



Lokalplan nr. 7.23

Landbohøjskolen på Højbakkegård Allé

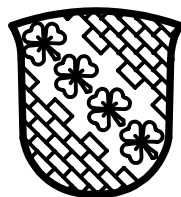
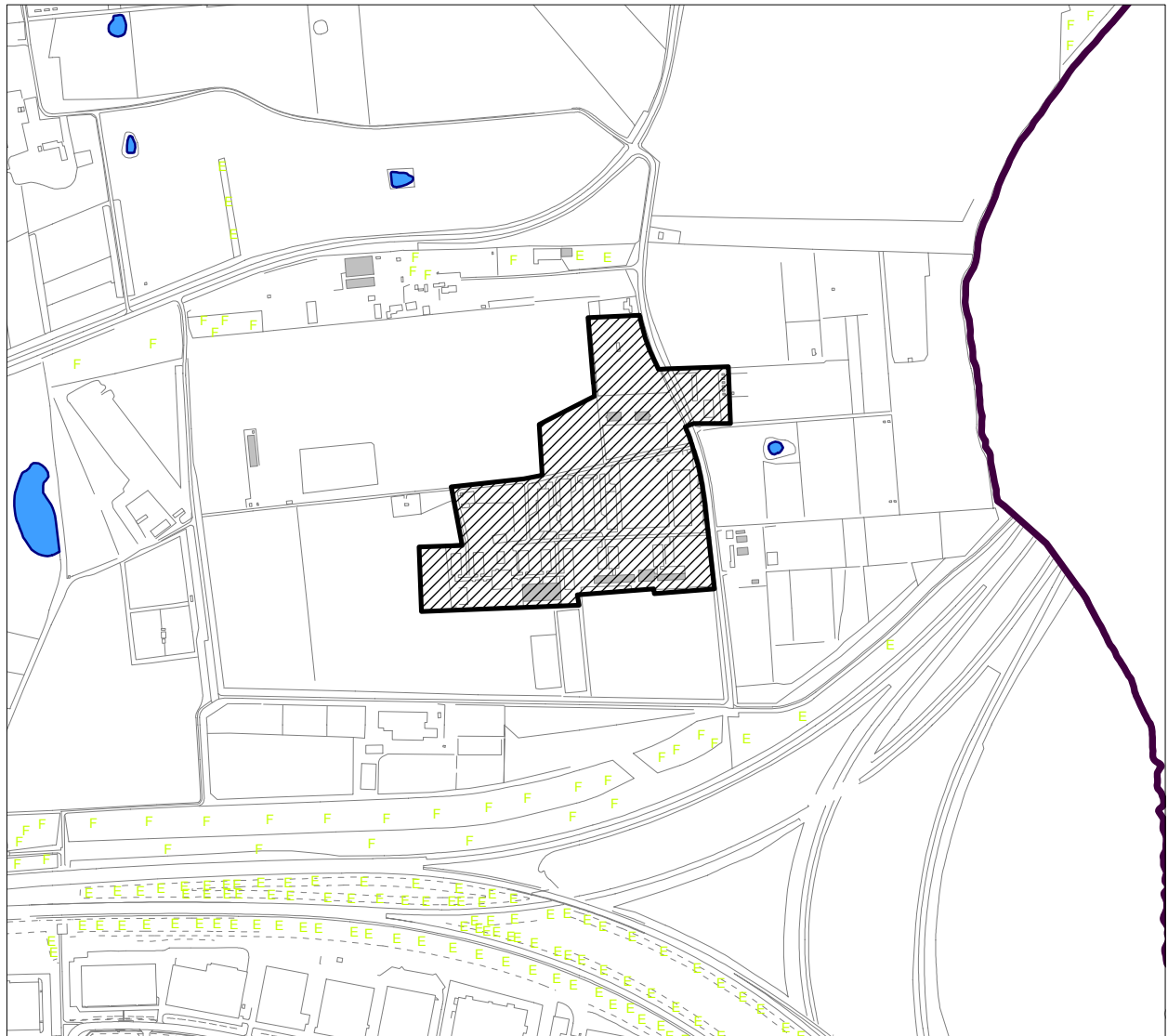
Landsbyer og landområder

Forskning og undervisning indenfor jordbrug

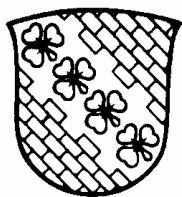
Dato...

LOKALPLAN

7.23



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.23

Landbohøjskolen på Højbakkegård Allé

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.23

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling	5

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Veje og stier	7
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	8
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Landzonetilladelse	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	8
§ 13. Tilladelser fra andre myndigheder	8
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	8
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Byggefelter og stiudlæg
- Bilag 3: Illustrationsplan
- Bilag 4: Oversigtskort

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i 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. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 7.23 omfatter den bebyggede del af Landbohøjskolen ejendom Højbakkegård på Højbakkegård Allé og Agrovej. Området ligger i landzone, nord for Taastrup by, mellem Vestmotorvejen og Vridsløsemagle.

Baggrund og formål med lokalplanen

Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole har besluttet at optage flere studerende på dyrlægeuddannelsen. Uddannelse foregår i dag på KVL's områder på Frederiksberg. KVL ønsker at stordyrområdet – kvæg, svin og heste – skal flyttes til Højbakkegård i Høje Taastrup, således at der kan skabes optimale fysiske forhold med store udearealer såsom folde og marker, hvor de store dyr kan græsse og motionere. Også den bedre tilgængelighed for trailere og store dyretransporter til Højbakkegård har talt med i overvejelserne. Det er belastende for de syge dyr at blive transporteret igennem den tætte bytrafik. Desuden kan de miljømæssige forhold blive bedre på Højbakkegård end på Frederiksberg.

Hidtil har Højbakkegård udelukkende været anvendt til forskning og undervisning inden for jordbrugsområdet. Fremover skal området således også anvendes til forskning og uddannelse inden for veterinærområdet.

Historie – eksisterende forhold

Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole råder over fire forsøgsgårde i Taastrup: Højbakkegård og Rørrendegård samt jordarealer på Snubbekorsgård og økologisk dyrkede jordarealer på Bakkegården. Pometet, der er KVL's samling af frugttræer og bærbuske samt KVL's forsøgsdyranlæg, findes også i Taastrup. Alle hverdage er der en busforbindelse for studerende og medarbejdere mellem KVL på Frederiksberg og KVL i Taastrup.

KVL's bebyggelse på Højbakkegård er disponeret i sammenhæng med Højbakkegårds gamle stuehus, der i dag benyttes til administrationsformål af Institut for Jordbrugsformål.

I perioden fra midt i 1960'erne og frem til sidst i 70'erne opførte Undervisningsministeriets Byggedirektorat (i dag Statens Forsknings- og Uddannelsesbygninger) kontor-, laboratoriebygninger og staldbygninger mm. til brug for Landbohøjskolens Institut for Jordbrugsvidenskab. Bygningerne, der blev tegnet af arkitekterne Steen Eiler Rasmussen og Mogens Koch blev overvejende opført som nord-syd gående længer, placeret omkring Højbakkegård Allé.

I 1999 blev den nye auditorie- og kantinebygning tegnet af arkitektfirmaet Rørbæk og Møller samt en ny laboratorie- og kontorbygning taget i brug.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen afløser lokalplan 7.19 for det samme område, dog således at området udvides med ca. 6000 m².

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bebyggelse til forskning, undervisning og administration indenfor jordbrugs- og veterinærområdet, herunder et nyt hospital for produktionsdyr med tilhørende stalde og ridehal. Hospitalet skal benyttes til både forskning og undervisning samtidig med, at det drives kommercielt.

Til dyrehospitalet vil der knytte sig opbevaringsanlæg til husdyrsgødning, ridebaner og græsningsareal.

Lokalplanen fastlægger byggeriets omfang, placering og ydre fremtræden. Det er en målsætning, at nybyggeri tilpasses eksisterende byggeri i dimensionering og placering.

Det maksimale etageareal for området er fastsat til 24.000 m². Heraf kan de 18.750 m² anvendes til administration, undervisning og forskning samt driftsbygninger til landbrug og veterinærområdet.

Lokalplanen åbner mulighed for at anlægge en cykel- og gangsti langs Højbakkegård Allé.

Forhold til anden planlægning

Lokalplan:

Lokalplan 7.19 som alene udlægger området til jordbrugsrelateret forskning og uddannelse aflyses og erstattes af denne lokalplan 7.23.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2000 – 2012 udlægger området til forskning og undervisning inden for jordbrugsområdet. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som tillige udlægger området til forskning, undervisning og hospital for produktionsdyr inden for veterinærområdet med tilhørende stalde og ridehal. Lokalplanområdet (rammeområdet) udvides med ca.

6000 m².

Regionplan:

Lokalplanen kræver ingen særlige tilladelser i forhold til regionplanens bestemmelser om naturbeskyttelse eller retningslinier i øvrigt.

Zonetilladelse:

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen vil erstatte den zonetilladelse, som er nødvendig for planens virkeliggørelse. Der kan således i lokalplanen optages bestemmelser svarende til de betingelser, der kan stilles i forbindelse med en landzonetilladelse givet efter planlovens bestemmelser.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Miljø:

Der er inden for området kortlagt forurening af jord og grundvand med olie og pesticider. Der skal derfor indhentes tilladelse fra amtet i henhold til jordforureningslovens § 8 stk. 2, før der igangsættes bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte område.

Husdyrgødning:

I forbindelse med behandling af byggesagen skal opbevaringsanlæg for husdyrgødning godkendes af kommunen.

Fortidsminder:

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejdets iværksættelse.

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.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området er en del af Landbohøjskolens ejendom Højbakkegård der ligger på Agrovej og Højbakkegård Allé, mellem Vestmotorvejen og Vridsløsemagle landsby.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

At fastlægge områdets anvendelse til forsknings- og undervisningsfaciliteter inden for jordbrug- og veterinærområdet.

At åbne mulighed for etablering af et hospital for produktionsdyr med tilhørende stalde, ridehal og udendørsanlæg for op til 120 dyreenheder.

At fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at bebyggelsen tilpasses eksisterende byggeri.

At erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendig for lokalplanen virkeliggørelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matriklerne 1 a og 1 r , begge Klovtofte By, Taastrup Nykirke. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 16.12.2003 udstykkes fra disse delområder af de to matrikler.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området kan anvendes til:

- markorienteret forskning og undervisning indenfor landbrug
- forskning, undervisning og hospital for produktionsdyr (kvæg, svin og heste, op til 120 dyreenheder) inden for veterinærområdet med tilhørende stalde og ridehal.
- tilhørende administration

Den eksisterende bolig kan bibeholdes og anvendes af personer med tilknytning til institutionen.

§ 5. Udstykning

Udstykning kan kun ske i henhold til bestemmelserne i landbrugsloven.

§ 6. Veje og stier

Området vejbetjenes af den interne vej Højbakkegård Allé.

Alléen er anlagt i en bredde af 4,5 m, med en række træer i hver side.

Der udlægges en 3 m bred sti syd for alléen, som kan benyttes til dobbelttrettet gang- og cykelsti.

Nord for Højbakkegård Allé ligger der en parallelvej. Denne kan forlægges, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7. Parkering

Til det nye Hospital for Produktionsdyr på ca. 2.500 m² anlægges 50 parkeringspladser. Det antal parkeringspladser der allerede er anlagt til de eksisterende bygninger skal fastholdes og kan i fornødent omfang udvides.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Etagearealet må ikke overstige 24.000 m² med følgende arealanvendelse:

- Boligformål 250 m²
- Forskning, undervisning og administration samt driftsbygninger til landbrug og veterinærområdet på 18.750 m²
- Væksthuse 5.000 m²

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

Dyrehospitalet:

I det store byggefelt, der er afsat til hospital for produktionsdyr med tilhørende staldanlæg og ridehal, skal bebyggelsen opføres som længer parallelt med de øvrige bygninger.

Længerne kan forbindes med gange og mellembygninger. Bebyggelsens karakter som nord-syd orienteret skal dog fastholdes.

Ny bebyggelse må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage.

Bygningerne til kontorlignende formål må maksimalt være 8,5 meter. Bygninger til landbrugs- og veterinærhospitals lignende formål må have en højde på op til 13 meter. Begge højder skal måles i forhold til det omgivende terræn.

Anlæg for opsamling af husdyrgødning:

Anlægget skal placeres, så det overholder følgende afstandskrav:

til nabobeboelse	50 meter
til enkelt vandindvindingsanlæg	25 meter
til fælles vandindvindingsanlæg	50 meter
til vandløb, dræn og søer	15 meter
til offentlig vej, privat fællesvej og naboskel	15 meter
til beboelse på samme ejendom	15 meter

- § 9. Bebyggelsens udseende
- Ny og gammel bebyggelse skal fremstå som en helhed.
- Ydervægge skal opføres i letbeton eller materialer der i udseende harmonerer hermed. Dele af bygningerne kan beklædes med træ eller metalplader.
- Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 45 grader og skal beklædes med grå bølgeeternit eller metalplader som zink eller med tagpap.
- Bygningerne skal holdes i en farveskala fra hvid/grå til sort, (eventuelt som træbjærene).
- Vinduer, døre og porte kan males i andre farver.
- Undtaget fra disse bestemmelser er Højbakkegårds gamle stuehus, som skal vedligeholdes i de oprindelige materialer og farver. Skiffertaget kan erstattes med vingetegl af tegl, gammel dansk model.
- § 10. Ubebyggede arealer
- For at sikre at området får et ordentligt udseende, skal der være en klar afgrænsning af arealer med forskellig anvendelse ved hjælp af skiftende belægninger så som græs, grus og asfalt.
- Det frie areal nord og vest for det nye byggefelt kan benyttes til ridebane og græsning af dyr.
- Alle udendørs arealer skal holdes i ordentlig og ryddelig stand. Der må ikke være oplag, henstilles defekte landbrugsmaskiner, uindregistrerede biler eller lignende.
- § 11. Landzonetilladelse
- Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for at udvide områdets anvendelse til Dyrehospital med tilknyttet forskning og undervisning inden for veterinærområdet.
- § 12. Lednings- og forsyningsanlæg
- Nyt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak. Dog bør det undersøges om tagvand kan nedsives, eventuelt via overløbsfaskine.
- § 13. Tilladelser fra andre myndigheder
- Der skal indhentes tilladelse fra amtet i henhold til jordforureningslovens § 8 stk. 2, før der igangsættes bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte område.
- § 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
- Den nye bebyggelse kan ikke tages i brug før følgende forhold er opfyldt:
- At de fornødne parkeringsarealer er etableret.
 - At der er etableret et opbevaringsanlæg for husdyrgødning, og
 - At andre miljøforhold i henhold til de krav der stilles i miljø- og landbrugsloven samt af Høje-Taastrup Kommune er overholdt.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr. 7.19 for Den kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, Højbakkegaard, Agrovej 10, Taastrup, tinglyst den 2. marts 1999, aflyses for området.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. 05. 2004

Anders Bak

borgmester

/

Jacob Nordby

teknisk direktør

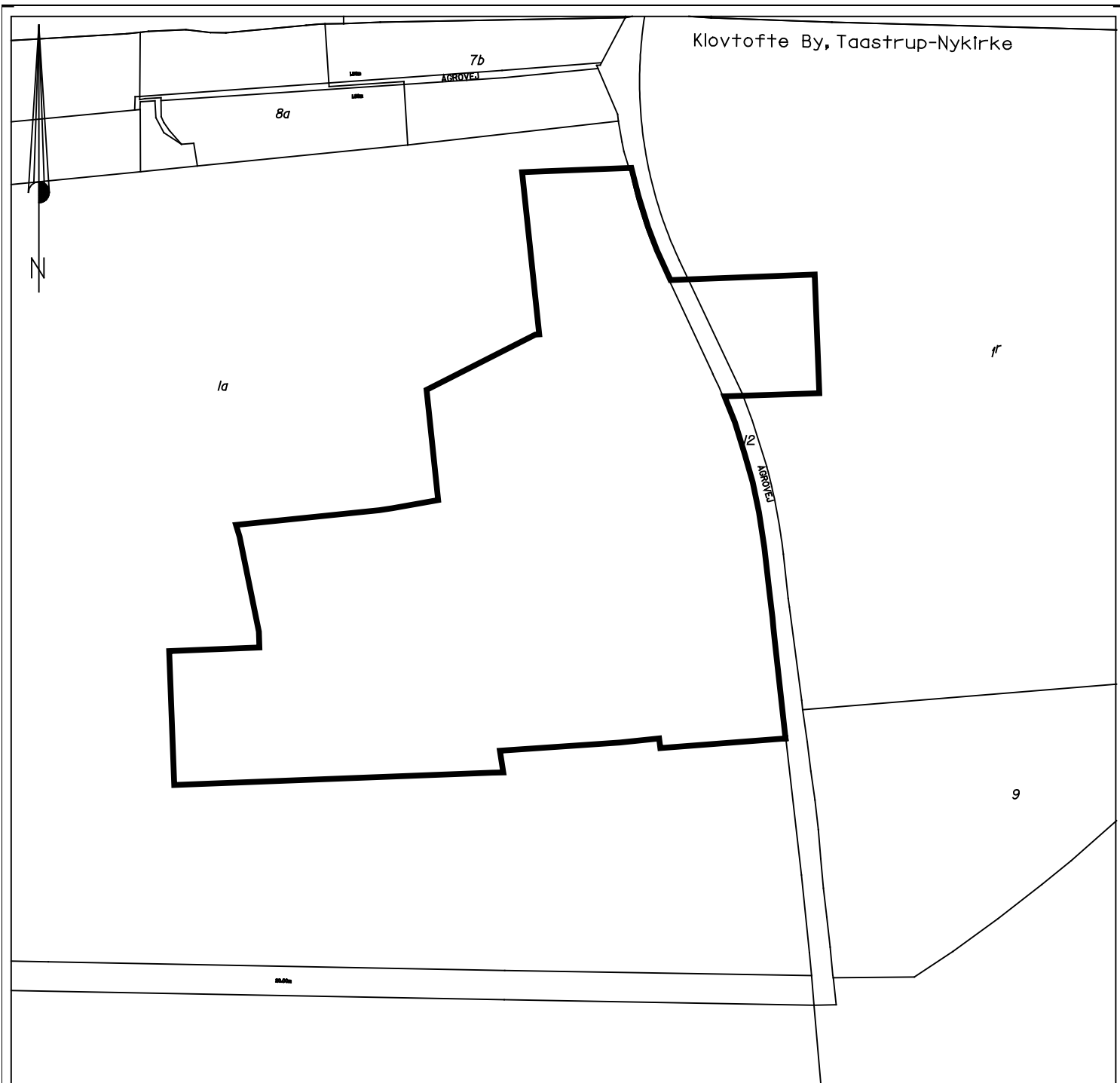
Akt. nr.: K 113

Tinglyst den 16. august 2004 under nr. 19790

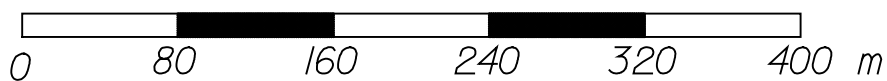
Retten i Taastrup den 16. august 2004-08-26

Sign.:

Merete Bruun

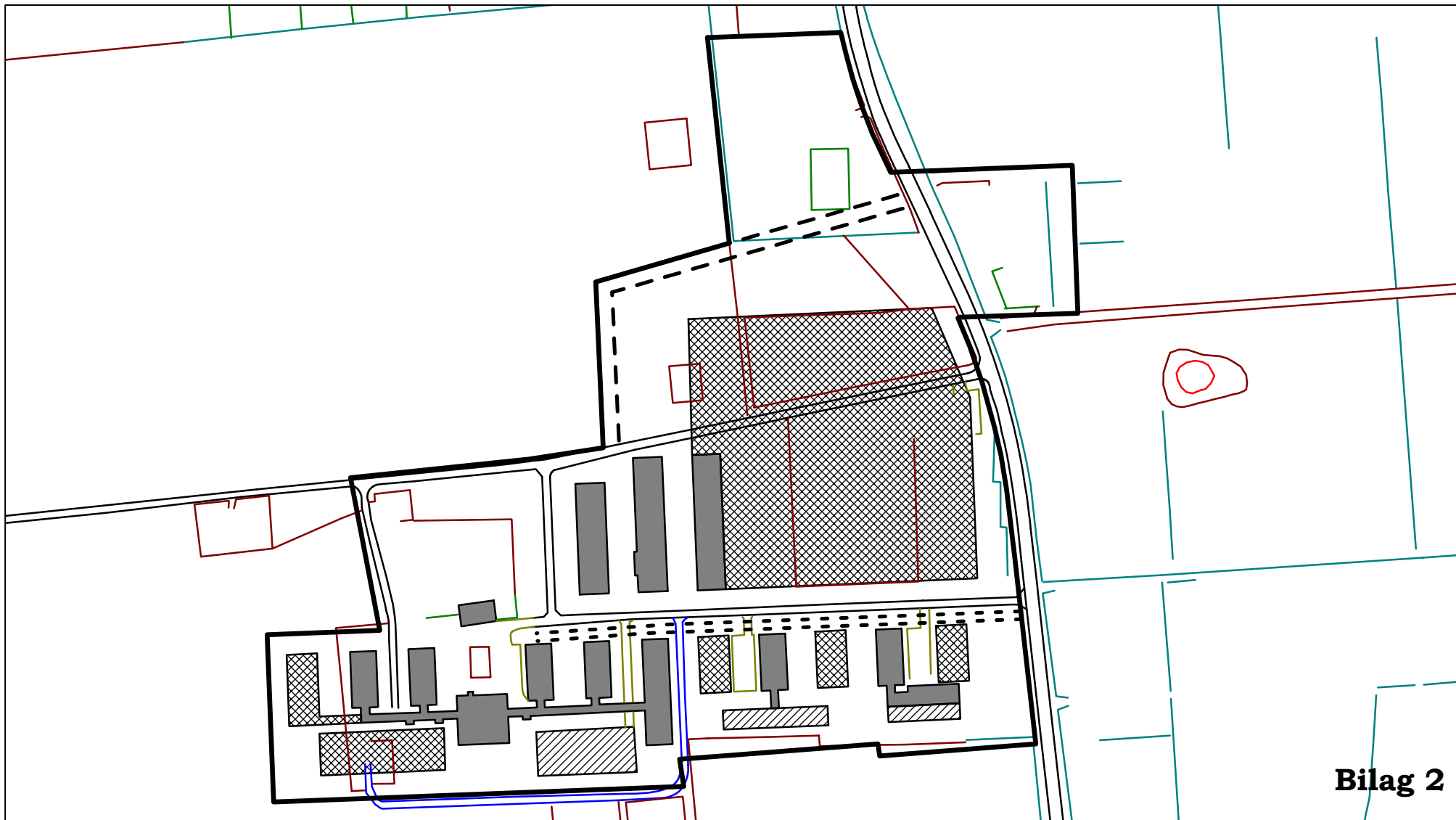


— Lokalplangrænse





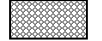



Bilag I

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>plan-bygge-miljø</i>		Lokal: 1284
Lokalplan 7.23 Landbohøjskolen på Højbakkegård		DATO 18. nov. 2003 MÅL 1: 4000 JOUR.NR.: 358976	



Bilag 2

-  Lokalplangrænse
-  Sti
-  Eksisterende bygninger
-  Vej
-  Byggefelter
-  Eksisterende drivhuse



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Plan-bygge-miljø

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

Lokalplan 7.23

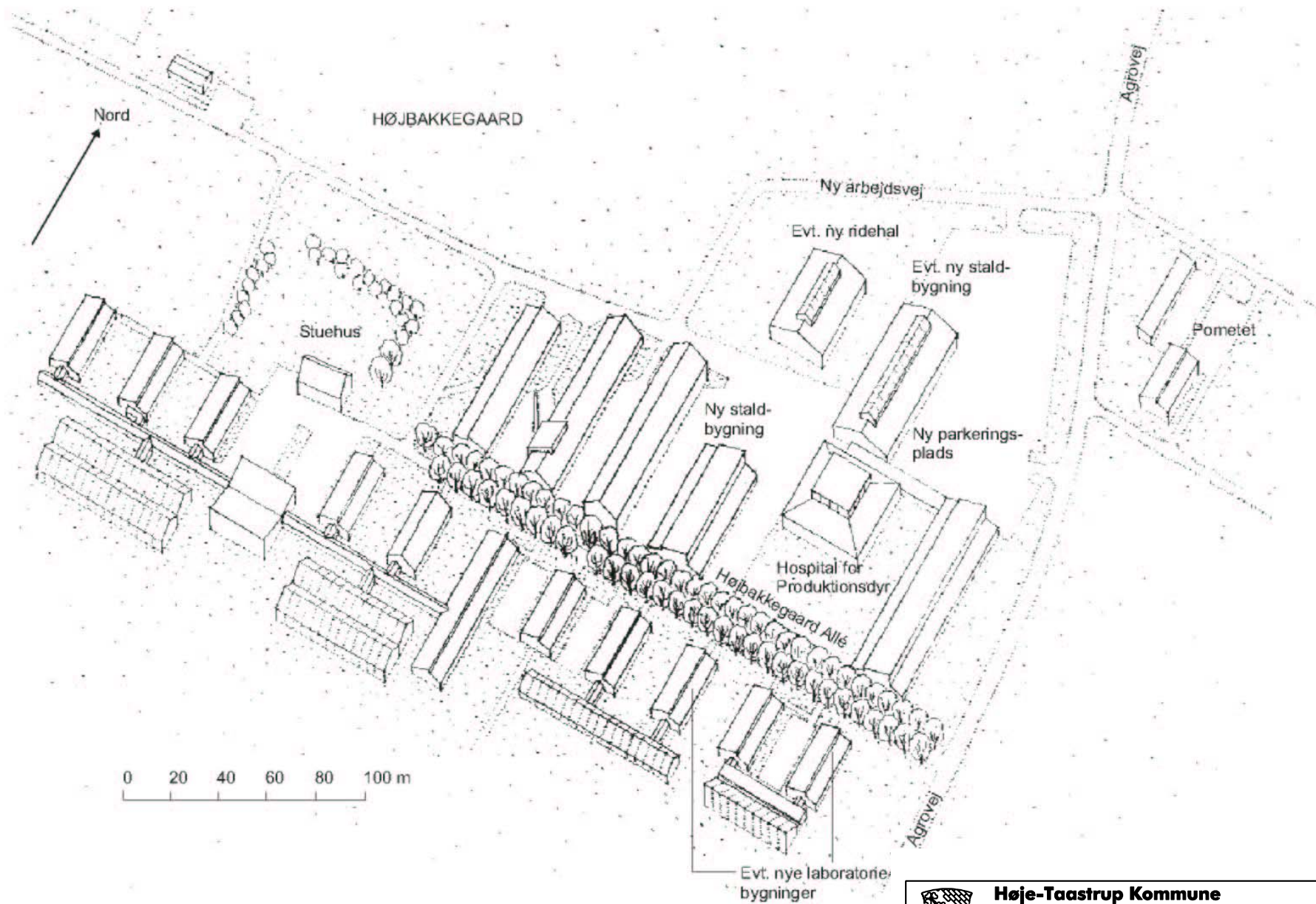
Bilan 2


DATO 19-11-2003

Bebyggelseplan

MÅL 1: 3000

JOUR.NR. 358976



	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<small>Plan-bygge-miljø</small>		<small>Lokal: 1282</small>
Lokalplan 7.23 Illustrationsplan		DATO 20. nov. 2003 MÅL JOUR.NR.: 358976	



Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1286 CLA

Lokalplan 7.23

DATO 18. nov. 2003

Oversigtskort

MÅL 1: 15000

JOUR.NR.: 358976