



Lokalplan nr. 1.10.10

Et område i Klovtofte ved Dybendalsøen

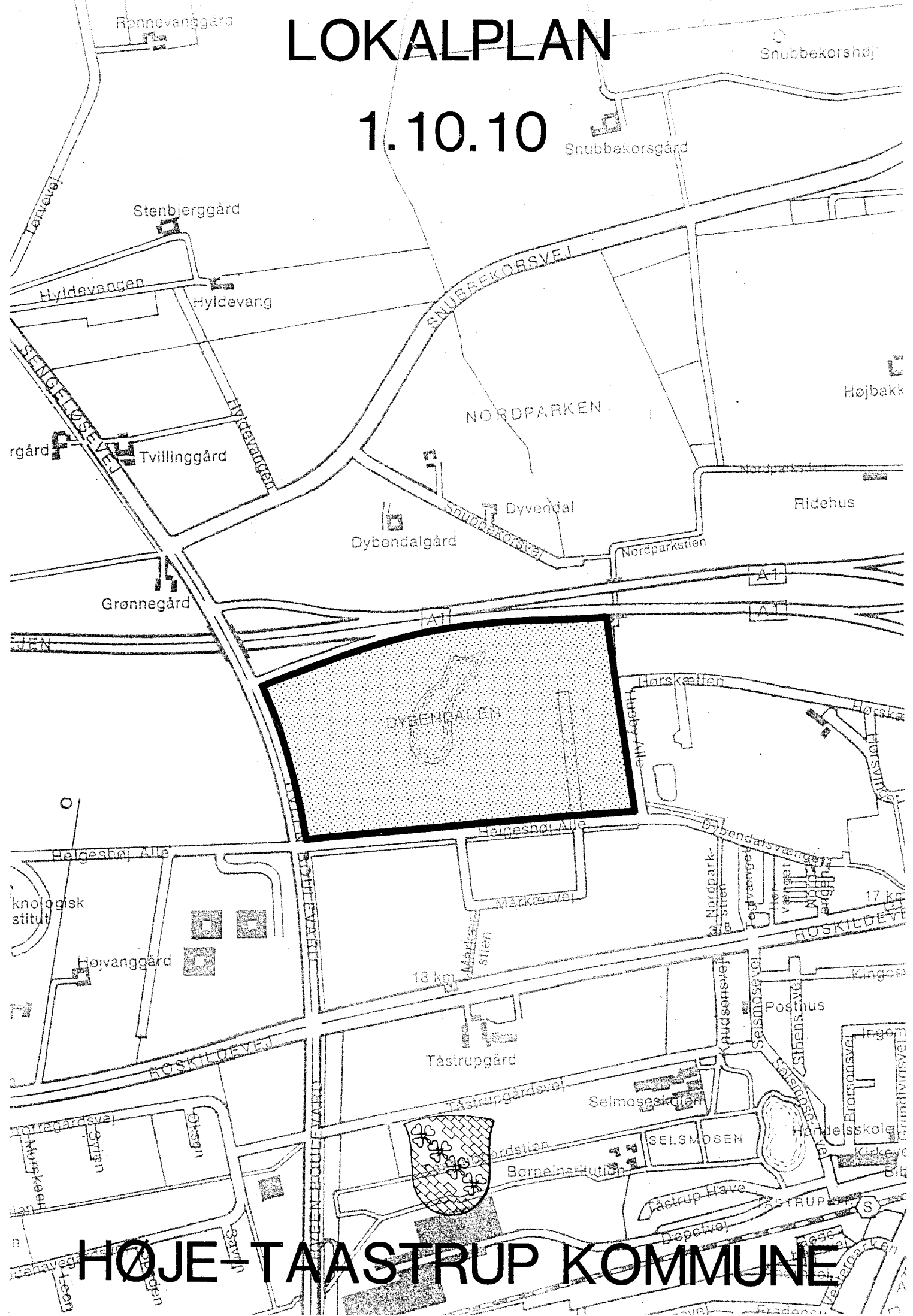
Taastrup

Erhvervsformål - industriområde

22.01.1987

LOKALPLAN

1.10.10



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

1.10.10

INDUSTRIOMRÅDE I KLOVTOFTE VED DYBENDALSØEN

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, lokalplan 1.10.10.

Indledning.

Lokalplan 1.10.10 omfatter et areal i Klovtofte industriområde omkring Dybendal sø, beliggende nord for Helgeshøj Allé, mellem Hveen Boulevard og Husby Allé.

Omkring halvdelen af det areal, der i lokalplanen udlægges til erhvervsformål er ubebygget. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre områdets udbygning i overensstemmelse med kommuneplanen og på baggrund af aktuelle byggeønsker for en del af det ubebyggede areal.

Forholdet til anden planlægning.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er i overensstemmelse med de rammer, der er fastlagt i kommuneplan 1982-92 (område 105).

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre en begrænset del af bebyggelsen højere end kommuneplanens 8.5 m. Dette vil blive justeret i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg 85.

I kommuneplanens rammer er bebyggelsesprocenten fastsat til 30 for området som helhed. Da arealet omkring Dybendalsøen forbliver ubebygget svarer områdets udnyttelse til at bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 for de arealer der udlægges til erhvervsformål.

Lokalplanens indhold.

Arealanvendelse.

Området udlægges til erhvervsformål. Bebyggelsen i området må kun bruges til industri - og værk-

stedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed og engroshandel, samt administration, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller til erhverv som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Områdets virksomheder må ikke medføre væsentlige gener i form af røg, støj og møg.

Området omkring Dybendsøen udlægges til offentligt grønt område og regnvandsbassin, og skal i øvrigt beholde sin status som naturområde.

Lokalplanens område er delvist beliggende i byzone og delvist beliggende i landzone. Lokalplanens nuværende landzone overføres til byzone.

Bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten, som er en bebyggelses bruttoetageareal i forhold til grundstykkets areal, må højst være 40 for de områder, der udlægges til erhvervsformål.

Bygningernes facadehøjde fastlægges til max. 8,5 m, målt fra det omkringliggende regulerede terræn (niveauplan).

Denne højde giver plads for 2 normale etager + eventuel kælder eller haller med en fri indvendig højde på ca. 7 m. Dog må der i området ved Hveen Boulevard og tilkørslen til motorvejen, opføres haller i 13,7 m højde, hvilket giver mulighed for indvendig fri højde på 11,6 m.

Lokalplanens retningsgivende bebyggelsesplan for den nordvestlige del er disponeret med hovedparten af bilparkeringen placeret ved eller omkring bygningerne.

Vindmøller.

Lokalplanen giver mulighed for en flytning af de eksisterende vindmøller.

Vej- og stiforhold.

Vejtilslutning til Helgeshøj Allé syd for området kan ske tre steder.

Langs Hveen Boulevard, Helgeshøj Allé og Husby Allé, er der tidligere pålagt byggelinier, som bevares uændret.

Der sikres gennem området stiforbindelse fra Nordparkstien til krydset Hveen Boulevard/Helgeshøj Allé som led i det overordnede stinet.

Parkering.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² kontoretagareal, én bilplads for hver 100 m² areal til andet formål.

Parkeringspladserne kan eventuelt placeres i kældre eller parterreetager.

Til hvert byggeri skal der anlægges det antal parkeringspladser, som byrådet finder nødvendigt, når virksomhedens art og anvendelse tages i betragtning.

Dæmpning af vejstøj.

Lokalplanens område grænser mod vest op til et regionalt vejanlæg Hveen Boulevard og mod nord op til Holbækmotorvejen.

Hvor der på matr.nr. 15 m og 78, i henhold til bebyggelsesplanen placeres haller ud mod Hveen Boulevard og Holbækmotorvejen, skønnes det ikke nødvendigt at afskærme mod vejstøj ud over de plantebælter som etableres i arealet mellem vejene og byggelinierne. Hvor der placeres administrationsbebyggelse med et højere udendørs støjniveau end 55 dB(A), skal der, ved særlige støjdæmpende foranstaltninger, sikres et tilfredsstillende indendørs miljø.

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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddeles 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.

Høje-Taastrup kommune, lokalplan 1.10.10.

Lokalplan 1.10.10 for et område i Høje Tåstrup, mellem Holbækmotorvejen mod nord, Hveen Boulevard mod vest, Helgeshøj Allé mod syd og Husby Allé mod øst.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsvirksomheder og herunder at fastsætte bestemmelser for erhvervstyper, samt bebyggelsens omfang og placering,
- at fastlægge en retningsgivende bebyggelsesplan for den del af lokalplanen, der er betegnet E 2, som vist på vedhæftede illustrationsplan, kortbilag 309/14-1-3,
- at inddrage den nordvestlige del af området til byzone.

§ 2. Lokalplanens område og zonebestemmelser.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 309/14-1-1 og omfatter matr.nr. 9 i, 9 l og 63, af Høje Tåstrup by, Høje Tåstrup, matr.nr. 10 b Høje Tåstrup by, Tåstrup Nykirke og matr.nr. 15 m, 76, 77 og 78 alle af Sengeløse by, Sengeløse samt alle parceller, der efter den 5.5.1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Området opdeles i delområderne E1, E2, E3 til erhvervsformål, 0 til offentligt formål.

3. Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone og delvist i landzone. Lokalplanområdets nuværende landzonejord, vist med særlig signatur på kortbilag 309/14-1-1 overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3. Områdets anvendelse.

Område E1, E2, E3.

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, og engroshandel, samt administration, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller til erhverv som efter byrådets skøn, naturligt finder plads i området.

Der må ikke etableres boliger i området.

2. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse mod forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

3. Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Lokalplanen giver mulighed for etablering af vindmøller inden for de på kortbilag 309/14-1-3 viste alternative placeringer i område E3.

Område 0.

5. Området må kun anvendes til offentligt formål, grønt område og regnvandsbassin.

§ 4. Udstykning.

1. Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 2.500 m² eksklusive vejareal, og med mindre facadelængde end 40 m.

§ 5. Vej- og og stiforhold m.v.

Udlæg af nye veje og stier.

1. Der udlægges areal til etablering af en 12 m bred vej V1-V2 fra matr.nr. 15 m og 78 til Helgeshøj Allé, med tilslutning til Helgeshøj Allé ved Mårkærvej, i princippet som vist på kortbilag 309/14-1-2.

Ved Helgeshøj Allé udvides vejen til 20 m bredde over en længde på 20 m af hensyn til svingningsbaner m.v.

Der etableres 10 m hjørneafskæringer.

2. Der udlægges areal til en 7 m bred stiforbindelse S1-S2-S3-S4 fra den nordlige del af matr.nr. 10 b, forbi Dybendal Sø og til vejkrydset mellem Helgeshøj Allé og Hveen Boulevard og en 4 m bred sti S2-S5-S4, i princippet som vist på kortbilag 309/14-1-2.

Adgangsforhold.

3. Lokalplanen åbner mulighed for vejtilslutning til Helgeshøj Allé tre steder, således som vist på kortbilag 309/14-1-2.

Byggelinier. *

4. Langs Helgeshøj Allé og Husby Allé pålægges byggelinier i en afstand af 20 m fra vejgrænsen.

Langs alle øvrige veje og stier inden for lokalplanen pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejgrænsen.

Parkering.

5. Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² etageareal anvendt til kontorer, én bilplads for hver 100 m² etageareal anvendt til andre formål.

6. Det nødvendige parkeringsareal skal udlægges i direkte kontakt til de enkelte bebyggelser, eller eventuelt i en bebyggelses kælder eller parterreetage.

Fodnote: * Langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard gælder de til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte byggelinier. Byggelinierne er vist på kortbilag 309/14-1-2, og uden evt. højdetillæg hvilket i givet fald skal tillægges.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Område E1.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. (se dog nedenfor pkt. 3.5).
2. Bebyggelsens facader må ikke have en højde, der overstiger 8,5 m og ingen del af bebyggelsens tag må hæves mere end 15 m over terræn (niveau-plan).

2. Område E2.

1. Bebyggelseprocenten må ikke overstige 40.
2. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 6,5 m målt over terræn. Dog kan en del af bebyggelsen opføres som lagerhaller, med en facadehøjde på indtil 13,7 m over terræn (niveau-plan).
3. Fritliggende kontorbebyggelse må opføres i 2 etager med kælder, når bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
4. Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang, som er i overensstemmelse med de på kortbilag 309/14-1-2 viste byggefelter og de på kortbilag 309/14-1-3, 309/14-1-4 og 309/14-1-5 viste retningsgivende bebyggelsesplaner.
5. Da kontorbebyggelsen er placeret i et område, hvor det udendørs støjniveau er mellem 55 og 65 dB(A), skal der ved særlige bygningsmæssige konstruktioner (facadeudformning) sikres et tilfredsstillende indendørs støjniveau.

3. Område E3.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
2. Bebyggelsen må ikke have en højde der overstiger 8,5 m over terræn (niveau-plan).
3. Områdets bebyggelse skal fortrinsvis placeres på områdets vestlige del. Under hensyn til det udendørs støjniveau skal kontorbebyggelse holdes mindst 40 m fra vejgrænse mod Hveen Boulevard. (55 dB(A)-linien).
4. Ny bebyggelse kan ikke opføres før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.
5. Byrådet kan tillade at indtil 5.500 m² af det mulige etageareal kan opføres inden for område

E1, når et tilsvarende grundareal nærmest E1 og afgrænset af en linie vinkelret på Helgeshøj Allé friholdes for bebyggelse.

6. Der kan inden for området opføres indtil 3 vindmøller med alternative placeringer som vist på kortbilag 309/14-1-3 og med størrelse som vist på kortbilag 309/14-1-6.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang og efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 10 % af etagearealet, dog 5% af etagearealet til lager.

2. En del af de i stk. 1 angivne udendørs opholdsarealer for en virksomheds ansatte kan efter byrådets nærmere godkendelse indrettes på fladt tag eller på overdækket gårdareal.

3. Opholdsarealerne skal være velbeliggende og velindrettede.

4. Langs Hveen Boulevard og Holbækmotorvejen kan der etableres støj dæmpende foranstaltninger (jordvolde, beplantning eller lignende) i et omfang, der sikrer et rimeligt støjniveau i en bebygges kontorarealer.

Jordvolde kan kun undtagelsesvis og efter nærmere godkendelse af vejmyndigheden placeres i byggeliniearealet.

5. Langs Husby Allé og Helgeshøj Allé skal der etableres beplantningsbælter i en bredde af 10 m som vist på kortbilag 309/14-1-2.

Langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard skal byggeliniearealerne tilplantes.

Det eksisterende beplantningsbælte langs Holbækmotorvejen skal respekteres.

6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplægning af materialer og lignende skal overholdes.

Ved anlæg af de ubebyggede arealer inden for område E2 skal der ske en tilpasning til beplantning m.v. inden for område 0. Det forudsættes, at der ikke foretages egentlig hegning mellem de to delarealer.

7. Opholdsarealer og beplantningsbælter skal anlægges efter en af byrådet godkendt plan.

Beplantningen på ubebyggede arealer må tilstræbes at omfatte danske træer og buske.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Før en ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret fælles opholdsareal i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 8 stk. 1.

2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsareal efter aftale med byrådet.

3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret afledning af ejendommens regn- og spildvand til offentlige ledningsanlæg.

4. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret tilslutning til naturgasnettet.

5. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være truffet aftale om ændret fordeling af vejbidrag i henhold til eksisterende kendelse.

§ 10. Tilladelse fra anden myndighed.

1. Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af bestående forhold før der er opnået tilladelse fra vejmyndigheden til at betragte byggelinie langs Holbækmotorvejen og Hveen Boulevard som bebyggelsesregulerende linier og til eventuelt at etablere støjafskærmende foranstaltninger på byggeliniearealet.

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt.

1. Den af boligministeriet den 30. december 1969 godkendte byplanvedtægt nr. 1-10, med tillæg for Høje-Taastrup kommune ophæves for den del, som

omfatter nærværende lokalplanområde. Ligeledes ophæves den af byrådet den 6. januar 1984 vedtagne lokalplan 1.10.6.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 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 28. oktober 1986.

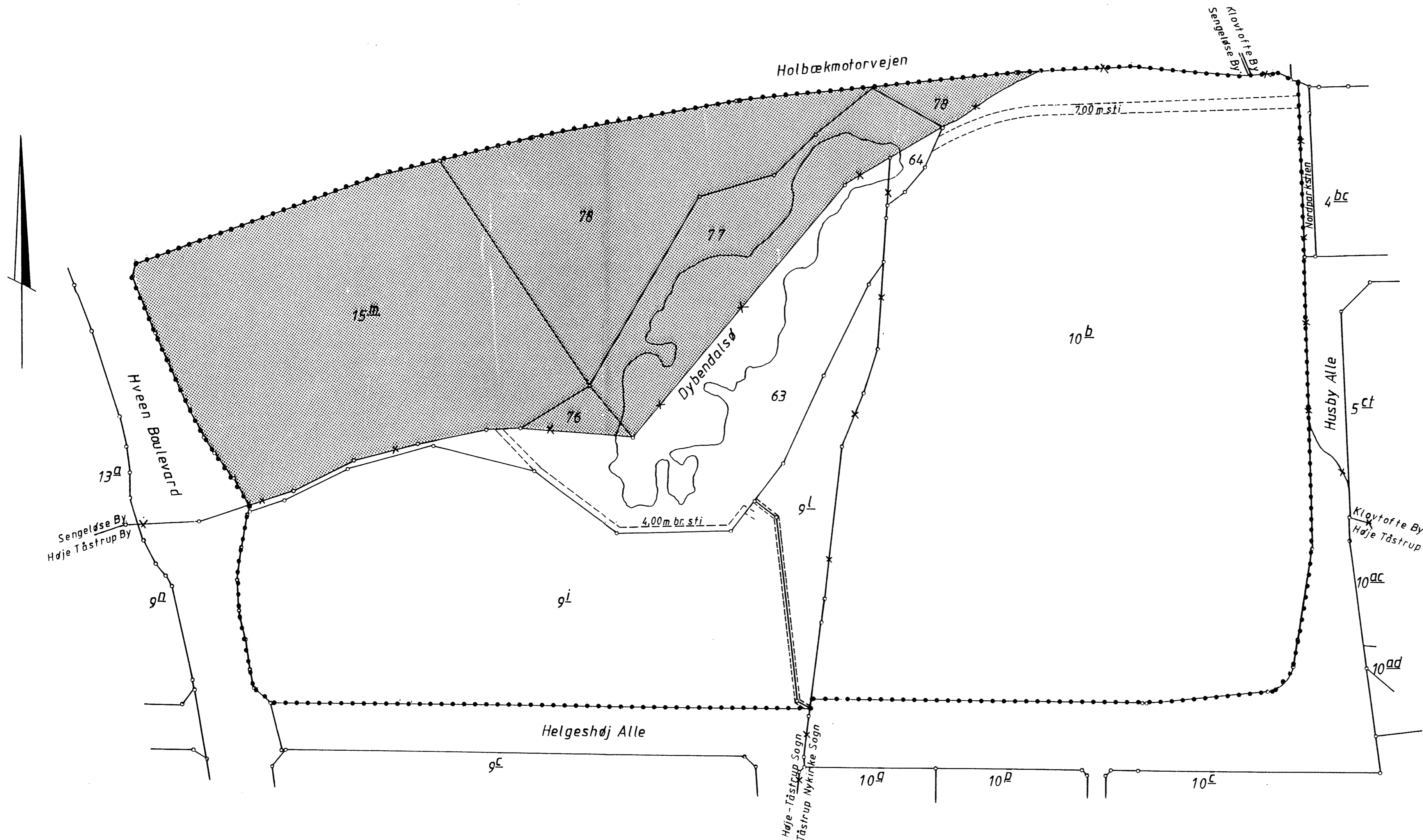
Anders Bak
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 22.1.1987 01719
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. E nr. 659.

H. Speiser
ass.

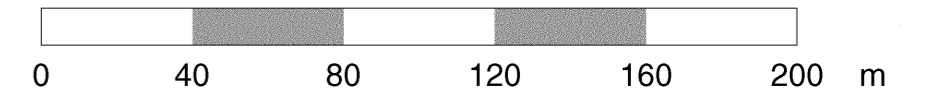


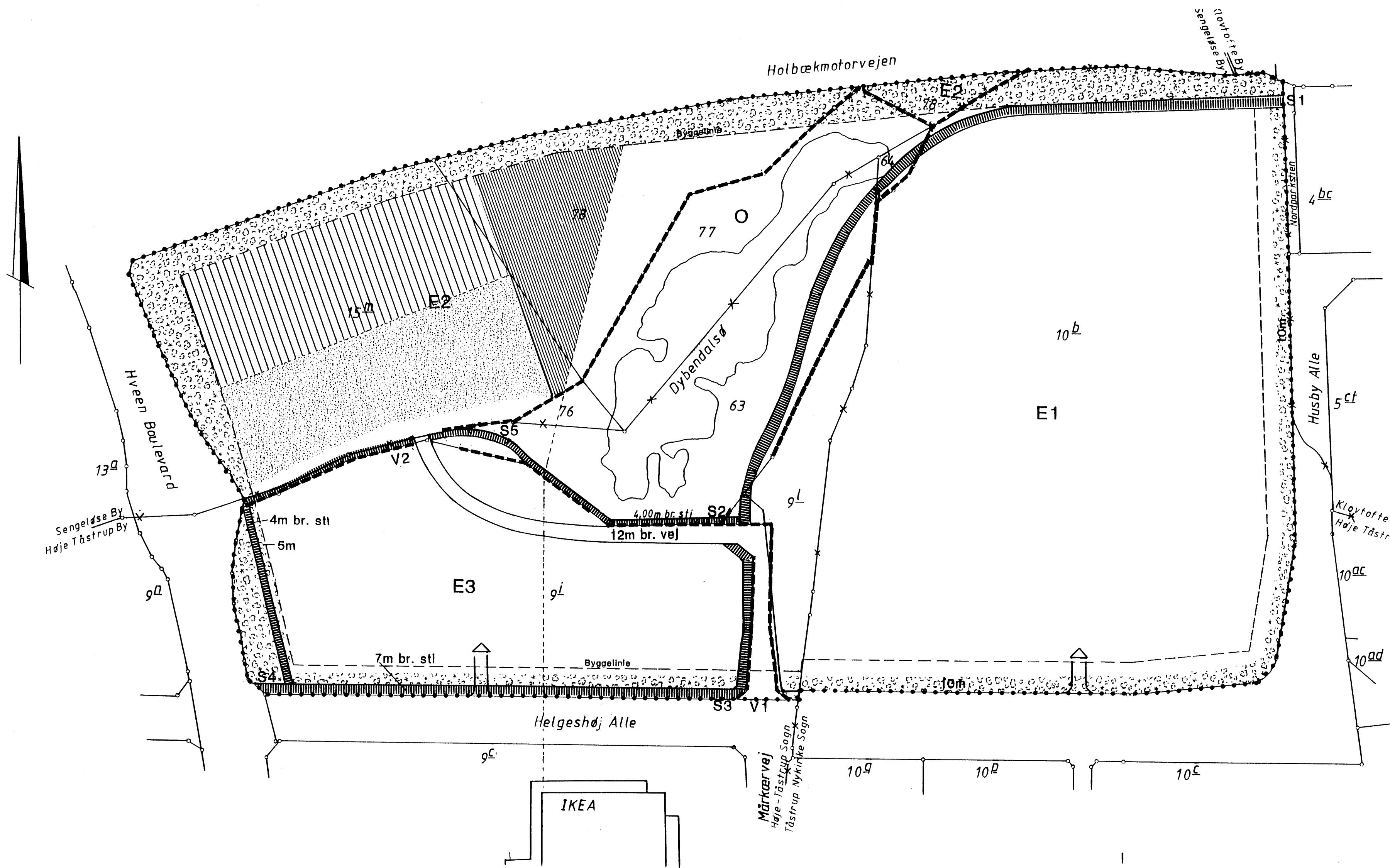
- Lokalplangrænse
- ▨ Landzoneareal, der overføres til byzone

Del af Høje-Tåstrup By, Høje-Tåstrup, Høje-Tåstrup By, Tåstrup Nykirke og Sengeløse By, Sengeløse

HØJE-TÅSTRUP KOMMUNE	
TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 1.10.10	
Matrikelplan	
Matrikelplan nr. 309/14-1-1	Skala 1:2000
Matrikelplan nr. 309/14-1-1	Skala 1:2000
Matrikelplan nr. 309/14-1-1	Skala 1:2000

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 5.5.86





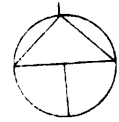
- Sinaturforklaring**
- Lokalplangrænse
 - Grænse mellem delområder
 - Byggelinie
 - ||||| Stianlæg
 - ▨ Beplantningsbælte
 - ▨ Højlag max. højde 13,7m
 - ▨ Haller med administration max. højde 6,5m
 - ▨ Kontorer i 2 etager og kælder
 - Offentligt formål (grønt område og regnvandsbassin)
 - E1, E2, E3 Erhvervsformål

0 40 80 120 160 200 m

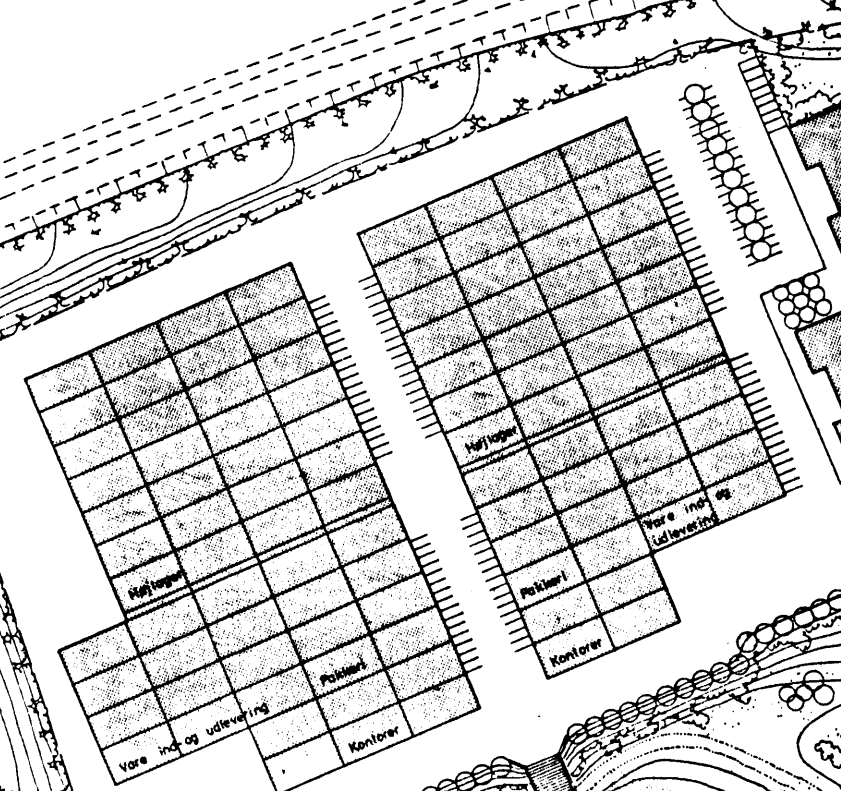
HØJE-TAABSTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 1.10.10
Arealanvendelse
1/10-86

Skala: 1:2000
Tekn. nr.: 309/14-1-2



Holbækmotorvejen



Dybendal sø



Byvej B
Hvej

Husby Allé

Eventuel placering af vindmøller

Eventuel placering af vindmøller

Helgeshøj Allé



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Lokalplan 1.10.10
Illustrationsplan

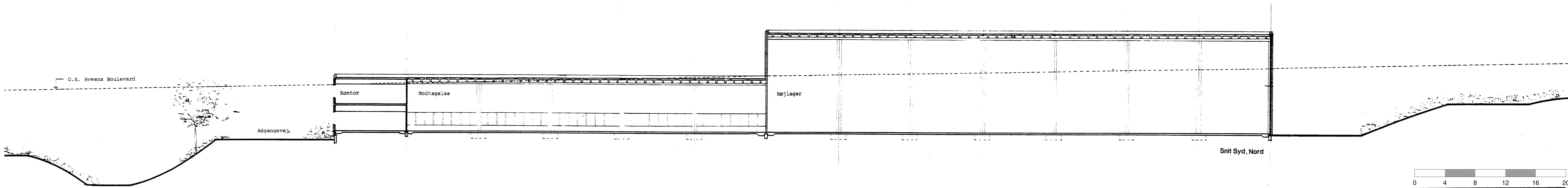
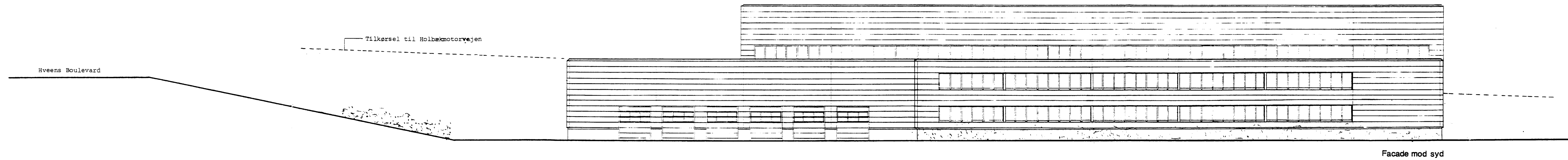
Skæferhold	Kommun	Byrå	Byrå
1:2000			

Rest. date 1/10-86

nr. 309/14-1-3



Grundmateriale af udfærdiget 1986 af Palle Hansen's tegnestue A/S



0 4 8 12 16 20 m

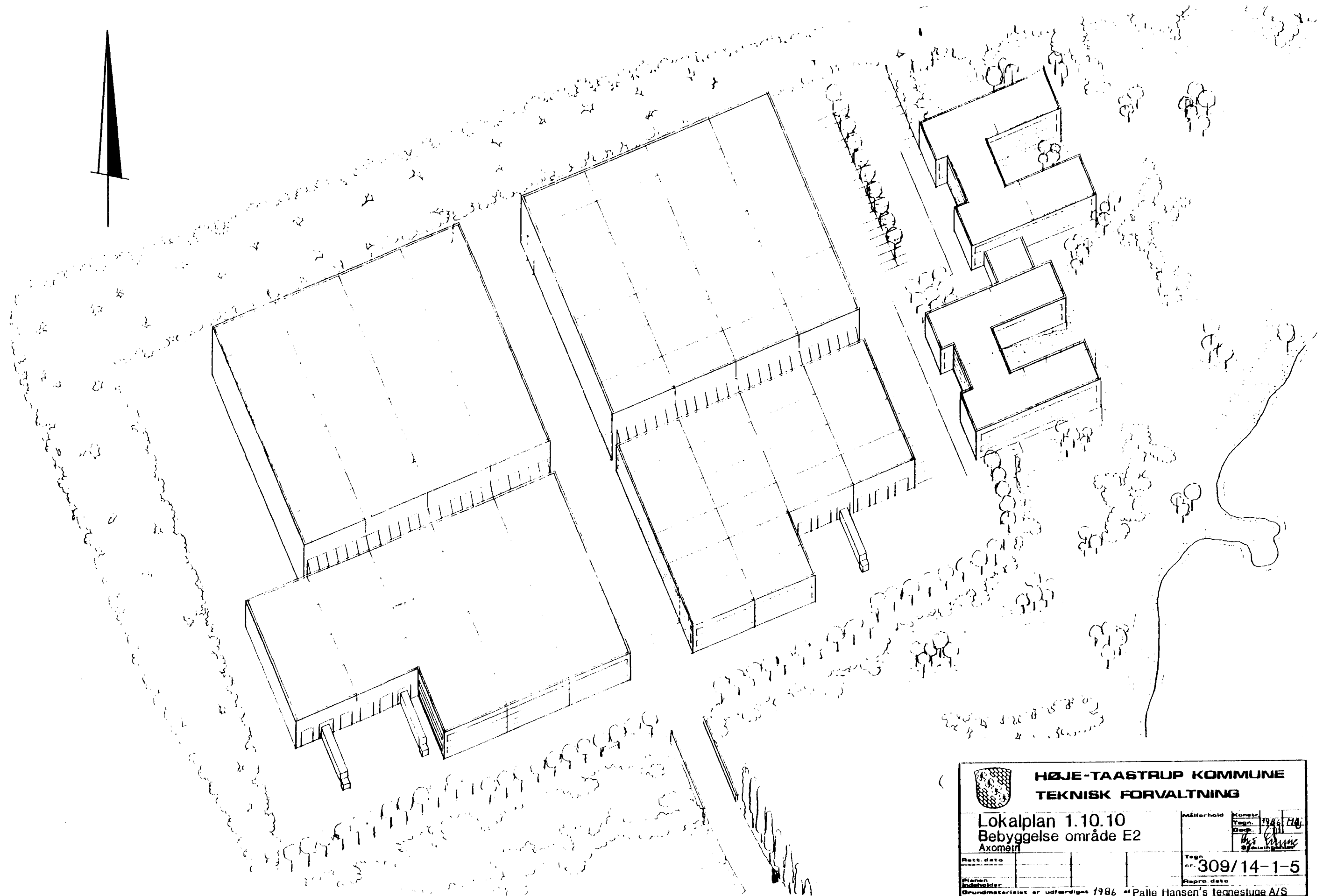
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING


Lokalplan 1.10.10
Bebyggelse område E2

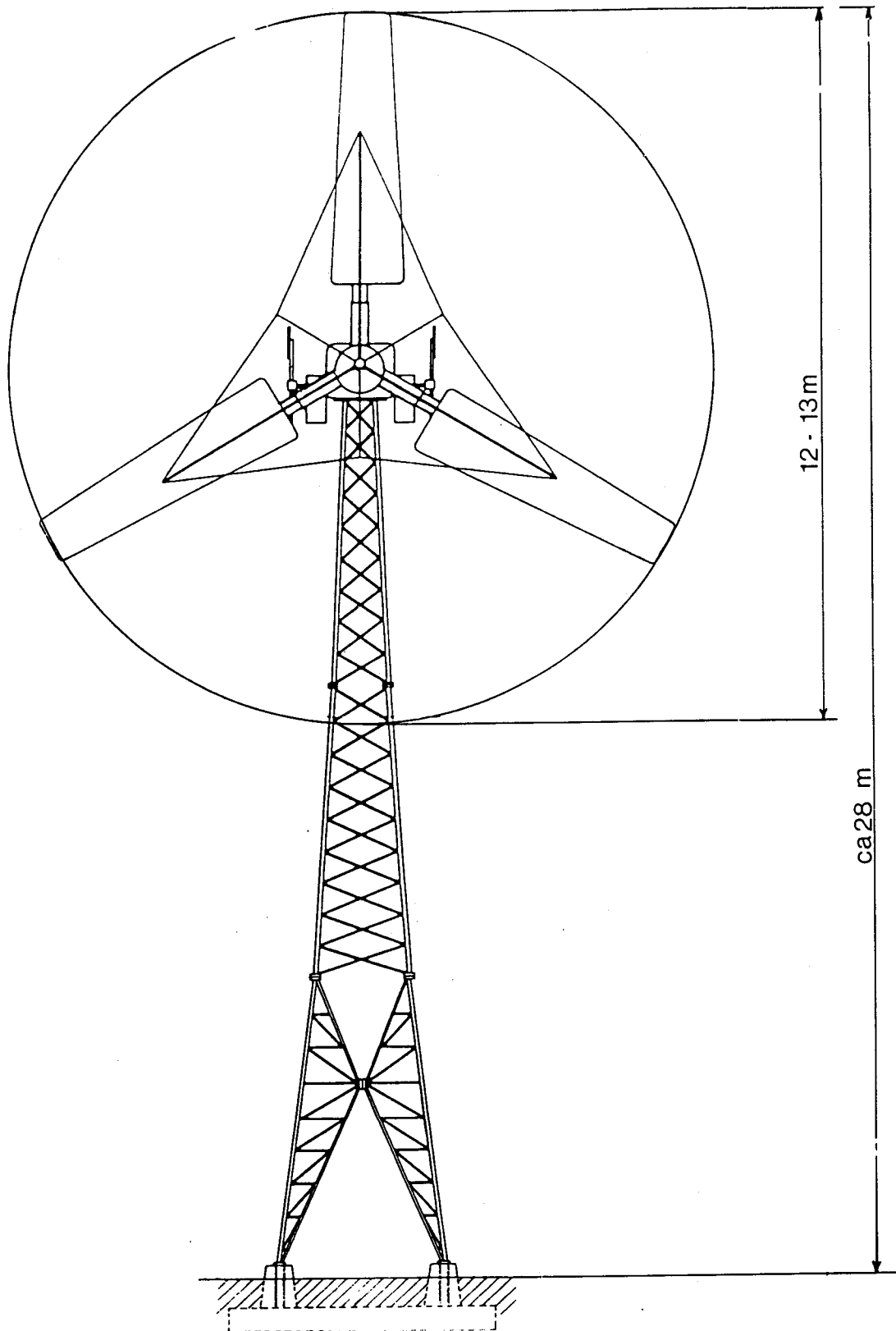
1:200


309/14-1-4

1986, Palle Hansen's Tegnestue A/S



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltforhold	Konstr.
		Tegn.	1986
Lokalplan 1.10.10 Bebyggelse område E2 Axometri		Tegn.	<i>[Signature]</i>
Rekt. dato		nr.	309/14-1-5
Planen indeholder		Repra. dato	
Grundmateriale er udfærdiget 1986 © Palle Hansen's tegnestue A/S			



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltforhold	Konstr.
		ude af mål	ATB Høj
Lokalplan 1.10.10 Vindmølle		Tegn. nr.	309/14-1-6
Rest.date		Repro.date	
Planen indstiller Grundmaterialet er udfærdiget 82 af WIND MATEC A/S		Tegn. nr. 309/14-1-6 Sign. Klausen Byrådsingeniør	