



Lokalplan nr. 4.07.3

Et område umiddelbart vest for Vesterled,
mellem jernbanen og Hovedgaden

Hedehusene/Fløng

Erhvervsformål: produktion og serviceerhverv

10.02.1988

LOKALPLAN

4.07.3

FLØNG

MOLLE
BAKKEN

Bavtes

Bavn

Sønder

Stjarnedale

Svds

Helevvej 5

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

Karnev

ård

VEJEN

ommu

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

Hejlsøvej

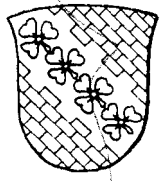
26 km

Grønvej

HOVEDGADEN

Nymølle

GRUSGRAVOMRÅDE



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

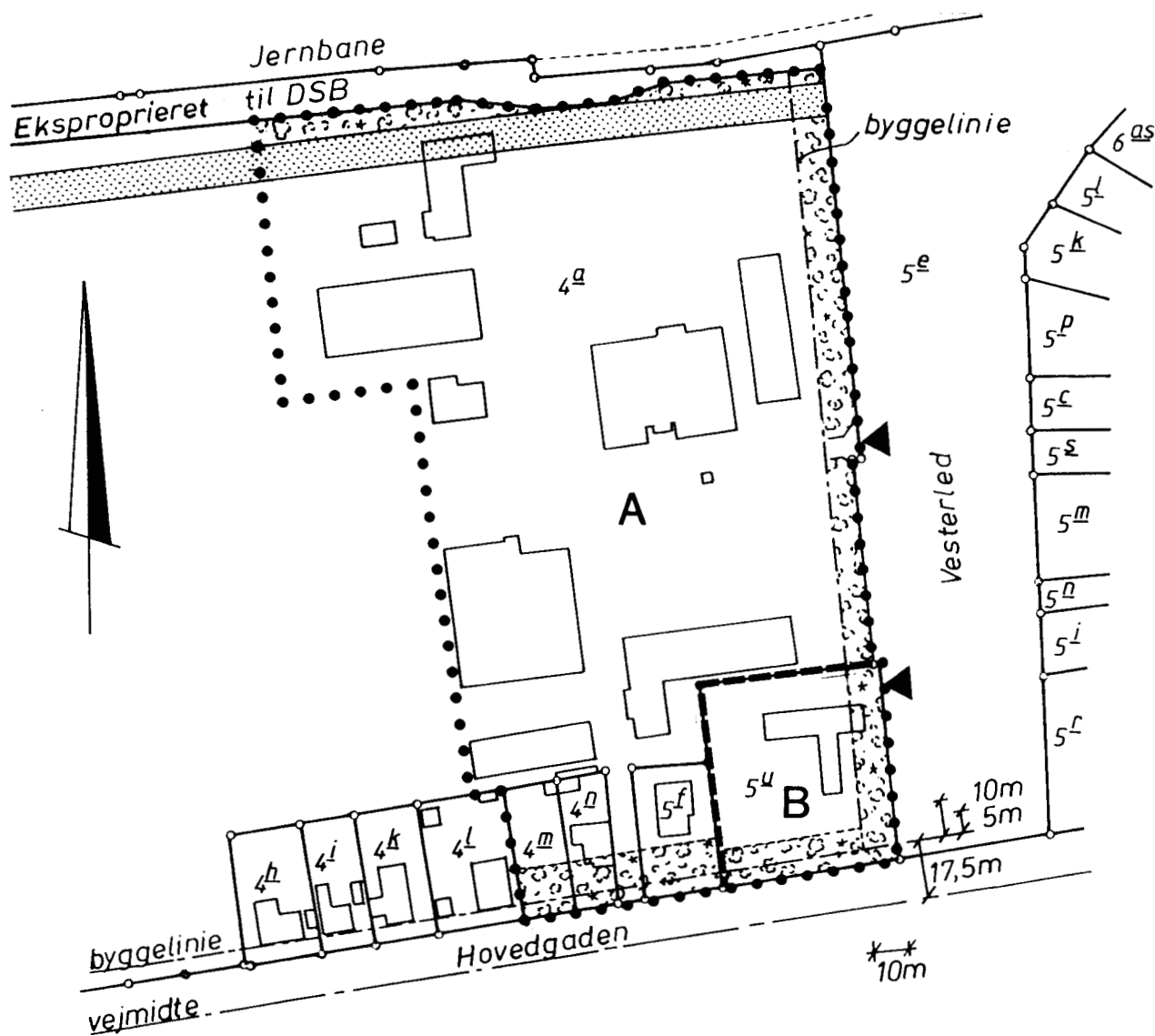
4.07.3

**ERHVERVSBYGGERI NORD FOR HOVEDGADEN
I HEDEHUSENE V/VESTERLED - ROCKWOOL**

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, lokalplan 4.07.3.

- Indledning.** Lokalplan 4.07.3 omfatter et område i den vestlige del af Hedehusene, umiddelbart vest for Vesterled, mellem jernbanen og Hovedgaden.
- Forholdet til anden planlægning.** Byrådet har tidligere vedtaget lokalplan 4.07 der for et større område fastlagde rammebestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og omfanget af bebyggelse m.v. samt 4.07.1 for det eksisterende forskningscenter og 4.07.2 for en administrationsbygning.
- Lokalplan 4.07.3 omfatter området øst for den planlagte administrationsbygning frem til Vesterled.
- Denne lokalplan afløser tidligere planer, som vil blive aflyst. Fremtidige byggeri inden for planen vil således være uafhængig af tidligere skitserede udbygningsmuligheder.
- Planens indhold.** Planen fastlægger at området må anvendes til fabrikation, lager, laboratorier og kontorer. Dog således, at den eksisterende bolig på hjørnet af Hovedgaden og Vesterled kan anvendes til håndværks- eller servicevirksomhed.
- Det fastlægges desuden, hvilket omfang bebyggelsen må have.
- Den kørende adgang skal foregå fra Vesterled.



•••• Områdegrens

--- Grænse mellem delområder

▨ Deklarationsbælte

A Erhverv (produktion, forskning, administration, m.v)

B Erhverv (håndværk og service)

▨ Beplantningsbælte

▲ Ind- og udkørsel

Som følge af ændrede forudsætninger i henhold til fredningsbestemmelserne er der sket en væsentlig reduktion af kravet om beplantning langs Hovedgaden i forhold til de tidligere planer.

**Lokalplanens
retsvirkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

**Lokalplanens
midlertidige
retsvirkninger.**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte

som hidtil.

Høje-Taastrup kommune, lokalplan 4.07.3.

Lokalplan 4.07.3 for et område i den vestlige del af Hedehusene.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Planens formål er at fastlægge den fremtidige anvendelse og omfanget af den fremtidige bebyggelse med videre inden for det område planen omfatter.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1075/4-1-1 og omfatter følgende matr. nr.e:

del af 4 a, 4 m, 4 n, 5 f og 5 u Fløng Hede, Fløng, samt alle parceller, der efter den 14.7.1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Planens område opdeles i delområderne:

A bestående af matr. nr.e 4 m, 4 n, 5 f og del af 4 a,

B bestående af matr. nr. 5 u.

§ 3. Områdets anvendelse.

Område A.

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som produktion, oplag, forskning og administration.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Af hensyn til evt. miljømæssige gener for de omkringboende, skal bebyggelse til produktion fortrinsvis placeres på den nordlige del af området, det vil sige nord for tilkørsel til Vesterled.

2. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

3. Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til forskningsfaciliteter, der etableres i henhold til denne §'s stk. 1 kan etableres enkelte udlejningsværelser til brug for personer med midlertidig tilknytning til virksomheden. Egentlige boliger må kun etableres til tjenesteformål, portner og lignende, og da kun i en afstand af mindst 70 m fra Hovedgadens vejmidte og i en sådan afstand fra jernbanen, at miljøstyrelsens vejledende bestemmelser kan overholdes.

Område B.

4. Området kan anvendes til mindre erhvervsvirksomheder som håndværk og service med begrænset forurening.

5. Der kan ikke etableres detailhandel.

§ 4. Bebyggelses omfang og placering.

Område A.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,50 m over terræn (niveauplan).

Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.

3. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra sideskel (naboer).

4. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

Område B.

5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

6. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt ved skel mod Hovedgaden.

8. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra sideskel (naboer).

9. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

§ 5. Bebyggelses ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

3. Bygningsfacaden mod jernbanen skal udføres således at det indendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledning.

§ 6. Udstykning.

1. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² eller mindre bredde end 40 m.

§ 7. Trafik. *)

1. Til parkeringsformål, skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

En del af p-pladserne til bebyggelsen i område A kan etableres uden for denne lokalplans område, når det dokumenteres, at det samlede krav til p-pladser kan etableres inden for lokalplan 4.07's område.

2. Kørende adgang til område A fra de tilgrænsende veje må kun ske fra Vesterled, jf. kortbilag 1075/4-1-1.

Kørende adgang til matr. nr. 5 u skal ske direkte fra Vesterled i princippet som vist på kortbilag 1075/4-1-1.

3. Langs Vesterled pålægges en byggelinie i en afstand af 10 m fra vejskel.

4. I forbindelse med udstykning kan der internt i området udlægges supplerende private fællesveje i en bredde af 12 m.

5. Mellem den pålagte byggelinie for Vesterled og Hovedgadens byggelinie foretages en 10 m hjørneafskæring.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

2. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

3. Der skal tilvejebringes et velplaceret og velindrettet opholdsareal til brug for virksomhedens ansatte svarende til mindst 20 % af det til enhver tid opførte etageareal.

*) Langs Hovedgaden gælder den af Vejbestyrelsen til enhver tid fastlagte byggelinie, p.t. 17,5 m fra vejmidte.

4. Langs Hovedgaden udlægges arealet mellem vejgrænsen og en linie henholdsvis 10 m (område A) og 5 m (område B) bag byggelinien som afskærmningsbælte.

Arealet må ikke under nogen form benyttes til oplag, parkering, reklamering eller ophold. Arealet skal beplantes efter en af byrådet godkendt plan, idet beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske planter, hovedsagelig løvtræer.

5. Langs Vesterled udlægges et afskærmningsbælte i en bredde af 10 m.

Langs jernbanen et afskærmningsbælte i varierende bredde mellem servitútbælterne og jernbanen i princippet som vist på kortbilag 1075/4-1-1.

Arealet skal beplantes efter en af byrådet godkendt plan, jf. ovenfor.

6. Beplantningsbælterne skal etableres ved nybyggeri og/eller når ejendommen anvendes i overensstemmelse med denne lokalplan.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret det i § 8, stk. 3, nævnte opholdsareal, og det i § 8, stk. 4 og 5, nævnte beplantningsbælte.

Ved etapevis udbygning skal beplantningsbælterne etableres forholdsvis.

Før ny bebyggelse på matr. nr. 4 a kan tages i brug, skal der ske en sammenlægning med matr. nr. e 4 m, 4 n og 5 f Fløng Hede, Fløng.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal den tilsluttes kollektiv varmforsyning - naturgasforsyning.

§ 10. Ophævelse af lokalplan.

Den af byrådet den 22. maj 1978 vedtagne lokalplan 4.07 ophæves for så vidt angår ejendommen, matr. nr. 5 u Fløng Hede, Fløng.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup kommune, den 15. december 1987.

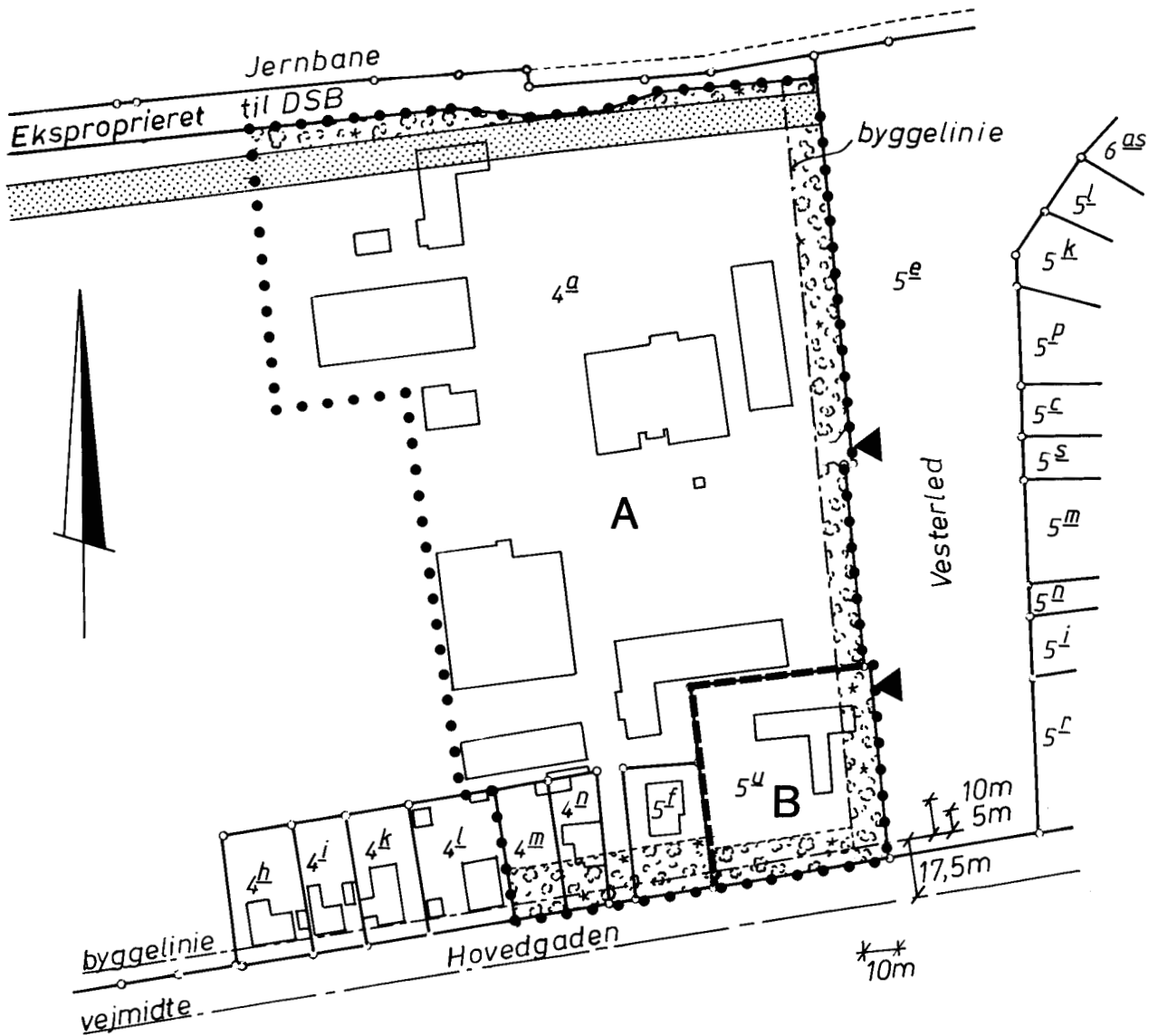
Anders Bak
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør


Indført i dagbogen 10.2.1988 02510
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. BE nr. 19.
Lyst på hele matr. nr. 4 a, 4 m, 4 n, 5 f,
5 u Fløng Hede, Fløng.

Merete Bruun
oass.



- Områdegrænse
- Grænse mellem delområder
- ▨ Deklarationsbælte
- A** Erhverv (produktion, forskning, administration, m.v)
- B** Erhverv (håndværk og service)
- ▨ Beplantningsbælte
- ▲ Ind- og udkørsel

Del af Fløng Hede, Fløng

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestørrelse	Konstr.
		1:2000	Tegn. juli 87 E. K.
Lokalplan 4.07.3		Godt. <i>M. K. K.</i>	
Arealanvendelsesplan		Stadsingeniør	
Rest. dato		Tegn. nr.	1075/4-1-1
Plan indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af			

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 14.7.1987

