



# Lokalplan 6.02.1

Idrætshal i Reerslev



**Høje-Taastrup  
Kommune**

**Forslag**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 6.02.1

Indhold:

<b>Redegørelse</b> .....	3
<b>Indledning</b> .....	3
<b>Områdets beliggenhed</b> .....	3
<b>Baggrund og formål med lokalplanen</b> .....	4
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	4
<b>Områdets historie og eksisterende forhold</b> .....	5
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	6
<b>Miljøvurdering og VVM-screening</b> .....	7
<b>Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj</b> .....	7
<b>Tilladelser fra andre myndigheder</b> .....	7
<b>Bæredygtig udvikling</b> .....	8
<b>Midlertidige retsvirkninger</b> .....	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b> .....	9
<b>§ 1. Lokalplanens formål</b> .....	9
<b>§ 2. Områdets afgrænsning</b> .....	9
<b>§ 3. Områdeinddeling og zonestatus</b> .....	9
<b>§ 4. Områdets anvendelse</b> .....	9
<b>§ 5. Veje og stier</b> .....	9
<b>§ 6. Parkering</b> .....	10
<b>§ 7. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	10
<b>§ 8. Bebyggelsens udseende</b> .....	10
<b>§ 9. Ubebyggede arealer</b> .....	11
<b>§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg</b> .....	11
<b>§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse</b> .....	11
<b>§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</b> .....	11
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	12
 Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Delområder	
Bilag 4: Facadeopstalter af idrætshal	

## Redegørelse

### Indledning

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

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

I lovdelen 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 mindst 8 uger. 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



Reerslev Skole set fra Tingstedvej

Lokalplanområdet ligger i Reerslev landsby og er en del af Reerslev Skoles areal. Arealet ligger mellem Brændhøjgårdsvej og Tingstedsvej og med vejadgang fra Tingstedsvej.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af Halgruppen, som er beboergruppen for en multihal, en idrætshal i Reerslev. Halgruppen har et stort ønske om at etablere en multihal for at styrke det lokale idrætsliv og de aktiviteter, som afledes af dette.

Høje-Taastrup Kommune har behov for at sikre, at skolen og børneinstitutionerne fortsat kan udvides uden at dette kommer i konflikt med placering af en multihal.

Placering af en multihal tæt på skolen muliggør, at skolen kan bruge hallen i dagtimerne.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at opstille en antennemast inden for lokalplanområdet.



Areal til multihal nord for Reerslev Skole

## Lokalplanens indhold

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse

### Områdets struktur

Den oprindelige vinkelformede skolebygning er udvidet med en mellembygning og et 3-længet bygningsanlæg. Udvidelse af skolebygningen vil ske syd for de eksisterende bygninger.

Multihallen placeres nord for skolen, så den ikke blokerer for skolens udvidelse.

Inden for området mod nordøst ligger der 5 enfamiliehuse ud mod Tingstedvej.

### Vejadgang og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet er fra Tingstedvej.

Parkering til skolen og multihallen placeres ud mod Tingstedvej.

### Bebyggelsens omfang og udseende

Der udlægges et byggefelt på 1.600 m<sup>2</sup> til multihal, så der kan placeres en hal på højst 1.200 m<sup>2</sup>. Multihallen placeres, så den via en glasgang kan forbindes med skolebygningen.

Til skolens eventuelle udvidelse udlægges et byggefelt på 2.500 m<sup>2</sup>. Skolen kan have behov for at udbygge med plads

til 3 spor for 7. til 9. klasse, inklusiv faglokaler.

Multihallens facader består af høj sokkel af beton og facader af lette materialer som stålplader, stålkasletter eller eternitplader. Tagfladen belægges med stålplader eller bølgeeternit plader. Solcelleanlæg kan blive en integreret del af tagfladen, således at solcelleanlægget kan opvarme dele af idrætshallen og skolebygningerne.

### **Energi**

Det er kommunens mål som klimakommune at nedbringe energiforbruget og CO2 udledninger. Derfor skal bebyggelsen som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### **Tilgængelighed**

Bygningerne skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede og synshæmmede. Gangstier og parkeringsarealerne skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende. Udformning af gangstier og parkeringsarealer skal ske efter principperne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Reerslev havde allerede i 1630 som den eneste landsby et skolehus. Svenskekrigene raserede voldsomt Hedeboegnen og også Reerslev fra 1650-erne og årtier frem. Mange gårde lå øde hen og skolehuset forfaldt, så børnene blev undervist i en lejet stue. I 1740-erne blev der opført en ny skole på Tingstedvej overfor bystævnet. Skolen rummede en skolestue i den ene ende og en lærerbolig i den anden ende, og fungerede som skole indtil 1836. Reerslevs tredje skole blev bygget ved kirken for et legat fra Justitsråd Michael Wulff Gjõe og fungerede som skole indtil 1906. Reerslevs fjerde skolebygning blev bygget i 1906 vinkelret på Gjøes Skole, og skolen fungerede frem til 1955. Denne skole og en forskole på Thorbrovej blev i 1955 samlet i en ny moderne skole, som blev placeret syd for landsbyen mod Stærkende, og er den skole vi kender i dag. Skolen er i takt med det stigende befolkningstal blev udvidet væsentligt i 1980 og 2001. De tre lærerboliger, som hørte til skolen, er blevet inddraget til SFO og ungdomsklub.

Skolen har siden 1920 og frem til i dag rummet landsbyens bibliotek, hvor den daværende læseforenings bogsamling blev overflyttet til skolen. I dag er biblioteket nedlagt.

Reerslev Skytte- og Idrætsforening blev stiftet i 1866. Idrætsforeningen har siden 1970-erne været knyttet til skolen med fælles udnyttelse af idrætspads. Tidligere lå idrætspadsen bag forsamlingshuset på den østlige side af Tingstedvej. Sognerådet havde kontorer på skolen og efter kommunalreformen i 1970 overgik disse lokaler som klublokaler for idrætsforeningen.

Lokalplanens område er Reerslevs samlingspunkt med skole,

bibliotek, idrætsanlæg og børne- og ungdomsinstitutioner og sammen med forsamlingshuset og kirken danner det landsbyens kerne.

## Forhold til anden planlægning

### Fingerplan

Lokalplanområdet ligger i hovedstadens grønne ydre kile, der ligger mellem Roskilde- og Køgefingeren.

### Kommuneplan

Lokalplanen omfatter rammeområde 514 og 515. Rammeområde 514 er udlagt til offentlige formål. Rammeområde 515 er udlagt til idrætsanlæg og fritidsformål.

Lokalplanen følger rammebestemmelserne for område 514 og 515.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 6-02 og en mindre del af lokalplan 6.13 for Reerslev By. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan 6.02.1 aflyses Byplanvedtægt 6-02 og lokalplan 6.13 på de ejendomme, som er omfattet heraf.

Byplanvedtægt 6.02 udlægger området til boligformål og offentligt formål, skole og idrætsplads.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger byzone.

### Sektorplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen kollektiv varmforsyning.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov. Ligeledes tilsluttes bebyggelsen spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

*Lokalplanområdet indgår i område med særlig drikkevands interesse (Køgebugt). Vandplanernes retningslinjer: 41) Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal uden for disse så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af*

### Drikkevand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevands interesser. Da Reerslev Skole er en eksisterende bebyggelse, der ikke kan nedlægges eller flyttes til anden lokalitet, kan området ikke friholdes for bebyggelse.

Miljøministeriet lægger vægt på, at den kommunale planlægning fortsat har fokus på fortætning af eksisterende bebyggelser frem for inddragelse af nye områder, lever lokalplan 6.02.1 fuldt ud op til denne målsætning ved at muliggøre en udbygning af en eksisterende bebyggelse.

grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal det af

### **Miljøvurdering og VVM-screening**

*Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en miljøvurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).*

*Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.*

### **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj**

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i miljøvurderingsloven. Planen skal derfor miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at den kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal gennemføres miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering for at gennemføre lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område, der allerede i dag er bebygget og anlagt til idrætsformål, og at intensivering af området ikke vil påvirke områdets infrastruktur i nævneværdig grad, og derfor ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 3.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Lokalplanens område ligger i Reerslev landsby og danner rammen for offentlige kultur- og idrætstilbud i landsbyen.

### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

### **Kirkebyggelinje**

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinje, som Reerslev Kirke afkaster. Kirkebyggelinjen er en 300 meter beskyttelseszone, som måles fra Reerslev Kirke til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse med en højde over 8,50 meter, som virker skæmmende på kirken. Jf. lov om naturbeskyttelse, § 19, lov nr. 884 af 18. august 2004.

Idrætshallens bygningshøjde er ca. 11-12 meter, og derfor skal der søges om dispensation fra kirkebyggelinjen.



Reerslev Kirke set fra idrætspladsen

### **Bæredygtig udvikling**

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

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

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.



## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer som omfang og udseende for en multihal til idræts- og kulturelle formål samt en skoleudvidelse, så disse harmonerer med skolens bygninger. Endvidere er formålet med lokalplanen, at placere multihallen i forhold til skolen, så hallen ikke forhindrer en udbygning af Reerslev Skole.

Lokalplanen skal sikre en fysisk sammenhæng mellem multihal og skole.

De fem enfamiliehuse mod Tingstedvej bevares som boliger. Bebyggelsen skal udformes, så energiforbruget begrænses.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 1d, 1e, 1f, 1g, 1l, 1m, 1n, 1o og 1p Reerslev by og sogn.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 10.04.2013 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder, område A, B og C.

### § 4. Områdets anvendelse

#### Område A

Område A anvendes til skoleformål samt børne- og ungdomsinstitutioner.

#### Område B

Område B anvendes til boligformål, helårsbolig.

#### Område C

Område C anvendes til multihal og idrætsanlæg.

### § 5. Veje og stier

Vejadgang til skole og multihal skal ske via Tingstedvej.

**§ 6. Parkering**

Ved udbygning inden for område A skal der etableres 1 parkeringsplads for hver 100 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Der udlægges 20 parkeringspladser inden for område C til multihallen.

**§ 7. Bebyggelsens omfang og placering****Område A**

Inden for område A udlægges der et byggefelt på 2.500 m<sup>2</sup> til udvidelse af skolen.

Udvidelsen af skolen må højst udgøre 500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsens højde må højst være 8,50 meter.

**Område C**

Inden for område C udlægges der et byggefelt på 1.600 m<sup>2</sup>, der muliggør en multihal på højst 1.200 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsens højde må højst være 12 meter.

**§ 8. Bebyggelsens udseende****Område A**

Facaderne til skole- og institutionsbebyggelse skal fremstå i rød blank murværk. Brystninger og mindre dele af facaden kan fremstå som lette facader med facadeplader af stål, zink, aluminium eller fiberbetonplader. De lette facader skal fremstå i en farve, der harmonerer med rødt murværk eller i antracit grå farve.

Tagflader skal dækkes med sort tagpap forsynet med trekantslister eller grå til sort eternit skifre.

**Område C**

Idrætshallen skal fremstå med lette facader med facadeplader af stål, zink eller aluminium eller glatte fiberbetonplader. De lette facader skal fremstå i en antracit grå farve

Idrætshallens underetage kan i en højde på højst 3 meter fremstå i farvet beton, antracit grå.

Vinduespartier skal udføres i metal.

Tagflader skal dækkes med metalplader eller bølgeeternit plader.

Tagflader skal fremstå enten i samme farve som facaderne eller i en sort farve.

Inden for område A og C må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Det maksimale glanstyrke på metalplader må højst være 30.



Facade af antracit grå stålplader og underetage af antracit grå beton. Ejbyhallen, Glostrup



Facade af stål-kassetter. Slangerup Idræts- og Kulturcenter



Facade og tagbelægning af stålplader



Facade af stålplader. Nørup Hallen

#### Antenne

Der kan på multihallens tag opsættes en antenne for mobiltelefonnettene, der højst må være 3 meter over tagflade.

#### § 9. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til idrætsplads, lege- og opholdsarealer samt parkering.

Der skal plantes et østvestgående syrenhegn nord for idrætshallen.

#### § 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Ledninger i terræn skal placeres i befæstede arealer. Ved krydsning af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.

Der skal afsættes fornødent plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

#### § 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelse må ikke tages i brug før;

- der er anlagt det antal parkeringspladser som fastlagt i § 6
- det i § 9 nævnte hegn er anlagt

#### § 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 6.02 (offentligt bekendtgjort den 10. november 1976), ophæves.

Lokalplan 6.13 (offentligt bekendtgjort den 18. april 1989) ophæves for matr. nr. 1g Reerslev by og sogn.

### 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*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at 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.*

**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.

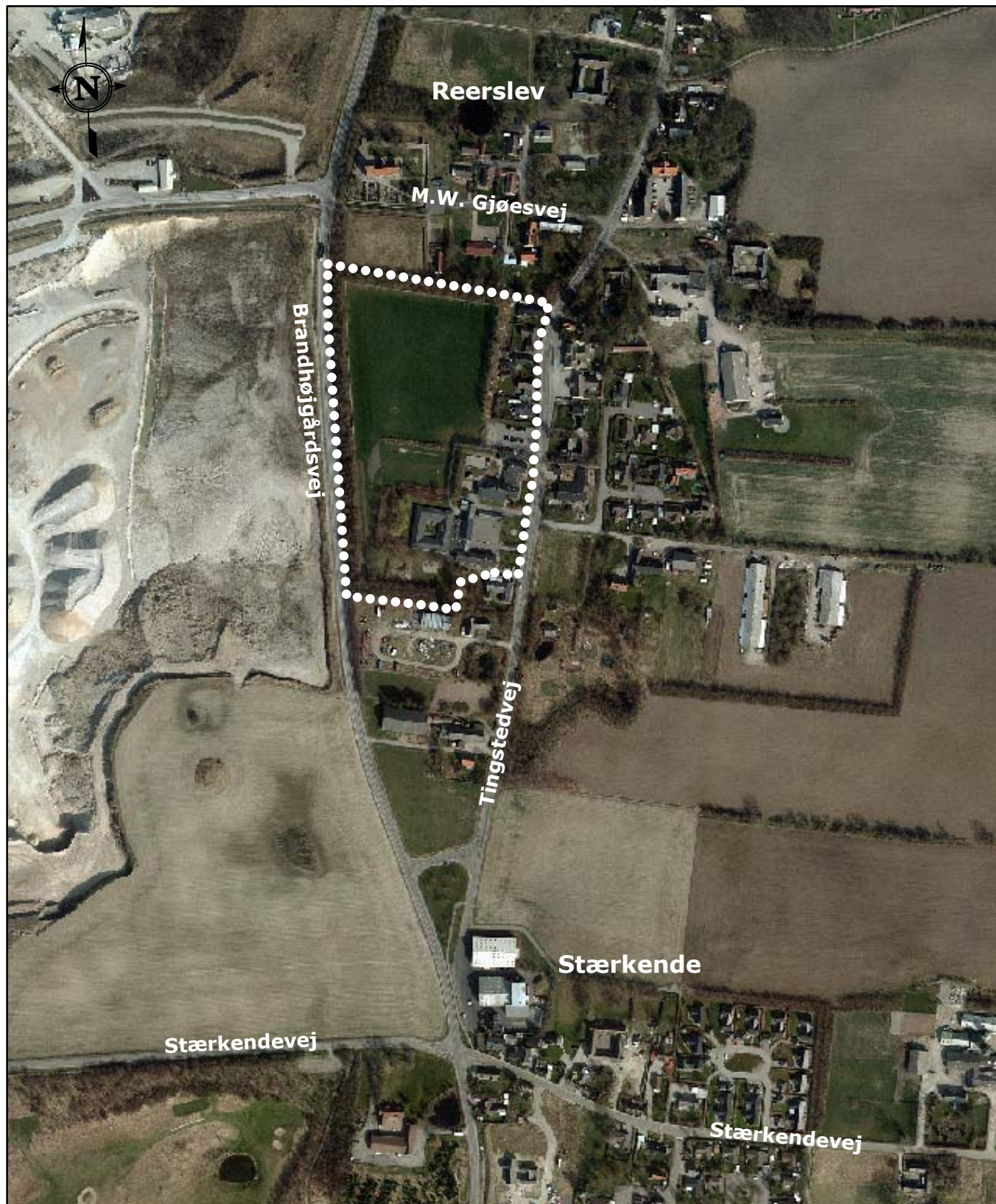
### Vedtægelsespåtegning

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. juni 2013.

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



Lokalplangrænse

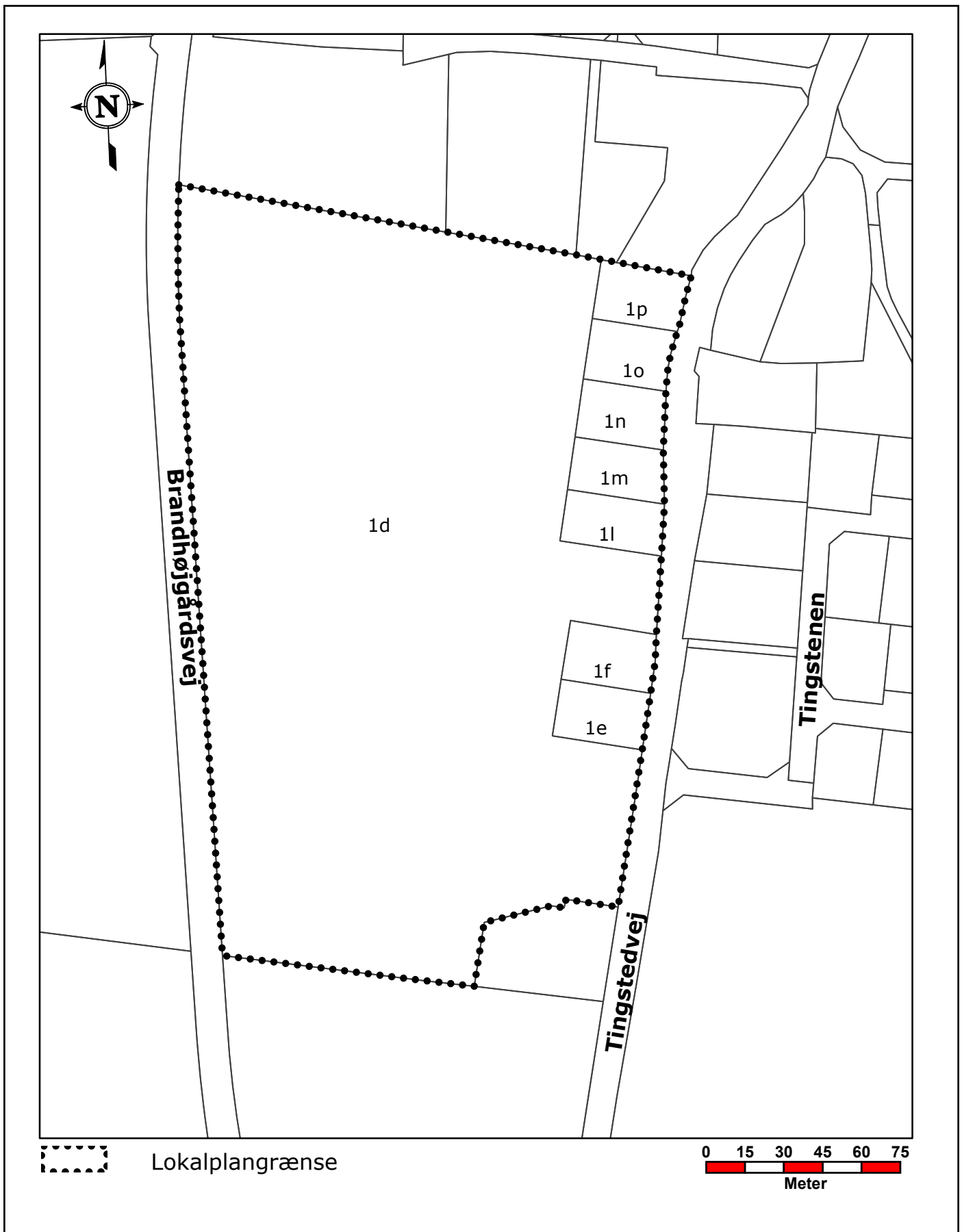


## Bilag 1: Oversigtskort


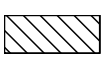
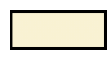




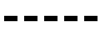
## Reerslev

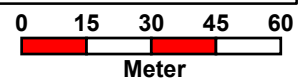
SAG: 11/10504

Dato: 10-04-2013





- |   |                 |   |                 |
|---|-----------------|---|-----------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Byggefelter     |
|  | Delområde A     |  | Læhegn          |
|  | Delområde B     |  | Sti             |
|  | Delområde C     |  | kirkebyggelinje |

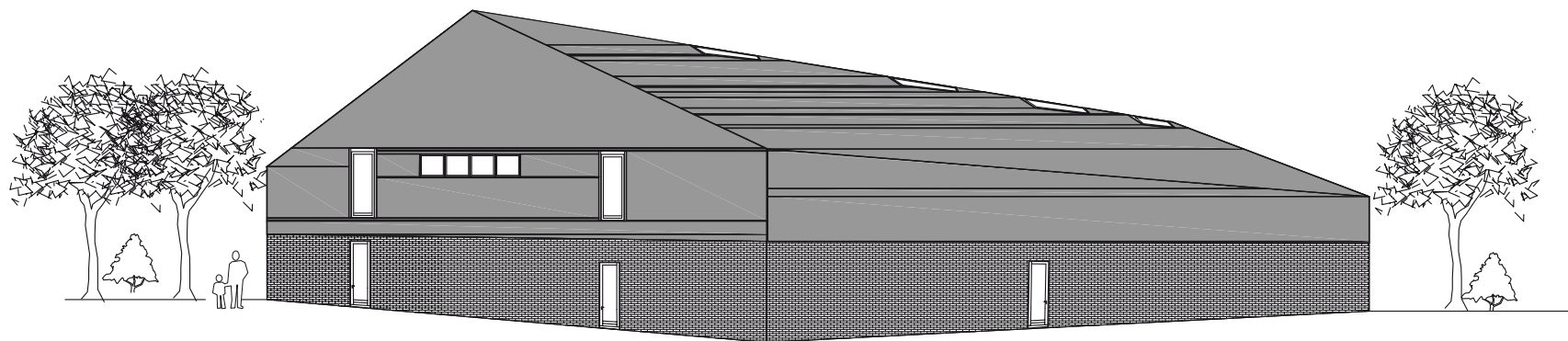
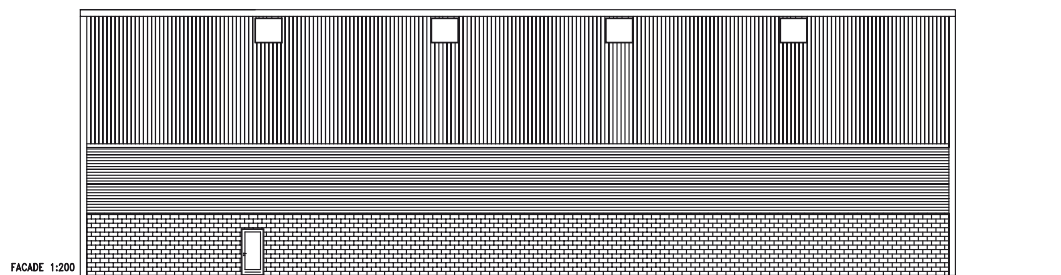
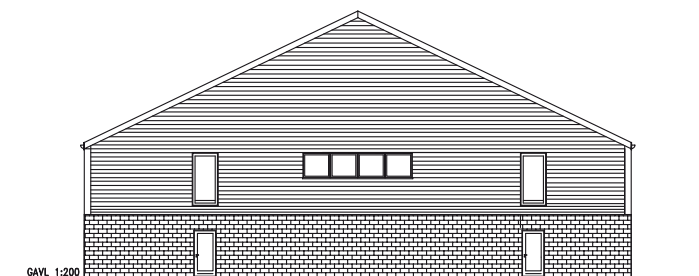


## Bilag 3: Delområder

## Reerslev

SAG: 11/10504

Dato: 10-04-2013





**Forslag til lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

