



# Lokalplan nr. 1.10.13

---

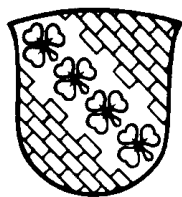
Lokalplanen omfatter et areal ved  
Dybendalsvænget i Taastrup nord for  
Roskildevej

Høje Taastrup

Erhvervsformål

**8. juli 2002**





# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 1.10.13**

**Lokalplanen omfatter et areal ved Dybendalsvænget i  
Taastrup nord for Roskildevej**

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse, lokalplan 1.10.13

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

### Lokalplan 1.10.13

§1. Lokalplanens formål .....	6
§2. Områdets afgrænsning .....	6
§3. Områdeinddeling og zonestatus.....	6
§4. Områdets anvendelse .....	6
§6. Veje og stier .....	6
§7. Parkering.....	6
§8. Bebyggelsens omfang og placering .....	7
10. Bebyggelsens udseende .....	7
§11. Ubebyggede arealer.....	7
§12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	7
§13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
§17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	8
§18. Lokalplanens retsvirkninger.....	8
§19. Vedtagelsespåtegning.....	9

Kortbilag 1: Afgrænsning af lokalplanens område

Kortbilag 2: Illustrationsplan, placering af byggeri og parkering

Kortbilag 3: Illustrationsplan, facader

## **Redegørelse, lokalplan 1.10.13 for et areal ved Dybendalsvænget.**

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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 1.10.13 omfatter et areal på hjørnet af Dybendalsvænget/Husby Alle. Arealet er en del, af Klovtofte Erhvervsområde i Taastrup nord for Roskildevej.

### **Baggrund og formål med lokalplanen**

Arealet er i Kommuneplan 2000 udpeget som en del af det stationsnære område i Taastrup. Afstanden fra Taastrup Station er ca. 1 km. Det betyder, at en stor del af befolkningen i Hovedstadsregionen har god forbindelse til de erhvervsaktiviteter, der er omfattet af lokalplanen, med kollektiv trafik.

### **Historie – eksisterende forhold**

Klovtofte Erhvervsområde, er et erhvervsområde der hovedsageligt er opført i 1970'erne og 1980'erne med halbygninger indrettet til produktions- og lageraktiviteter, tilknyttet administration i beskedent omfang. Erhvervsaktiviteterne var kendetegnet af en høj koncentration af varer og/eller maskiner men en forholdsvis lav koncentration af jobs.

I de senere år er udviklingen imidlertid gået i retning af en højere koncentration af jobs i området. Det gælder især nogle af områdets højteknologiske produktions- og servicevirksomheder.

Produktions- og serviceaktiviteter med højt indhold af viden foregår i stigende grad under kontorlignende forhold. Fra en situation hvor den industrielle produktion var afhængig af at få samspillet mellem bestemte typer maskiner til at fungere, går udviklingen indenfor nogle brancher i retning af at det er det tætte samspil

mellem medarbejderne indenfor virksomhedskulturens rammer, der er afgørende for hvordan virksomheden klarer sig. Udviklingen kan betyde, at der vil blive behov for flere medarbejdere indenfor de samme bygningsmæssige rammer. I en storbyregion som Hovedstadsregionen bør denne type virksomheder især udvikle sig de steder hvor mulighederne for kollektiv trafikbetjening, især med tog, er gode. Det område lokalplan 1.10.13 omfatter ligger indenfor 1 km afstand fra Taastrup station. Hensigten med dette kommuneplantillæg er derfor, at stimulere udviklingen af virksomheder med stor tæthed af arbejdspladser.

<b>Lokalplanens indhold</b>	Lokalplanen udlægger arealet til erhvervsformål med produktions- og udviklingsaktiviteter med tilhørende administration og service. De bygningsmæssige rammer sikrer, at aktiviteterne hovedsageligt kan foregå i kontorlignende lokaler og i mindre omfang i lokaler med karakter som traditionelle erhvervshaller.
<b>Forhold til anden planlægning</b>	<p><b>Kommuneplanen</b></p> <p>Lokalplan 1.10.13 er en opfølgning af at området er udlagt som "stationsnært område" i Kommuneplan 2000. Der er samtidigt udarbejdet et tillæg nr. 2000.13 til Kommuneplan 2000 for den del af det stationsnære område i Taastrup, der ligger nord for Roskildevej.</p> <p><b>Eksisterende lokalplaner</b></p> <p>Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 1-10. Lokalplan 1.10.13 afløser byplanvedtægten for det område, der er omfattet af lokalplanen.</p> <p><b>Regionplanen</b></p> <p>Lokalplan 1.10.13 er i overensstemmelse med tankerne i Regionplan 2001 om at stimulere udviklingen af arbejdspladser nær togstationerne i Hovedstadsregionen.</p> <p><b>Landsplanlægning</b></p> <p>Ved at stimulere udviklingen af arbejdspladser på steder med god kollektiv trafikbetjening bidrager lokalplanen til at fremme en bæredygtig udvikling.</p>
<b>Bæredygtig udvikling</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Tilladelser mv. fra andre myndigheder</b>	Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 26, standses i det omfang det berører evt. fortidsminder. Fund skal straks anmeldes til rigsantikvaren.

## **Lokalplan 1.10.13 for et areal ved Dybendalsvænget.**

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses af Dybendalsvænget, Husby Alle, matr.nr 3 ag og 3 af Klovtofte By, Taastrup Nykirke.

### **§1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge rammerne for en erhvervsudvikling med højt indhold af teknologi og viden.
- At regulere bebyggelse og anlæg af området.

### **§2. Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 3 p Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 19. 11. 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

### **§3. Områdeinddeling og zonestatus**

Området ligger i byzone.

### **§4. Områdets anvendelse**

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves lettere produktions- og værkstedsvirksomhed, service- og reparationsvirksomhed med tilhørende engroshandel og administration eller til erhverv som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der kan ikke etableres oplagsvirksomheder.

### **§5. Veje og stier**

Kørende adgang skal ske fra Dybendalsvænget. Efter Byrådets nærmere retningslinier kan der etableres en overkørsel til Husby Alle.

Der pålægges en byggelinie langs Husby Alle i en afstand af 10 meter fra vejudlægslinien/vejskel, samt en byggelinie langs Dybendalsvænget i en afstand af 5 meter fra vejskel.

### **§6. Parkering**

Der skal til enhver tid etableres tilstrækkelig parkering til at opfylde behovet for aktiviteterne indenfor lokalplanens område.

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads for hver 50 m<sup>2</sup> kontor eller kontorliggende lokaler, samt mindst 1 p-plads for hver 100 m<sup>2</sup>



etageareal til andre formål.

### **§7. Bebyggelsens omfang og placering**

1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 70.
2. Bebyggelsen skal i princippet udformes som vist på kortbilag 2 og 3.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet med end 8,5 meter over terræn (niveauplan).

### **§8. Bebyggelsens udseende**

1. Skiltning skal godkendes af byrådet. Skilte skal som hovedregel placeres på bygninger og tilpasses disse i dimensionerne. Der må kun skiltes med navn og evt. logo. Der må ikke indenfor området foretages egentlig reklamering udendørs.
2. Der kan etableres flagborg på højst 4 flagstænger i op til 11 meters højde.
3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

### **§9. Ubebyggede arealer**

1. Ubebyggede arealer skal fremtræde ryddelige.
2. Udendørs oplagring af affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt, og skal i øvrigt begrænses mest muligt.
3. Langs Husby Alle udlægges areal til et 10 m bredt og langs Dybendalsvænget et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantning skal ske efter en af byrådet godkendt plan, idet eksisterende beplantning så vidt muligt bevares.
4. Der skal indrettes velbeliggende og velindrettede opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 10% af etagearealet, dog mindst 5% for lager o.lign.

### **§10. Lednings- og forsyningsanlæg**

1. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervs-genbrug. Adgangsarealerne skal indrettes, så der er nem tilgængelighed for renovationsfolk og biler.
2. Spildevandsrensning og kloakering etableres efter Byrådets nærmere anvisning. Der skal etableres tidssvarende sanitære installationer for personale, brugere m.fl.

3. Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, naturgas.

### **§11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 9 nævnte opholdsarealer og beplantningsbælter.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret de i §10 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.

### **§12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Byplanvedtægt 1-10, godkendt af Boligministeriet den 30. december 1969, ophæves for området der er omfattet af lokalplan 1.10.13.

### **§13. 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).*

*Derimod har byrådet som hovedregel 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*

### **Lokalplanens retsvirkninger**

**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.

**§14. 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.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. juni 2002

Sign.:

Anders Bak  
borgmester

/

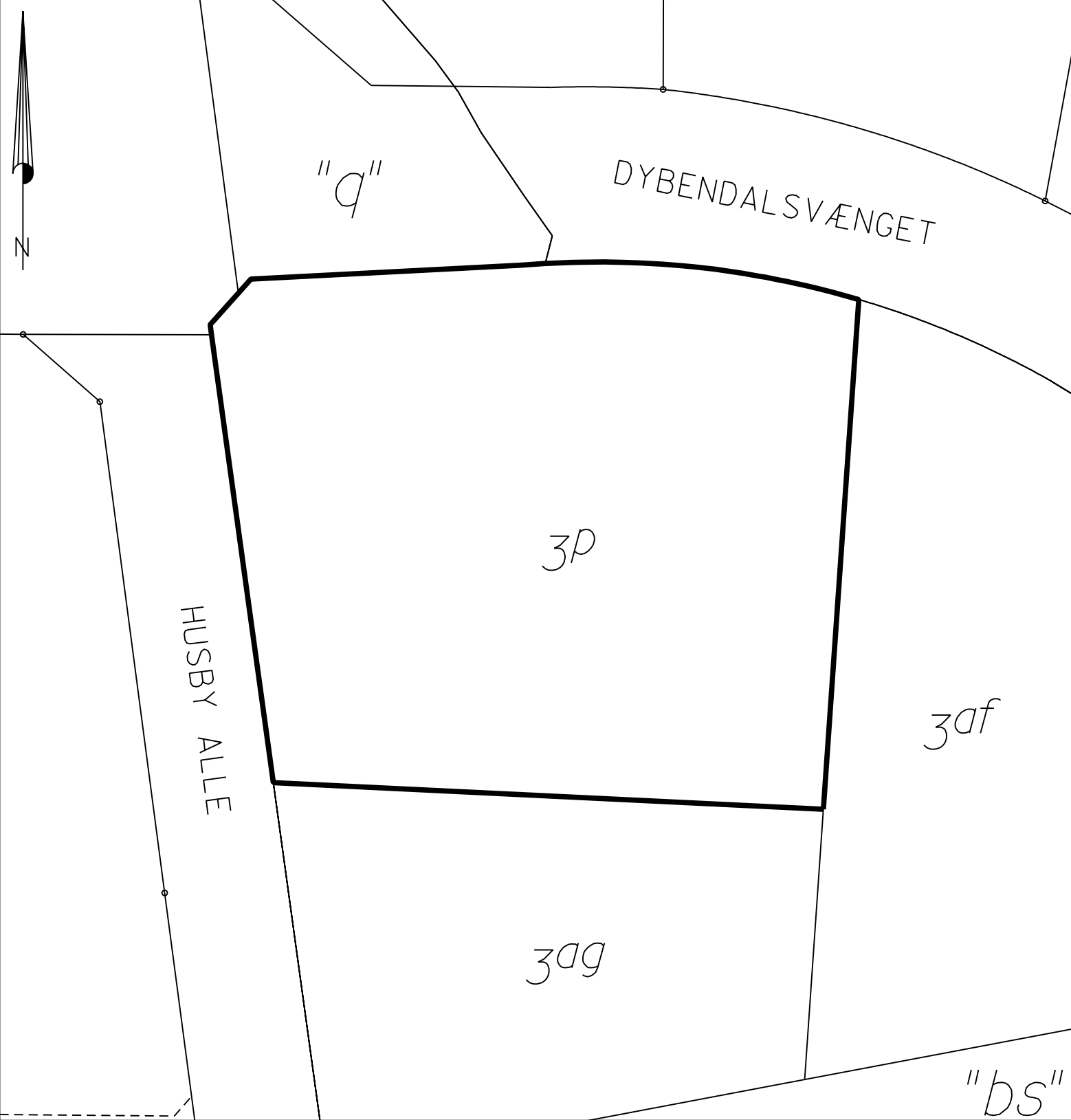
Peter B. Zahlekjær  
teknisk direktør

Tinglyst den 8. juli 2002 under 15685.

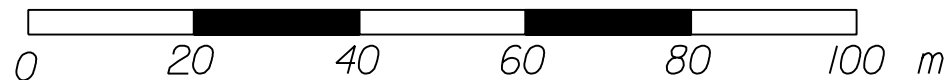
Retten i Taastrup den 11. juli 2002

Sign.:


Lilian Jespersen

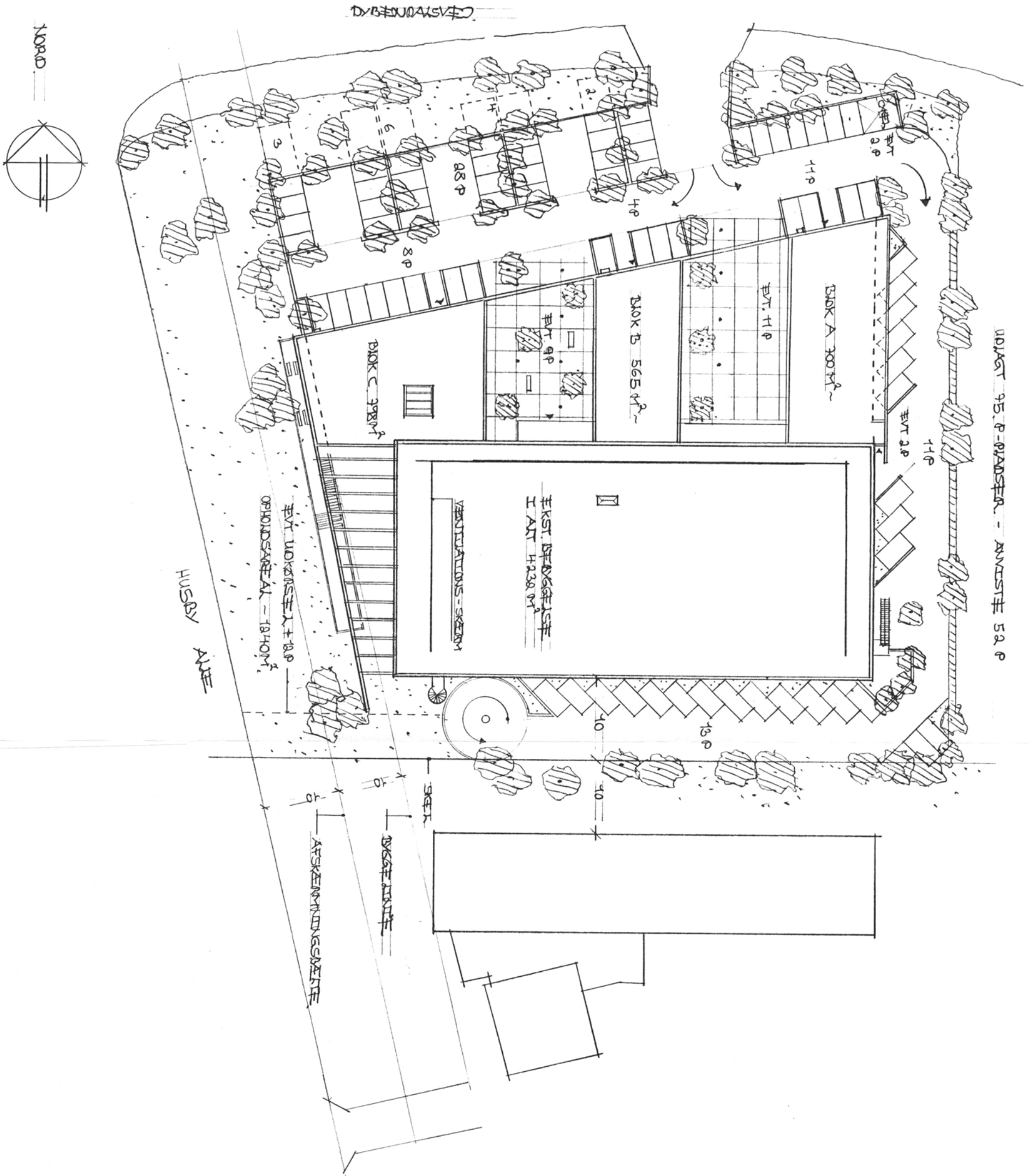


**—** Lokalplangrænse




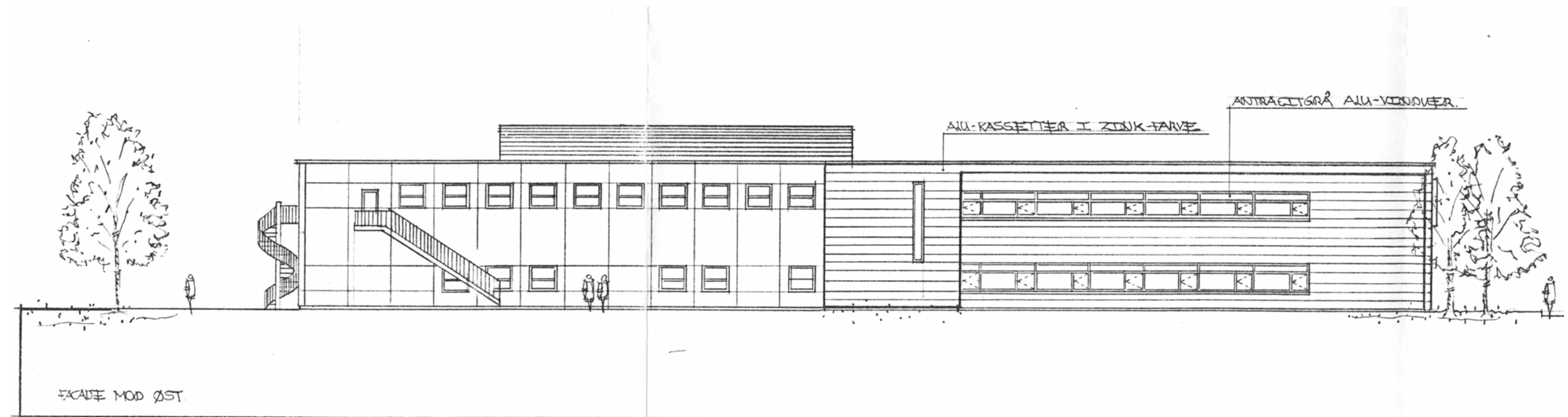
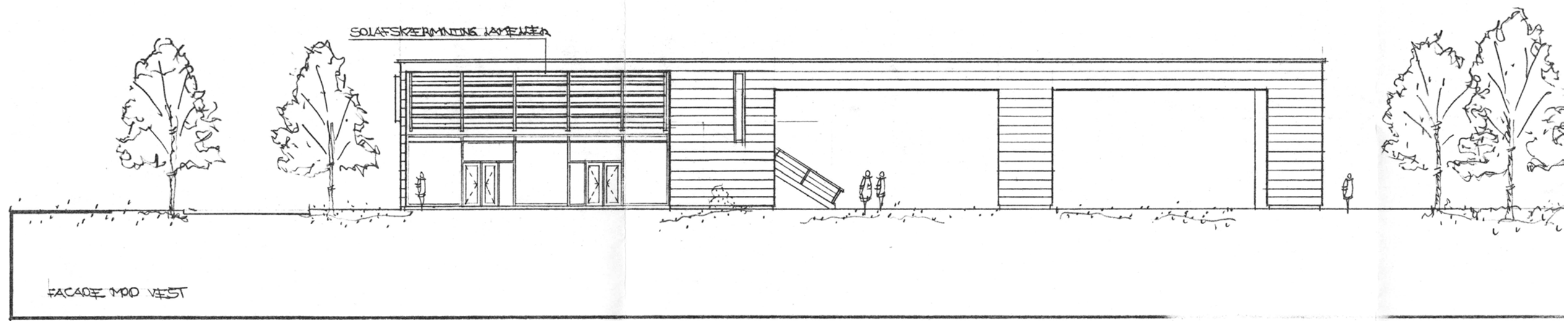
Bilag I

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		<b>Telefon: 43 59 10 00</b>
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1266 KJA</i>
Lokalplan I.10.13 Taastrup		DATO: 19. nov. 2001 MÅL: 1: 1000 JOUR.NR.: 309/19-0001	

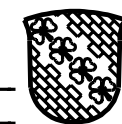


Bilag 2

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø		Lokal: 1266 KJA
Lokalplan I.10.13 Taastrup		DATO: 19. nov. 2001 MÅL: JOUR.NR.: 309/19-0001	



## Bilag 3



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1286 KJA

Lokalplan 1.10.13

Taastrup

DATO 19. nov. 2001

MÅL

JOUR.NR.: 309/19-0001