



Bondehøjvej

Roskildevej



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.23.7.1

Padeltennishallen

August 2021

Indhold

Forord	2
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	12
Tilladelser efter anden lovgivning.....	15
Bestemmelser	16
§ 1. Formål	16
§ 2. Område og zonestatus	16
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Udstykning.....	16
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8. Ubebyggede arealer	19
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 10. Grundejerforening	20
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	20
§ 12. Ophævelse af servitut(ter).....	20
§ 13. Retsvirkninger	20

Kortbilag 1 - Oversigtskort

Kortbilag 2 - Matrikelplan

Kortbilag 3 – Situationsplan

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Ekspropriation

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

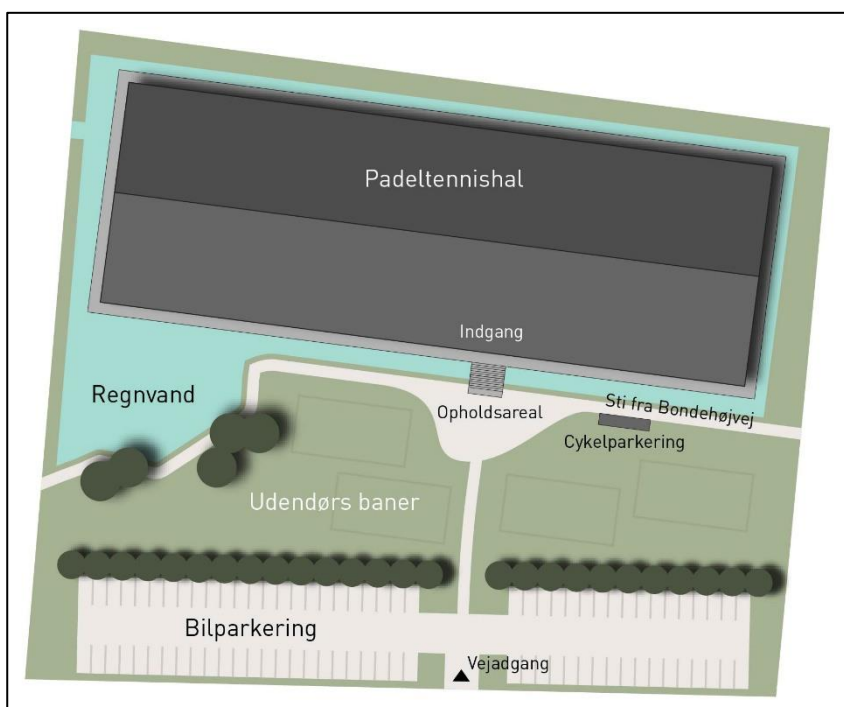
Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

Redegørelse for lokalplan



To eksempler på, hvordan området kan komme til at se ud i fremtiden. Lokalplanen fastlægger den præcise placering af hallen med et byggefelt. Disponeringen omkring hallen fastsættes ikke i detaljer, så længe der kan anlægges en sti gennem lokalplanområdet, og der er plads nok til parkering. Lokalplanen sikrer også et udendørs opholdsareal til hallens spillere og personale.

Baggrund

I 2018 vedtog Byrådet lokalplan 2.23.7 for et regionalt fritidsområde i Høje Taastrup. Denne lokalplan udlægger lokalplanområdet til bl.a. kultur- og fritidsaktiviteter. Den fastlægger også, at der skal etableres en sti i området, som binder området sammen og kobler det med resten af Høje Taastrup.

Lokalplan 2.23.7 fastsætter kun byggeretsgivende bestemmelser for Racehall København. Der skal udarbejdes supplerende lokalplaner for resten af lokalplanområdet, før der kan opføres andre bebyggelser og anlæg.

En udvikler ønsker at bygge en hal til padeltennis. Derfor udarbejdes lokalplan 2.23.7.1.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Bondehøjvej umiddelbart nord for Racehall København. Det omfatter et areal på knapt 15.000 m². Området er ubebygget ved lokalplanens udarbejdelse og uden karakteristisk beplantning. Terrænet falder 4 meter fra omkring højdekurve 38 i områdets sydøstlige hjørne og ned til omkring højdekurve 34 i det nordvestlige hjørne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at der kan bygges en hal på op til 5.000 m² bruttoetageareal til padeltennis eller padel, som det også kaldes af Dansk Padelforbund. Padeltennis spilles af 4 personer og foregår på baner på 10 gange 20 meter. Padelforbundet beskriver sportsgrenen som en blanding mellem 80 % tennis og 20 % squash.

Selve hallen placeres i den nordlige del af lokalplanområdet. Den resterende del af området udnyttes til udendørs opholdsarealer, udendørs baner, sti, veje og parkering samt grøfter og bede til regnvand.

Lokalplanen begrænser ikke områdets anvendelse til padeltennis alene. Det skal være muligt at indrette området til andre former for publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter, hvis det på sigt viser sig, at der ikke er interesse for at dyrke padeltennis.

Bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser for omfang, placering og udformning af bebyggelse bygger på et skitseforslag til padeltennishallen. Bestemmelserne skal sikre, at hallen opføres i overensstemmelse med hovedprincipperne i skitseforslaget. Samtidig skal bestemmelserne være rummelige nok til en konkretisering af skitseforslaget efter lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen fastlægger en byggeret på 5.000 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på omkring 35. I skitseforslaget forudsættes et etageareal på knapt 4.500 m², men arealet kan vise sig at blive noget større – bl.a. fordi en mindre del af bebyggelsen må opføres i 2 etager.

Lokalplanen udpeger et byggefelt på 120 gange 45 meter til placering af padeltennishallen. Byggefeltet er tilstrækkeligt stort til den skitserede bygning på knapt 115 gange 39 meter. Samtidig er der plads til at afklare den præcise placering af bygningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I skitseforslaget er der vist en bygning med saddeltag. Facadehøjderne er knapt 11 meter og højden til tagryg knapt 15 meter. Lokalplanen fastsætter, at bygningen skal opføres med gulvet i kote 36,5-37 og en bebyggelseshøjde i maksimalt kote 52. En kote er højden over normal vandstand i havet. Gulvkote 36,5-37 og bebyggelseshøjde 52 betyder med andre ord, at bygningen kan blive op til 15,5 meter høj.

Lokalplanen fastsætter ikke maksimale facadehøjder. Men tage skal udføres med en hældning på mindst 10 grader, og de skal være udformet som symmetrisk saddeltag, rundbuetag eller lignende. Det betyder i praksis, at facadehøjderne bliver lavere end den maksimale bebyggelseshøjde (se illustration nedenfor, som viser, hvordan padeltennishallen kan komme til at se ud).

Lokalplanen fastsætter, at padeltennishallens facader, gavle og tag kan udføres i en række forskellige materialer og farver. Bortset fra Racehall København findes der ingen bygninger i nærheden og derfor ikke en lokal byggestil, som den nye bygning skal tilpasses. Lokalplanen udelukker generelt stærke farver, der kan virke dominerende, og reflekterende overflader, som kan blænde. Desuden udelukkes visse metaller som facade- og tagmateriale, som kan forurene regnvandet og dermed være miljøskadelige.

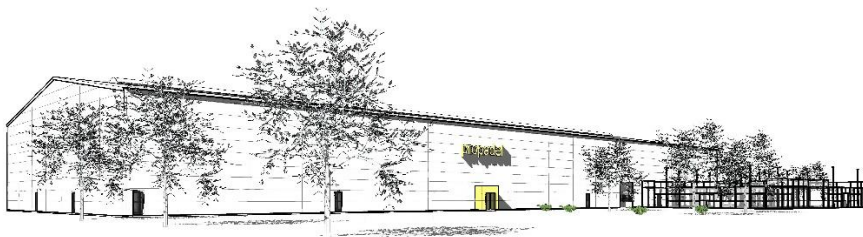


Illustration af padeltennishallen, som den kan komme til at se ud.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter. Det er anvendelser, som i sig selv giver plads til rekreative aktiviteter. Derfor er der ikke behov for store egentlige opholdsarealer som f.eks. til boliger. Lokalplanen stiller kun krav om udendørs opholdsarealer svarende til 5 % af det opførte etageareal.

Ubebyggede arealer må udnyttes til udendørs baner, men det er ikke en betingelse for ibrugtagning af bebyggelse, at banerne er anlagt. Det har højere prioritet at sikre placering af areal til parkering, håndtering af regnvand og en sti mellem Bondehøjvej og resten af det regionale fritidsområde vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets terræn falder omkring 4 meter, og en hal til padeltennis er nødt til at være plan. Det medfører et behov for at løfte terrænet i lokalplanområdets nordvestlige hjørne op omkring 3 meter. Det kan også blive nødvendigt at regulere terrænet i forbindelse med anlæg af vejadgang, sti, parkeringspladser, brandredningsadgang, regnvandsgrøfter og -bede samt udendørs opholdsarealer og baner.

Lokalplanen fastsætter et loft for terrænregulering på 3 meter. Det kan være vanskeligt at sikre, at terrænforskelle afvikles med bløde skråninger. Derfor udelukker lokalplanen ikke støttemure. Af hensyn til naboerne må terrænet ikke reguleres nærmere skel end 1 meter. Regnvand skal håndteres, som beskrevet nedenfor.

Håndtering af regnvand

Høje Taastrup Kommunes spildevandsplanlægning fastsætter, at der højst må udledes den mængde regnvand fra lokalplanområdet, som svarer til en befæstelsesgrad på 60 %. Det betyder, at der kan være behov for nedsivning og forsinkelsesbassiner inden for lokalplanområdet.

Bortledning af regnvandet fra lokalplanområdet skal indgå i en samlet løsning for det regionale fritidsområde i Høje Taastrup. Den samlede løsning er vist på bilag 5 i lokalplan 2.23.7. Regnvandet skal håndteres på terræn. Derfor sikrer lokalplanen arealudlæg til grøfter og bede, som bortleder og forsinker regnvandet inden for selve lokalplanområdet.

Lokalplan 2.23.7.1 fastsætter, at regnvand, som ikke nedsives, skal ledes til et punkt langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Herfra ledes vandet på sigt videre igennem det regionale fritidsområde og til Spang Å. Placeringen af dette punkt skal afklares endeligt med kommunens miljømyndighed. Håndtering af regnvandet vest for lokalplanområdet påhviler den pågældende grundejer, og en aftale om håndteringen skal tinglyses.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra en vej langs skel (vist som "c" på kortbilag 3) på Racehall Københavns ejendom (matrikelnummer 2aa af Kragehave By, Høje-Taastrup). Det er en forudsætning for realiseringen af denne lokalplans muligheder, at der kan sikres tinglyst vejret. Den præcise placering af overkørsler skal aftales med ejeren af Racehall København.

Lokalplanen udlægger en sti mellem Bondehøjvej og resten af det regionale fritidsområde vest for lokalplanområdet. Stien skal etableres mellem lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning (henholdsvis "a" og "b" på kortbilag 3). Stien kan blive en del af

den samlede stiforbindelse inden for det regionale fritidsområde. Det er vigtigt, at stien udformes trafiksikkert med så få krydsninger af veje og parkeringspladser som muligt.

Der stilles ikke krav om anlæg af stien som betingelse for ibrugtagning af bebyggelse. Det er en begrænset del af det regionale fritidsområde, der er etableret, når den nye hal til padeltennis forventes taget i brug. Derfor skal stien først anlægges, når byrådet vurderer, at der er behov for den, og stiller krav om anlæg.

Det forventes, at der bliver plads til 13 baner i selve padeltennishallen og 3-4 baner udenfor. Med 4 spillere på hver bane, betyder det højst knapt 70 spillere på samme tid plus de personer, som venter på at spille. Det vil næppe være alle spillere, som kommer i egen bil. Nogle kører sammen. Andre tager cykel eller bus. Derfor vurderer Høje Taastrup Kommune, at det er tilstrækkeligt, at lokalplanen stiller krav om 82 parkeringspladser til biler – herunder 2 til mennesker med handicap.

Klimatiltag

Lokalplan 2.23.7 fastsætter, at kommende bebyggelse skal opføres med en gulvkote mindst 0,3 meter over terræn for at undgå oversvømmelser.

Høje Taastrup Kommune vurderer, at risikoen for oversvømmelser inden for lokalplanområdet er begrænset, fordi området ligger forholdsvist højt. På grund af konsekvenserne for sokkelhøjder og jordarbejde (se afsnit om ubebyggede arealer) aflyses kravet om gulvkote 0,3 meter over terræn derfor.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal Høje Taastrup Kommune foretage en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderer kommunen, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Støjgener

Miljøstyrelsens støjkortlægning viser, at den nordlige del af lokalplanområdet forventes at være påvirket af støj fra Holbæk-motorvejen. Der er ikke udlagt arealer til støjende friluftanlæg i nærheden af området.

Styrelsens vejledning for håndtering af vejstøj fastlægger grænseværdier for en række støjfølsomme anvendelser – herunder rekreative aktiviteter. Det fremgår dog i vejledningen, at nogle typer rekreative aktiviteter – herunder sportsudøvelse – ikke regnes for specielt støjfølsomme. Derfor vurderer Høje Taastrup Kommune, at der ikke er behov for at fastsætte bestemmelser om etablering af støjafskærmning i henhold til planlovens § 15a.

Lokalplanen åbner mulighed for udendørs baner langs Bondehøjvej, som kan medføre støjgener fra spillerne. Støjen vil dog være begrænset, og arealerne øst for Bondehøjvej er udlagt som en del af det regionale fritidsområde. Høje Taastrup Kommune vurderer derfor, at der ikke er behov for at fastsætte foranstaltninger, som skal begrænse støjpåvirkningen af omgivelserne.

Forurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og forventes at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

Derudover er der hverken kortlagt jordforurening på V1- eller V2-niveau. Det betyder, at der hverken er konstateret jordforurening eller viden om tidligere aktiviteter, som kan have medført forurening af jorden.

Risiko for oversvømmelse

Lokalplanområdet ligger højt i forhold til omgivelserne, og områdets terræn falder kraftigt mod vest. Det medfører en naturlig afledning af regnvandet. Høje Taastrup Kommune vurderer derfor, at risikoen for oversvømmelse er begrænset inden for lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder. Lokalplanområdet ligger ca. 2,7 km syd for det nærmeste Natura 2000-område: Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124).

Lokalplanområdet afvandes via det øvrige regionale fritidsområde til Spang Å, der løber gennem Natura 2000-området. For at minimere en eventuel saltpåvirkning ved overløb til Natura 2000-området, bør saltning af veje og p-arealer ske med metoder, der minimerer saltforbruget. Med disse metoder og på baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt - blandt andet området øst for Hakkemosen.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden til følge, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges. Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i Høje Taastrup Kommune.

Lokalplanområdet er i dag dyrket mark, og kommunen har ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Derfor vurderer kommunen, at det næppe er sandsynligt, at de findes i området, også selvom bl.a. flagermus lever i området øst for området, blandt andet omkring Hakkemosen. Det er derfor kommunens vurdering, at lokalplanen ikke åbner mulighed for en brug af området, som medfører en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Der findes ingen naturtyper eller vandløb inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ingen fredskove inden for området.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer omkring kirker, skove, søer eller åer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

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.

Der er ikke tale om at ændre arealanvendelse af lokalplanområdet til en mere forurenende aktivitet i forhold til hidtidig planlægning (se 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".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2014

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 2404. Rammeområdet må bl.a. bruges til fritidsformål og kulturelle aktiviteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 2.23.7

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 2.23.7 for regionalt fritidsområde vest, Høje Taastrup. Ved vedtagelse af denne lokalplan aflyses Lokalplan 2.23.7 for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje Taastrup Kommunes arkitekturstrategi skal fremme arkitektur, som forholder sig til stedet og forudsætningerne.

Lokalplanen åbner mulighed for en sportshal i det nye, regionale fritidsområde nord for Roskildevej. Området er endnu ubebygget. Derfor er der – bortset fra Racehall København – ingen bebygget kontekst at tilpasse arkitekturen til.

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsen og udearealernes udformning tager afsæt i den traditionelle, rationelle tilgang til opførelse af sportshaller: Det er sportsgrenens behov, der definerer banernes størrelse og loftshøjde og dermed sportshallens dimensioner. Bebyggelsens ydre udformning defineres af behovet for lysindtag og synlighed.

Det skal sikres, at bebyggelsen ikke virker generende i forhold til omgivelserne. Derfor må bebyggelsen generelt ikke være opført med facader i kraftige farver, og materialerne må ikke være reflekterende og medføre blænding. Desuden skal belysning af bebyggelsen begrænses.

Natur- og Friluftspolitik

Lokalplanen har begrænset betydning for målsætningerne i Natur- og Friluftspolitikken. Denne politik handler primært om friluft aktiviteter i naturen.

Sundhedspolitik

Sundhedspolitikken overordnede målsætning er at fremme sundheden blandt borgerne i Høje Taastrup Kommune. Konkret handler politikken bl.a. om at mindske overvægt og gøre det nemmere at leve sundt.

Lokalplanen er i høj grad med til at fremme realisering af sundhedspolitikken, fordi den åbner nye muligheder for at dyrke idræt i kommunen.

Klimaplan

Høje Taastrup Kommunes Energi- og Klimaplan sigter mod, at kommunen skal være fossilfri i 2050. Det handler bl.a. om et mere bæredygtigt og effektivt varme- og elforbrug og om at mindske transportens co²-udledning.

Lokalplanen stiller ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men ny bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende energikrav. Lokalplanen sikrer, at der reserveres arealer til cykelparkering, så det er muligt tage cyklen i stedet for bilen. Der er gode muligheder for at tage bussen til og fra lokalplanområdet. Roskildevej ligger tæt på området. Her stopper flere buslinjer. Bilparkeringspladser kan indrettes til el-biler i takt med at el-biler bliver mere udbredt.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2.23.7 blev der udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Tillægget sikrer kloakering af området til bortskaffelse af spildevandet.

Håndtering af regnvand

Se afsnittet " Håndtering af regnvand" under "Lokalplanens indhold".

Vandforsyningsplan

Bebyggelse indenfor området tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Varmeplanlægning

Høje Taastrup Kommune kan forsyne lokalplanområdet med fjernvarme, men der er ingen tilslutningspligt.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse af de inden for lokalplanområdet tinglyste servitutter.

Der er tinglyst en vejbyggelinje vest for Bondehøjvej. Servituten skal ophæves som forudsætning for, at lokalplanens muligheder kan realiseres. Høje Taastrup Kommune vil ophæve byggelinjen, fordi den er forældet.

Derudover har ingen af servitutterne betydning for lokalplanen.

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 Høje-Taastrup Kommune at afhente.

I forbindelse med ibrugtagen skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

Museumsloven

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

Jordforureningsloven

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

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 lokalplanområdet kan bruges til publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter.
- at der sikres mulighed for at etablere en sti, der kan binde området sammen med det øvrige regionale fritidsområde og med resten af Høje Taastrup.
- at der sikres areal til opsamling, forsinkelse og bortskaffelse af regnvand.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter den del af matrikelnummer 2ø af Kragehave By, Høje-Taastrup, som er vist på kortbilaget.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 21. december 2020 udstykkes fra dette område.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun bruges til publikumsrettede fritids- og kulturaktiviteter som eksempelvis sports- og underholdningsfaciliteter (indendørs og udendørs), legefaciliteter, museum, udstilling, restauranter/cafeer. Der kan i tilknytning til disse anvendelser etableres mindre service- eller souvenirbutikker samt kiosker.

§ 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Det skal etableres vejadgang fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning (vist som "c" på kortbilag 3).

5.2 Stier

Der skal udlægges en sti mellem lokalplanområdets østlige og vestlige afgrænsning (henholdsvis "a" og "b" på kortbilag 3). Antallet af krydsninger med veje og parkeringspladser skal begrænses så vidt muligt.

Lokalplanen stiller ikke krav om, at stien anlægges som forudsætning for ibrugtagningstilladelse.

Lokalplanen udelukker ikke, at der anlægges flere stier inden for lokalplanområdet.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges 80 parkeringspladser til biler. Derudover skal der anlægges 2, som er indrette til mennesker med handicap med en størrelse på 3,5 gange 5 meter.

Placeringen af parkeringspladser, som vist på kortbilag 3, er ikke bindende. Parkeringspladsernes placering kan ændres, så længe det sikres, at

- stien mellem Bondehøjvej og det regionale fritidsområde kan anlægges i overensstemmelse med § 5.2
- der kan anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med § 5.4,
- der kan etableres regnvandsafledning i overensstemmelse med § 9.1, og at
- udendørs opholdsarealer kan etableres i overensstemmelse med § 9.2.

Parkeringsarealer må kun belægges med asfalt, belægningssten, græsarmingssten eller anden permeabel belægning, fliser, grus eller kombinationer af disse. Parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal udføres og befæstes på en sådan måde, at der opnås tilgængelighed for alle.

5.4 Cykelparkering

Der skal etableres 15 parkeringspladser til cykler. Mindst 3 af disse parkeringspladser skal indrettes til ladcykler. Parkeringspladserne skal placeres i umiddelbar nærhed til en indgang til bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelt, som vist på kortbilag 3. Byggefeltet målet 120 gange 45 meter.

Der må dog etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefeltet – f.eks. overdækning af cykelparkering og til driftsformål.

6.2 Byggefelt

Der må højst opføres 5.000 m² bruttoetageareal inden for byggefeltet.

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Dog gælder det, at en begrænset del må opføres i 2 etager til indretning af bade- og omklædningsfaciliteter, butik, administration, café, mødelokale og depotrum, hvis denne del placeres inde i hovedbebyggelsen, og arealet på den øvre etage ikke overstiger 300 m² bruttoetageareal.

Bebyggelsens gulvplan skal placeres i kote 36,5-37.

Bebyggelseshøjden må ikke overstige kote 52.

6.3 Sekundære bygninger uden for byggefeltet

Der må højst opføres sekundære bygninger med et omfang på samlet 100 m² bruttoetageareal uden for byggefeltet.

Sekundære bygninger må højst opføres i 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 3 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader og gavle

Facader og gavle må kun udføres med overflader i beton, cementfiber, glas, kompositmaterialer, metal – bortset fra bly, kobber og zink - træ eller kombinationer af disse. Bygningsdele som vinduer, døre, porte mv. må udføres i andre materialer end de primære materialer.

Facader og gavle må kun fremstå i lyse, sorte eller mørke grå/grålige, sandfarvede eller hvide nuancer og må ikke fremstå blanke eller reflekterende. Indgangspartier og omkringliggende facade- eller gavlpartier må udføres i kraftigere farver i et omfang på højst 20 m².

7.2 Tage

Tage skal udføres med en hældning på mindst 10 grader. Tage skal være udformet som symmetrisk saddeltag, rundbuetag eller lignende.

Tage må ikke udføres i bly, kobber og zink. Tagmaterialer må ikke være blændende.

Tage må udføres med tagvinduer med henblik på naturligt lysindfald. Tagvinduer må placeres enten i tagfladen eller som lysbånd i tagryggen. Der må ikke etableres tagterrasser.

7.3 Tekniske installationer

Tekniske installationer som f.eks. ventilationsafkast skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen. Tekniske installationer må ikke være højere end kote 52.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skilte må højst være 4 gange 14 meter og må kun placeres på facader og gavle. Dog må der placeres skilte på terræn på højst 1,5 gange 1,2 meter.

8.2 Belysning

Veje, parkeringspladser og stier må udføres med belysning. Belysningsarmaturer ved veje og parkeringspladser må udføres med en højde på højst 4 meter over terræn. Belysningsarmaturer ved stier må udføres med en højde på højst 1,5 meter over terræn.

Hvis der etableres belysning ved udendørs baner, skal eventuelle belysningsarmaturer udføres med en højde på højst 10 meter over terræn.

Øvrige ubebyggede arealer må ikke udføres med belysning, medmindre det er nødvendigt af hensyn til brandredning, drift eller lignende.

Skilte må kun belyses med mindre spots – ikke indefra.

Al belysning – bortset fra belysning af skilte – skal være hvidt og nedadrettet. Blændinger af trafikanter skal så vidt muligt undgås.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Håndtering af regnvand

Der skal udlægges arealer til regnvandsgrøfter og – bede som vist principielt på kortbilag 3. Arealernes placering og omfang kan flyttes, så længe tilstrækkeligt forsinkelseskapacitet og fald kan sikres.

Alt regnvand, som ikke nedsives, skal ledes til lokalplanområdets vestlige afgrænsning (vist som "b" på kortbilag 3).

Regnvandsgrøfter og -bede skal beplantes. Beplantningen skal bestå af arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

9.2 Udendørs opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer med et omfang, som svarer til 5 % af det opførte etageareal. Opholdsarealer skal placeres ved bebyggelsen og indrettes til ophold for brugere og personale.

9.3 Udendørs baner

Ubebyggede arealer, som ikke bruges til veje, parkering, stier, regnvandshåndtering eller udendørs opholdsarealer, må udnyttes til udendørs baner. Banerne må ikke placeres nærmere vejskel til Bondehøjvej end 5 meter og ikke nærmere skel til Racehall København (matrikelnummer 2aa af Kragehave By, Høje-Taastrup) end 2,5 meter.

9.4 Terræn

Terrænet må ikke reguleres med mere end 3 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 1 meter.

Terrænregulering skal sikre, at regnvand ledes til lokalplanområdets regnvandsgrøfter og -bede. Der må ikke ledes mere regnvand til omgivelserne end før terrænregulering – bortset fra den bortledning, som beskrives i § 9.1.

9.5 Oplag

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

§ 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 til lokalplanområdet i overensstemmelse med § 5.1.

10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringspladser til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med §§ 5.3 og 5.4.

10.4 Regnvandsgrøfter og -bede

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsgrøfter og -bede er anlagt i overensstemmelse med § 9.1.

§ 11. Grundejerforening

Ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af den grundejerforening, som skal stiftes i overensstemmelse med § 12 i lokalplan 2.23.7.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Lokalplan 2.23.7 for regionalt fritidsområde vest, Høje Taastrup, ophæves, for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Der findes ingen servitutter, som skal ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

§ 14. Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 2.23.7.1 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 31. august 2021.

Michael Ziegler
borgmester

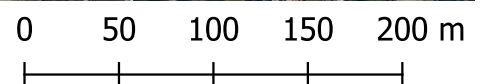
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

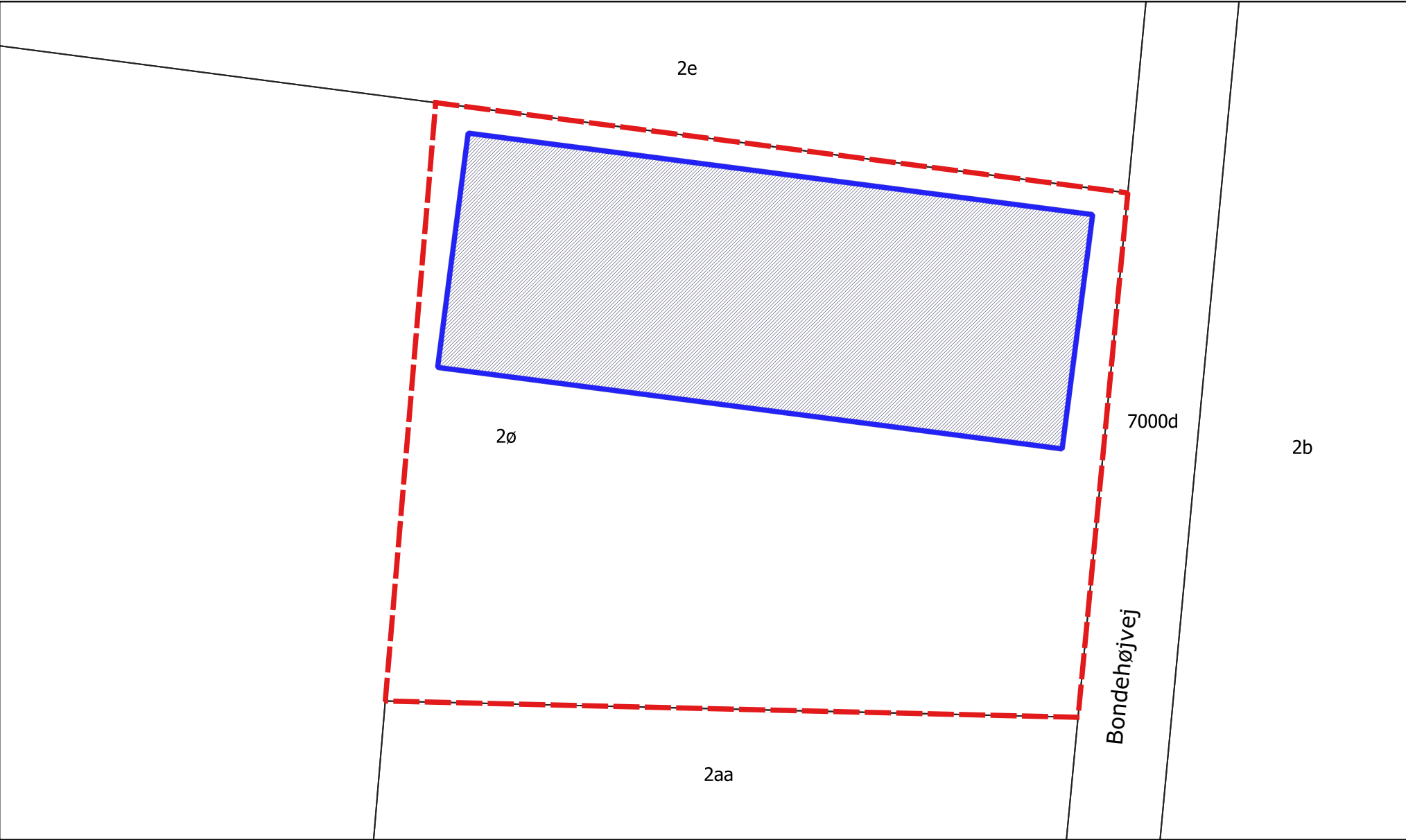
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



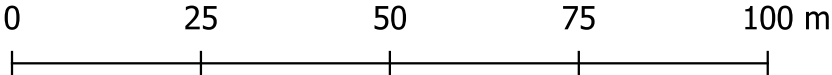
 Lokalplanområde



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplanområde  Byggefelt



Kortbilag 3 - situationsplan

