



Lokalplan nr. 4.15.1.2

Et område i Baldersbrønde, på hjørnet af Roskildevej og Baldersbuen

Hedehusene/Fløng

Erhvervsformål, diverse

29.04.1997

LOKALPLAN

4.15.1.2



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 4.15.1.2.

Lokalplanområdet er beliggende i Baldersbrønde
nord for Roskildevej

Indholdsfortegnelse.

	side
Redegørelse, lokalplan 4.15.1.2.....	3
Lokalplanens formål.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Målsætning for bæredygtig udvikling.....	3
Historie.....	4
Forholdet til anden planlægning.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	5
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Lokalplanens område.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Udstykning.....	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 7. Skiltning.....	8
§ 8. Adgangsforhold og parkering.....	8
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning.....	9
§ 10. Lednings-, forsynings- og affaldsanlæg.....	9
§ 11. Betingelser for ibrugtagning.....	10
§ 12. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	10

Redegørelse, lokalplan 4.15.1.2.

- Indledning.** Lokalplanen omfatter et område beliggende i Baldersbrønde, nord-øst for krydset mellem Roskildevej og Baldersbuen.
- Lokalplanens formål.** Lokalplanen skal danne grundlag for en udvidelse af Baldersbrønde industriområde, så det får en naturlig afgrænsning mod Baldersbuen og det åbne land. Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse samt placering og udformning af bebyggelse, beplantning m.v.
- Lokalplanens indhold.** Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål: Industri, værksteds-, entreprenør- og oplagsvirksomhed. Dog må der ikke etableres autoophug og tilsvarende skrotpladser. Kontor, administration, handel m.v. må kun etableres i tilknytning til ovenstående aktiviteter. De primære aktiviteter skal således i princippet omfatte forarbejdning og håndtering af fysiske produkter. Dog kan der gives tilladelse til mindre butikker og servicevirksomheder, der hovedsageligt betjener andre virksomheder i området.
- Byrådet kan i øvrigt give tilladelse til erhvervsaktiviteter, som vurderes naturligt at kunne indpases i området.
- Der kan desuden indrettes boliger for til virksomhederne knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner o.l.
- Målsætning for bæredygtig udvikling.** Det er byrådets intention, at man ved byggeri og anlæg i Høje Taastrup kommune, skal fremme en udvikling, der både økologisk og økonomisk er bæredygtig. Ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses.
- 1. Kvalitet:** Byggeri skal være af god kvalitet såvel materialemæssigt som håndværksmæssigt.
 - 2. Energi:** Bygninger skal indrettes og konstrueres således, at den nødvendige tilførsel af energi bliver mindst mulig. Det gælder både opførselsfasen og driften af det færdige anlæg, herunder opvarmning, el-forbrug og vedligeholdelse.

3. Regnvand: fra bygninger og andre overdækkede og befæstede arealer skal i videst mulig omfang nedsives eller nyttiggøres f.eks. ved opsamling til brug ved vanding af friarealer, toiletskyld m.m.

Historie.

I 1973 vedtog Høje Taastrup kommunalbestyrelse byplanvedtægt 4-15, der udlagde arealerne omkring Baldersbrønde landsby til industriområde. Området afgrænsedes af Roskildevej med syd, Holbækmotorvejen mod nord og vest, og mod øst, af hvad man dengang regnede med ville blive tracheet for en kommende motorvej, M 5. Senere blev planlægningen for M 5 rykket længere mod øst, og i 1981 vedtog byrådet lokalplan 4.15.1., der udviddede industriområdet mod nord og mod øst. Det var meningen, at hele arealet mellem den gamle vedtægtsgrænse og Baldersbuen skulle med i lokalplanområdet, men ejeren af det syd-østlige hjørne ønskede ikke at komme med, idet han drev gartneri på ejendommen og ikke havde til hensigt at ændre anvendelse. Ejendommene, matrikel 4 k og del af 4 a blev således taget ud af lokalplanområdet allerede inden byrådet fik lokalplanforslaget til behandling. Det er disse ejendomme, der nu ønskes inddraget i erhvervsområdet.

Forholdet til anden planlægning.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen for størstedelen placeret i et åbne land. En vedtagelse af lokalplanen vil derfor forudsætte vedtagelsen af et tillæg til kommuneplanen.

Med vedtagelse af lokalplanen overføres landzoneområdet til byzone.

Jvf. Planlovens § 16 stk. 2 skal det anføres, at lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten for områdets ejendomme ophæves efter § 4 stk. 1 i Landbrugsloven.

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af området 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 dispensationen ikke er i strid med planens principer.

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

Jvf. Lov om frigørelsesafgift, § 1 stk. 1, udløser arealers overførsel fra landzone til byzone en frigørelsesafgift. Byrådet kan i medfør af § 13 stk. 4 i planloven forlange, at ejeren af et sådant areal stiller sikkerhed for kommunens udgifter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan m.v. og til kommunens eventuelle overtagelse af arealet i henhold til § 8 i Lov om frigørelsesafgift.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af privates 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.

**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 således efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, bebyggelse, ændret anvendelse m.v. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 4.15.1.2.

Lokalplan 4.15.1.2. omfatter et område beliggende i Baldersbrønede, nord for Roskildevej og vest for Baldersbuen.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. aug. 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets bebyggelsesmæssige udnyttelse, udseende, anvendelse og trafikmæssige betjening.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4.15.1.2./1 og omfatter matr. numrene: 4 a og 4 k begge Baldersbrønede by, Hedehusene, samt alle parceller der efter d. 9. august 1996 udstykkes herfra.
2. Med vedtagelsen af lokalplan 4.15.1.2. overføres de omfattede ejendomme i landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til følgende typer erhvervsformål: Industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt kontor-, salgs- og service-funktioner, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
2. Der må ikke indenfor området udøves nogen form for virksomhed, der ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udsende eller på anden måde efter byrådets skøn er til urimelig ulempe for de omkringliggende ejendomme. Der må således ikke indrettes autoophug eller udendørs oplagspladser for brugte materialer og skrot.
3. Byrådet kan tillade, at der indenfor en ejendom indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til den konkrete virksomhed, såsom indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

4. Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets daglige forsyning når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning.

1. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 2.500 m² eksklusive eksisterende og udlagt vejareal eller med en mindre facadelængde end 40 meter.
2. Udstykning må kun foretages på baggrund af en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

§ 5. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
2. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8.5 meter over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt. Skorstene, antenner og andre mindre bygningsdele kan ligeledes overstige denne højde.
3. Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra sideskel.
4. Langs Roskildevej og Baldersbuen gælder de til enhver tid af myndighederne (Københavns amt) satte byggelinier.
5. De på kortbilag 4.15.1.2/2 viste beplantningsbælter må ikke bebygges eller benyttes til oplag, parkering, vej, gårdsplads og lignende.

§ 6. Bebyggelses ydre fremtræden.

1. Til udvendige bygnings sider og tag skal anvendes gedigne og vel forarbejdede materialer, ligesom byggeriet skal fremstå i håndværksmæssig god kvalitet. Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af byrådet som passende med områdets karakter.

§ 7. Skiltning.

1. Al skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet, og være i overensstemmelse med kommunens retningslinier for skiltning i erhvervsområder.
2. Skilte skal være informative og må kun indeholde navn på indehaver, firma, branche o.l. samt firma-logo.
3. Facadeskilte skal placeres på bygningens hovedfacade, og i størrelse og design udformes under hensyntagen til facadens opdeling samt bygningens karakter og arkitektur. Ingen vandrette skilte må have en større højde end 0.60 meter. Enkelte bogstaver og logo kan dog gives større højde, når dette kan godkendes af byrådet. Skilte må ikke placeres over facadehøjde.
4. Ud over facadeskilte kan der etableres skilt på galge ved indkørslen med en højde på max. 1 meter og en længde på max. 1,2 meter. Samt pyloner (skiltesøjle), på max. 3,5 meters højde og 1,5 meters bredde, når disse falder naturligt ind i eksteriøret og står på egen grund. Der kan i øvrigt opstilles højst to flaggrupper med tre fragstænger i hver. Flagstængerne skal være lige høje og højst 12 meter.
6. Der må i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentligt reklamering.

§ 8. Adgangsforhold og parkering.

1. Parkeringsbehov skal kunne dækkes på egen grund.
2. Der skal udlægges mindst en p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsetageareal og anlægges et antal p-pladser svarende til virksomhedens dokumenterede behov. Desuden skal der anlægges en p-plads for hver påbegyndt 100 m² beboelsesareal. I særlige tildælde, hvor der f.eks. overvejende er tale om lagerfunktioner, kan byrådet tillade et mindre parkeringsareal udlagt.
3. Kørende adgang til ejendomme indenfor lokalplanområdet skal ske via det interne vejnet i Baldersbrønde erhvervsområde. Der må således ikke være kørende adgang til Roskildevej.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning.

1. I forbindelse med erhverv skal der udlægges friarealer svarende til mindst 20% af bruttoetagearealet, her af vel anlagte opholdsarealer for personalet på mindst 10% af bruttoetagearealet. For lagerarealer er det tilstrækkeligt at indrette 5% af bruttoetagearealet til opholdsareal. Til boliger skal der anlægges et opholdsareal på mindst 100% af bruttoetagearealet. Beplantningsbælter kan ikke indgå som del af friarealet.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom de skal være velholdte og ryddelige.
3. Der må ikke være uafskærmet udendørs oplag.
4. Mod Roskildevej og Baldersbuen anlægges et 20 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet anlægges i forlængelse af tilsvarende beplantningsbælter indenfor lokalplan 4.15.1s område, og beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.
5. Eksisterende større træer skal, hvor dette er muligt, bevares og skånes i forbindelse med nybyggeri. Der skal i forbindelse med byggeansøgning redegøres for hvilke større træer, der skal bevares h.h.v. fældes, og hvorledes udsatte træer vil blive søgt beskyttet f.eks. ved afspærring, beskæring m.v.

§ 10. Ledningsforsynings-, og affaldsanlæg.

1. Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes offentlig kloak.
2. Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (naturgas).
3. Der skal være mulighed for opstilling af affaldscontainere til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. regulativerne for erhvervs-genbrug og affald.
4. Området skal forberedes for kommunens kommende firstrengede affaldssystem.

§ 11. Betingelser for ibrugtagning.

Ingen nye bygninger eller bygningskonstruktioner indenfor området kan ibrugtages før:

- de i § 8 stk. 2 nævnte p-pladser er anlagt.
- de i § 9 stk. 1 nævnte fri- og opholdsarealer er anlagt.
- De i § 9 stk. 4 nævnte beplantningsbælter er etableret.
- bygningerne er tilsluttet de i § 10 nævnte lednings- og forsyningsanlæg.

§ 12. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.

Den i dagbogen for retten i Taastrup den 14. august 1981 indførte tinglysning af lokalplan 4.15.1 aflyses hermed for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 18. marts 1997.

sign.

Anders Bak
borgmester

/
Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør


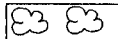
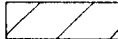
IDFØRT I DAGBOGEN
29.04.1997


RETTEEN I TAASTRUP
LYST.AKT D 13 NR. 9254

Sign.

Else Jørgensen



-  Lokalplangrænse
-  Beplantningsbælte 20m
-  Landzone

Korttitel: LOKALPLAN 4.15J.2		Bilag 1
Bynavn: Baldersbrønde	Af deling: plan-bygge-miljø	Dato: 19. aug. 1996
Jr.nr.: 439/3-0001	Målforhold 1:2000	Sign.:
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP	Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005

