



Lokalplan nr. 4.07.4

Et område mellem jernbanen og Hovedgaden

Hedehusene/Fløng

Erhvervsformål: produktion, lager forskning og administration

12.01.1999



BEMÆRK:

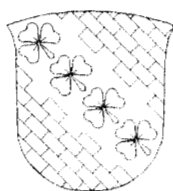
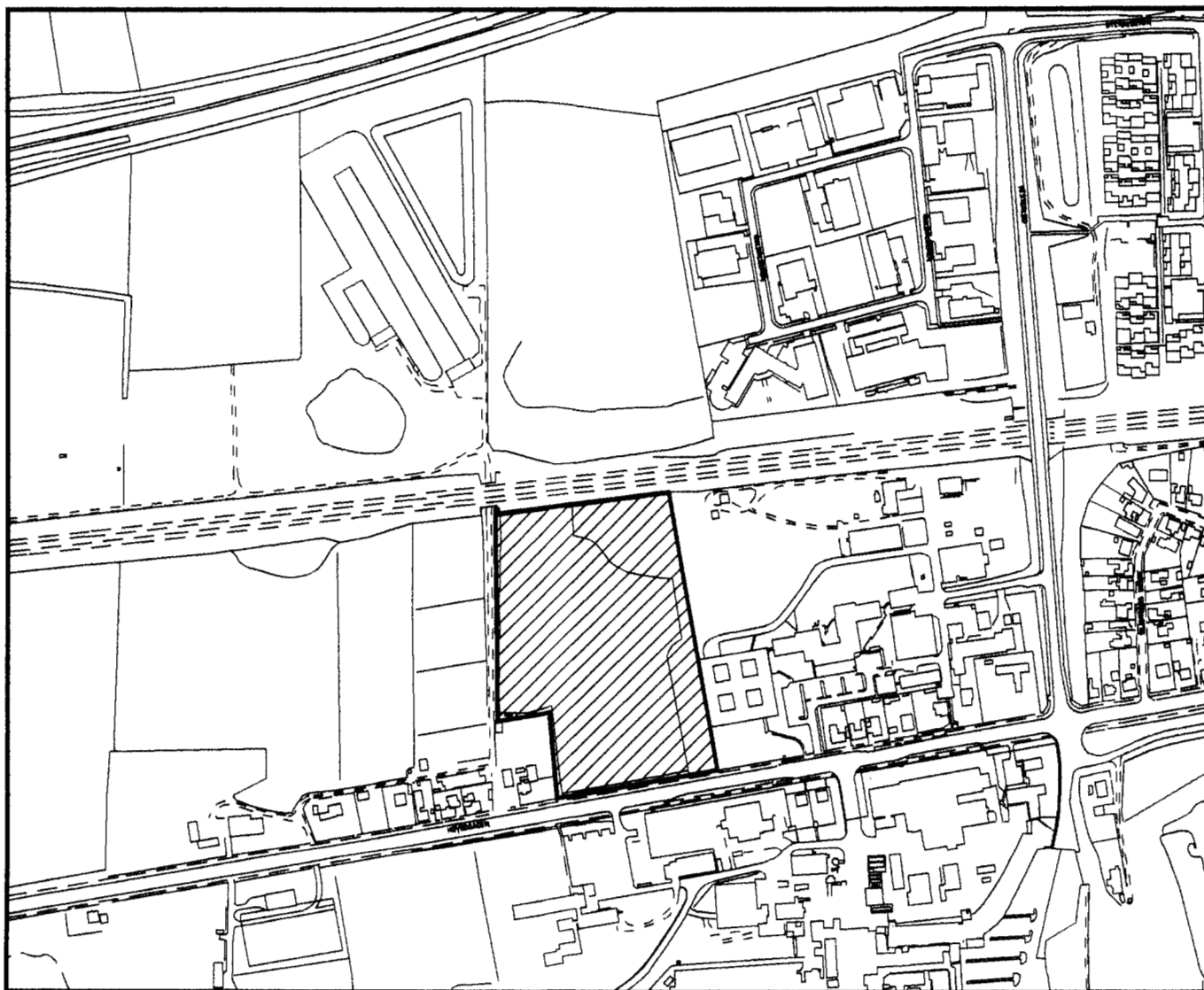
KOTER I DENNE PLAN ER ANFØRT I

DNN

Se www.kms.dk/system2000

LOKALPLAN

4.07.4



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.07.4

Lokalplanområdet er beliggende i det vestlige Hedehusene mellem jernbanen og Hovedgaden.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 4.07.4	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	3
Fortidsminder	3
Forholdet til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.07.4.....	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7. Skiltning	9
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.....	10
§ 9. Adgangsforhold og parkering.	10
§ 10. Lednings- og affaldsanlæg	11
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	11
Vedtagelsespåtegning	12

Redegørelse, lokalplan 4.07.4

Lokalplanen omfatter et område i Hedehusene beliggende mellem Hovedgaden og jernbanen vest for Vesterled.

Lokalplanens formål

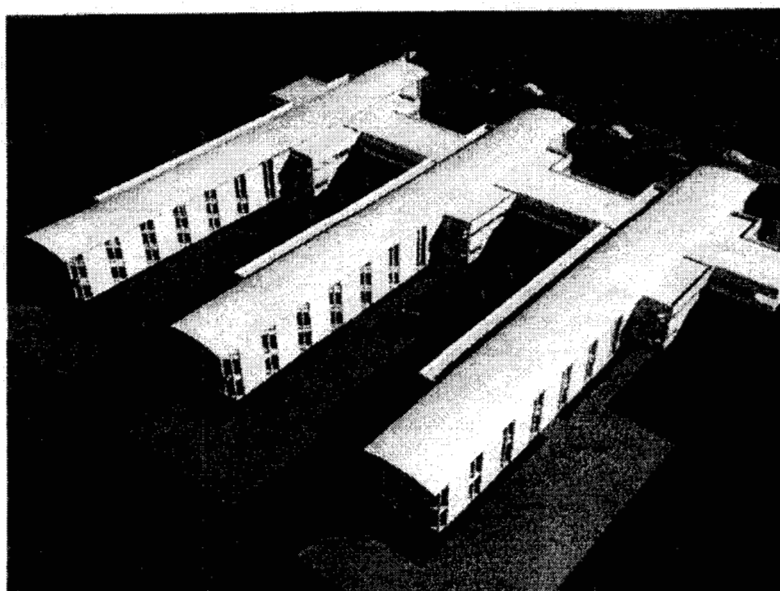
Lokalplanen tilvejebringes som grundlag for en udvidelse af den eksisterende industribebyggelse mod vest.

Planen skal sikre en hensigtsmæssig udbygning af området, herunder adgangsforhold og placering af bebyggelsen, beplantning m.v.

Lokalplanens indhold

Anvendelsen af planområdet fastlægges til erhvervsformål; industriel produktion, lager og laboratorier med tilhørende administration. Byrådet kan give tilladelse til, at der i forbindelse med forskningsfaciliteter på ejendommen indrettes enkelte beboelsesrum til midlertidig ophold for personer tilknyttet virksomheden.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50 og bygningshøjden til max. 12 meter over terræn, idet ingen del af bebyggelsen dog må overskride kote 47. Roskildevej ligger i ca. kote 42 og terrænet falder mod nord til ca. kote 31. Laveste punkt indenfor byggefeltet er omkring kote 34.



Den ovenfor viste model giver et indtryk af det nye byggeris volumen og det arkitektoniske udtryk, der arbejdes med. Det er lokalplanens intention at sikre et byggeri af god kvalitet både hvad angår udseende og materialer.

Det er kun en mindre del af lokalplanens byggemulighed, der umiddelbart kan realiseres, idet der kun udlægges byggefelter på områdets sydlige del jf. den viste illustration. Fremtidig større udbygning af området skal ske med baggrund i en ny lokalplan.

Udstykning kan kun foretages efter en samlet plan for området.

Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser for bebyggelsens placering og udseende samt for oplag, beplantning, opholds- og parkeringsarealer.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og det forudsættes derfor, at der ikke etableres særlig grundvandstruende virksomheder, og at grundvandstruende virksomheder kun etableres på skærpede vilkår jf. retningslinierne i Regionplan 1997.

Historie

Hedehusene har med sine store grus- og lerforekomster i hundreder af år været et centrum for produktion af byggematerialer.

I år 1900 blev der på arealet mellem jernbanen og Hovedgaden anlagt en fabrik til cementvarer; kloakrør, brønde, fliser m.m. Fabrikken hed SANO, og den gik senere over til at producere korkvarer. I 1963 blev området overtaget af Rockwool. Rockwool var startet på arealer syd for Hovedgaden i 1937, men en løbende ekspansion gjorde det nødvendigt at opføre nye bygninger til produktion, lager og udviklingsaktiviteter. Ejendommen nord for Hovedgaden var på over 100.000 m². Der var således gode udvidelsesmuligheder, og den succesrige virksomhed har da også bygget ud i flere omgange. Nu planlægges en ny etape vest for de eksisterende bygninger, og det er denne etape, lokalplan 4.07.4 skal danne grundlag for.

I de senere år er en del af produktionen imidlertid flyttet til udlandet. Bygningerne vest for Hedehusene benyttes derfor i stor udstrækning til forskning og udvikling.

Fortidsminder

Høje-Taastrup Kommune er rig på fortidsminder fra sten- og jernalder. Det er derfor ikke usandsynligt, at der i forbindelse med anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet vil dukke fortidsminder op, der er omfattet af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 584 af 31. august

1989. Det fremgår bl.a. af lovens § 26.: "Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren...".

De antikvariske myndigheder anbefaler at området udgraves arkæologisk inden anlægsarbejders iværksættelse.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af ramme 354. Det udlægges til erhvervsformål (fabrikation, lager, forskning og administration). Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

I 1978 vedtog byrådet lokalplan 4.07, der er en rammelokalplan for området afgrænset af Hovedgaden, Vesterled, jernbanen og det åbne land mod vest.

Lokalplan 4.07.4 fastlægger de detaljerede bestemmelser for den del af området, der nu er konkrete udbygningsplaner for. Bestemmelserne i lokalplan 4.07.4 er i øvrigt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 4.07.

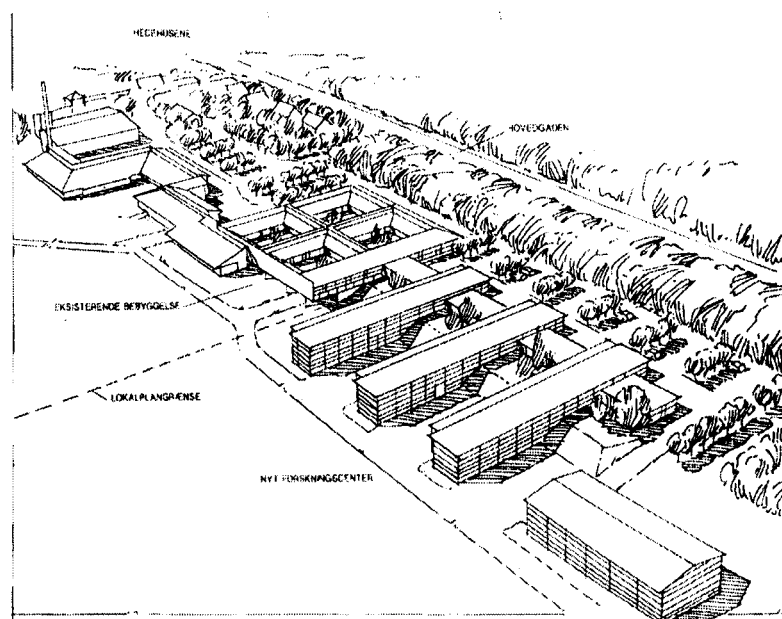
I lokalplan 4.07 fastlægges bl.a. adgangsforhold til området. Adgang skal således ske fra Vesterled eller fra Hovedgaden via adgangsvej i områdets vestlige del, vejen til skydebanen. Denne vej udlægges i 12 meters bredde med etablering af nødvendige foranstaltninger ved tilslutningen til hovedgaden f.eks. svingbaner. Det fastlægges i lokalplan 4.07.4 at vejen udbygges efter et af kommunen og Københavns amt godkendt projekt, inden ny bebyggelse i området kan vejbetjenes fra vest. De nye brugere af vejen må påregne at skulle bære byrderne ved en sådan vejudvidelse.

Den del af ejendommen, der ligger øst for lokalplan 4.07.4 har af amtet fået godkendt en adgangsvej til betjening af administrationsbygninger indenfor området. Såfremt denne vejadgang ønskes udvidet til at omfatte hele matrikel 4 a Fløng Hede med den i lokalplan 4.07.4 angivne anvendelse vil det forudsætte tilladelse fra vejbestyrelsen, der er Københavns amt.

I lokalplan 4.07 udlægges et areal på 40 meter fra vejmidte Hovedgaden til beplantning. Arealet svarer til en byggeliniebestemmelse i naturfredningsloven. Byggelinien er dog senere bortfaldet. I stedet udlægges et beplantningsbælte mod Hovedgaden i forlængelse af det øst for beliggende beplantningsbælte.

Der er for de tidligere udbygningsetapper indenfor lokalplan 4.07's område vedtaget tre lokalplaner: Lokalplan 4.07.1 i 1979, lokalplan 4.07.2 i juni 1987 og lokalplan 4.07.3 i december 1987.

I områdets nordlige del, langs jernbanen er udlagt et deklaraionsbælte for HNG's hovedledning til naturgas. Der er desuden udlagt deklaraionsbælter til diverse ledningsfremførelser, som skal respekteres ved bygge- og anlægsaktiviteter.



Rockwools anlæg nord for Hovedgaden i Hedehusene.

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 vanding m.v.).

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.

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.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.07.4

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende mellem jernbanen og Hovedgaden i den vestlige del af Hedehusene.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til erhverv, industrielle formål med en stor andel af udvikling, forskning og administration.
- at sikre et byggeri af høj kvalitet.
- at regulere adgangs og parkeringsforhold.
- at fastlægge afskærmningsbælter, beplantning og friarealer indenfor området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 4 a Fløng Hede, Fløng, samt alle parceller, der efter den 7. juli 1998 udstykes fra nævnte ejendom.
2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til og udøves erhverv som produktion, lager, laboratoriekontrol, forskning og administration i tilknytning hertil. Der må indenfor lokalplanområdet kun udøves sådan virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medføre gener i form af støv, røg, støj, lugt og rystelser. Aktiviteter indenfor området må ikke medføre gener for omkringliggende boliger og rekreative arealer. Byrådet vurderer i tvivlstilfælde, om der er tale om uacceptable gener.
2. Byrådet kan give tilladelse til, at der i forbindelse med forskningsfaciliteter på ejendommen indrettes enkelte beboelsesrum til midlertidigt ophold for personer tilknyttet virksomheden
3. Der må ikke indenfor området drives detailhandel.

§ 4. Udstykning

Der må ikke ske udstykning i lokalplanområdet med mindre dette sker efter en samlet plan, som er godkendt af byrådet.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
2. Nyt byggeri indenfor området skal i princippet placeres som vist på bebyggelsesplanen bilag 2. Eksisterende deklarationsbælter for ledningsanlæg skal dog til enhver tid respekteres. Yderligere udbygning af området kan kun ske med baggrund i en ny lokalplan.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger kote 47 (se bilag 3). Ingen del af tag eller facade må være højere end 12 meter over terræn. Enkelte mindre bygningsdele som skorstene, antenner m.m. kan dog gives en større højde, når det er nødvendigt for deres funktion. Byrådet kan desuden tillade, at en mindre del af bebyggelsen opføres i en større højde, når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det hensigtsmæssigt.
4. Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skel.
5. Langs Hovedgaden og jernbanen gælder de til enhver tid af myndighederne fastsatte byggelinier.
6. Det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte må ikke bebygges eller benyttes til oplag, parkering, intern vej, gårdsplads eller lignende.
7. De servitutbelagte områder må ikke bebygges eller på anden vis anvendes i strid med servituten.
8. Inden for lokalplanens område kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de maksimalt har et bebygget areal på 3 m², en højde på højst 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til udvendige bygnings sider og tag skal anvendes gedigne og velforarbejdede materialer med høj isoleringsværdi og lav livscyklusbelastning af miljøet, ligesom byggeriet skal fremstå i håndværksmæssig god kvalitet.
2. Byggeriets udseende, materialer og farver skal godkendes af byrådet.
3. Nyt byggeri skal udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse på naboarealerne bl.a. hvad angår proportioner og arkitektonisk udtryk. Før større ny- og ombygninger skal udarbejdes et projekt, som skal godkendes af byrådet.

§ 7. Skiltning.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning og reklamering skal i øvrigt være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinier for erhvervsområder i kommunen.
2. Skilte skal primært være informative og må kun indeholde navn på firma, indehaver, branche hovedprodukt o.l. samt firmalogo.
3. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningens facade og i størrelse og design udformes under hensyntagen til bygningens arkitektur.
4. Ud over facadeskilte kan der etableres: Skilt på galge ved indkørsler. Galgen må max have en højde på 1 meter og en længde på max 1.20 meter. Pyloner (skiltesøjler) på max 3.50 meters højde og 1.20 meters bredde når disse integreres i bebyggelsen og placeres på egen grund udenfor beplantningsbælter. Flaggrupper. Flagstængerne skal være lige høje og højst 14 meter. Flaggrupperne må ikke være et dominerende element i området.
5. Der må i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Der skal tilvejebringes velfungerende fri- og opholdsarealer, svarende til mindst 20% af etagearealet.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende
3. Udendørs oplagring af materialer, affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt fra befærdede områder og bygninger, og skal i øvrigt begrænses mest muligt. Der må ikke uden byrådets tilladelse etableres egentlige oplagspladser.
4. Mod lokalplanområdets omgivende arealer og veje må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn evt. kan suppleres med trådhegn eller lignende.
5. Mod Hovedgaden skal etableres et 25 m bredt beplantningsbælte i forlængelse af det tilsvarende beplantningsbælte indenfor lokalplan 4.07.1. Mod sydlige og vestlige matrikelskel etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte (se § 5 pkt. 6).

§ 9. Adgangsforhold og parkering.

1. Vejadgang til lokalplanområdet kan etableres fra det tilstødende område mod øst og fra vejen, der afgrænser området mod vest, i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres direkte vejadgang til Hovedgaden mod syd.
2. Vejadgang fra øst tilsluttes Vesterled jf. bestemmelserne i rammelokalplan 4.07. Vejadgang fra øst via Hovedgaden kan kun ske med tilladelse fra vejbestyrelsen, Københavns Amt.
3. Vejbetjening af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet fra vest kan kun etableres efter udbygning af tilslutningsvejen til Hovedgaden efter et af vejbestyrelserne, Kommunen og Københavns Amt, godkendt projekt.
4. Der skal etableres parkeringspladser svarende behovet på spidsbelastningstidspunkter og minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Parkeringsarealer skal fortrinsvist placeres tæt på bebyggelsen jf. kortbilag 2.

§ 10. Lednings- og affaldsanlæg .

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.
2. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (naturgas).
3. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervs-genbrug.
4. Eksisterende deklARATIONER og deklARATIONsbælter for regnvands- og spildevandsledninger og for naturgas- og brændstofledninger m.m. indenfor lokalplanområdet skal respekteres. Der må ikke bebygges, beplantes eller etableres andre forhold, der kan hindre adgang til og vedligeholdelse af ledninger og brønde eller påvirke disses drift.

§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret:

- De i §8 pkt. 1 nævnte opholdsarealer.
- Det i §8 pkt. 5 nævnte beplantningsbælte.
- De i §9 pkt. 4 nævnte parkeringspladser
- De i §10 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan 4.07.4 ophæves den af byrådet den 22. maj 1978 godkendte lokalplan 4.07 for den del som omfattes af lokalplan 4.07.4.

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 15. dec. 1998.

sign.

Anders Bak
borgmester

/

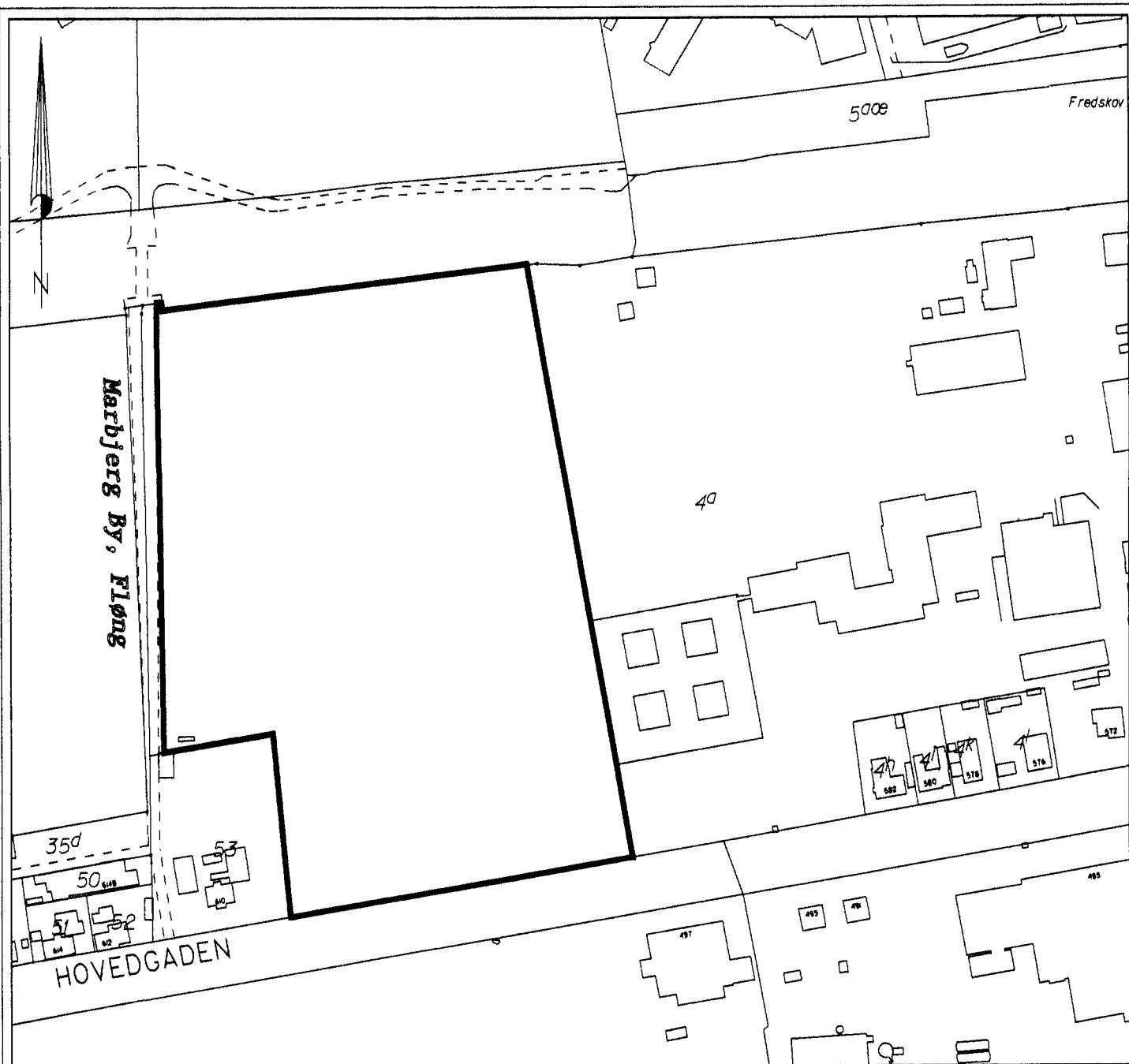
Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 12. januar 1999 under nr.: **592**

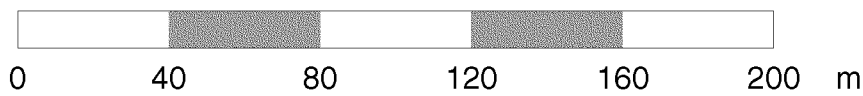
Tinglyst på matrikel nr.:
4 a Fløng Hede, Fløng

Retten i Taastrup 21. januar 1999.

sign.:
Ellen Margrethe Pedersen



— Lokalplangrænse



Bilag I



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

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-miljø

Lokal: 128f

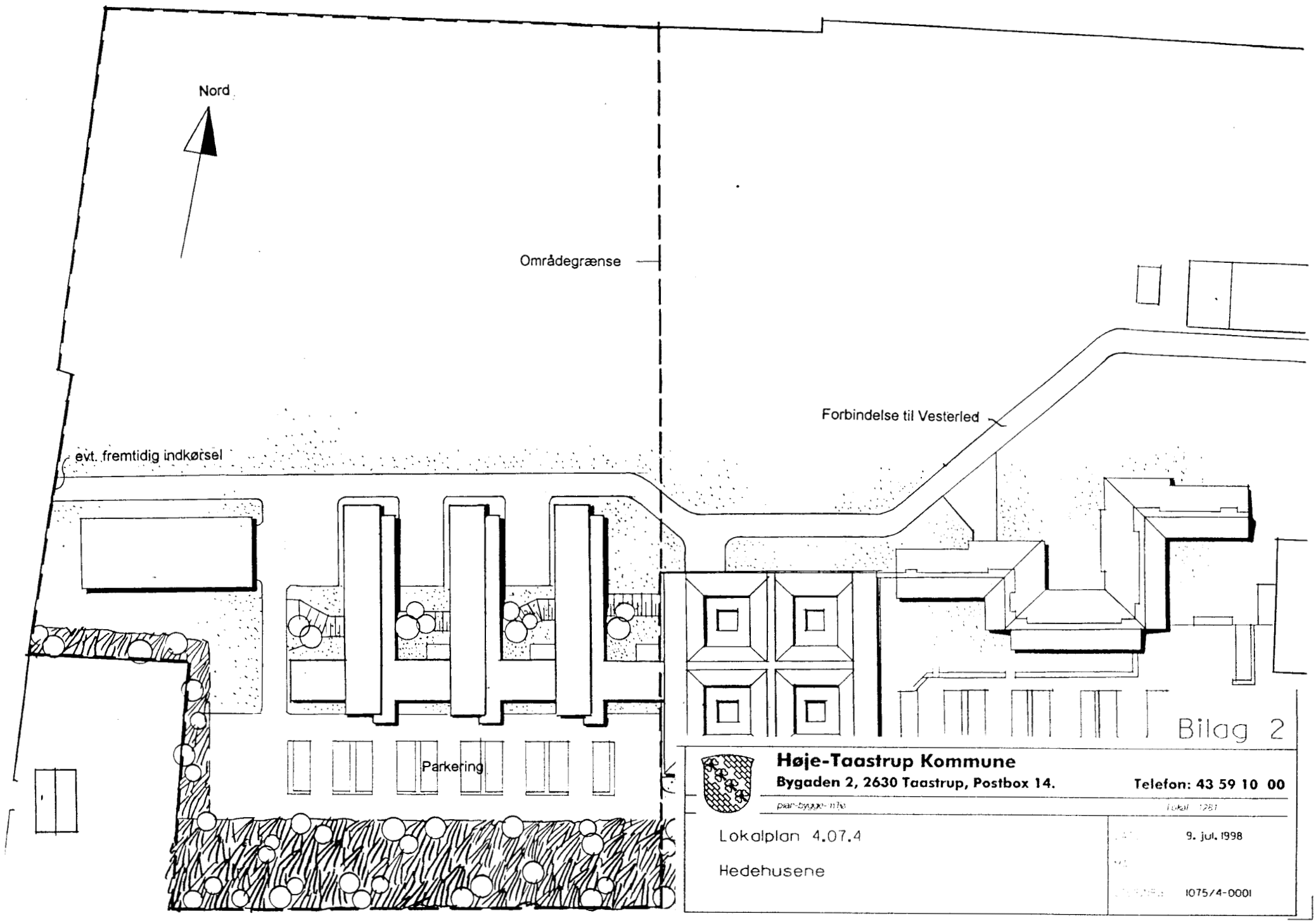
Lokalplan 4.07.4

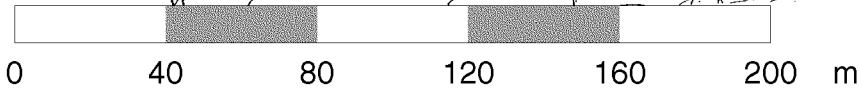
DATO 8. Jul. 1998

Hedehusene

MÅL 1: 2500

JOUR.NR. 1075/4-0001





Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.
 plan-bygge-miljø

Telefon: 43 59 10 00
 Lokal: 1281

Lokalplan 4.07.4
 Hedehusene

DATO 9. Jul. 1998
 NÅL 11 2000
 JOUR.NR.: 1075/4-000x