



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.51

FOR CHAUFFØRHOTEL I HEDEHUSENE VEST

Januar 2026

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	13
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Bestemmelser	17
§ 1. Formål	17
§ 2. Område og zonestatus.....	17
§ 3. Anvendelse	17
§ 4. Matrikulære forhold.....	17
§ 5. Vej, sti og parkering	18
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 8. Skiltning og belysning.....	22
§ 9. Ubebyggede arealer	23
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er).....	28
§ 12. Retsvirkninger	28

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Byggefelt og delområder

Bilag 3 – Beplantningsplan

Bilag 4 – Fremtidige koter

Bilag 5 – Skyggediagrammer

Bilag 6 – Bevaringsværdig beplantning i delområde A

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet.

Baggrund

Baggrunden for igangsættelsen af lokalplanarbejdet er en lokalplananmodning fra grundejeren, som ønsker at opføre en bebyggelse med overnatningsfaciliteter for lastbilchauffører og personer med tilknytning til det eksisterende transport- og logistikerhverv i området. Lokalplanen skal sikre bedre forhold for lastbilchauffører og samtidig bidrage til at aflaste Hedelandsvej ved at reducere den nuværende lastbilkparkerings i rabatten.

Overnatningsfaciliteterne ønskes opført i et område, der i dag er udlagt som grønt område i den gældende lokalplan 4.41 for erhvervsområdet Hedelandsvej Syd, Nymølle. Området kan derfor ikke bebygges med baggrund i eksisterende plangrundlag, og det kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, som ændrer anvendelsen af området for at muliggøre den ønskede bebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at området udvikles på en måde, hvor der tages hensyn til områdets grønne karakter, eksisterende naturværdier og de omkringliggende naboer. Derudover skal lokalplanen sikre, at bebyggelsen udformes og placeres med henblik på at fremstå som en selvstændig enhed.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter i hovedtræk den nordlige del af erhvervsområdet Hedelandsvej Syd ved Nymølle i Hedehusene Vest. Området afgrænses mod nord af Hovedgaden, mod syd af et eksisterende lastbilverkørsområde, mod øst af DSV's administrationsbygning og mod vest af en virksomhed med knusningsaktiviteter.

Lokalplanområdet består af privatejede arealer og omfatter i dag ca. 12.000 m². Området har tidligere været præget af en blandet løvtræsbevoksning, som delvist bevares via lokalplanen.



Eksempel på mulig placering af bygningsvolumen i landskabet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at udlægge området til overnatningsfaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv.

Etableringen af overnatningsfaciliteterne er en videreudvikling af det eksisterende transport- og logistikerhverv i området og udgør en naturlig forlængelse heraf.

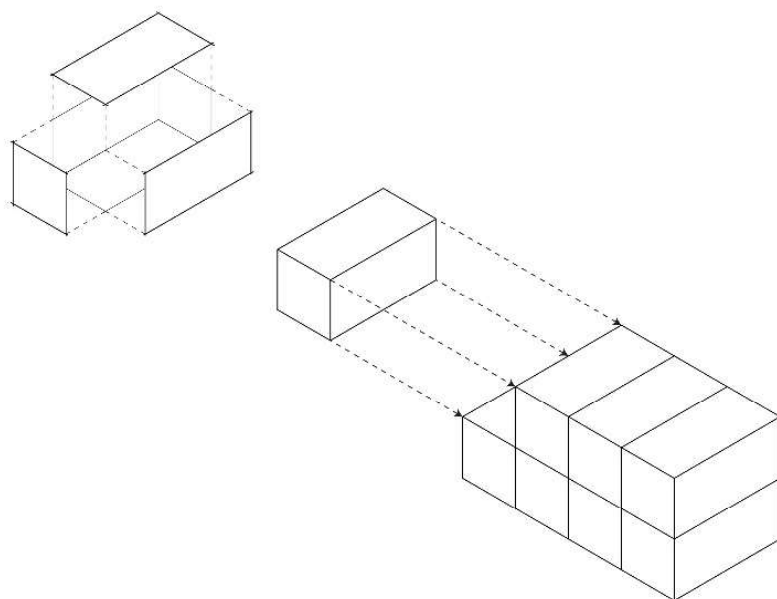
Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen udformes og placeres på en måde, der medvirker til, at bebyggelsen fremstår som en selvstændig enhed, som harmonerer med områdets karakter og tager hensyn til naboer og naturværdier.

Yderligere er formålet med lokalplanen at bevare områdets karakteristiske grønne udtryk ved at bevare eksisterende, sunde og karakteristiske træer samt ved at etablere tætte beplantningsbælter mod vej og nabobebyggelser.

Bebyggelse

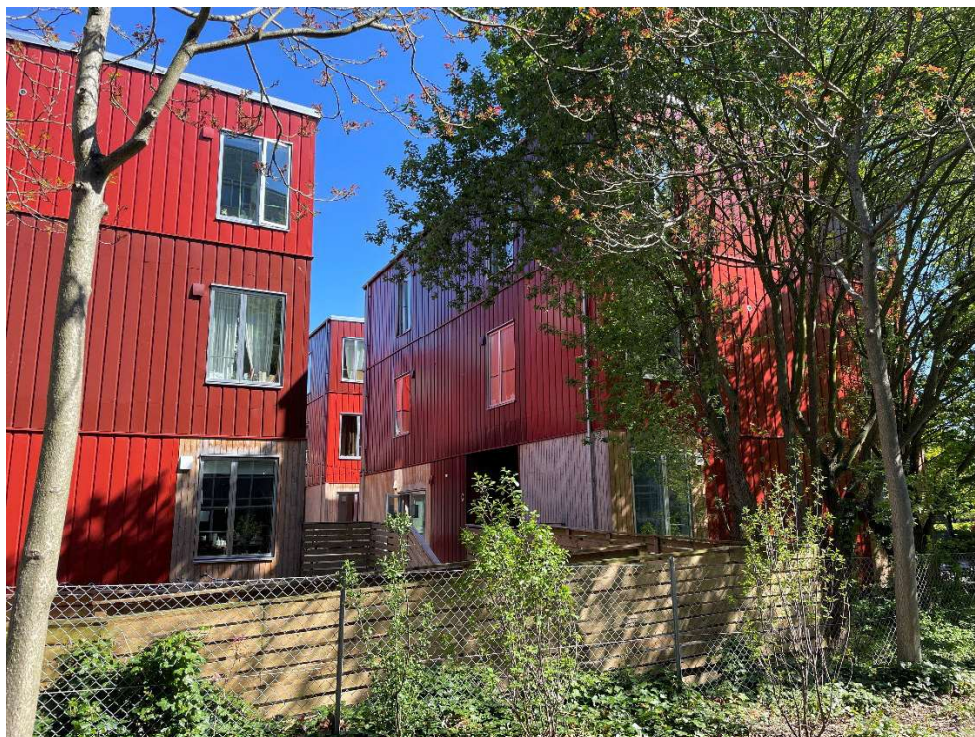
Lokalplanen muliggør etablering af maksimalt 5.000 m² overnatningsfaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv i området.

Overnatningsfaciliteterne etableres som et etagebyggeri, og konstruktionen vil benytte et modulært og fleksibelt byggerisystem, der tillader tilføjelse og fjernelse af beboelsesenheder efter behov, i princippet som angivet på det følgende konceptdiagram.



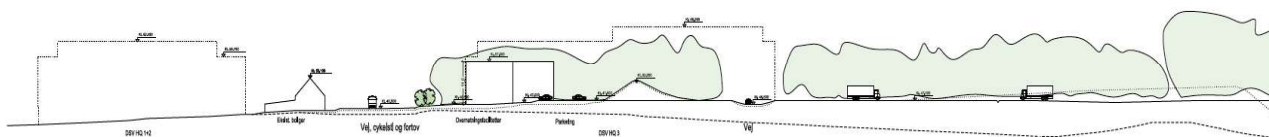
Konceptdiagrammet viser et modulært byggesystem, hvor præfabrikerede moduler samles til en færdig bebyggelse på byggepladsen.

Byggeriets moduler beklædes med facadebeklædning, hvor valg af materialer, farver, former og placering sikrer en ensartet og visuel sammenhæng, så bebyggelsen fremstår som en selvstændig enhed, i princippet som på det følgende referencefoto.



Referencefotoet viser et modulært byggeri, hvor placeringen af modulerne og koordineringen af materialevalg sikrer en visuel sammenhæng.

Mod Hovedgaden må bebyggelsen ikke placeres tættere på skel end 14 meter, i princippet som vist på snittegning G-G. Denne afstand skal minimere skyggepåvirkningen af naboejendomme. Den eneste mærkbare skyggepåvirkning forventes at finde sted i vintersæsonen, som angivet på bilag 5.



Opholdsarealer

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og udformes, så der tages hensyn til eventuelle støjgener. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning og belægning for alle typer af opholdsarealer.

Håndtering af regnvand

Regnvand, der ved ekstreme regnhændelser ikke kan håndteres på egen grund, vil kunne løbe mod det grønne område syd for lokalplanområdet. Det er forventningen, at der ikke bliver behov for at udlede regnvand til den offentlige kloak i Hovedgaden.

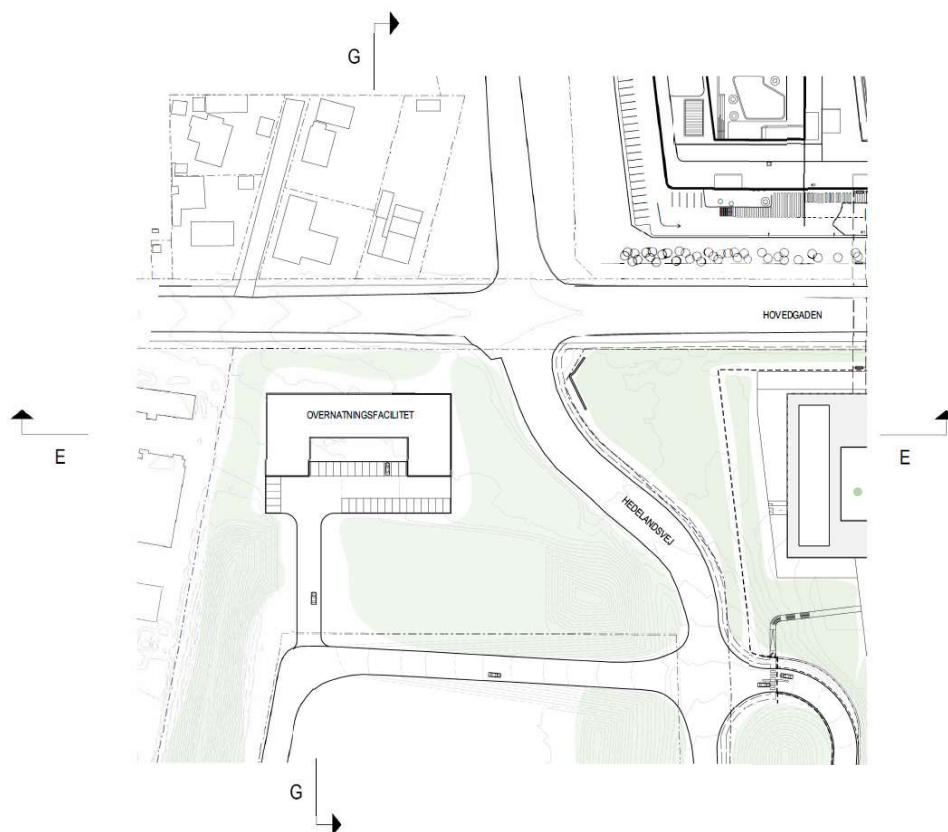
Veje, stier og parkering

Adgang for biler til og fra området skal foregå via den eksisterende stikvej fra Hedelandsvej til lastbilterminalen syd for lokalplanområdet. Fra denne stikvej etableres der en adgangsvej til lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan 4.51

det nemmere og mere sikkert for lette trafikanter at tilgå området fra Hovedgaden.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm for biler på 1 parkeringsplads pr. 120 m² etageareal og for cykler på 1 parkeringsplads pr. 240 m². Parkeringspladser skal placeres i nærheden af bebyggelsen. De lempede normer muliggøres med baggrund i områdets anvendelse og placering, som ikke nødvendiggør en høj parkeringsdækning.



Illustrationsplan for bebyggelsen. Placering og omfang er udelukkende vejledende, og lokalplanen fastlægger i stedet et byggefelt og en maksimal byggeret.

Klimatiltag

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

Der sigtes med lokalplanen mod en høj grad af lokal nedsivning af regnvand gennem grønne arealer og permeable belægningspladser. Det forventes, at selv ved større hændelser vil regnvandet kunne håndteres inden for området. Eventuelle overløb ved ekstremhændelser kan løbe mod det grønne område syd for matriklen.

Lokalplanen muliggør etableringen af grønne tagflader med for eksempel sedumarter, græsser eller lignende. Der kan også etableres solceller på tagfladerne.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan.

På baggrund af en udarbejdet miljøscreening har kommunen vurderet, at planen ikke er omfattet af kravet om en miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Planen fastsætter rammerne for udvidelse og fortætning af et erhvervsområde, som er udlagt i kommuneplanen. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning. Potentielle indvirkninger på miljøet bliver håndteret ifm. lokalplanen.

Støjgener

Miljøstyrelsens grænseværdier skal overholdes. Den vejledende støjgrænseværdi for støj fra vejtrafik er for liberale erhverv 63 dB i dagtimerne. I aftenperioden tillægges et genetillæg på 5 dB, og i natperioden er genetillægget 10 dB.

Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav for at være overholdt uden yderligere bygnings- eller landskabsmæssige tiltag. Hvor de ikke overholdes, skal der etableres støjreducerende tiltag.

Lokalplanen muliggør etablering af støjværn mod Hovedgaden og Hedelandsvej og fastlægger bestemmelser for, hvordan disse må placeres. Yderligere muliggør lokalplanen en forlængelse af den eksisterende støjvold i den vestlige del af grunden samt etablering af nye støjvolde langs det østlige og sydlige skel.

Vest for området for chaufførhotellet ligger en virksomhed med støjende aktiviteter. Nærværende lokalplan vil ikke medføre ændringer eller skærpede driftsvilkår for virksomhedens nuværende miljøgodkendte aktiviteter.

Byggeri, der udføres i henhold til nærværende lokalplan, skal overholde kommunens regler for støj som angivet i forskriften 'Støjende, støvende og vibrationsfrembringende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter'.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzone må ikke flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Risiko for oversvømmelse

Der er inden for området ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

Lokalplanområdet er en tidligere grusgrav med høj nedsivningsevne. Derfor sigter lokalplanen mod lokal nedsivning ved skybrudshændelser, og det forventes, at selv ved større hændelser vil regnvand kunne håndteres inden for området. Eventuelle overløb i tilfælde af ekstremhændelser kan løbe mod det grønne område syd for matriklen. Vandet ledes derimod ikke mod Hovedgaden og belaster altså ikke infrastrukturen eller de offentlige kloakledninger.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

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

Nærmeste Natura 2000-område er Roskilde Fjord, som ligger ca. 4,7 km nordvest for området.

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

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

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

Lokalplanområdet er domineret af en blandet løvtræsbevoksning. Den 16. februar 2025 blev der gennemført en grundig undersøgelse for forekomst af potentielle yngle- eller rastesteder for flagermus. Undersøgelsen viste, at der ikke findes træer eller strukturer i området, som flagermus kan anvende som yngle- eller rastested. Træer og bevoksning på grunden vurderes derfor ikke at være egnede for flagermus.

Nærmeste ynglevandhul for padder omfattet af habitatdirektivets bilag IV ligger ca. 450 meter mod sydøst, hvor kommunen i 2019 har konstateret Stor Vandsalamander i et vandhul. Stor Vandsalamanders rasteområder ligger oftest nær ynglevandhullet. Størstedelen af bestanden opsøger levesteder inden for få hundreder meter, men enkelte individer kan vandre op mod 1 km. Det er således kommunens vurdering, at Stor Vandsalamanders rasteområde primært er i den skov/kratbevoksning, der ligger i forbindelse med ynglevandhullet. Der ligger desuden ikke andre ynglevandhuller i nærheden, og dermed vurderes lokalplanområdet hverken at ligge på vandringsveje for Stor Vandsalamander eller udgøre noget egentligt rasteområde.

Nærmeste ynglelokalitet for Spidssnudet Frø er en fladvandet sø i Hedeland ca. 1,1 km fra lokalplanområdet. Øvrige ynglelokaliteter ligger længere mod syd eller mod sydvest. Det er kommunens vurdering, at lokalplanområdet på grund af afstand og det store område med lagerhaller, der ligger mellem lokalplanområdet og vandhullet, ikke udgør et rasteområde for Spidssnudet Frø.

Naturbeskyttelse

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

Ved eventuel fældning af træer skal naturbeskyttelsesloven §29a iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV-arter efter Habitatsdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). Det samme gælder for nedrivning af bygninger. -Ligeledes skal artsfredningsbekendtgørelsen iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes.

Det er vurderet, at der ikke findes potentielle yngle- eller rastesteder for flagermus i lokalplanområdet. Derudover er der ingen eksisterende bygninger inden for området.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er omfattet af en skovbyggelinje. Opførelse af bebyggelse inden for denne byggelinje forudsætter, at der meldes dispensation. Dispensation fra skovbyggelinjen skal ansøges som led i byggesagsbehandlingen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder, herunder deres drifts- og miljøvilkår samt fremtidige udviklingsbehov. Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget til produktion, transport- og logistikerhverv.

Vest for lokalplanområdet er der beliggende en produktionsvirksomhed med støjende aktiviteter. En støjrapport fra virksomheden viser, at der ikke i væsentlig grad forekommer støjpåvirkning af det område, som omfattes af nærværende lokalplan. I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet en særskilt støjrapport, som vurderer støjpåvirkningen fra produktionsvirksomheden i forhold til det kommende chaufførhotel.

Støjrapporten konkluderer, at virksomhedens aktiviteter ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier ved lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre skærpede vilkår for nabovirksomheden, idet det forventes, at denne fortsat kan overholde de gældende støjgrænser fastsat i virksomhedens miljøgodkendelse.

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til en eksisterende almen vandforsyning, hvor der kan være behov for beskyttelse mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

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

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, herunder § 11, stk. 7, hvor Hedehusene Vest ved Nymølle udpeges som et egnet lokaliseringsområde for transport- og distributionserhverv.

Den planlagte anvendelse til et chaufførhotel anses som en tilknyttet funktion til det eksisterende transport- og logistikerhverv i området og understøtter områdets hovedfunktion, som angivet i Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede arealanvendelse og udviklingsretning for kommunen som helhed. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og må ikke indeholde bestemmelser, der strider imod denne.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.E.11 – Hedelandsvej Syd, Hedehusene/Fløng. Området er i kommuneplanen udlagt til erhverv i form af virksomheder med særlige beliggenhedskrav, herunder transport- og logistikvirksomheder.

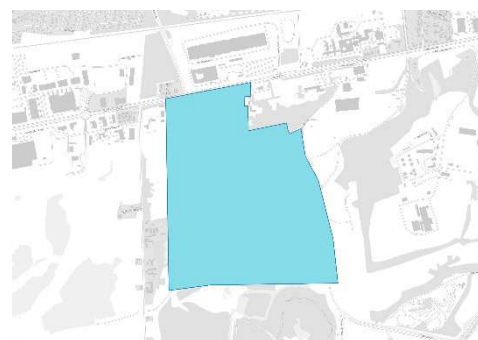
Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50 %, beregnet ud fra den enkelte ejendom. Der kan opføres bebyggelse i op til 4 etager. Den maksimale bygningshøjde er 40 meter i den østlige del af rammeområdet og 15 meter i den vestlige del. Der er ingen øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser i rammen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde.

Erhvervet, som lokalplanen muliggør, er undtaget fra kommuneplanens generelle parkeringsnormer som følge af områdets anvendelse og placering, der ikke nødvendiggør en høj parkeringsdækning. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen (Tillæg 12 til Kommuneplan 2021), der tilføjer følgende bestemmelser i rammen for området:

at der for særlige typer af erhverv langs Hovedgaden ud fra en konkret vurdering kan fastsætte en parkeringsnorm til biler, på 1 parkeringsplads pr. 120 m².

at der for særlige typer af erhverv langs Hovedgaden ud fra en konkret vurdering kan fastsætte en parkeringsnorm til cykler på 1 parkeringsplads pr. 240 m².



Rammeområde 3.E.11

Herudover er der under miljøforhold i rammebestemmelserne tilføjet følgende:

På arealerne tættest på Hovedgaden, kan placeres bebyggelse i miljøklasse 2 med tilknytning til eksisterende transport- og logistikerhverv i området, hvis det sikrer eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt, før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.41

Området er i dag omfattet af Lokalplan 4.41, som blandt andet muliggør etablering af transport- og logistikerhverv. I den gældende lokalplan er det område, som omfattes af nærværende lokalplan, udlagt som grønt område, og det er derfor ikke muligt at opføre bebyggelse her. Lokalplan 4.41 aflyses derfor for den del, der er omfattet af den nye Lokalplan 4.51, og der fastlægges nye bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Lokalplanen understøtter kommunens arkitekturstrategi ved at sikre, at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende miljø og indpasses naturligt i landskabet. Desuden sikres en randbeplantning i form af beplantningsbælter med hjemmehørende arter langs Hovedgaden og Hedelandsvej. Disse bidrager til at styrke den lokale grønne struktur og understøtte områdets landskabelige karakter, hvilket er et strategisk mål for arealer langs vej og bane.

Udviklingsstrategi 2024-2036

Lokalplanen understøtter udviklingsstrategiens vision om at skabe de bedste vilkår for erhvervslivet. Gennem lokalplanen fremmes udviklingsmulighederne for det eksisterende transport- og logistikerhverv i området og bidrager dermed til at styrke erhvervsklyngens vækst og funktion.

Klimaplan

Lokalplanen muliggør etablering af grønne tagflader med eksempelvis sedumarter, græsser eller lignende vegetation. Der kan endvidere etableres solceller på tagfladerne, forudsat at disse ikke medfører refleksionsgener.

Derudover giver lokalplanens realisering chauffører og personer med tilknytning til transport- og logistikerhverv mulighed for at overnatte i umiddelbar nærhed af lastbilterminalen. Dette eliminerer behovet for yderligere transport til overnatningssteder eller overnatning i lastbiler på tilfældige steder, hvilket typisk medfører øget energiforbrug fra tomgangskørsel og opvarmning.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres på egen grund ved en kombination af forsinkelse og nedsivning. I ekstreme hændelser, vil vandet kunne løbe mod det grønne område syd for lokalplanområdet.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

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

Andre planforhold

Servitutter

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

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

Der gælder en vejudvidelseslinje på 17.5 meter målt fra Hovedgadens Vejmidthe. Der må ikke bebygges inden for arealet mellem vejkant og vejudvidelseslinje.

15.07.1992-10172-11 – Dok om fjernvarme mv:

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

21.10.2021-1013353658 – Dok om oversigtareal mv:

I lokalplanens østlige del ligger et areal som skal holdes fri for bebyggelse, bevoksning og lignende, der når mere end 1 m op over vejbanens højde, idet der stedse skal være fri for oversigt hen over arealet.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Affald

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

Museumsloven

Kroppedal Museum har ikke begrundet formodning om fortidsminder på matriklen. Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejder vil de være omfattet af Museumsloven §27 og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven.

Jordforureningsloven

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

Naturbeskyttelsesloven

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

Miljøvurderingsloven

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

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til overnatningsfaciliteter i tilknytning til transport- og logistikerhverv,
- at bebyggelsen udformes og placeres med henblik på at sikre bebyggelsens fremtræden som en selvstændig enhed,
- at der udlægges beplantningsbælter som afskærmning mod vej og nabobebyggelse.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter den nordlige del af følgende matrikel:

76a, Marbjerg By, Fløng

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på bilag 2.

- Delområde A
- Delområde B

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Delområde A

Området må kun anvendes til overnatningsfaciliteter med tilknytning til transport- og logistikerhverv samt tilhørende opholdsarealer.

Derudover kan delområdet anvendes til vejudlæg, parkering, arealer til hegn og støjafskærmning samt til regnvandshåndtering.

3.2 Delområde B

Området må kun anvendes til grønne opholdsarealer, beplantningsbælter, spredningskorridor samt arealer til støjafskærmning og regnvandshåndtering.

§ 4. Matrikulære forhold

Ved udstykning, skal der som minimum udstykkes en matrikel svarende til udstrækningen af delområde A, tillagt areal mod Hovedgaden til forsyningsledninger.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til delområde A, som vist i princippet på bilag 2.

Der kan anlægges interne serviceveje i delområde A.

Alle veje inden for delområdet skal dimensioneres som en vej med en bredde på 3,5 meter og skal kunne bære lastbilstrafik, herunder beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovationskøretøjer. Indkørsel kan være tosporet.

Kørearealer skal etableres med asfalt, fliser eller græsarmeringssten.

Der kan etableres fortov langs vejarealer.

5.2 Stier

Der kan etableres stiadgang for bløde trafikanter fra delområde B mod Hovedgaden, som vist på bilag 2, hvorfra der endvidere kan etableres stiforbindelse til delområde A.

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

Stier må kun udføres med grusbelægning, flise- eller teglbelægning.

Befæstelse med permeabel belægning er kun tilladt, hvis dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 parkeringsplads pr. 120 m² bruttoetageareal.

Inden for lokalplanområdet skal der desuden etableres:

- Minimum 1 handicapegnet parkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5,0 meter).
- Minimum 1 handicapegnet parkeringsplads til kassebiler (4,5 x 8,0 meter).

Handicapparkeringspladserne skal placeres i umiddelbar nærhed af de øvrige parkeringspladser.

Samtlige parkeringspladser skal anlægges på egen grund, inden for delområde A og i direkte tilknytning til bebyggelsen.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 cykelparkeringsplads pr. 240 m² bruttoetageareal.

Cykelparkering skal placeres inden for delområde A og som udgangspunkt i nærheden af indgange til bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet i delområde A, som vist på bilag 2.

6.2 Bebyggelsens omfang

Der må maksimalt bygges med en bebyggelsesprocent på 50 % for den enkelte ejendom, dog maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal inden for lokalplanens område, eksklusive tekniske installationer på taget.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 3 etager, og højden til overkant af murkrone må ikke overstige 12 meter målt fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Tekniske installationer må placeres på taget ud over den maksimale bygningshøjde, jf. § 7.6.

Bebyggelsens hotelværelser skal have et gennemsnitligt nettoareal på mindst 15 m², og intet værelse må være mindre end 12 m² nettoareal.

Der kan opføres et fælles skur i tilknytning til etagebebyggelsen.

Værelsernes areal skal opgøres som nettoareal, hvilket vil sige eksklusive ydervægge samt andele af fælles adgangsarealer og opholdsarealer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

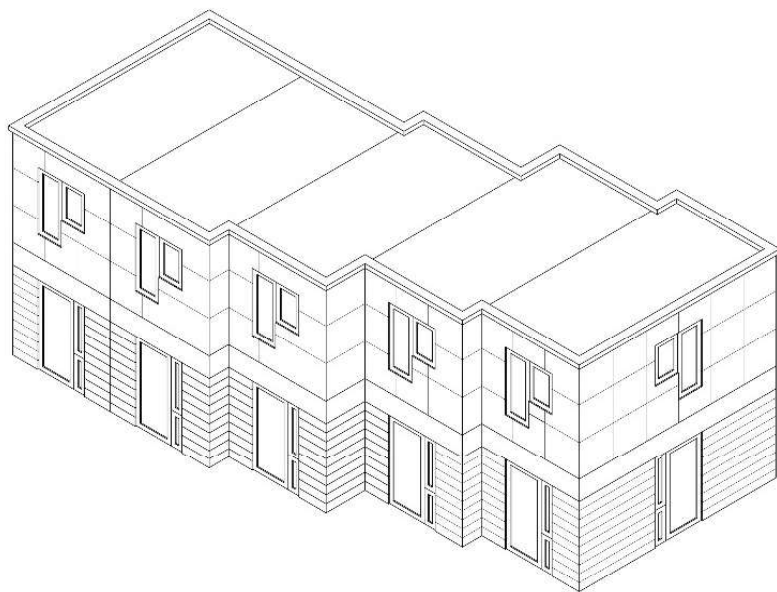
7.1 Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal etableres som etagebebyggelse og opføres som et modulært og fleksibelt byggerisystem, hvor moduler kan tilføjes eller fjernes efter behov.

Bebyggelsen skal udføres som lette stålkonstruktioner eller i grå beton.

Modulerne skal placeres, så de hænger sammen og danner en sammenhængende helhed.

De sammensatte moduler må gerne placeres forskudt i forhold til hinanden, i princippet som vist på følgende konceptdiagram.



Konceptdiagram af sammensatte moduler placeret forskudt af hinanden, hvilket skaber variation i facadeudtrykket.

7.2 Facader

Modulerne skal beklædes med en facadebeklædning, der sikrer, at bebyggelsen fremstår som en selvstændig enhed – i princippet som vist på følgende referencefoto og konceptdiagram.



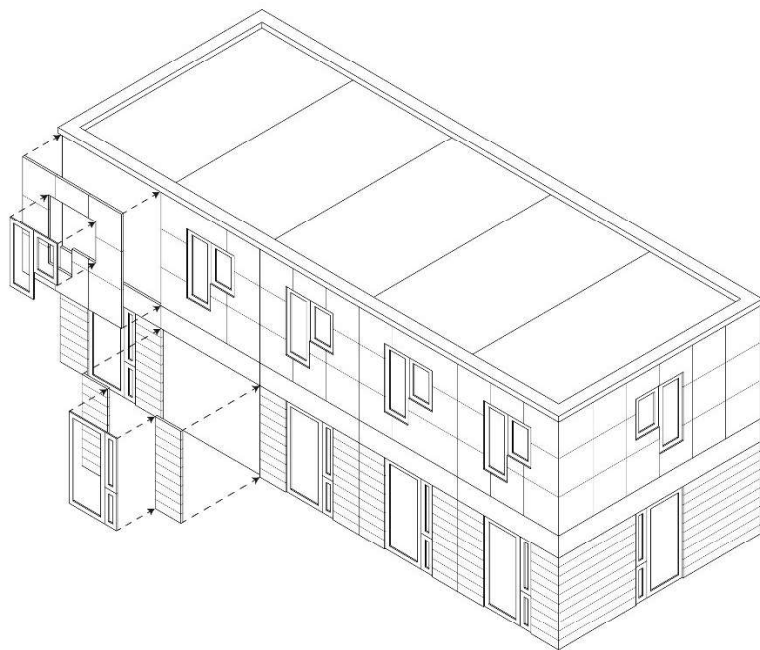
Referencefoto af modulært byggeri, der viser visuel sammenhæng i bebyggelsens arkitektoniske udtryk – herunder materialevalg, farver og former.

Facadepaneller skal udføres i stål, aluminium og/eller træ og fremstå i mørke nuancer af grå, brun, sort eller hvid. Alternativt kan facader udføres i grå mursten.

Alle overflader skal være af ikke-reflekterende materialer, med undtagelse af eventuelle glaspartier.

Facader kan udføres med to forskellige typer beklædning for henholdsvis stueetage og første sal. De valgte materialer og farver

skal dog sikre, at bebyggelsen fremstår som en samlet arkitektonisk helhed – i princippet som vist på følgende konceptdiagram.



Konceptdiagram af modulært byggeri, hvor facadebeklædningen i materialer og farver medvirker til, at byggeriet fremstår som en samlet helhed med visuel og arkitektonisk sammenhæng.

Der kan etableres større glaspartier fra gulv til loft i stueetagen. Vinduer må placeres i en rytme, der kan afbrydes af facadefelter eller områder med altaner og/eller indvendige balkoner. Sprosser skal udføres i samme mørke nuance som facadebeklædningen for at sikre en visuel sammenhæng.

Der kan etableres en udvendig svalegang som adgang til de enkelte boligenheder. Svalegangen kan udføres som en lukket, uopvarmet svalegang.

Facader skal isoleres, så støjgrænser inde i bygningen overholdes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

7.3 Tage

Tage skal udføres som flade tage og fremstå med tagpap eller som grønne tagflader med eksempelvis sedumarter, græsser eller lignende beplantning.

Der kan etableres solcelleanlæg på tagfladerne, forudsat at disse ikke medfører refleksionsgener for omgivelserne.

7.4 Altaner og terrasser

Der kan etableres balkon og/eller indvendige altaner.

7.5 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger, herunder småbygninger i terræn, skal opføres i lysegrå beton eller som lette konstruktioner med facadebeklædning i stål eller træ.

Beklædningen skal udføres i samme farve og med samme arkitektoniske udtryk som den øvrige bebyggelse.

Tage på sekundære bygninger skal udføres med tagpap eller som grønne tage med græsser, sedumarter eller lignende vegetation.

7.6 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast m.v. må kun placeres på tagflader og skal rykkes minimum 2,5 meter ind fra facaden.

Tekniske installationer må maksimalt have en højde på 3 meter over den tilladte bygningshøjde og skal udformes som en integreret del af bebyggelsen. Den tilladte højde på tekniske installationer er udover tilladte 12 meters bebyggelseshøjde.

Tekniske installationer skal inddækkes på lodrette flader i ikke-reflekterende materialer og i en farve, der harmonerer med bebyggelsens øvrige fremtræden.

Ventilationsinstallationer, stativer, rør, kanaler og lignende skal indfarves i en farve, der svarer til tagfladens farve, så tagfladen fremstår ensartet.

Anlæg til indvinding af solenergi, herunder solceller, skal arkitektonisk indpasses i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skiltning må kun finde sted på facaden i stueetagen ved chaufførhotellets indgang(e).

Skilte skal udføres som enkeltbogstaver monteret direkte på facaden med en bogstavshøjde, der er proportioneret i forhold til facadens størrelse, eller som fritstående skilte placeret på terræn med afstand til facaden.

Skiltning må alene omfatte firmanavn, logo og/eller angivelse af branche.

Skiltning må ikke virke blændende, give anledning til reflekser eller anvende farver, der er til gene for omgivelserne. Skiltning må ikke være synlig fra Hedeland.

Udover den eksisterende pylon må der opsættes én supplerende pylon inden for lokalplanområdet. Den supplerende pylon skal

placeres ved vejadgangen til bebyggelsen. Pylonen må maksimalt have en højde på 3,5 meter og en bredde på 1,5 meter.

Skilte og pyloner må ikke placeres, så de forringer trafikale oversigtsforhold eller udgør en visuel forstyrrelse i trafikken.

Der må ikke opsættes flere end de tre eksisterende flagstænger i området. Ved udskiftning må flagstænger maksimalt være 13 meter høje og skal placeres enten på nuværende placeringer eller i umiddelbar tilknytning til bebyggelsens hovedindgang.

8.2 Belysning

Belysning inden for lokalplanområdet skal udformes, så den ikke virker blændende eller generende for omgivelserne. Al belysning skal være nedadrettet og afskærmet.

På facader må der kun opsættes lavtsiddende lamper ved indgangsdøre og trappeadgange. Disse lamper skal være af typen skotlamper eller lignende med nedadrettet og afskærmet lys.

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

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

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

Belysning på opholdsarealer må kun udføres som pullertbelysning med en maksimal højde på 1 meter.

§ 9. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må alene anvendes til formål som parkeringspladser, fælles opholdsarealer, adgangs- og interne veje, stier, anlæg til regnvandshåndtering, støjafskærmning samt etablering af beplantningsbælter. Disse arealer skal enten beplantes eller befæstes.

9.1 Fælles opholdsarealer

Parkerings- og tilkørselsarealer til biler medregnes ikke som opholdsarealer.

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

Primære opholdsarealer skal placeres indenfor delområde A og i nærheden til bebyggelsen.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier*.

*Den vejledende støjgrænseværdi for udendørs opholdsarealer er 58 dB.

9.2 Belægning

Adgangsvej fra Hedelandsvej skal udføres med asfalt.

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

Befæstede opholdsarealer skal udføres med betonfliser, insitustøbt beton eller teglsten. Kanter omkring bede kan udføres med cortenstål eller lignende.

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

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

9.3 Beplantning og afskærmning

Beplantningsbælter udlægges som vist på bilag 3.

9.4 Delområde A

Inden for delområde A skal de træer, der er markeret på bilag 6, bevares. Øvrige træer i området kan om nødvendigt fældes.

Beplantningen i området skal have karakter af en have og hovedsageligt bestå af mindre blomstrende buske, stauder og lignende beplantningstyper. Det er desuden muligt at etablere enkeltstående træer, som bidrager til områdets grønne og varierede udtryk.

Græsarealer må anlægges, og der kan også sås med blomsterengsblandinger for at fremme biodiversiteten og styrke områdets visuelle kvalitet.

Delområdet kan endvidere benyttes til opsamling og nedsivning af regnvand. Dette kan ske ved etablering af regnbede, regnvandsbassiner eller lignende løsninger. Regnvandsbassiner skal udformes på en måde, der får dem til at fremstå som en naturlig del af landskabet og uden anvendelse af betonsider.

9.5 Delområde B

Generelt gælder det, at eksisterende beplantning og træer så vidt muligt skal bevares for at understøtte biodiversiteten og sikre et levende og varieret udtryk.

Fjernelse af eksisterende beplantning må alene ske af sikkerhedsmæssige årsager eller i det omfang, det er nødvendigt for at sikre gode vækstbetingelser for ny beplantning.

Den eksisterende beplantning skal suppleres med ny beplantning, hvor skovfyr udgør en fremtrædende karakterart. Skovfyr må dog ikke være den eneste art, men skal indgå i en artsmæssigt varieret beplantning, der understøtter en høj grad af naturkvalitet og visuel variation.

Beplantningen skal etableres med relativt stor tæthed og med en god variation i arter. De konkrete plantearter, der kan anvendes, fremgår af afsnittet nedenfor:

Beplantningsbælte B4: Mod det vestlige skel

Der udlægges et beplantningsbælte på minimum 5 meter fra det vestlige skel som angivet på bilag 3.

Inden for delområde B kan der etableres støjvolde i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.6. Eventuelle nye støjvolde skal beplantes efter samme principper som den øvrige beplantning i delområde B. Eksisterende støjvolde skal forblive beplantet.

I delområde B findes et servitutreguleret areal, som er markeret med rød skravering på bilag 3. Dette areal skal til enhver tid holdes fri for bevoksning, der overstiger 1 meter over vejbanens højde, da der skal sikres fri oversigt hen over området.

9.6 Hegn

Der må opsættes trådhegn med en højde på op til 3 meter, målt fra terræn. Det er ligeledes tilladt at opsætte støjskærme med en højde på op til 3 meter.

Hverken hegn eller skærme må placeres inden for et beplantningsbælte, med undtagelse af Beplantningsbælte B1 langs Hovedgaden. Mod Hovedgaden må skærme eller hegn desuden ikke placeres nærmere end 17,5 meter fra vejmidten, svarende til vejudvidelseslinjen.

Hegn må ikke placeres oven på jordvolde eller støjvolde.

Hegn og skærme, der opsættes langs kanten af delområde B eller i den inderste del af området, skal udføres som gitter- eller trådhegn eller begrønnes med en varieret beplantning bestående af eksempelvis roser, vedbend og gedeblad.

9.7 Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund ved forsinkelse eller nedsivning i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan. Dette kan ske gennem regnbede, lavninger, rør, regnvandsbassiner eller en kombination heraf.

Der kan etableres mindre regnvandsbassiner til opsamling og nedsivning af regnvand i både delområde A og delområde B.

Regnvandsbassiner må ikke placeres i de beplantningsbælter, der fremgår af bilag.

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

9.8 Støjafskærmning

Mod det vestlige skel kan den eksisterende støjvold forlænges og etableres i en højde på op til 5 meter.

Der kan mod lokalplanens østlige og sydlige skel etableres nye støjvolde, dog ikke på de servitutregulerede arealer, og de kan

opføres i en højde på op til 5 meter. Støjvolde må ikke placeres nærmere end 2 meter fra vejskel og skal etableres med en naturlig terræntilpasning.

Støjvolde skal beplantes. Beplantning af støjvolde skal ske i overensstemmelse med § 9.3.

Der kan desuden etableres lokale støjskærme på terræn til afskærmning af trafikstøj. Disse skærme skal placeres som angivet i § 9.4.

9.9 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de terrænkoter, som fastsættes af bygningsmyndigheden og angives i den fremtidige koteplan på bilag 4, må udføres.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 2 meter fra skel.

Der kan etableres jordvolde som skal etableres i overensstemmelse med § 9.6.

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

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

10.2 Vejadgang

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

10.3 Parkering

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

10.4 Opholdsarealer

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

10.5 Afskærmning

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

10.6 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt og at støj er blevet håndteret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.6.

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

11.1

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

§ 12. Retsvirkninger

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. december 2025.

Kurt Scheelsbeck
fungerende borgmester

/

Rasmus Vanggaard Knudsen
by- og kulturdirektør

Bilag 1 - Eksisterende forhold

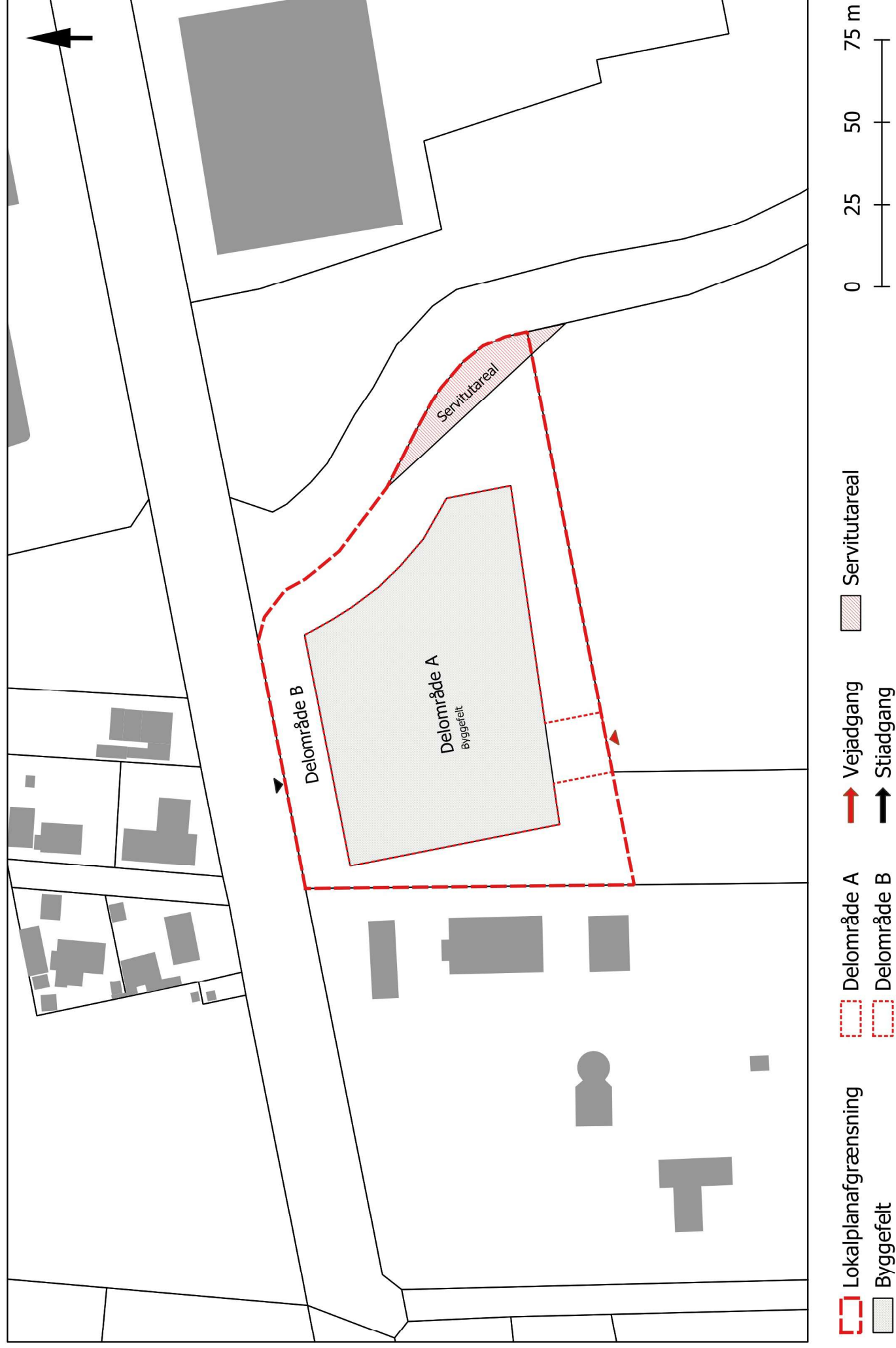


 Lokalplanafgrensning

 Eksisterende matrikler



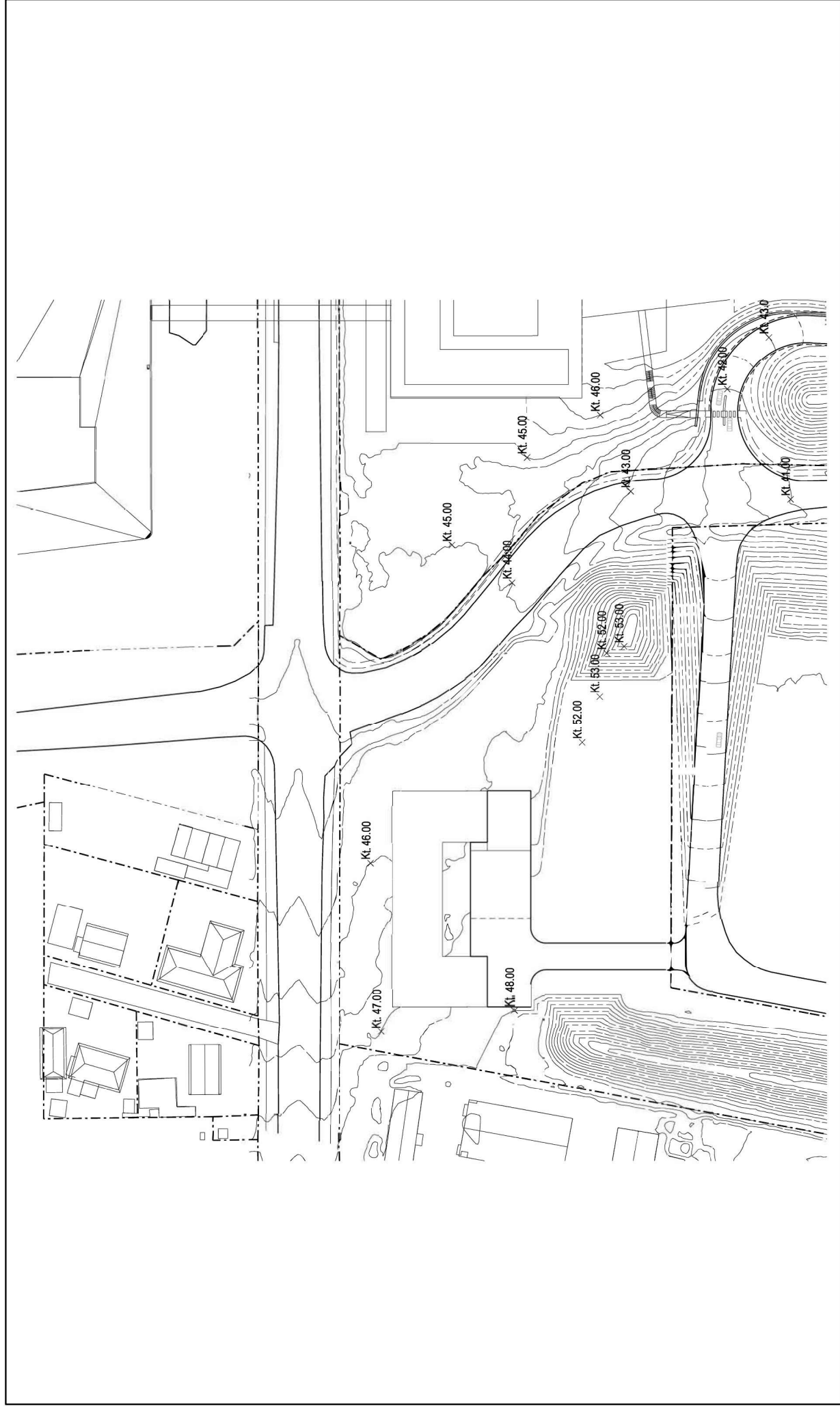
Bilag 2 - Byggefelter og delområder



Bilag 3 - Beplantningsplan

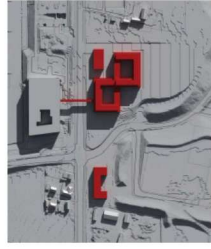


Lokalplanafgrensning
Beplantningsbælter
Vejadgang
Stiadgang
Delområde B
Servitutareal
B1, B2, B3 & B4



Bilag 5 - Skyggediagrammer

SKYGGEDIAGRAMMER - FORÅR



21. MARTS 9:00



21. MARTS 12:00



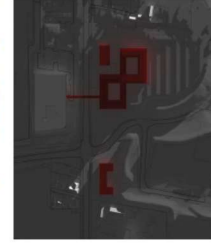
21. MARTS 14:00



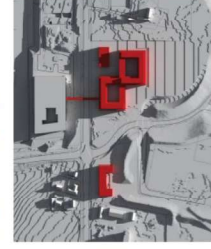
21. MARTS 16:00



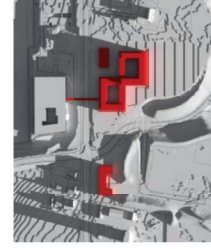
SKYGGEDIAGRAMMER - VINTER



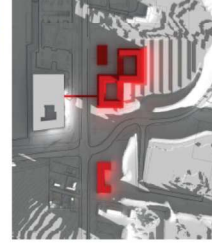
21. DECEMBER 9:00



21. DECEMBER 12:00



21. DECEMBER 14:00



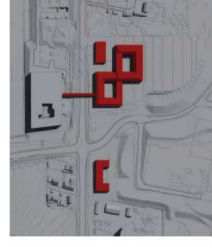
21. DECEMBER 16:00



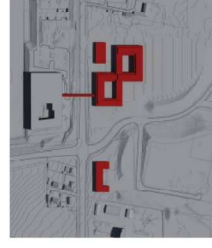
SKYGGEDIAGRAMMER - SOMMER



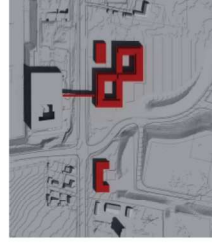
21. JUNI 9:00



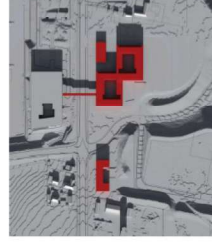
21. JUNI 12:00



21. JUNI 14:00



21. JUNI 16:00



21. JUNI 19:00



Bilag 6 - Bevaringsværdig beplantning i delområde A



 Lokalplanafrænsning
 Bevaringsværdige træer

 Delområde A
 Delområde B

0 25 50 75 m