



Lokalplan nr. 7.20

Et område på Frederiksholmvej nord for
Sengeløse

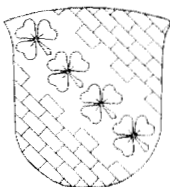
Landsbyer og landområder

Erhvervsformål (dyrefoder)

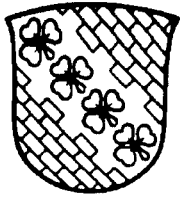
12.01.1999

LOKALPLAN

7.20



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.20

**Frederiksholmsvej 5
Virksomhed til udvikling af dyrefoder**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 7.20

Indledning	2
Lokalplanens indhold.....	3
Forholdet til anden planlægning	3
Bæredygtig udvikling.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 7.20

§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Udstykning.....	6
§ 5. Trafikforhold	6
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 8. Ubebyggede arealer	8
§ 9. Forsyningsanlæg	8
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	8
Vedtagelsespåtegning	9

Redegørelse, lokalplan 7.20

Indledning

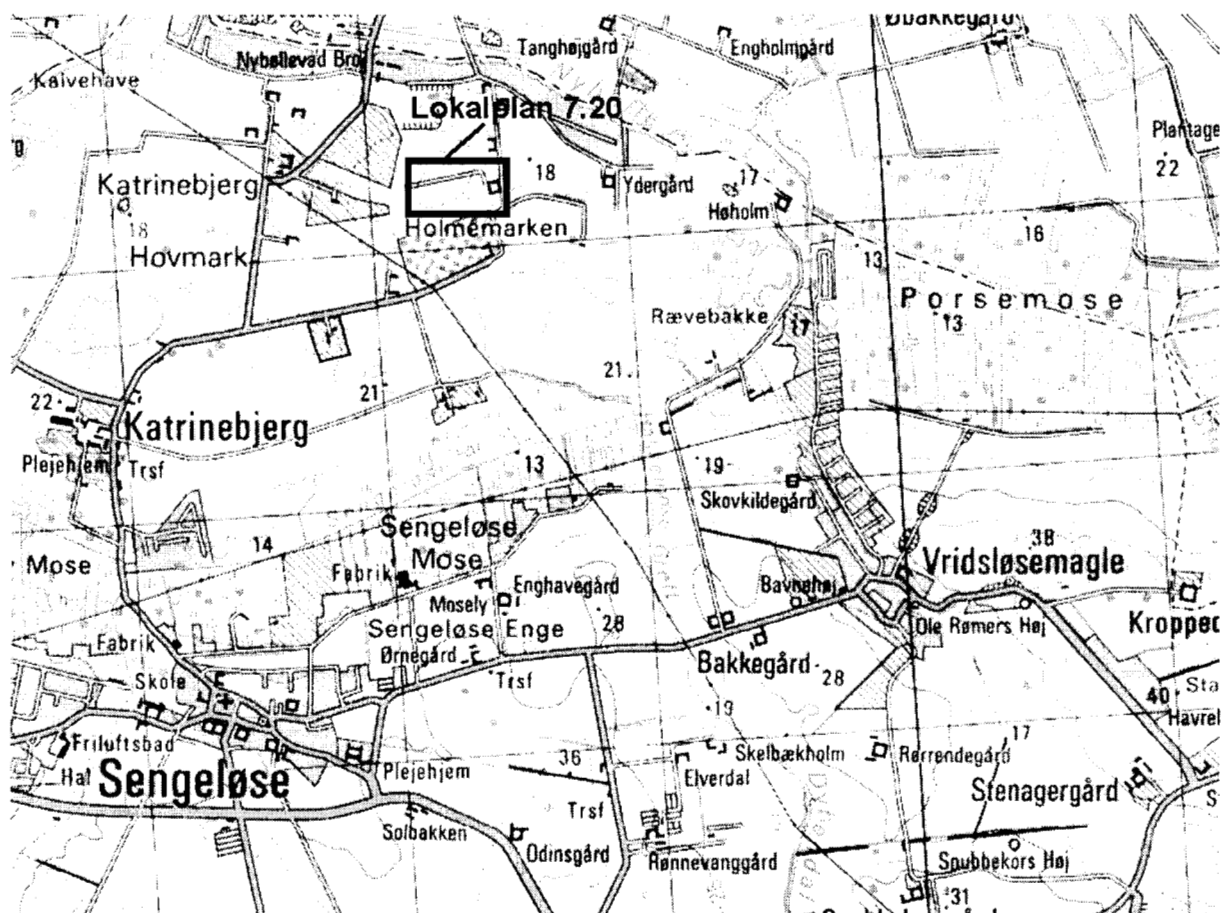
Lokalplan 7.20 omfatter et ca. 40.000 m² stort areal i landzone, beliggende på Frederiksholmsvej 5, nord for Sengeløse.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at anvende området for en virksomhed til udvikling af dyrefoder med tilhørende hunde- og katte kennel.

En lokalplan skal i henhold til 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. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til virksomhed for udvikling af dyrefoder med laboratorier og hunde- og kattekennel. Der vil desuden være mulighed for beboelse på ejendommen.

Lokalplanen fastlægger byggeriets omfang, placering og ydre fremtræden. Det er en målsætning at nybyggeri så vidt muligt tilpasses omgivelserne i udformning og dimensioner, det vil sige som byggeri til landbrug i det åbne land.

Det maximale etageareal for området er sat til 4000 m² incl. eksisterende bebyggelse, og der må bygges i 1½ etage.

Der er for erhvervsbyggeri fastsat en byggelinie mod naboskel på 10 meter, og placering af støjafskærmning omkring hundestalde er i princippet fastlagt.



Eksisterende bebyggelse set fra marken

Forholdet til anden planlægning

Regionplan:

Københavns Amt vedtog den 22. april 1998 regionplantillæg nr. 1 til regionplan 1997. Regionplantillægget fastlægger retningslinie om, at en begrænset del af matr. nr. 11 a Katrinebjerg Hgd, Høje-Taastrup Kommune, kan anvendes til en virksomhed til udvikling af dyrefoder.

Den konkrete fastlæggelse af bebyggelsens omfang og placering fastlægges af Høje-Taastrup Kommune ved et kommuneplantillæg og en landzonelokalplan.

Kommuneplan:

I kommuneplanen er området en del af det åbne land der ikke uden landzonetilladelse kan anvendes til andet end landbrug, gartneri og skovbrug.

Vedtagelse af lokalplanen kræver derfor at der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Zonebestemmelserne:

Lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser) som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

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.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til bilvask, havevanding m.v.)

Arealet er i Regionplan 1997 udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Det er tillige beliggende indenfor oplandet til væsentlige regionale kildepladser hvorfra der indvindes over 3 mio. m³ vand årligt til drikkevandsforsyning. Desuden har grundvandsressourcerne en ringe naturlig beskyttelse.

Dette indebærer at der ikke må etableres virksomheder der kan udgøre en forureningsrisiko i forhold til grundvandet.

Gødning fra dyrene vil derfor blive samlet og kørt væk fra området, og der skal ved etablering af spildevandsanlæg tages hensyn til områdets særlige karakter.

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst

mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende 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.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 7.20

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende Frederiksholmsvej 5, nord for Sengeløse.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- * Give mulighed for etablering af virksomhed med hunde- og kattehold til udvikling af dyrefoder.
- * Fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, specielt med henblik på at sikre at bebyggelsen så vidt muligt fremstår som landbrugsbyggeri i udformning og dimensioner.
- * Sikre nødvendig støjafskærmning mod omgivelserne.
- * Erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser) som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr.: 11 a Katrinebjerg samt alle parceller der efter den 13. maj 1998 udstykkes fra ejendommen.

Området ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Området kan anvendes til administration, forskning, laboratorier, samt hunde- og kattekennel for virksomhed til udvikling af dyrefoder.

Der kan herefter etableres 1 bolig for bestyrer eller lignende, samt højst 4 klubværelser til midlertidig benyttelse for studerende/forskere.

Boligarealet må ikke anvendes til almindelig udlejning.

§ 4. Udstykning

Området skal udstykkes til en selvstændig ejendom. Yderligere udstykning er ikke tilladt.

Resten af ejendommen skal frasælges til landbrugsformål.

§ 5. Trafikforhold

Til- og frakørsel til området skal ske fra Frederiksholmsvej. Der må kun etableres 1 overkørsel til om-

rådet i en bredde af max 6 meter.

Der skal etableres de for områdets anvendelse nødvendige parkeringsarealer, dog mindst 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² boligareal, og 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² erhvervsareal, bortset fra selve staldarealet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Etagearealet må ikke overstige 4000 m², fordelt med:
 - 300 m² boligareal incl. elevværelser,
 - 1700 m² til forskning, administration og lager,
 - 2000 m² til kennelfunktion.
2. Bebyggelsen skal i princippet opføres med en placering og i et omfang som er i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan.
3. Eksisterende 4-længede gård skal bevares, og må ikke ændres eller nedrives uden byrådets skriftlige tilladelse. (Markeret med sort på bilag 2).
4. Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
5. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under huset. Enkelte bygningsdele kan dog med byrådets tilladelse gives en større højde.
6. Såfremt området udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.
7. Der gælder en byggelinie til naboskel på 10 meter for al erhvervsbebyggelse.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bebyggelsen skal som helhed fremstå som landbrugsbyggeri i gedigne traditionelle materialer.
2. Kennelarealerne kan dog fremstå som let pavillonbyggeri.
3. Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse skal holdes i oprindelig stil, f. eks. med de oprindelige vinduestyper, tagbeklædning, gesimser m.v. Ændringer kræver byrådets tilladelse.
4. Ydervægge skal overvejende fremstå som berappet eller pudset muret byggeri. Enkelte facadepartier kan udføres af glas og træ.

5. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader, og de skal dækkes med traditionelle materialer som tegl, eternit bølgeplader, betontegl eller tagpap.
6. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller grå plastik.
7. Facader skal udformes så der forekommer naturlige opdelinger både lodret og vandret.
8. Farver på facadeflader skal holdes indenfor afdæmpede nuancer i hvid, grå, gul og rød. Træværk kan have andre farver.
9. Døre og vinduer skal udføres i træ- eller metalprofiler.
10. Byrådet skal godkende skiltning i området, og kommunens skiltevejledning skal til enhver tid følges.
11. Der må ikke opsættes skilte over facadens overkant.

§ 8. Ubebyggede arealer

Alle udendørs arealer skal holdes ryddelige og ordentlige. Der må ikke være oplag, henstilles uindregistrerede biler og lignende.

Der skal etableres støjafskærmning omkring hundekennelen, i princippet som vist på bilag 2.

Der skal mod naboskel etableres beplantningsbælter i en bredde af mindst 5 meter.

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 100% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet.

§ 9. Forsyningsanlæg

Der er ikke mulighed for tilslutning til offentlig vand-, afløb- og varmforsyning.

Der skal ved etablering af afløbsanlæg tages hensyn til områdets særlige karakter vedrørende grundvandsressourcerne.

Der skal være mulighed for opstilling af affaldscontainere til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. regulativerne for genbrug og affald.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før der er sikret etablering af de i §§ 5 og 8 nævnte anlæg.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd den 15. december 1998

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 12. januar 1999 under nr. 600

Retten i Taastrup den 21. januar 1999

Sign.:

Ellen Margrethe Pedersen



— Lokalplangrænse



Bilag I



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Pan-bygge-misø

Lokal: 1284

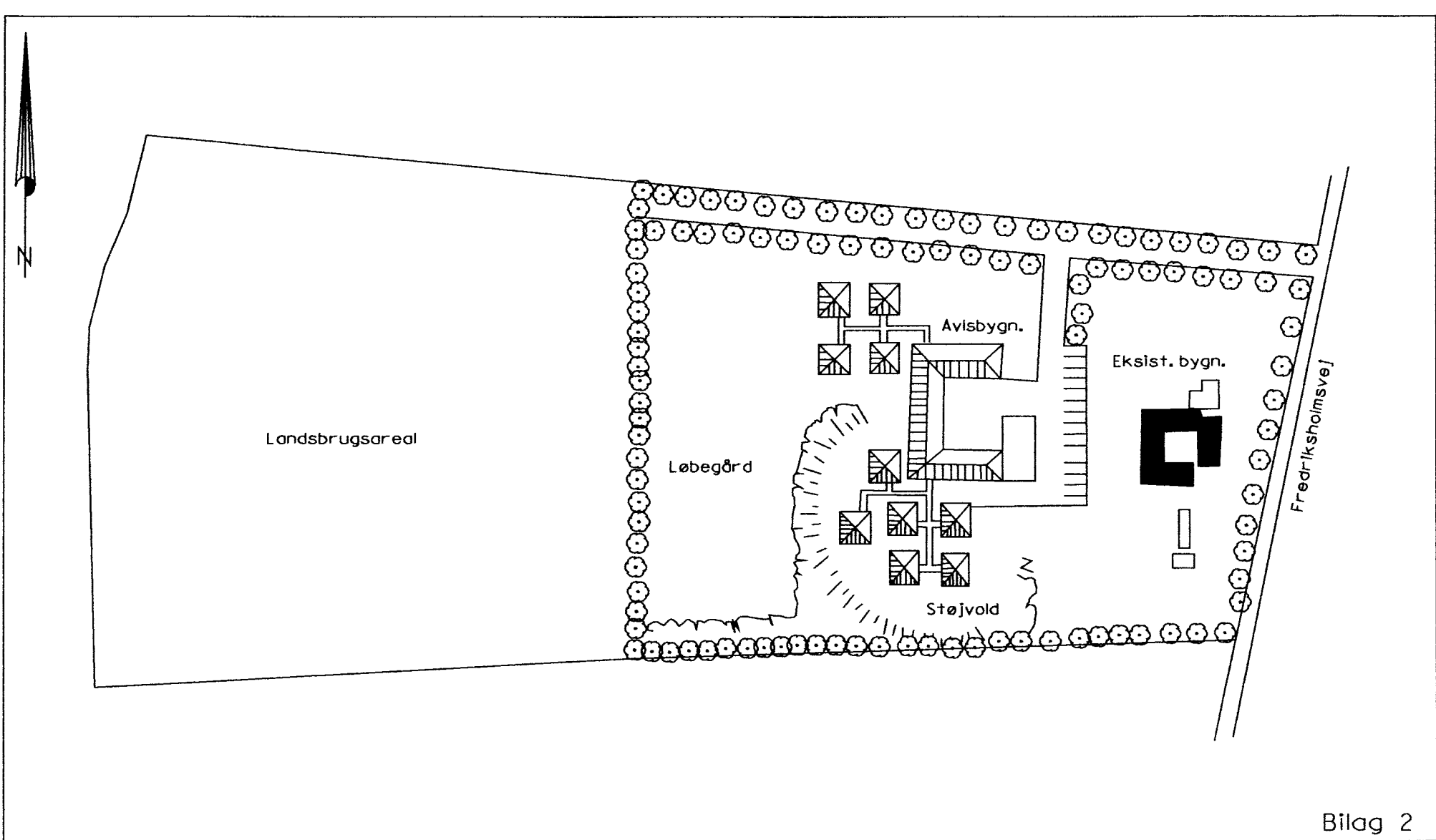
Lokalplan 7.20

DATO 2. nov. 1998

Cathrineberg

MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1387/I-0001



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-måle

Lokal: 1284 HBL

Lokalplan 7.20

DATO 20. nov. 1998

Catrineberg

MÅL

JOUR.NR.: 1387/1-0001