



Lokalplan nr. 4.23

Guldalderen Nord for jernbanen vest for
Vesterled

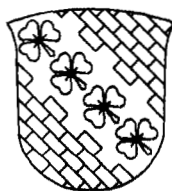
Hedehusene/Fløng

Lager- og fremstillingsvirksomhed

21.08.1986

LOKALPLAN

4.23



Høje-Taastrup Kommune

LOKALPLAN

4.23

MINDRE INDUSTRI, REPARATIONS- OG LAGERVIRKSOMHED MELLEM
HOLBÆKMOTORVEJEN, VESTERLED, JERNBANEN OG SKYDEBANETERRÆNET

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.
Indledning.

Lokalplan 4.23 omfatter et areal vest for Hedehusene, beliggende mellem Holbæk-motorvejen, Vesterled, jernbanen og skydebaneterrænet. Arealet skal bruges til mindre industri, reparations- og lagervirksomhed.

Forholdet til anden planlægning.

Den del af området, der i dag er landzone, overføres med byrådets godkendelse af lokalplanen fra landzone til byzone.

Området er i kommuneplanens rammedel udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, men det er ved detailplanlægningen konstateret, at støjniveauet er så højt, at området ikke er egnet for boliger. Lokalplanen udlægger derfor området udelukkende til erhverv og af denne årsag med noget større grunde end forudsat i kommuneplanens rammer.

Områdets nordlige afgrænsning afrettes af praktiske årsager noget i forhold til den i kommuneplanen angivne områdeafgrænsning.

Lokalplanen inddrager et areal underlagt lokalplan 4.20 for en del af Vesterled. Lokalplan 4.20 aflyses derved for det pågældende areal.

Lokalplanens indhold.

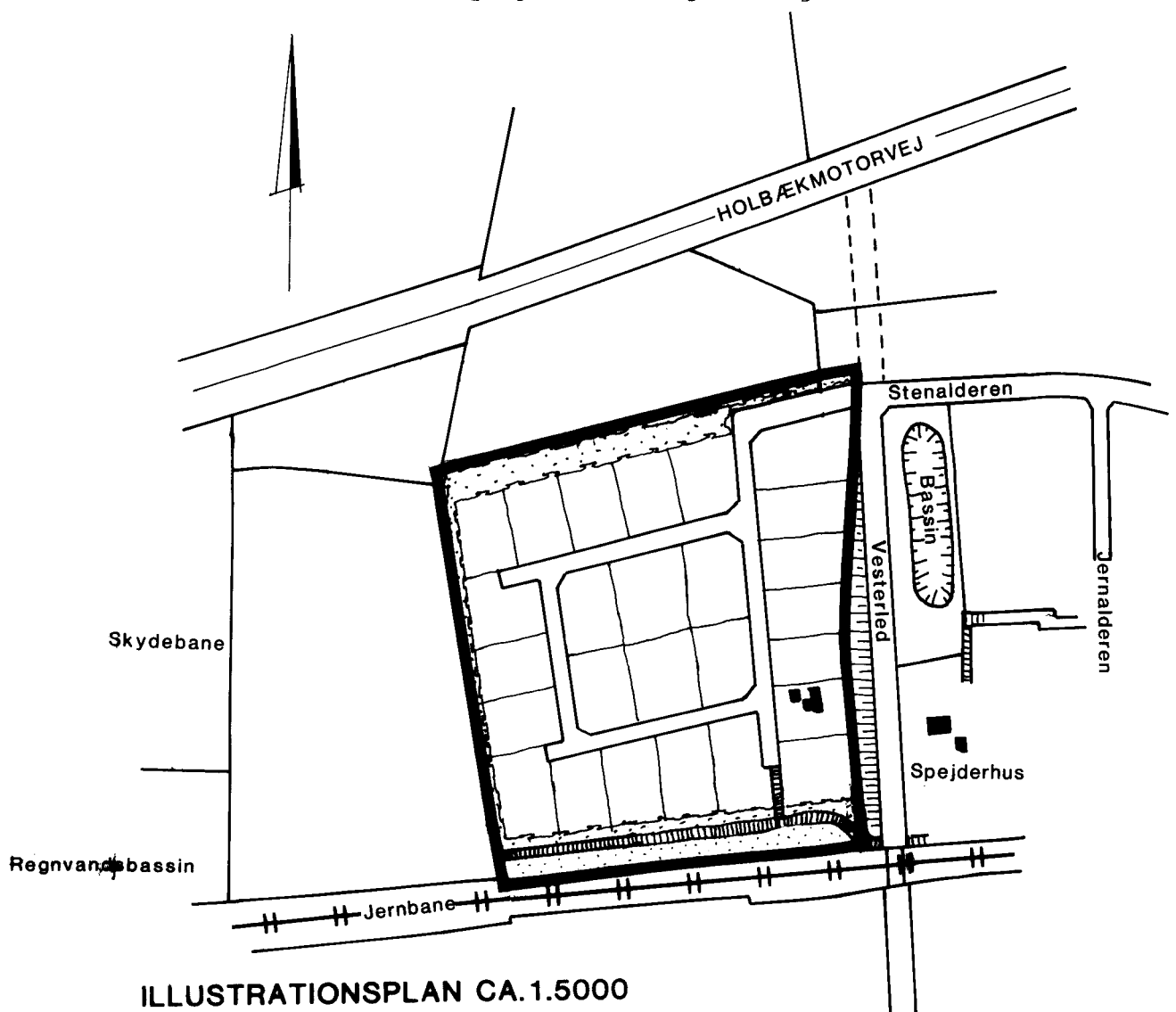
Lokalplanen skal give mindre virksomheder af blandet karakter mulighed for at etablere sig i nærheden af Hedehusene by og med god adgang til det overordnede vejnet.

De støjmæssige gener fra jernbanen nedbringes med en 4 m høj mur. Desuden vil støjgenerne fra Holbækmotorvejen blive nedbragt i forbindelse med etablering af kommende tilkørselsramper til Vesterled eventuelt suppleret med en jordvold.

For at begrænse ulæmpene for tilstødende boligområder strammes de miljømæssige betingelser noget i forhold til de almindelige betingelser for mindre industrivirksomheder.

Gennem udlæg af fællesarealer og krav til bebyggelsens udformning tilstræbes det at skabe et spændende og indbydende område.

På grund af den nære beliggenhed, er det byrådets hensigt at indhente Grundejerforeningen Korshaveparkens udtalelse inden der gives tilladelse til oplag i væsentligt omfang.



ILLUSTRATIONSPLAN CA. 1.5000

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 m.v., 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.

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 4.23.

Lokalplan 4.23 for et område vest for Hede-
husene mellem Holbækmotorvejen, jernbanen
og Vesterled.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 687
af 28. december 1984) fastsættes herved følg-
ende bestemmelser for det i § 2 nævnte om-
råde.

§ 1. Lokalplanens
formål.

Planens formål er at fastlægge den fremtidige
anvendelse af området til mindre industri og
håndværksvirksomheder.

§ 2. Lokalplanens
område og zo-
nestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbi-
lag 1217/1-1-1 og omfatter følgende matri-
kelnumre:

5 a, del af 5 b og del af 5 æ alle Fløng Hede,
Fløng, del af 8 f og del af 8 h Fløng By, Fløng,
og umatrikuleret areal tilhørende DSB, samt
alle parceller, der efter den 10. juli 1985
udstykkedes fra de nævnte ejendomme indenfor lo-
kalplanens område.

2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af
den vedtagne lokalplan overføres det på kort-
bilag 1217/1-1-1 viste landzoneområde til by-
zone.

§ 3. Områdets
anvendelse.

1. Delområde A.

1.1. Området må kun anvendes til erhvervsfor-
mål. Der må kun opføres eller indrettes bebyg-
gelse til eller udøves let industri-, repara-
tions- og lagervirksomheder samt kontor og
handelsvirksomhed, der er knyttet til områdets
produktion.

Oplagspladser kræver byrådets særlige tilladelse.
Der må ikke indenfor området drives autoophug
eller lignende virksomhed.

1.2. Der må ikke indenfor området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

1.3. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Ved behandling af ansøgninger om miljøgodkendelse af virksomheder ved klager over støjgener vil miljøloven blive administreret således, at støj fra lokalplanområdet ikke på noget sted inden for tilstødende boligområder overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i åben/lav boligbebyggelse.

1.4. Indenfor områderne kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de opføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

1.5. Indenfor området kan anlægges et regnvandsbassin.

1.6. I områdets sydlige skel samt i 40 m af vestskellet fra syd etableres en fire meter høj mur i beton eller andet tilsvarende støjdæmpende materiale.

2. Delområde B.

2.1. I lokalplanområdets sydlige del udlægges et 27 m bredt areal til beplantning og en overordnet sti.

3. Delområde C.

3.1. Området udlægges til offentligt grønt område (beplantningsbælte).

3.2. En del af området kan senere inddrages til vejareal ved eventuel forlængelse af Stenalderen.

§ 4. Udstykning.
Delområde A.

1. Ingen grunde kan udstykkes med mindre størrelse end 2000 m² eller større end 4500 m².
2. Ingen grund kan være smallere end 35 m eksklusive udlagte vej- og stiarealer.

§ 5. Bebyggelsens
omfang og placering.

1. Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager + kælder.

3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen.

Skorstene og lignende må højst have en højde på 20 m over terræn.

4. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere naboskel end 5 m.

Der skal dog være tilladt på erhvervsarealet at opføre garager, udhuse og lignende mindre bygninger nærmere naboskel end 5 m i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser herom.

5. Mod veje skal bygningsfacader enten opføres i skel (højst 75% af grundfacaden kan bebygges, jf. § 9 stk. 5), eller trækkes mindst 10 m tilbage fra skel.

Muligheden for at placere bygningsfacader i vejskel gælder kun eventuelle administrationsbygninger.

6. Mod område B kan bygninger opføres helt ud til skel, idet den i § 3 stk. 1.6 nævnte bettonmur helt eller delvis udnyttes som ydermur.

§ 6. Trafikforhold.

1. Veje.

Vejadgang til området sker fra Stenalderens forlængelse vest for Vesterled.

Der udlægges areal til nye veje i området med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag.

Alle veje har en bredde på 12 m, heraf kørebane 7 m.

Ved vejtilslutninger og 90°'s vejsving udlægges hjørneafskæringer på 10 m.

2. Stier.

I delområde B's længderetning (se kortbilag 1217/1-1-2) udlægges en 7 m bred zone til anlæg af en gang- og cykelsti i eget tracé. Stien er en del af kommunens overordnede stisystem. Stien anlægges i princippet med den viste profil. Stien tilsluttes i den østlige ende af kommende stiunderføring under Vesterled.

Stien forbindes gennem en sluse med lokalplanområdets vejssystem.

3. Parkering.

Der skal til alle bebyggelser inden for eget matrikelskel indrettes tilstrækkeligt med parkeringspladser til alle virksomhedens ansatte og kunder.

Dog skal der mindst udlægges en parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² bruttoetageareal.

- § 7. Lednings- og forsyningsanlæg.
1. Al ny bebyggelse i området tilsluttes naturgasnettet. El må ikke benyttes som varmekilde.
 2. Al ny bebyggelse i området tilsluttes det offentlige kloakeringsnet og vandforsyningsnet.
- § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.
1. Skiltning må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Egentlig reklame er ikke tilladt.
 2. Bygningernes udseende, udformning og materialevalg til udvendige bygningsflader skal godkendes af byrådet.
 3. Eventuelle administrationsbygninger skal projekteres med individuel arkitektmæssig bistand.
- § 9. Ubebyggede arealer.
1. Der skal på den enkelte ejendom tilvejebringes et opholdsareal udover parkeringsarealerne svarende til mindst 25% af bruttoetagearealet.
 2. Områdets nordlige og vestlige parceller beplantes mod henholdsvis nord- og vestskeel med et 5 m bredt beplantningsbælte efter vedlagte beplantningsplan 1217/1-1-3.
 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald m.m. skal overholdes.
 4. Udendørs oplagring i større omfang må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

5. Mindst 25% af grundens facade mod vej skal beplantes i et 3 m bredt bælte.

6. Hegn og lignende må ikke placeres nærmere end 3 m fra vejskel, jf. dog § 5, stk. 6.

7. Ubebyggede grunde skal holdes i pæn og ordentlig stand.

8. Fællesarealer (område B og C på kortbilag 1217/1-1-2) beplantes efter kommunens anvisninger.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 7, stk. 1 og 2 samt § 9 stk. 2 og 3 nævnte forhold.

§ 11. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes, når 50% af lokalplanområdets areal er solgt, eller når byrådet kræver det.

3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

4. Grundejerforeningen skal vedligeholde de under § 3, pkt. 2 (delområde B), og pkt. 3 (delområde C) nævnte fællesarealer og varetage eventuelle andre fælles opgaver.

§ 12. Ophævelse af lokalplan.

Med byrådets vedtagelse af lokalplan 4.23 aflyses lokalplan 4.20 for det område, der om-

fattes af lokalplan 4.23.

Vedtagelsespåtegning.

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 byråd, den 22. april 1986.

Anders Bak
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

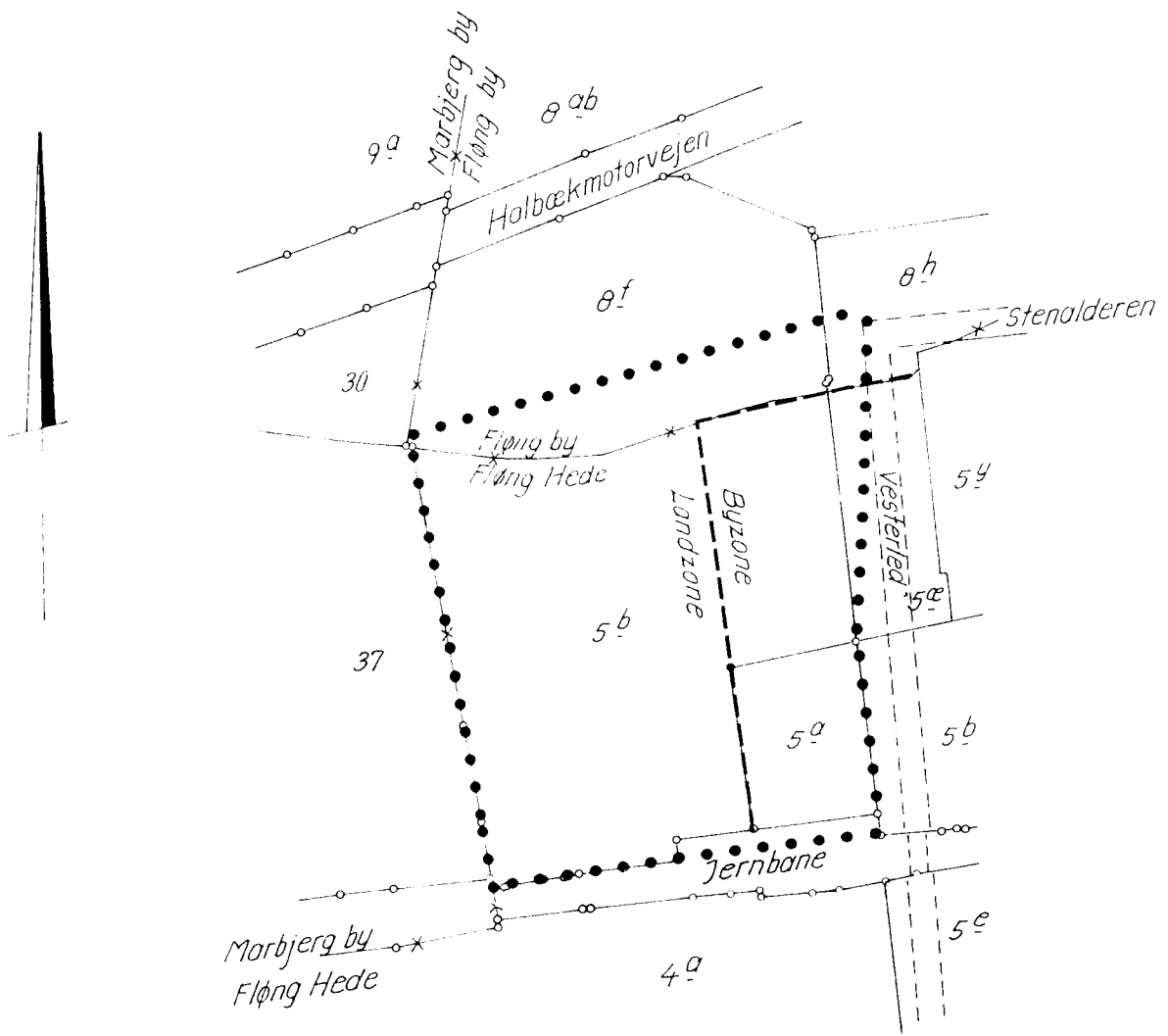
Indført i dagbogen 21.8.1986 28361

Retten i Taastrup

Lyst. Akt. BE nr. 68.

Lyst på matr. nr. 5 a, 5 b, 5 æ Fløng Hede og
8 f, 8 h Fløng by.


M. Nyhuus
ass.

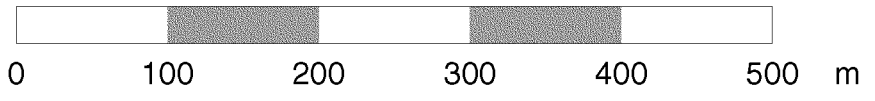


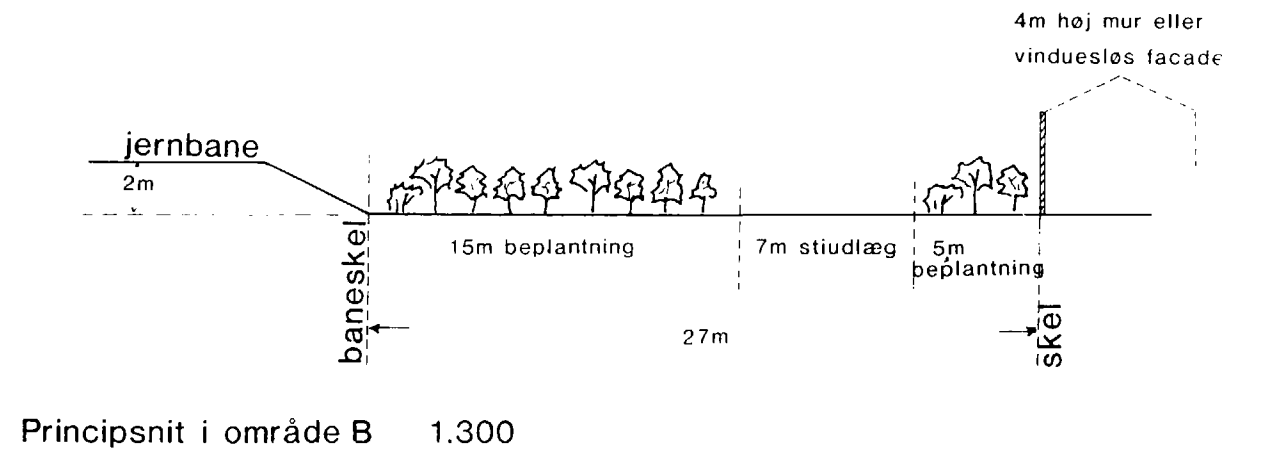
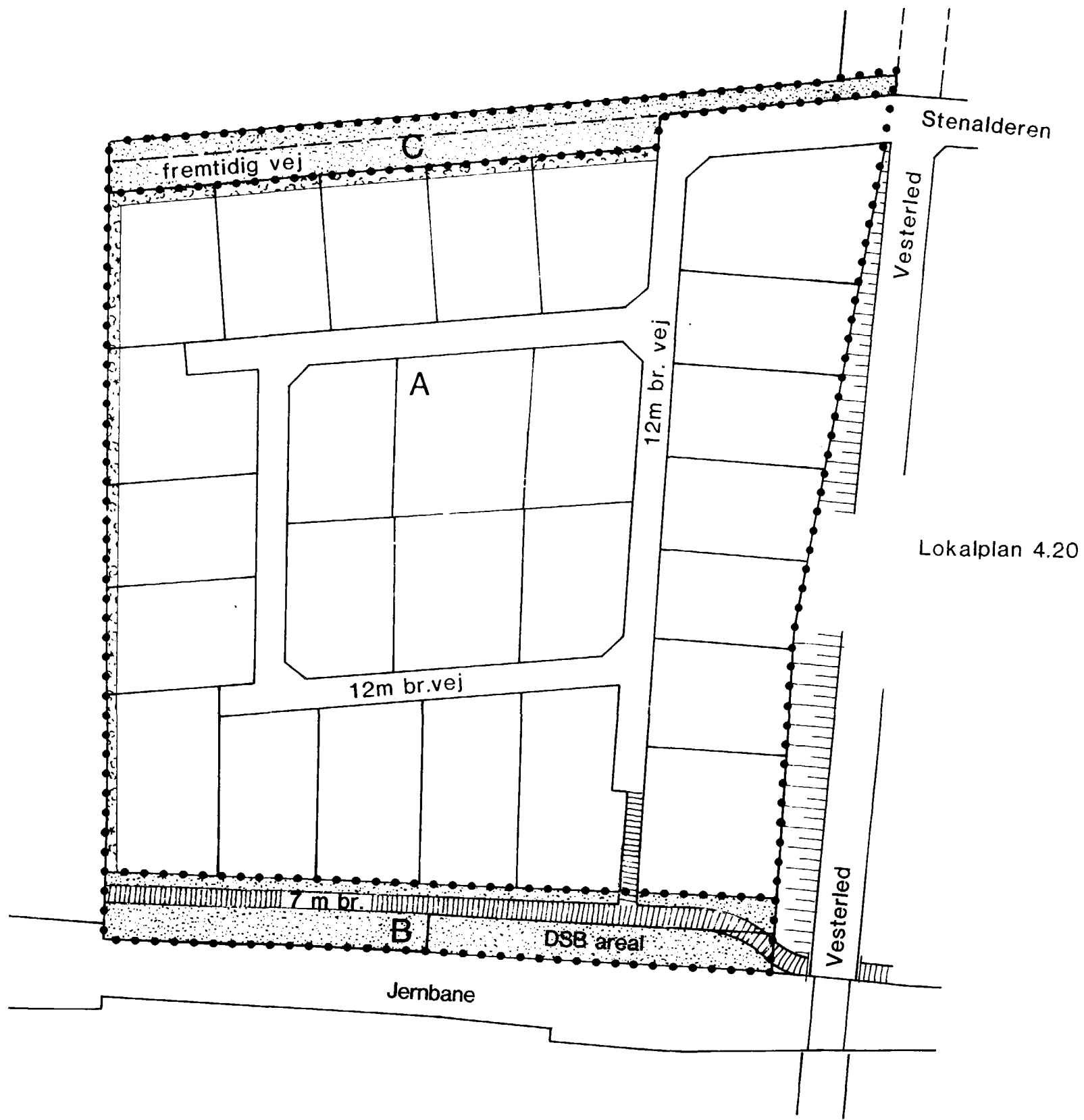
- Lokalplanens grænse
- By- og landzonegrænse




Matrikelbetegnelserne er
å jour pr. 10. juli 1985

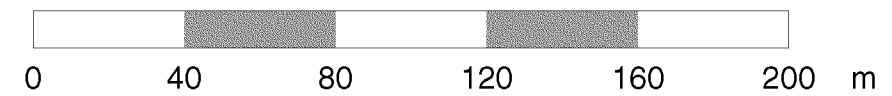
Del af Fløng by, Fløng Hede og
Marbjerg by, Fløng


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måbiforhold 1.5000		Konstr. Tegn. BJ 27.85 Godk. <i>[Signature]</i> Stedh. <i>[Signature]</i>
		LOKALPLAN 4.23 Matrikelplan		Tegn. nr. 1217/1-1-1
Rett. dato	Plenen indeholder	Grundmaterialet er udfærdiget af	Repra. dato	



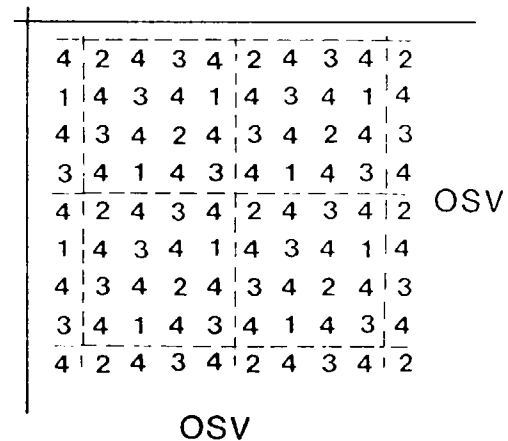


-  Beplantningsbælte
-  Grønt område
-  Stiareal



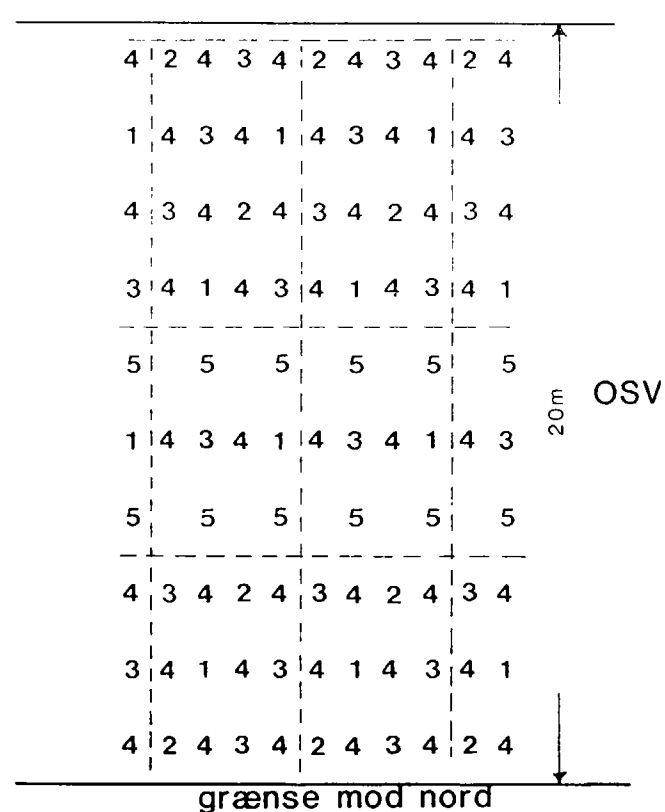
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		LOKALPLAN 4.23 Arealanvendelse		Målestørrelse 1:2000	Konstr. URB WJBS Tegner URB <i>[Signature]</i>
		Rett. dato aug 85/B7	Tegner nr. 1217/1-1-2	Tegner URB	Repr. dato
Skalen Grundmateriale er udfærdiget af					

Område B
Princip for plantning



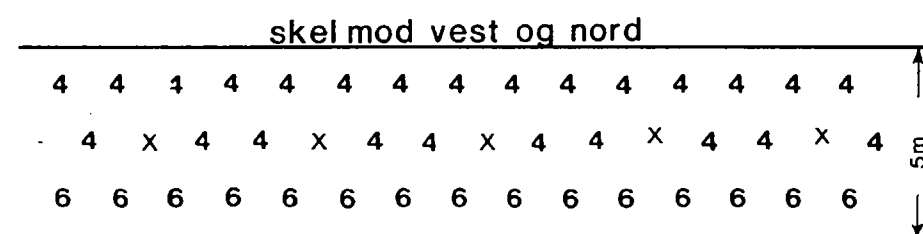
planteafstand 1x1m

Område C
Princip for plantning



rækkeafstand 2m
afstand mellem planterne i rækken 1m

5m beplantning mod vest og nord



planteafstand 1,5x1,5m

PLANTELISTE

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1 Dunbirk-Betula pubescens (Ammetræ) | 5 Vestamerikansk balsampoppel- Populus tricocarpa |
| 2 Vintereg-Quercus petraea | 6 Hæg - Prunus padus |
| 3 Stilkeg-Quercus robur | x Fuglekirsebær - Prunus avium |
| 4 Ildløn- Acer ginnala | |

Jordbehandling: Fremmedlegemer såsom betonaffald og marksten skal fjernes. Hvis der forekommer stabilt grus på arealet skal det graves af og køres bort.

Hvor muld ikke forefindes tilkøres og udlægges 20 cm sort absolut minimum. Jorden skal løsnes (grubes) med en ren-degraver i en dybde af 80 cm.

Forud for plantning skal jorden være rensset - specielt for kvikgræs.

Renholdelse: Plantningerne skal renholdes således, at kvikgræs og fre-spredende ukrudt ikke forekommer. Det er vigtigt at der renholdes grundigt i de 3 første vækstsæson'er efter plantning. Efterplantning af døde planter skal foretages.


Udtynding: Når egetræerne er 3-4 m høje fældes birketræerne.

Beskæring: Beskæring foretages i mindst muligt omfang og skal kun foretages for at sikre en harmonisk grenbygning. En næn-som opstamning af eg og kirsebær skal dog udføres samt let beskæring af randplantningen ud mod vejskel for at sikre at randplantningen forbliver tæt med bladhang helt ned til jorden.

Al beskæring og udtynding af kyndig fagmand.

Misligeholdelse af beplantningsbælte: Høje-Taastrup kommune har påtaleret.



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 4.23 Beplantningsplan	
Måstørrelse 1:200	Konstr. 17. juli 85 Tegn. [Signature] [Signature]
Revis. dato	Tegn. nr. 1217/1-1-3
Plannen indsendt af Grundmateriale er udfærdiget af	