



Lokalplan nr. 1.01.9

Køgevej 10-12 i Taastrup

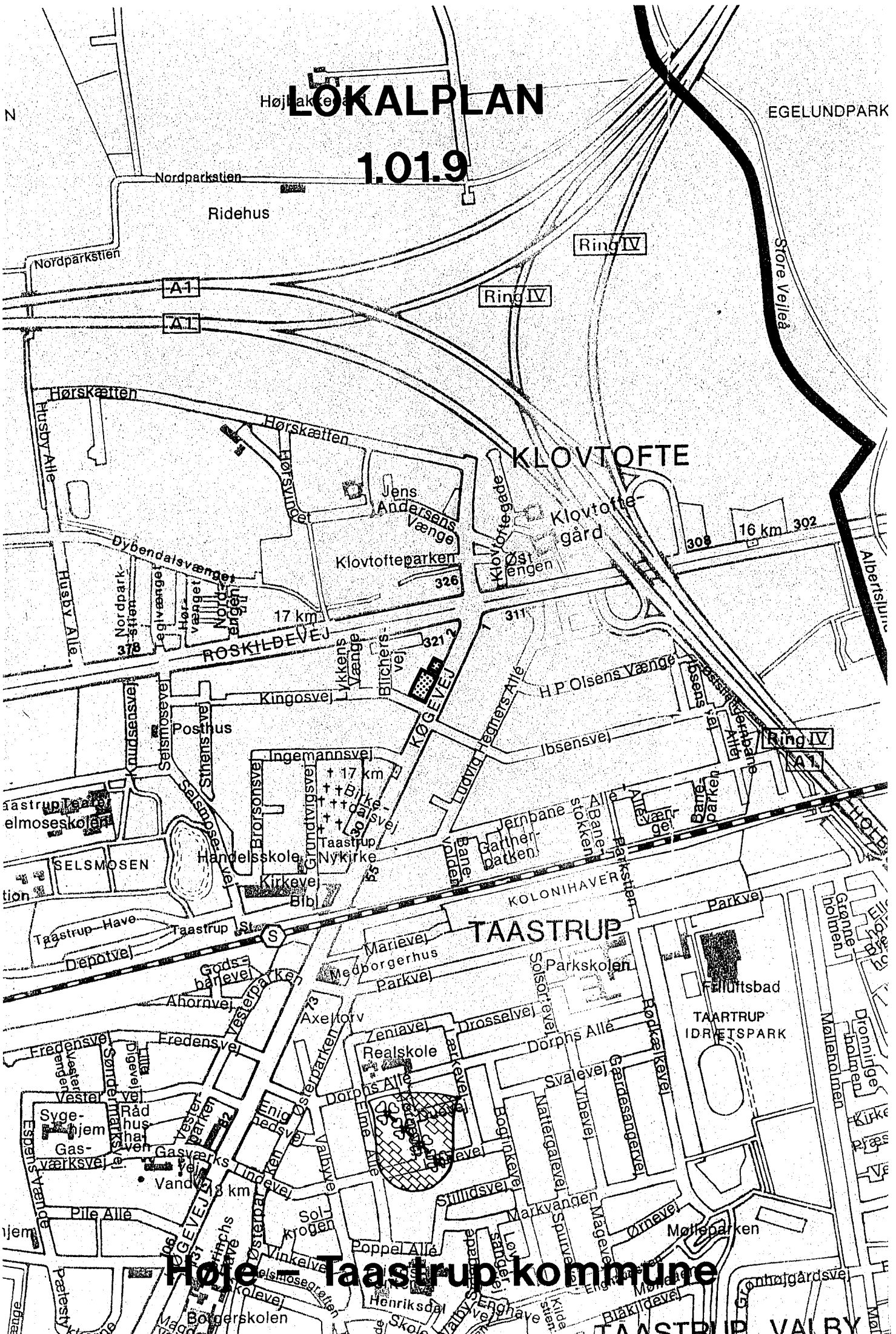
Taastrup

Kontorformål - Liberalt erhverv

27.09.1991

LØKALPLAN

1.01.9



Høje-Taastrup kommune

TAASTRUP VALBY

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 1.01.9

Liberal t erhverv, kontor,
administration m.v. Køgevej 10-12

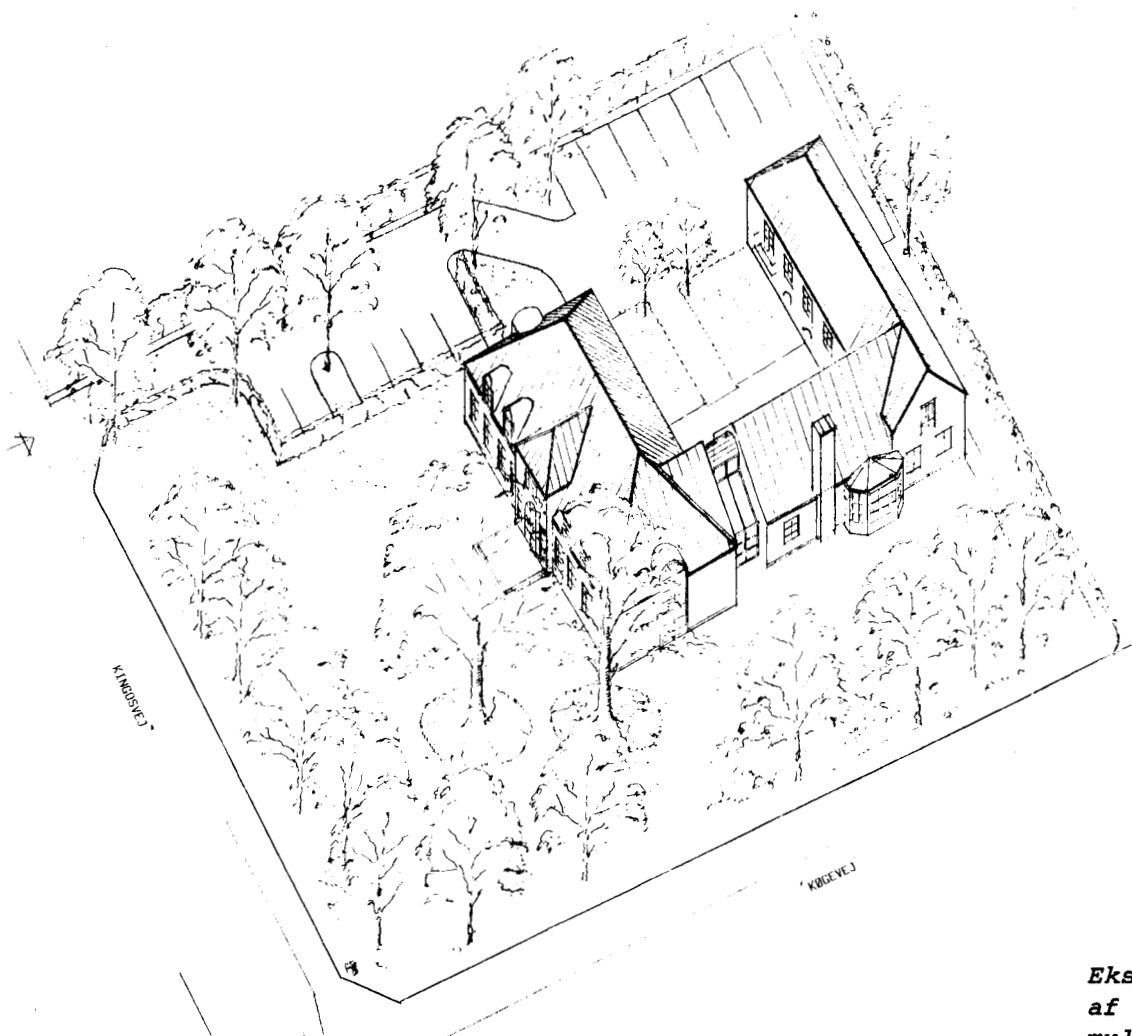
Redegørelse, lokalplan 1.01.9.

Indledning. Lokalplan 1.01.9 omfatter ejendommene beliggende Køgevej 10-12 i Taastrup.

Lokalplanen tilvejebringes ud fra et ønske om at ændre områdets anvendelse og udnyttelse samt fastlæggelse af placering og udseende af bebyggelse og beplantning.

Inden byrådet kan vedtage planen endeligt, skal den i 8 uger være offentligt fremlagt, så borgere og andre interesserede har mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag.

Planens indhold. Lokalplanen udlægger området til liberalt erhverv, administration og lignende anvendelse, hvor det må vurderes, at virksomhederne vil have interesse i at opretholde en statelig bebyggelse i velplejede omgivelser. De eksisterende villaer og haveanlæg skal bevares og må ikke domineres af nye bygninger indenfor området. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse og opføres i traditionelle materialer af høj kvalitet.



Eksempel på udnyttelse af lokalplanens byggemulighed.

Historie og baggrund.

Området hørte før udstykning til gården Lykkens Gave. I 1915 blev stykket vest for Køgevej ned til Roskildevej købt af maleren C. N. Overgård. Han solgte allerede året efter det sydlige stykke, der nu omfatter Køgevej 10 og 12, fra til overretssagfører Sigurd Jacobsen. Overretssagføreren opførte et par år senere det nu smukt restaurerede hvide hus, beliggende Køgevej 10.

I begyndelsen af 30'erne frasolgte overretssagføreren Køgevej 12. Køberen var Hugo Dorph, en af byens førende erhvervsmand, og bygherre til bl.a. "Hvidesten" beliggende lige syd for. Han overdrog grunden til sin datter Anna Reimers, der sammen sin mand ingeniør Aage Reimers i 1936 opførte det nuværende hus. Til arkitekt valgtes Axel Maar, der kort forinden havde stået for en vellykket restaurering og ombygning af Hvidesten. Resultatet blev den af tåstrupborgere velkendte, repræsentable villa og store parkagtige have. Det skal dog nævnes, at baggrunden for at bevare villaen mere ligger i hensynet til kvarteret som helhed, end i selve bygningens arkitektoniske værdi. I 1986 blev ejendommens have udstykket i to nye boligparceller, der dog aldrig blev solgt fra.

Ejendommene har i sin tid haft en god beliggenhed i et af Taastrups fine kvartere og ud til byens hovedstrøg, Køgevej. I dag er beliggenheden ud til den trafikerede Køgevej ikke længere attraktiv set ud fra et boligsynspunkt og husene er meget store til at være almindelige familieboliger. Det er derfor hensigten at give mulighed for, at ejendommene kan udnyttes til f.eks. hovedsæde for en virksomhed, eller til liberalt erhverv, der har behov for repræsentable omgivelser, og som ikke er til gene for det tilgrænsende boligkvarter. En sådan anvendelse er allerede i lokalplan fastlagt for "Hvidesten", den sydlig naboejendom, ligesom der er givet dispensation til delvis erhverv på Køgevej 10.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplnens rammeområde 119, hvor det udlægges til haveboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Vedtagelsen af lokalplanen forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen, som vil blive fremlagt til offentlig høring 8 uger sammen med forslaget til lokalplan.

Området er idag omfattet af byplanvedtægt 1-01 hvor det udlægges til haveboligområde. Vedtægten åbner mulighed for udstykning af grunde på ned til 700 m². Området ville således kunne udstykkes i op til 5 mindre parcelhusgrunde, hvor der på hver kunne bygges et tofamiliehus. For den sydlige ejendom vil forudsætningen for at udnytte byggemuligheden og erhvervs muligheden i nærværende lokalplan være, at matriklerne igen bliver sammenlagt.

Med vedtagelse af lokalplanen bortfalder byplanvedtægten for området.

Området er beliggende i byzone.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanloven § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

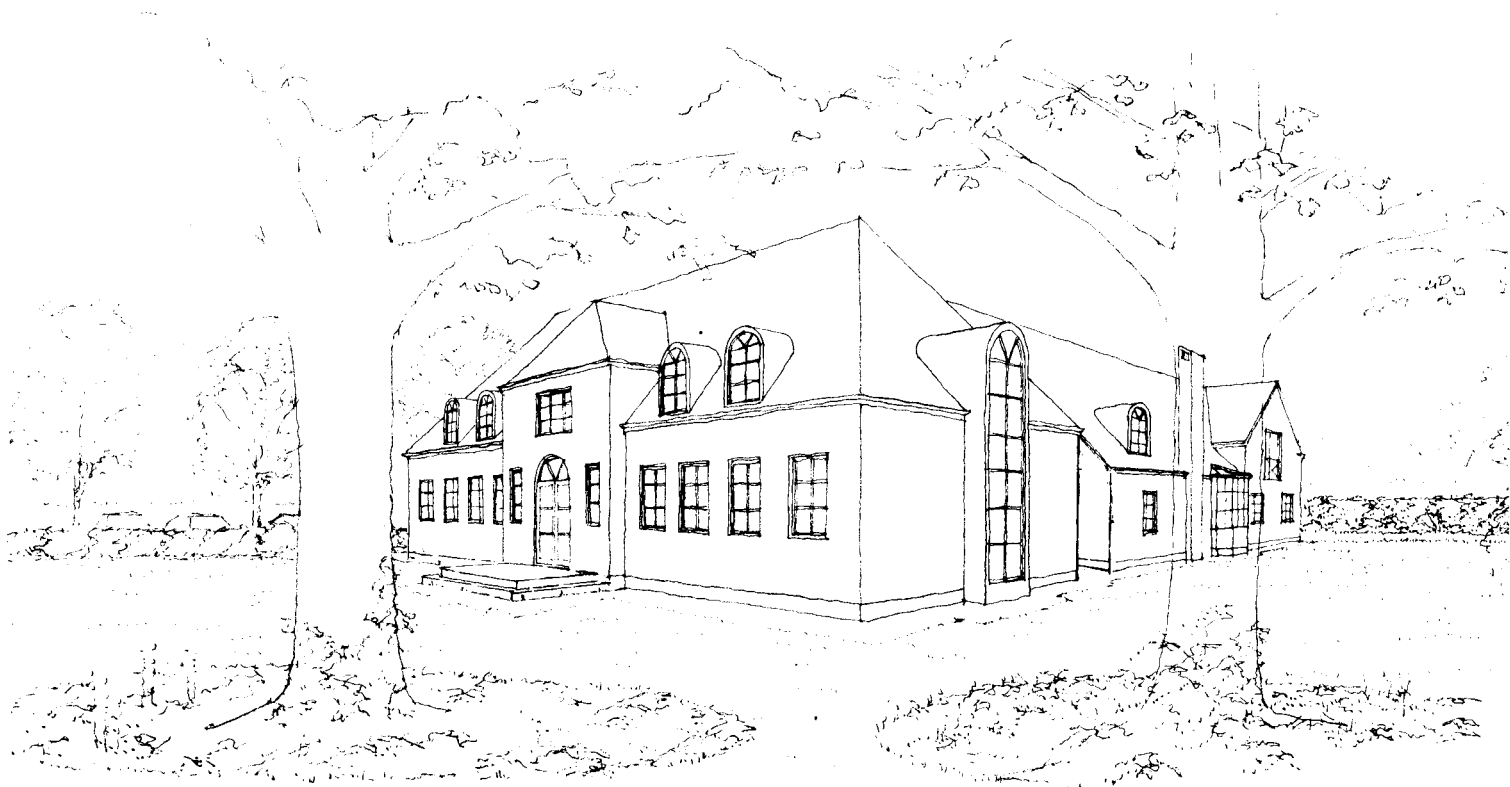
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke ændrer den særlig karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.



Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 1.01.9.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende Køgevej 12 i Taastrup.

§ 1. Lokalplanens formål.

Planens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et eksklusivt erhvervsområde forbeholdt kontorformål og liberalt erhverv, samt fastholde kvarterets præg af herskabelige villaer i parklignende omgivelser.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Planen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1/11-1-1 og omfatter følgende matrikelnumre : 4 r, 4 af, 4 ae, 4 ii Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke, samt alle parceller der efter den 3. april 1991 udstykket fra de nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i byzone.
3. Området opdeles i to delområder A og B jvf. kortbilag 1/11-1-1.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål: kontor, administration og liberalt erhverv.
2. Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som er omfattet af miljøbeskyttelseslovens liste over særligt forurenende virksomheder, anlæg og indretninger.
3. Der kan på hver ejendom indrettes en bolig for ejer, bestyrer eller anden person med tilknytning til virksomheden.
4. Der må ikke på ejendommene være hjemsted eller tilkørselscentral for lastbiler og servicebiler m.v.

§ 4. Matrikulære forhold.

1. Ingen ejendom indenfor området kan opdeles ved udstykning .
2. For delområde A er det en forudsætning for udnyttelse og bebyggelse af ejendommen efter lokalplanens bestemmelser, at matrikler indenfor delområdet sammenlægges til en matrikel.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

1. Den kørende adgang til delområde A sker fra Kingosvej jvf. kortbilag 1/11-1-2.
2. Der skal indenfor den enkelte ejendom etableres tilstrækkelig parkeringsmulighed til virksomhedens kunder og ansatte m.m. Dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og en p-plads pr. 100 m² boligetageareal.
3. Parkeringsanlæg indenfor delområde A skal placeres på ejendommens vestlige del jvf. kortbilag 1/11-1-2.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Det samlede bruttoetageareal indenfor den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
2. Op til 109 m² kælder, med lofthøjde højst 1 meter over gennemsnitlig terrænkote ved bygningens hjørner, medregnes ikke i bebyggelsesprocenten.
3. Bebyggelsen skal holdes indenfor de på kortbilag 1/11-1-1 viste byggefelter, og mindst 5 meter fra det vestlig naboskel. Mindre garager og udhuse kan dog med byrådets godkendelse opføres udenfor byggefelterne.
4. Der må ikke bygges mellem de eksisterende bygninger og Køgevej.
5. Bebyggelsen kan højst opføres i 1 ½ etage, idet frontriddere o.lign. arkitektoniske elementer er tilladte.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 9 ½ meter over omgivende terræn. Skorstene o.lign. mindre bygningsdele kan dog godt overstige denne højde.
7. Der må ikke opføres carporte.
8. De i Regionplan 89 fastsatte retningslinier for forebyggelse af støjgener skal overholdes. Bygninger og bygningsdele skal derfor udformes, således at støjniveauet inden i bygningerne ikke overstiger 35 dB(A).

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden.

1. Bebyggelsen skal være præget af høj kvalitet såvel i materialer som udførelse.
2. De eksisterende huse skal som helhed bevares og ved nybyggeri skal nyt og eksisterende udgøre en helhed uden at eksisterende huse domineres eller skjules. Se kortbilag 1/11-1-3, 1/11-1-4, 1/11-1-5.

3. Der skal materialemæssigt ske en tilpasning af eksisterende og nyt byggeri.
4. Facademur skal opføres i traditionelle teglsten, som dog kan pudses og males i en af byrådet godkendt farve. Til mindre bygningsdele og facadepartier kan bruges glas og træ.
5. Tage skal være saddeltage med en hældning på mindst 45°. De kan udføres med hel og halvvalm. Tagmaterialet skal være blanke eller glaserede vingetagsten i tegl. Tagrender skal udføres i zink.
6. Vinduer udføres som hul i mur, og i facade og kviste skal der som hovedregel være ægte fagdelte vinduer. Karme og rammer skal være af træ og males i en af byrådet godkendt farve.
7. Byrådet kan give tilladelse til at ovennævnte bestemmelser fraviges, hvor dette er nødvendigt for at kunne etablere anlæg for produktion af vedvarende energi.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.

1. Bebyggelsen skal fremtræde som beliggende i parkmæssige omgivelser.
2. Indenfor delområde A udlægges arealet syd for byggefeltet og øst for adgangsvejen med p-anlæg til parkagtig have. De tre store bøgetræer, vist på kortbilag 1/11-1-2 skal bevares, plejes og suppleres med genplantninger.

Birketræerne ved adgangsvejen må kun fjernes efter aftale med kommunen.

3. Området skal som helhed fremtræde pænt, ryddeligt og velplejet uden nogen form for udendørs oplag.
4. Mod vej, hegnes med levende ikke stedsegrøn hegnsbeplantning. Hegnsbeplantningen skal have en karakter, så der ikke helt lukkes for indblik til anlægget. Det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn eller lignende. I naboskel gælder hegnslovens almindelige bestemmelser. Der må ikke i øvrigt opsættes hegn indenfor området uden byrådets tilladelse.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Varmeforsyning indenfor lokalplanområdet skal efter byrådets anvisning ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarmeforsyning).

2. Indenfor lokalplanområdet skal spildevands- og regnvandsafledning ske ved tilslutning til offentlige ledninger.
3. Bebyggelsen tilsluttes det offentlige vandforsyningsnet.
4. Der skal afsættes plads til opbevaring af renovation og genbrugsmaterialer fra både erhverv og fra eventuelle boliger, jvf. "regulativ for genbrug og renovation" og "regulativ for erhvervs affald, samt genanvendelse heraf". Affald og genbrugelige materialer skal kunne afhentes uden gene for renovationen. Det vil sige ingen niveauforskelle, trapper, slidsker m.v. En komprimatorvogn skal kunne vende inde på grunden (venddiameter er 15 m.).

§ 10. Forudsætninger for i-brugtagen af ny bebyggelse.

Ny bebyggelse må ikke uden byrådet tilladelse tages i brug før, der på den respektive ejendom er:

- sket en sammenlægning af matriklerne indenfor lokalplanområdet jvf. § 4.
- etableret de i § 5 stk. 2 og 3 nævnte p-pladser
- bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 9. stk. 1, 2 og 3 og med renovationsfaciliteter jvf. § 9, stk. 4.

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt og servitut.

1. Den af boligministeriet den 6. januar 1966 godkendte byplanvedtægt 1.01 for Høje-Taastrup Kommune ophæves for den del, som omfatter nærværende lokalplanområde.
2. Den den 4. februar 1986 tinglyste servitut for ejendommene matr. nr. 4 æ og 4 af Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke aflyses.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbe-
kendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) vedtages for-
anstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i sam-
me lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme om-
fattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 20.8.1991.

sign.

Anders Bak
borgmester

/

Børge Larsen
teknisk direktør

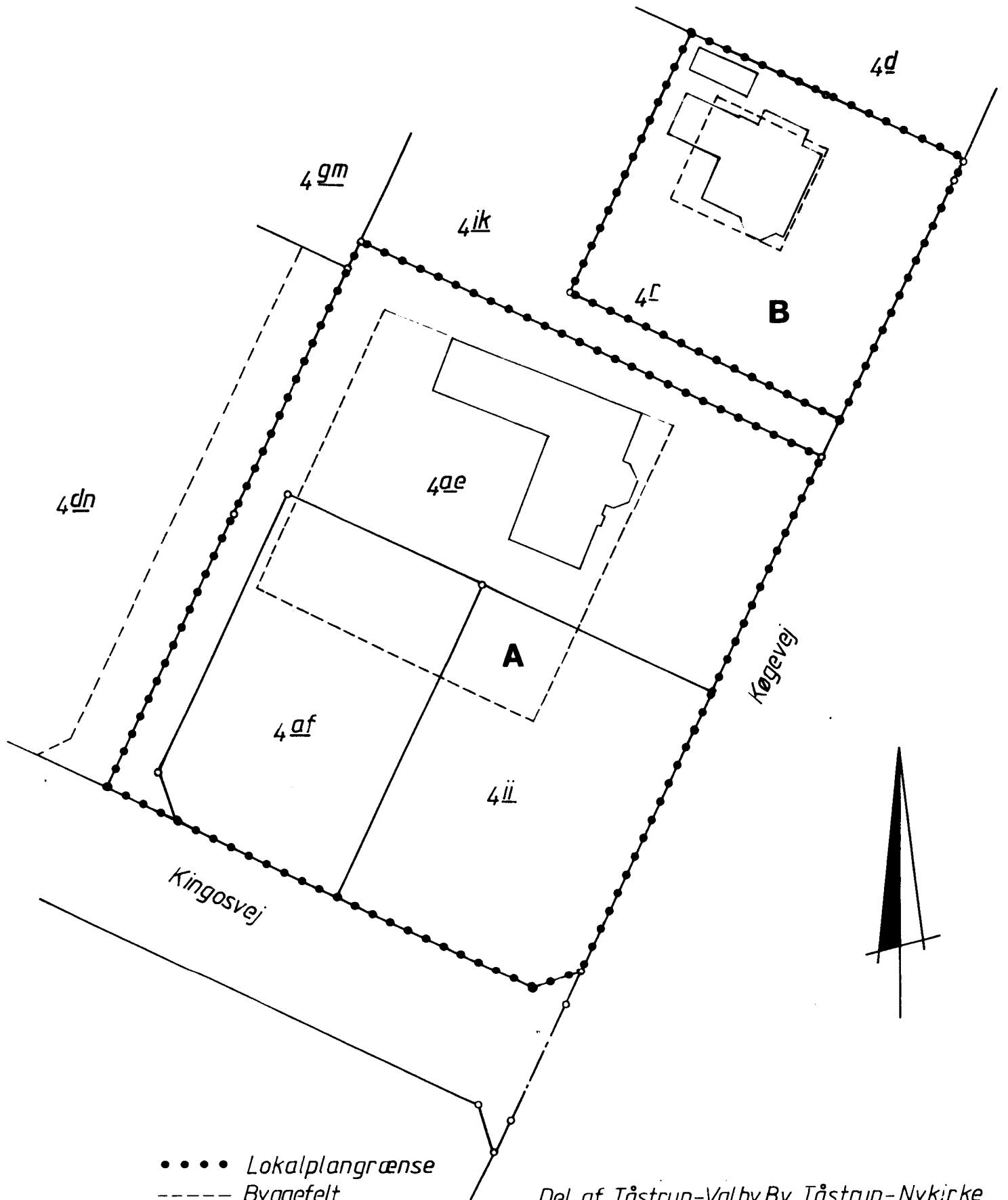
INDFØRT I DAGBOGEN

27.09.91 14124

RETTEN I TÅSTRUP
LYST.AKT. K NR. 698


sign.

E. M. Pedersen
o.ass

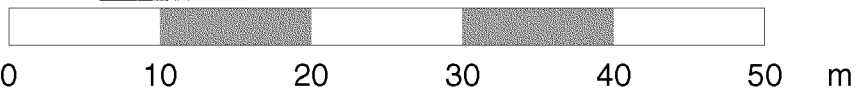


- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- A, B Delområde

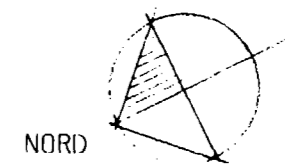
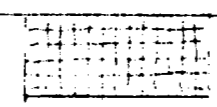
Del af Tåstrup-Valby By, Tåstrup-Nykirke

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Kontor
		Tegn. nr. 1/11-1-1	Ans. / T.v. / M. / G. / P. /
Lokalplan 1.019		Tegn. nr. 1/11-1-1	
Matrikelplan		Repr. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af		af	

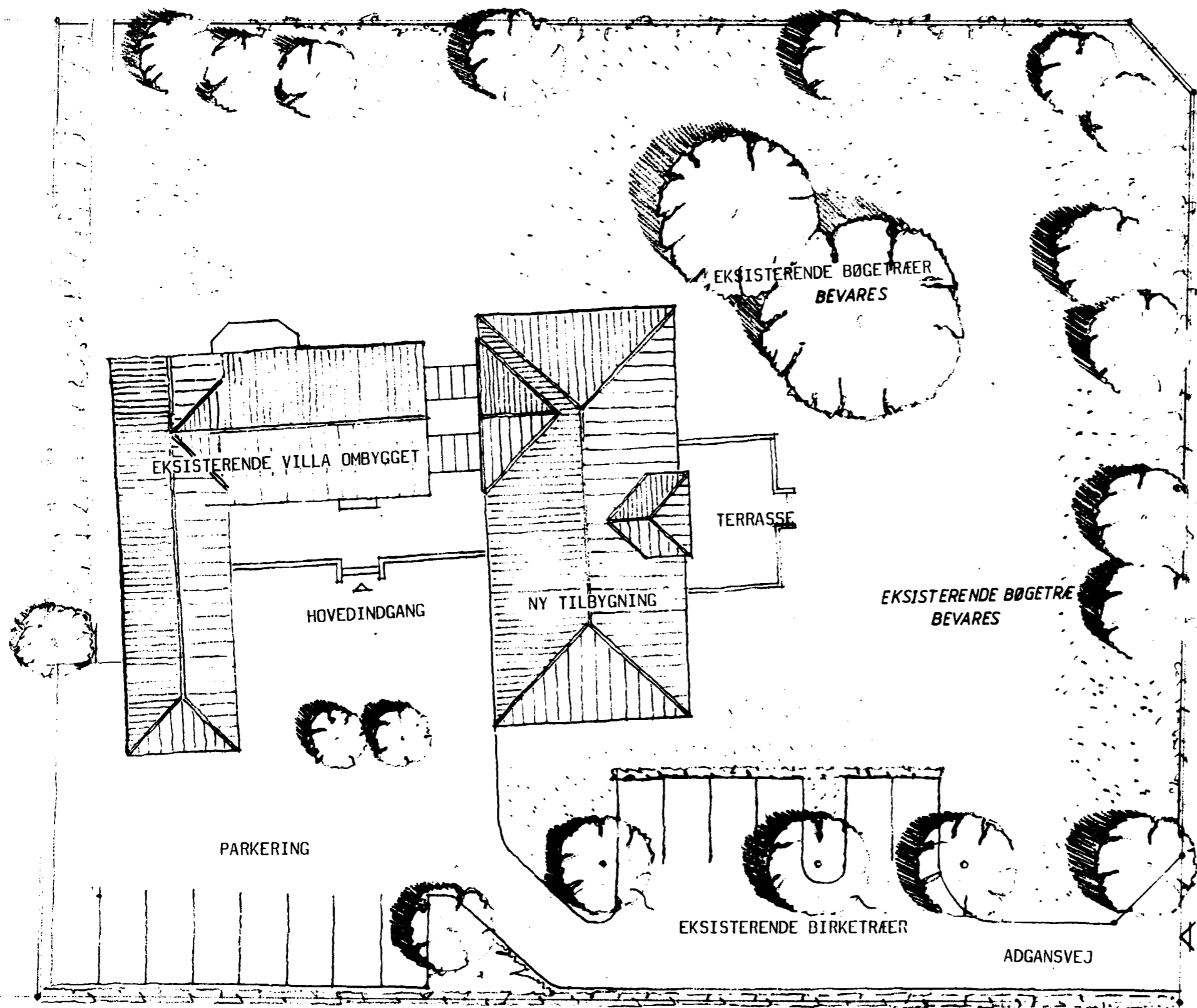
Matrikelbetegnelser er ajour pr. 3.4.1991



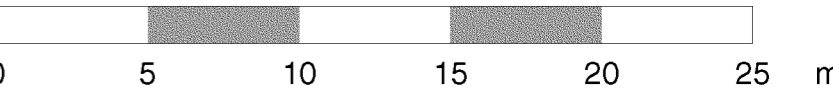
KØGEVEJ



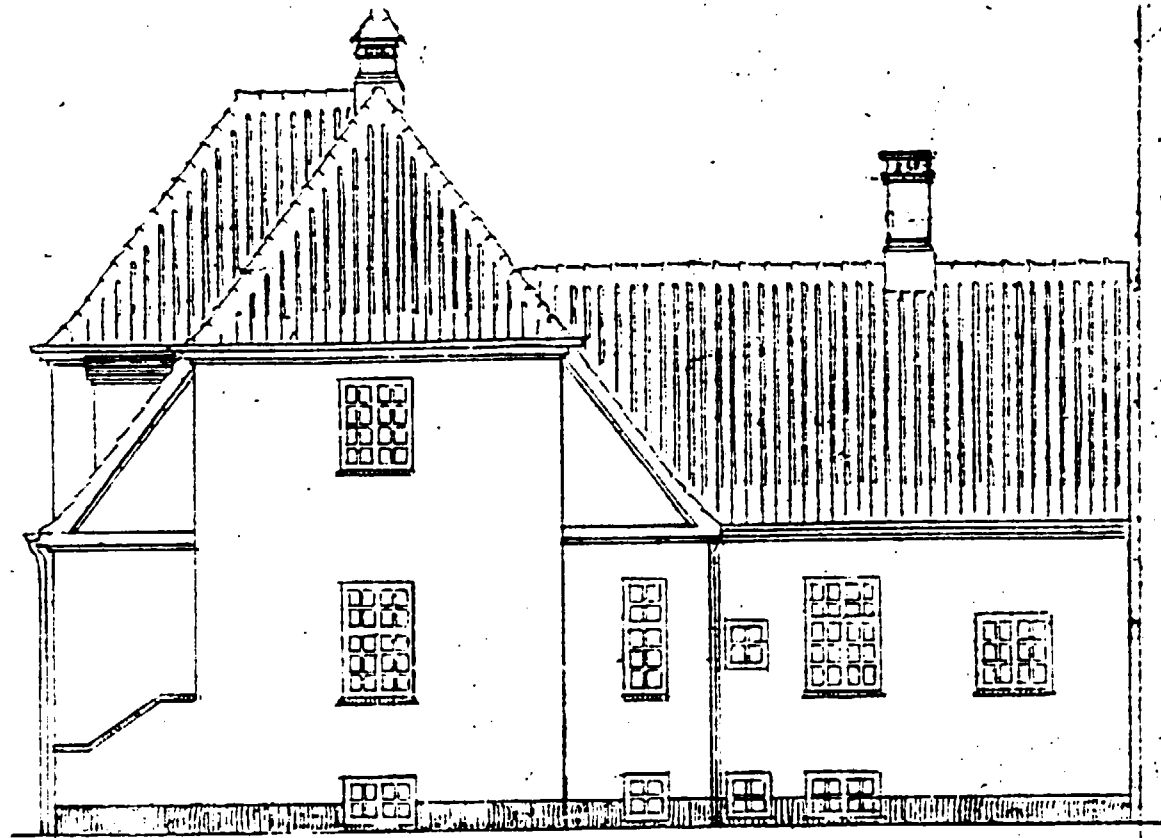
SAMLET GRUNDAREAL	2944 m ²
BRUTTOETAGEAREAL	
EFTER OM- OG TILBYGNING	736 m ²
BEBYGGELSESPROCENT	25
PARKERING 15 STK. ~ 1 PLADS PR. 50 m ²	



Eksempel på udnyttelse af lokalplanens byggemulighed. for delområde A



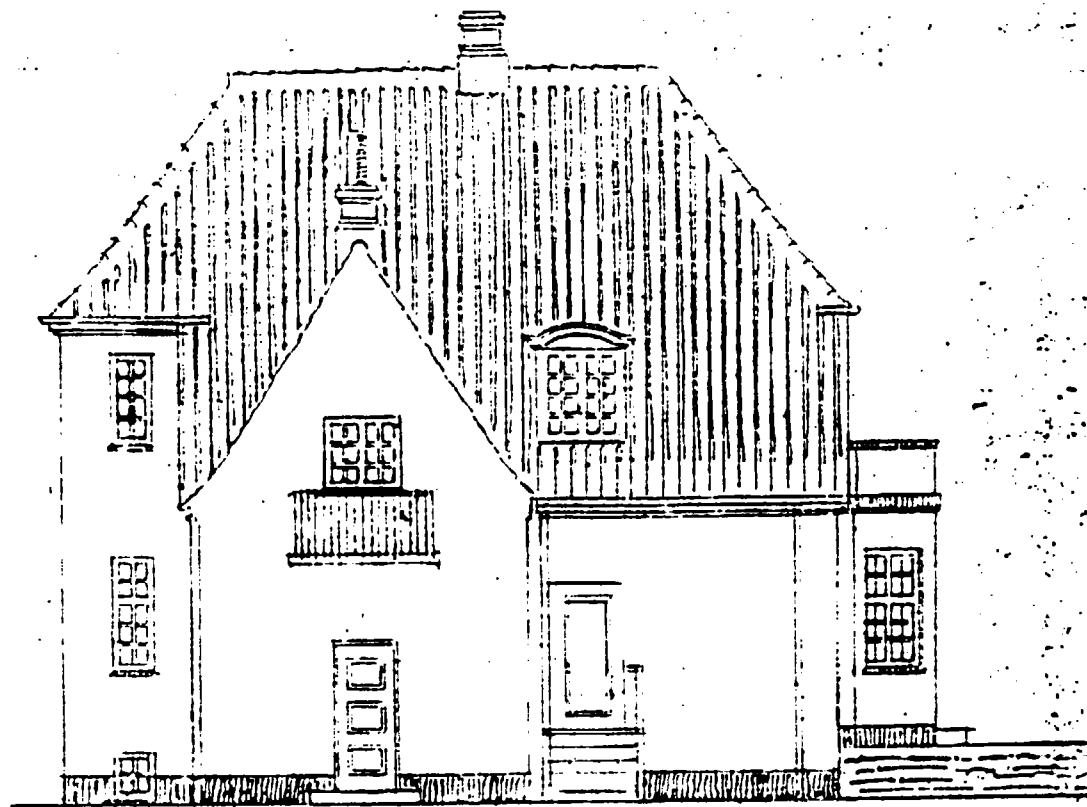
HØJE-TAABSTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Lokalplan 1.01.9	
		Grundplan delområde A	
Rest. dato	5/4 91 TW	Måltørhold	1:250
Konstr. nr. 1/11-1-2		Tekn. nr. 1/11-1-2	
Repro. dato		Ark. Helge Jørgensen	



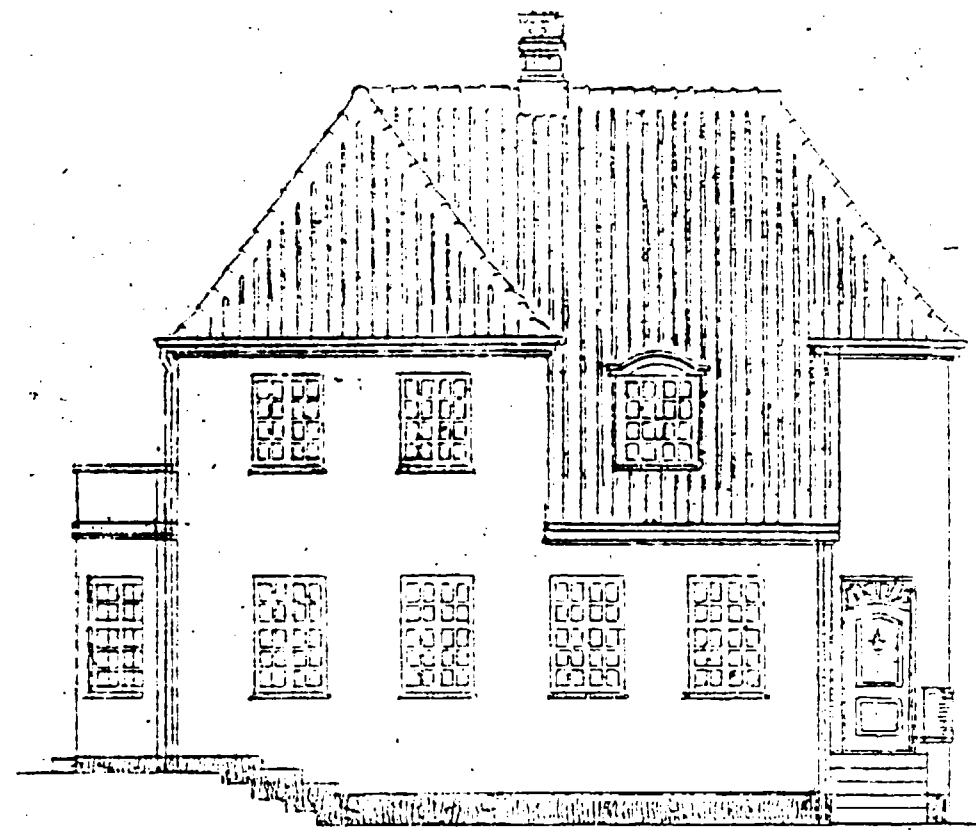
NORD



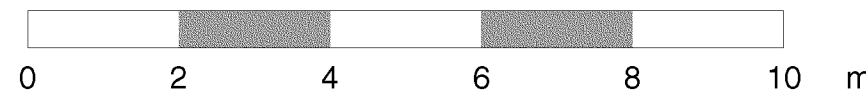
SYD




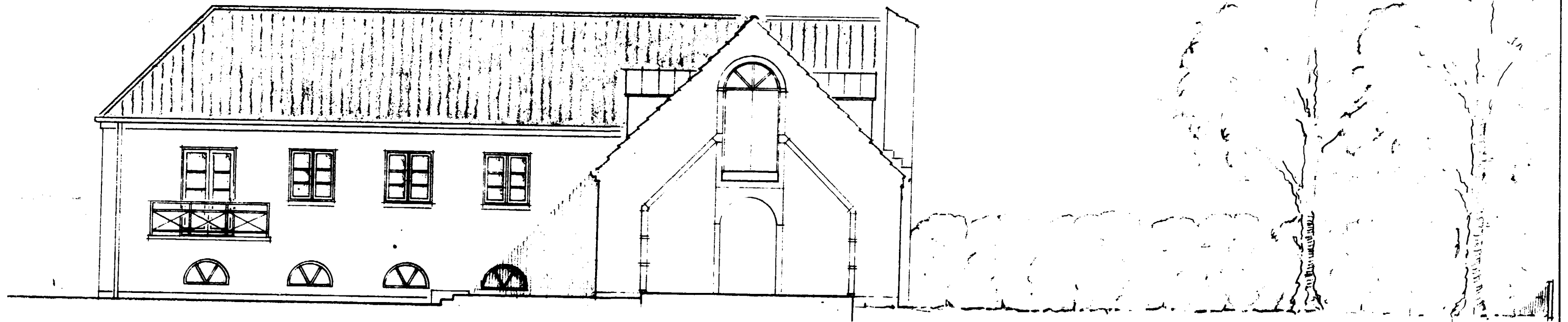
VEST



ØST

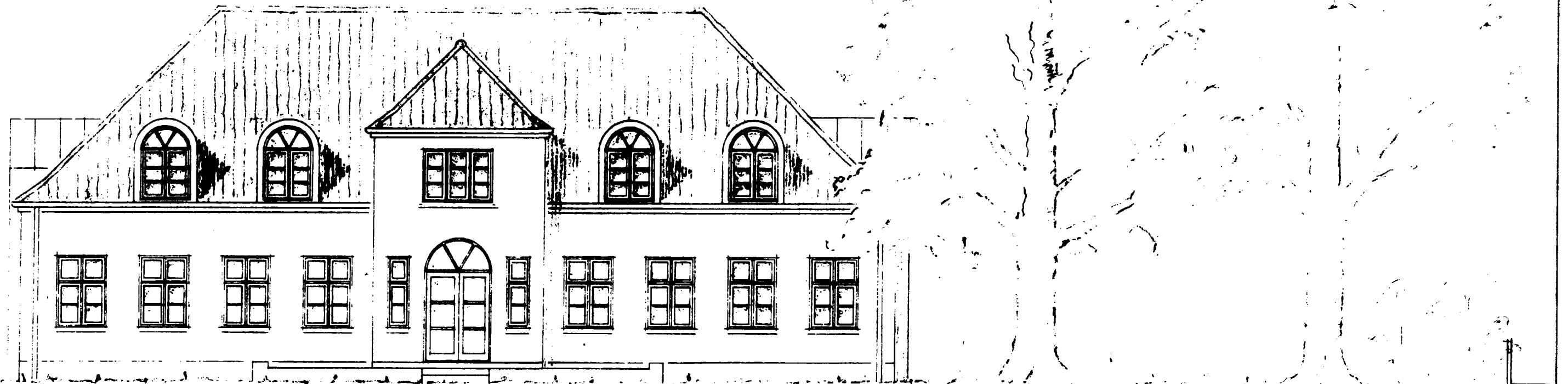


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 1.019 Facader Køgevej 10	Målestok 1:100 Tegnet af <i>[Signature]</i> 1/11-1-3
Dato: 1/11-1-3	Tegnet af: <i>[Signature]</i>

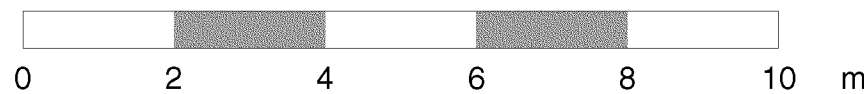



GÅRDFACADE MOD SYD

TVÆRSNIT



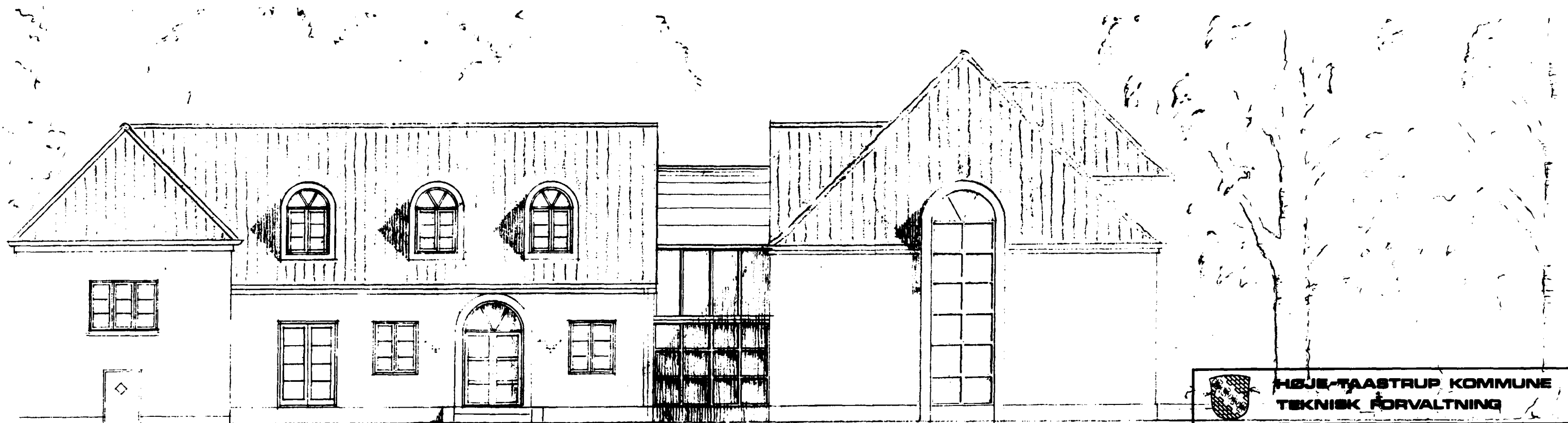
HAVEFACADE MOD SYD



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Udarbejdet af: Tegner: <i>[Signature]</i>	
Lokalplan 1.01.9 Facader Køgevej 12		Skala: 1:100 Tegnr. nr.: 1/11-1-4	
Rest. dato: Udarbejdet af: Grundmateriale nr. udfærdiget:	Rest. dato: Udarbejdet af: Grundmateriale nr. udfærdiget:	Rest. dato: Udarbejdet af: Grundmateriale nr. udfærdiget:	Rest. dato: Udarbejdet af: Grundmateriale nr. udfærdiget:
Arkitekt: <i>[Signature]</i> Ark. Helge Jørgensen		Rest. dato: Udarbejdet af: Grundmateriale nr. udfærdiget:	




FACADE MOD KØGEVEJ (ØST)



NDGANGSFACADE MOD VEST



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		1:100	Tegn. <i>MS/LAP</i> Dag. <i>MS</i> Kontrolleret <i>MS</i>
Lokalplan 1.01.9 Facader Køgevej 12		Tegn. nr.	1/11-1-5
Rest. dato		Repr. dato	
Grundmateriale er udfærdiget		Ark. <i>Helge Jørgensen</i>	