faktorer. Overvågningen kan ske ved at følge forbruget af el og varme i takt med udbygningen, og kan danne grundlag for - eventuelt i samarbejde med kommunen og eksterne samarbejdspartnere - at afdække muligheder for realisering af energibesparende løsninger.

De mere detaljerede krav og konkrete vilkår til overvågningsprogram vil blive afklaret og fastsat i forbindelse med de tilladelser, der vil blive givet i forbindelse med anlægsarbejdet.

Overvågning af lokalplanens eventuelle påvirkninger af miljøet vil ske gennem en række eksisterende overvågningsaktiviteter, der allerede i dag foregår gennem den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af miljøreguleringen og andre relevante lovgivninger.

Overvågningen forventes baseret på eksisterende programmer for overvågning af miljøet. I det omfang, der i disse programmer findes relevante indikatorer, vil de blive anvendt i overvågningen af lokalplanens påvirkninger af miljøet.



Høje-Taastrup Kommune

Høje-Taastrup Kommune
Teknik- og Miljøcentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

Telefon 43 59 10 00
E-mail: htk@htk.dk

www.htk.dk