



Lokalplan nr. 6.14

Et område ved Tingstedvej i Stærkende landsby

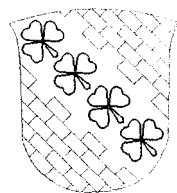
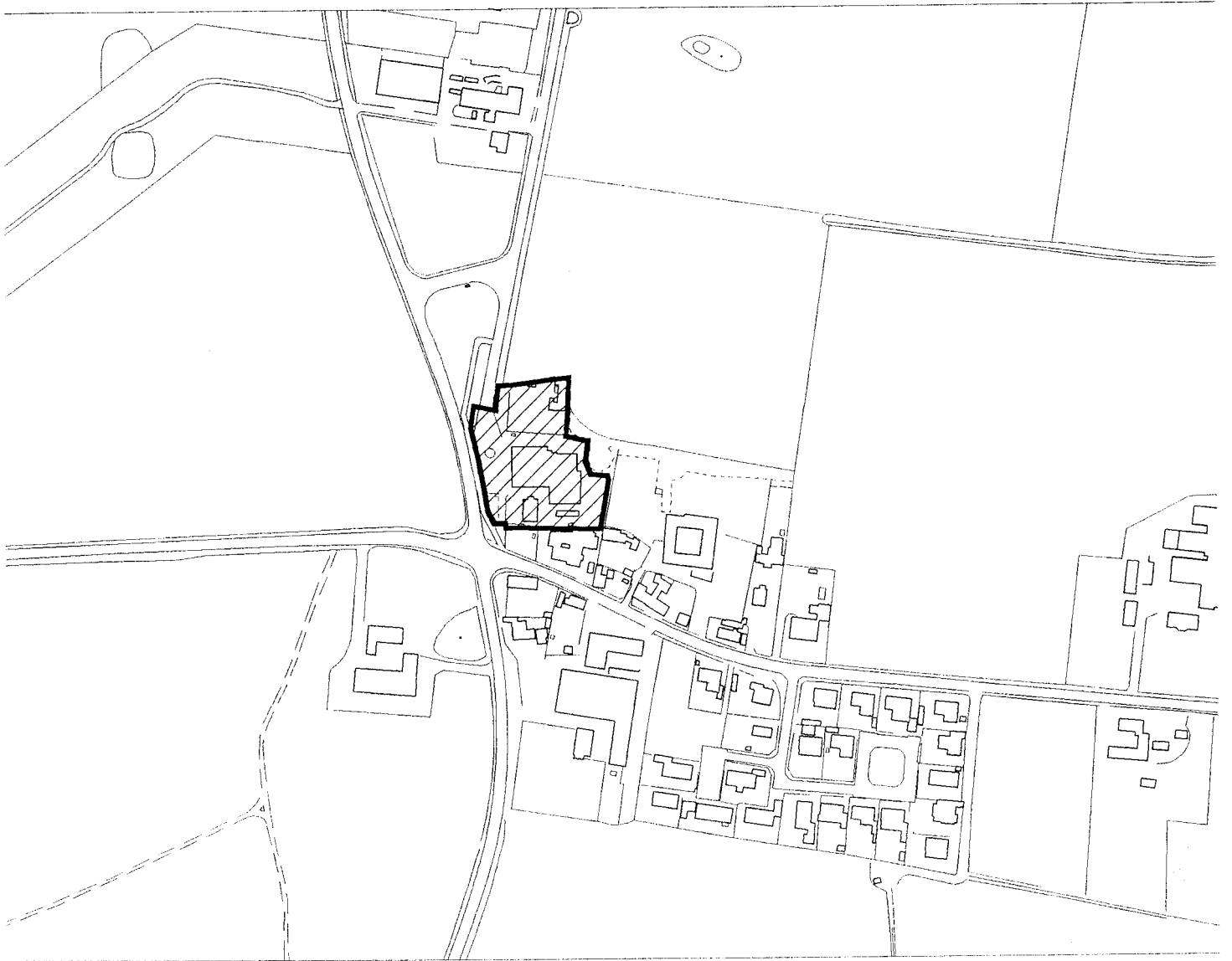
Landsbyer og landområder

Erhvervsformål

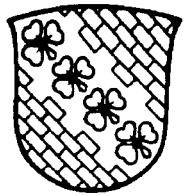
17.01.1997

LOKALPLAN

6.14



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 6.14

For et område beliggende ved Tingstedvej i Stærkende landsby.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 6.14

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

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 6.14

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

Redegørelse, lokalplan 6.14

Indledning

Lokalplanen omfatter et område ved Tjørnehøj Mølle, der er beliggende i Stærkende landsby nord for Stærkendevej på adresserne Tingstedvej 45 og 47, samt et vejareal, der nedlægges.

Lokalplanen tilvejebringes for at give en eksisterende virksomhed mulighed for udvidelse med en lagerhal. I den forbindelse fastlægges arealets anvendelse. For bygningerne fastlægges bebyggelsesprocent, højde, placering samt udseende, og for bygningernes omliggende arealer fastlægges der bestemmelser for oplag, beplantning, opholds- og parkeringsarealer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til produktions-, lager- og værkstedsvirksomhed, der har en naturlig driftsmæssig tilknytning til landbrugserhvervet. Der er desuden mulighed for en bolig til bestyrer eller lignende.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40 og bygningers højde til 8,5 m.

Lokalplanområdet skal sammenlægges til en ejendom.

Historie

Tjørnehøj Mølle fremstår i dag med administration m.v. i en ældre beboelsesbygning på ejendommen, mens der i to yngre industribygninger er produktionshal og siloer til opbevaring og forarbejdning af korn.

Med den hensigt at opføre en lagerhal på ca. 1000 m² har Møllen erhvervet en beboelsesejendom nord for den eksisterende erhvervsvirksomhed samt et nedlagt vejareal, som tidligere var en del af Tingstedvej.

I virksomhedens tidligere drift indgik anvendelsen af et fjernlager. Ved nybyggeriet er det hensigten at skabe en mere rationel drift og undgå noget af den tunge og langsomme trafik, som lastbiler og traktorer skaber på de omliggende veje.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanen for Høje-Taastrup Kommune, der er planlægningsgrundlaget for udarbejdelse af lokalpla-

ner, åbner ikke mulighed for erhverv i lokalplanområdet, da Stærkende landsby er udlagt til boligområde med en bebyggelsesprocent på 25.

For at give den eksisterende kornvirksomhed mulighed for at udvide, har det derfor været nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg for lokalplanområdet. I tillægget ændres anvendelsen fra boligområde til erhvervsområde.

Virksomhedens beliggenhed tæt på et boligområde skaber imidlertid visse miljømæssige begrænsninger for produktionen i forhold til det tilladte forureningsniveau i et større planlagt industriområde. De miljømæssige begrænsninger ligger ikke fast for virksomheden, men kan løbende reguleres i henhold til miljølovgivningen.

Kommuneplantillægget fastlægger endvidere rammerne for bebyggelsens højde, 8,5 m, og omfang, som ændres fra en bebyggelsesprocent på 25 til 40. Herudover gives der i tillægget mulighed for at overføre lokalplanområdets landzoneareal til byzone.

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. bilvask, havevanding 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 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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at den del af lokalplanområdet der er i landzone overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift, lovbekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 med senere ændringer.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 6.14

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 ved Tingstedvej nord for Stærkendevej og øst for Brandhøjgårdsvej i Stærkende.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge lokalplanområdet til erhvervsformål,
- at ændre vejareal til matrikuleret erhvervsareal,
- at fastlægge bestemmelser om fremtidig bebyggelse, beplantning og vejadgang til lokalplanområdet,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, samt
- at overføre områdets landzoneareal til byzoneareal.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nre. 4b, 4c og 4e alle Stærkende by, Reerslev samt et umatrikuleret vejareal beliggende i tilknytning til parcellerne.

Lokalplanens område opdeles i underområderne A, B og C, som vist på kortbilag 1.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på bilag 1 skraverede område til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Der må i området kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Erhvervsvirksomhed indenfor fremstilling, engroshandel og lager med tilhørende administrationsbebyggelse. Virksomheden skal have en naturlig driftsmæssig tilknytning til landbrugserhvervet.

Ny bebyggelse indenfor område B må kun anvendes til lager med tilknytning til produktionen indenfor område A.

Erhvervsvirksomhed må ikke, eller kun i ubetydelig grad, medføre gener i form af støv, røg, støj, lugt og rystelser.

Evt. gener reguleres efter gældende miljølovgivning.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen indrettes en enkelt bolig for personer knyttet til virksomheden, f. eks. ejer, bestyrer eller lignende.

§ 4. Udstykning

Alle matr. nre. samt vejareal inden for lokalplanens område skal sammenlægges til en matrikel, og denne må ikke siden hen udstykkes i mindre jordlodder.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for lokalplanområdet som helhed.

Område C må ikke bebygges

Ny halbebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Bygningen skal placeres parallelt med den eksisterende virksomheds bygninger.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn.

Uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet kan fremtidig bebyggelse i område B opføres i fuld højde mod naboskel, idet der med lokalplanen ses bort fra kap. 3.3 stk. 1a, om bebyggelsens højde i forhold til naboskel. Bygningsreglementet skal i øvrigt overholdes.

Tag på nybyggeri skal være symmetrisk saddetag. Taget skal have en hældning med vandret plan på mellem 15 og 25 grader.

Inden for lokalplanens område kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 3 m² bebygget areal, ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Beboelsesbygning m.m. på matr. nr. 4c kan nedrives.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Udvendige bygnings sider, herunder tage, må kun fremtræde i de såkaldte jordfarver (okker, terra di sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt og sort samt blandinger af de nævnte farver. Endvidere må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Til ny bebyggelse skal anvendes farver og materialer som på den eksisterende bebyggelse.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes med mindre disse indgår i bygningernes opvarmningssystem.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning

Der skal tilvejebringes et opholdsareal, svarende til mindst 10% af etagearealet til erhverv og 100% af etagearealet til boligformål.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom der ved oplagring af materialer, affald og lignende skal være en passende orden.

Oplag af f. eks. korn må ikke placeres nærmere vejskel end 3 m.

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares også ved nybygning. Der efterplantes i passende tid før en nødvendig fældning.

Der må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn evt. kan suppleres med trådhegn eller lignende.

Mellem lokalplanområde og cykelsti skal der som trafikadskillelse etableres et åbent stolpehegn i en højde af ca. 60 cm.

I skel mod det åbne land skal etableres et levende hegn, se kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af lokale træarter, f. eks. hassel. Hegnet skal til stadighed holdes vedlige.

Mellem cykelstien, der ligger uden for planens område, og lokalplanområdet skal der plantes en hæk, f.eks. bøg, der til stadighed skal holdes vedlige i en højde af ca. 80 cm.

Der kan desuden plantes asketræer i forlængelse af eksisterende træbeplantning i skel mod cykelsti.

§ 8. Vejforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad den eksisterende overkørsel fra Tingstedvej se kortbilag 2. Anden vejadgang må ikke etableres.

Al parkering skal foregå på egen grund.

Til parkering skal der minimum udlægges areal til 3 pladser pr. 100 m² kontoretageareal og 1 plads pr. 100 m² etageareal til andre formål.

Anlæg af parkeringspladser foretages i henhold til krav i byggetilladelse.

§ 9 Ledningsanlæg

Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.

Eksisterende offentlige ledningsanlæg i område C (nedlagt vejareal) skal sikres ved tinglyste deklarerationer.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

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

- §7 Opholdsareal.
- §7 Beplantningsbælte mod det åbne land.
- §7 Hæk langs Brandhøjgårdsvej.
- §8 Parkeringsareal.

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 17. 12. 1996

Sign.

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

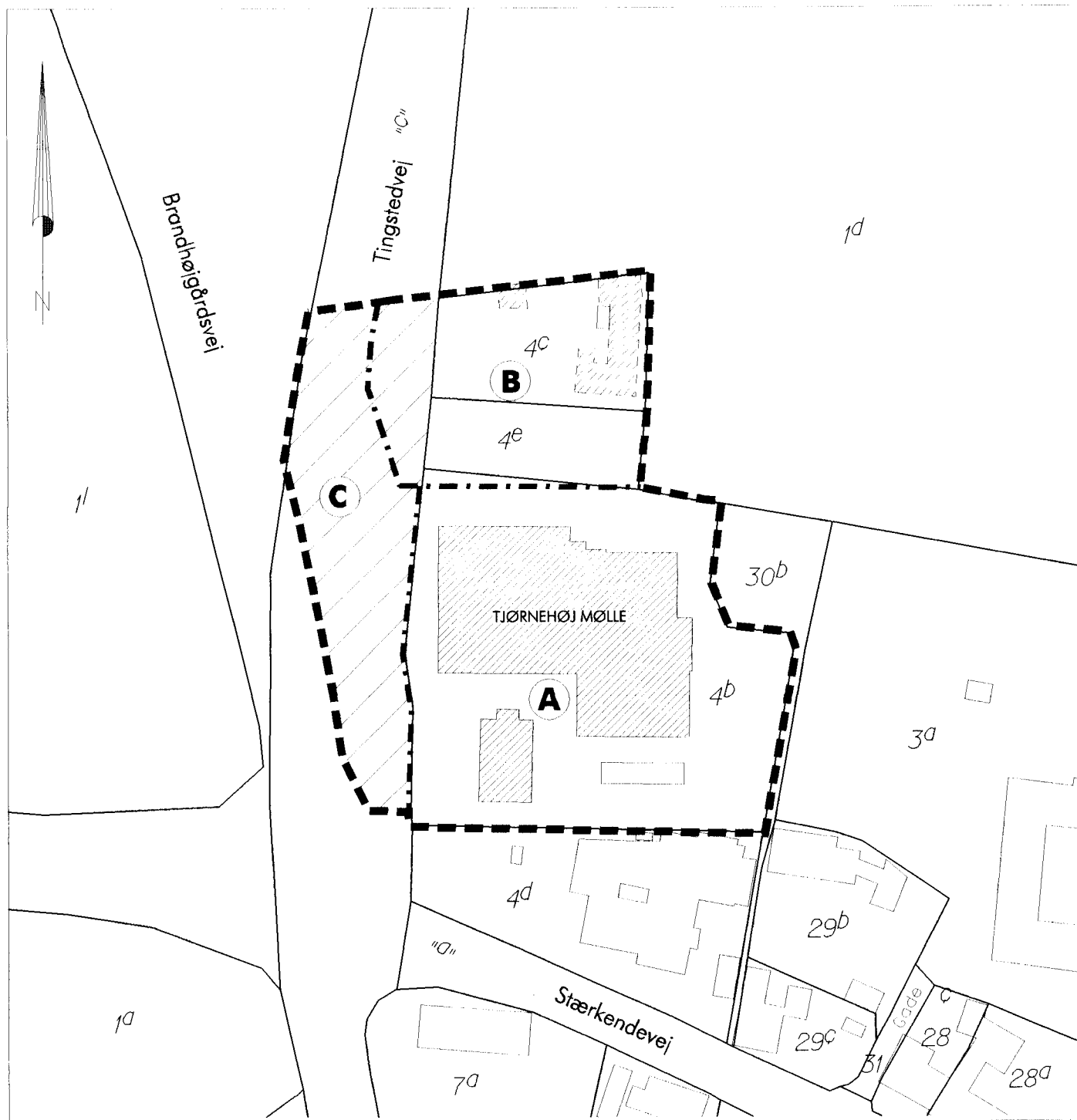
Lyst den 17.1.1997 under nr. 1321

Lyst på matr. nr. 4 b, 4 c og 4 e Stærkende by,
Reerslev.

Retten i Taastrup

Sign.

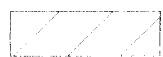
Lilian Jespersen



Lokalplangrænse



Grænse for underområder



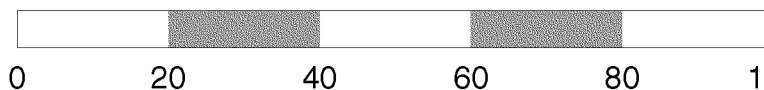
Areal der overføres til byzone




Matrikelskel

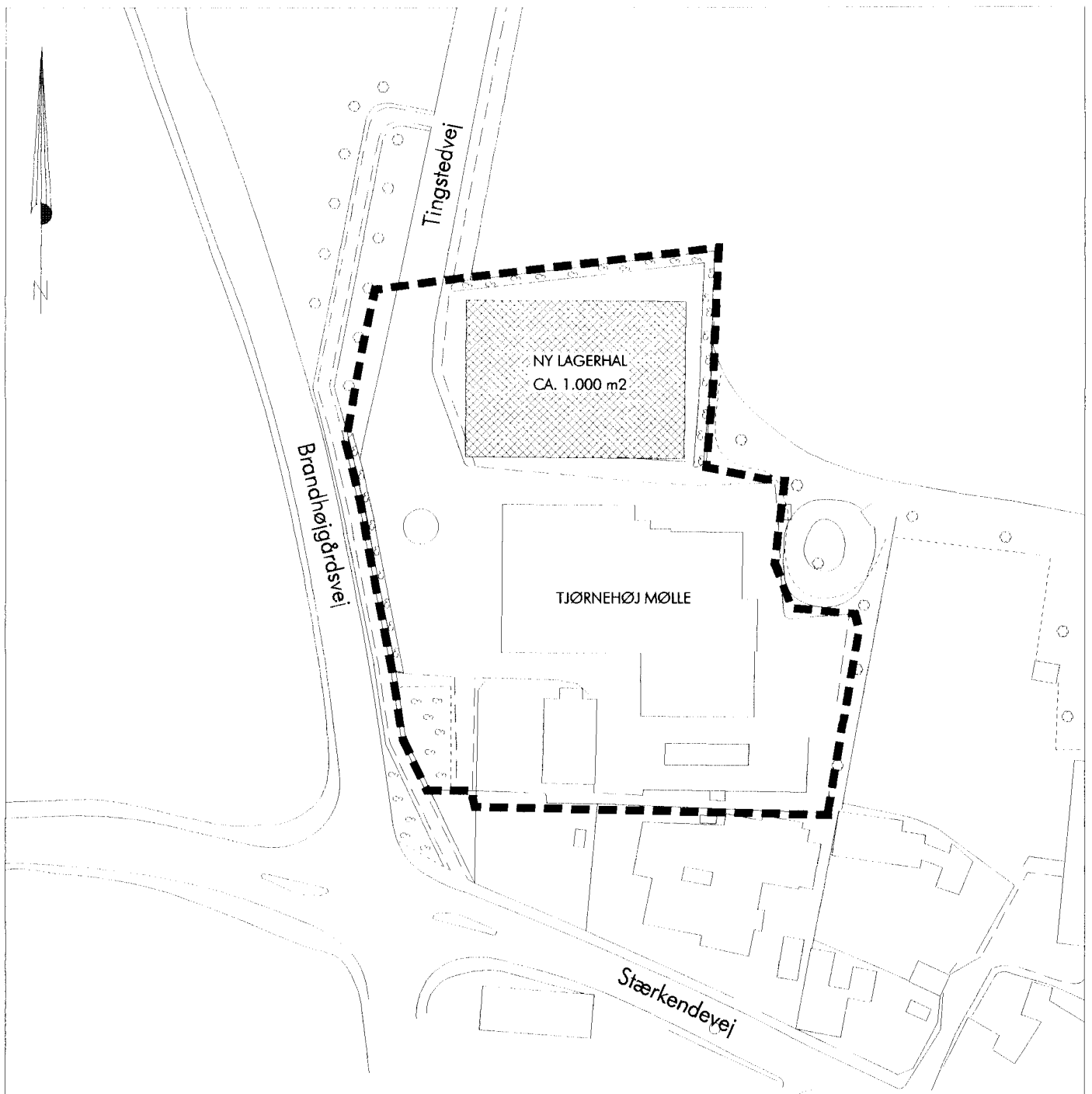


Underområde



Del af Stærkende by, Reerslev

Korttitel: LOKALPLAN 6.14		Bilag 1	
Bynavn: Stærkende	Afdeling: plan-bygge miljø	Dato: 12. jul. 1996	
Jr.nr.: 1361/1-0001	Målforshold 1:1000	Sign.: _____	
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005	



Lokalplangrænse




Løvende hegn i skel



Byggefald



Korttitel: <i>LOKALPLAN 6.14</i>		Bilag 2	
Bynavn: <i>Stærkende</i>	At deling: <i>plan-bygge miljø</i>	Dato: <i>6. aug. 1996</i>	
Jr.nr.: <i>1361/1-0001</i>	Målforshold <i>1:1000</i>	Sign: _____	
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005	