



Lokalplan nr. 1.16.2.1

Et område ved Dorphs Allé og Lindevej

Taastrup

Boligformål: Rækkehusbebyggelse

13.08.1984

LOKALPLAN

1.16.2.1



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 1.16.2.1

RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED DORPHS ALLÉ OG LINDEVEJ I TÅSTRUP

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan for nogle områder til rækkehusbebyggelse i Tåstrup.

Hvor.

Arealerne er beliggende nord og syd for Dorphs Allé, og nord for Lindevej. De afgrænses mod øst af Østerparken og mod nord og syd af de tilstødende parkeringsarealer.

Hvorfor.

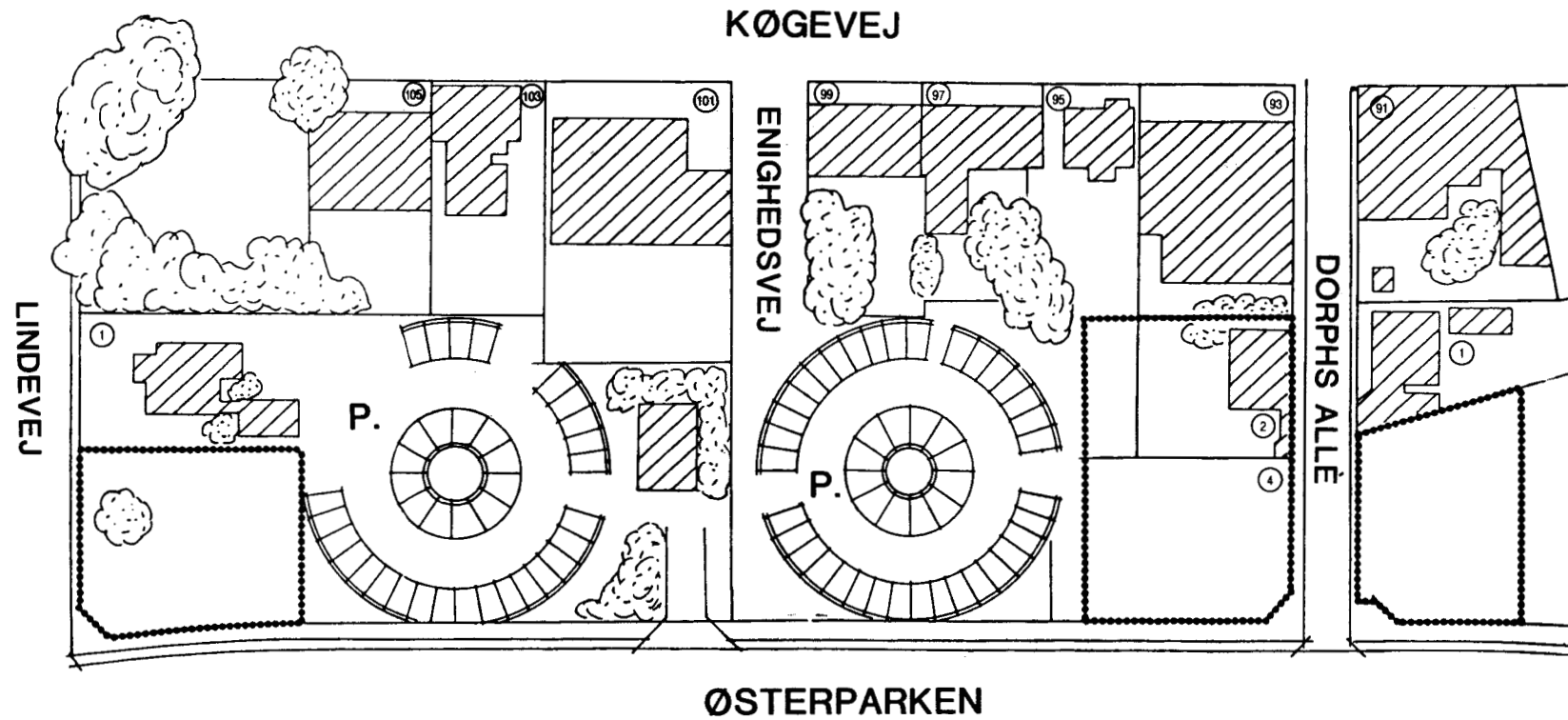
Hensigten med at udarbejde en lokalplan er blandt andet at fortælle, hvordan veje, stier, bygninger, beplantning m.m. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger den nøjere afgrænsning af de arealer, der må benyttes til boligformål - rækkehuse, og de arealer, der må benyttes til grønt område, parkering eller lign. Desuden fastlægges bestemmelser om bygninger, vejadgang, parkering, opholdsarealer m.m.

Lokalplanen er udarbejdet, idet Høje-Taastrup kommune i forbindelse med færdiggørelse af parkeringsarealerne ved Østerparken har ønsket at sælge de arealer der kan udnyttes til rækkehusbebyggelse efter intentionerne i den tidligere udarbejdede lokalplan 1.16.2.

En privat bygherre har udarbejdet forslag til at opføre ialt 12 rækkehuse.

ILLUSTRATIOSPLAN



●●●●● LOKALPLAN 1.16.2.1 OMRÅDEGRÆNSER

P. PARKERINGSPLADSER

Borgernes indflydelse.

Intentionerne med kommuneplanloven er bl.a., at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner, når det er nødvendigt, for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En lokalplan skal fremlægges som forslag i mindst 2 måneder, inden den vedtages endeligt af byrådet, og i denne periode er der mulighed for at frenkøme med indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan træde i kraft.

Formål med redegørelse m.m.

I det følgende afsnit er der gjort rede for lokalplanens indhold. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se forslaget i en større sammenhæng. Herefter gøres der rede for lokalplanens retsvirkninger.

Endelig følger selve lokalplanforslaget, der indeholder formålsbestemmelser, dels bestemmelser for at opnå disse mål og til sidst kortbilag.

Lokalplanens indhold.

I lokalplanen udlægges arealerne til boligformål - rækkehusbebyggelse, grønt område og parkering o. lign. Der skabes mulighed for at opføre 3, henholdsvis 6 rækkehuse langs Dorphs Allé's nord- og sydside, og 3 rækkehuse langs Lindevejs nordside.

Vejadgangen til bebyggelsen fastlægges, og det fastlægges, hvor opholdsarealer og stier skal placeres, og hvor parkering skal finde sted.

Det bestemmes, at bebyggelsen kun må opføres som sammenhængende rækkehusbebyggelse i ikke mere end 2 etager med facade i byggelinie (langs Dorphs Allé og Lindevej).

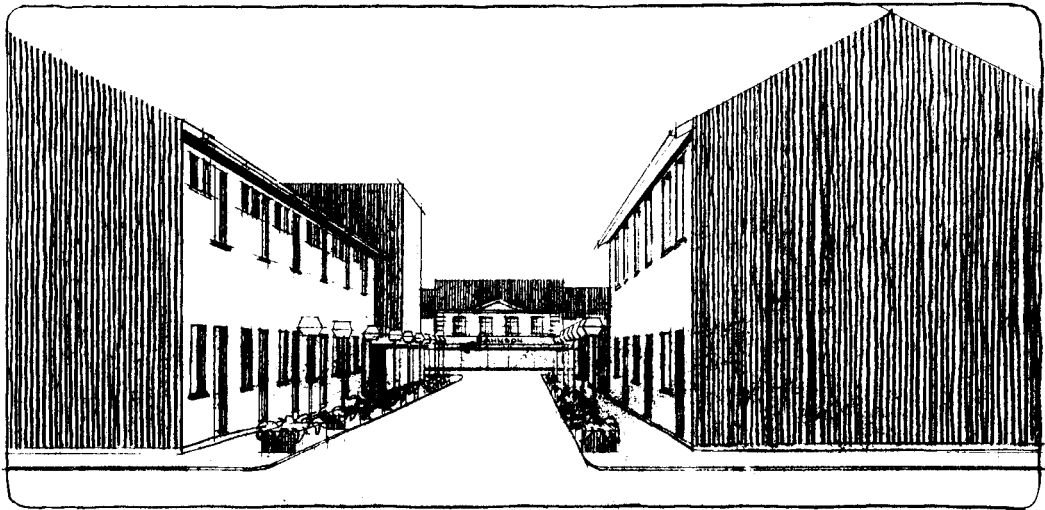
Udhuse skal placeres med facade langs skel mod de tilgrænsende parkeringsarealer.

Af bestemmelserne fremgår, at bebyggelsen skal udføres som muret byggeri.

Det forudsættes, at bebyggelsen tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg (fjernvarme) efter byrådets anvisning.

Endelig kræves det, at en grundejerforening oprettes, når byrådet kræver det, og det forudsættes, at de interne stiarealer og grønne områder vedligeholdes af grundejerforeningen.

EKSEMPEL PÅ GADEINDRETNING



Dorphs Allé set fra Østerparken

Forholdet til anden planlægning.

Arealerne er beliggende i byzone og de er i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser (område 136) planlagt anvendt til bolig- og centerformål.

Arealerne er desuden omfattet af lokalplan 1.16.2, der omfatter bebyggelserne omkring Køgevej, fra jernbanen i nord til Skolevej i syd. I lokalplan 1.16.2 er arealerne tænkt anvendt til sammenhængende rækkehusbebyggelse i maksimalt 2 etager.

På arealerne nord for Dorphs Allé er fastlagt et byggefelt på 7 m's bredde, mens der på de 2 øvrige arealer er fastsat en bebyggelsesprocent på 40.

Arealerne er beliggende indenfor de områder, der påregnes forsynet med fjernvarme i henhold til varmeplanlægningen. Der er nedlagt forbud mod brug af el-varme i ny bebyggelse indenfor området.

Der er tanker om, en gang i fremtiden, at ændre Dorphs Allé på en delstrækning, så kørebanen indsnævres og fortovsarealet udvides.

Lokalplanens retsvirkning.

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 meddele 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.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Høje-Taastrup kommune.
Lokalplan 1.16.2.1.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende vest for Østerparken ved Dorphs Allé og Lindevej i Tåstrup.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge den fremtidige anvendelse af delområdelområderne R til boligformål, rækkehusbebyggelse, delområderne G til grønt område eller lign. med mulighed for indplacering af et begrænset antal parkeringspladser efter byrådets nærmere godkendelse, i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 1.16.2,
- at fastlægge vejadgang, parkering og stier i områderne,
- at sikre, at ny bebyggelse udføres efter visse retningslinier, og
- at sikre, at der etableres en grundejerforening, når byrådet ønsker det.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 312/5-1-1 og omfatter matr.nr.e

6 ai, 6 au, 6 ca,

del af 6 aa og del af 6 mu alle Tåstrup Valby by, Tåstrup Nykirke, samt alle parceller, der efter den 16. januar 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er beliggende i byzone.

2. Lokalplanens område opdeles i delområderne R og G, vist med særlig signatur på kortbilag 312/5-1-2.

Delområde R til rækkehusbebyggelse og delområde G til grønt område eller lign. med mulighed for indplacering af et begrænset antal parkeringspladser efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 3. Områdets anvendelse.

Delområde R.

1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse - sammenhængende rækkehusbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

2. Byrådet kan tillade, at der drives visse former for liberalt erhverv, nærmere beskrevet i lokalplan 1.16.2.

Delområde G.

1. Delområde G må kun anvendes til grønt område eller lignende, med mulighed for indplacering af et begrænset antal parkeringspladser efter byrådets nærmere godkendelse.

2. Indenfor området kan opføres en transformerstation til områdets forsyning, når den tilpasses den øvrige bebyggelse. Bebygget areal og bygningshøjden må højst udgøre henholdsvis 10 m² og 3 m.

§ 4. Udstykning.

Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag 312/5-1-2 viste retningsgivende udstykningsplan (dvs. max. 12 rækkehusgrunde).

§ 5. Vejadgang, parkering, stier og byggelinieforhold.

1. Vejadgang og parkering.

Vejadgang og parkering skal ske på de tilgrænsede parkeringsarealer nord og syd for bebyggelsen, jf. kortbilag 312/5-1-2.

Der tilvejebringes et antal parkeringspladser på de for området udlagte parkeringsarealer efter byrådets nærmere godkendelse. Parkeringspladserne indgår som en del af det samlede parkeringsanlæg. De er offentligt tilgængelige.

2. Stier.

De på vedhæftede kortbilag 312/5-1-2 viste stier udlægges i min. 2 m's bredde.

3. Byggelinier.

Langs Østerparken fastsættes en byggelinie på 3,5 m fra vejskel ved Dorphs Allé og 5,5 m fra vejskel ved Lindevej.

Langs Lindevej fastsættes en byggelinie på 2,5 m fra vejskel.

Langs Dorphs Allé er byggelinien sammenfaldende med vejskel.

§ 6. Bebyggelsens omfang.

1. Indenfor de på kortbilag 312/5-1-2 viste byggefelt, der har en dybde af 7 m, kan der opføres rækkehusbebyggelse. Herudover kan der opføres vindfang på indtil 4 m² ved indgangsdøre på havesiden af bebyggelsen langs Dorphs Allé's sydside, (i princippet som vist på kortbilag 312/5-1-2).

2. Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager uden udnyttelse af tagetagen.

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

4. Tagene, der skal være symmetriske saddeltage, skal have en vinkel med det vandrette plan på mellem 30° og 45°, jf. kortbilag 312/5-1-3.

5. Udhuse, der kan opføres med fladt tag, skal opføres i skel langs sti mod de tilgrænsende parkeringsarealer eller grønne områder nord og syd for bebyggelsen, jf. kortbilagene 312/5-1-4 og 312/5-1-5.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

3. Ydervægge og tage må kun opføres med rødt tegl. Udhuse kan opføres med andre materialer og med anden tagdækning efter byrådets godkendelse.

4. Til ydre bygningsdele må i øvrigt ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer, indenfor delområde R, må kun anvendes til have, gårdsplads og grønt område, jf. kortbilag 312/5-1-5.

2. I naboskel, og skel langs sti mod tilgrænsende parkeringsarealer og grønne områder, skal etableres fast hegn (plankeværk eller lignende i max. 1,80 m's højde.*)

3. Hegning i skel mod Østerparken kan udføres som rød teglstensmur, jf. kortbilag 312/5-1-4.

4. Grønne områder skal beplantes og tilpasses den eksisterende beplantning på de tilstødende parkeringsarealer.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning. **)

*) Det forudsættes, at udhuse og hegn etableres i samme materialer af bygherren, og at de gives samme farve.

**) Området er i henhold til varmeplanlægningen tænkt forsynet med fjernvarme. Der er forbud mod brug af el-varme.

§ 10. Grundejerforeninger.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
3. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
4. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
5. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de interne stier og grønne områder samt fælles kloak- og vandledninger indenfor delområde R.
6. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
7. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
8. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
9. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri, skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,
den 8. februar 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd, den 27. juni 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

I henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning
(lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændrin-
ger) begæres foranstående lokalplan tinglyst på
de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, 25. juli 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

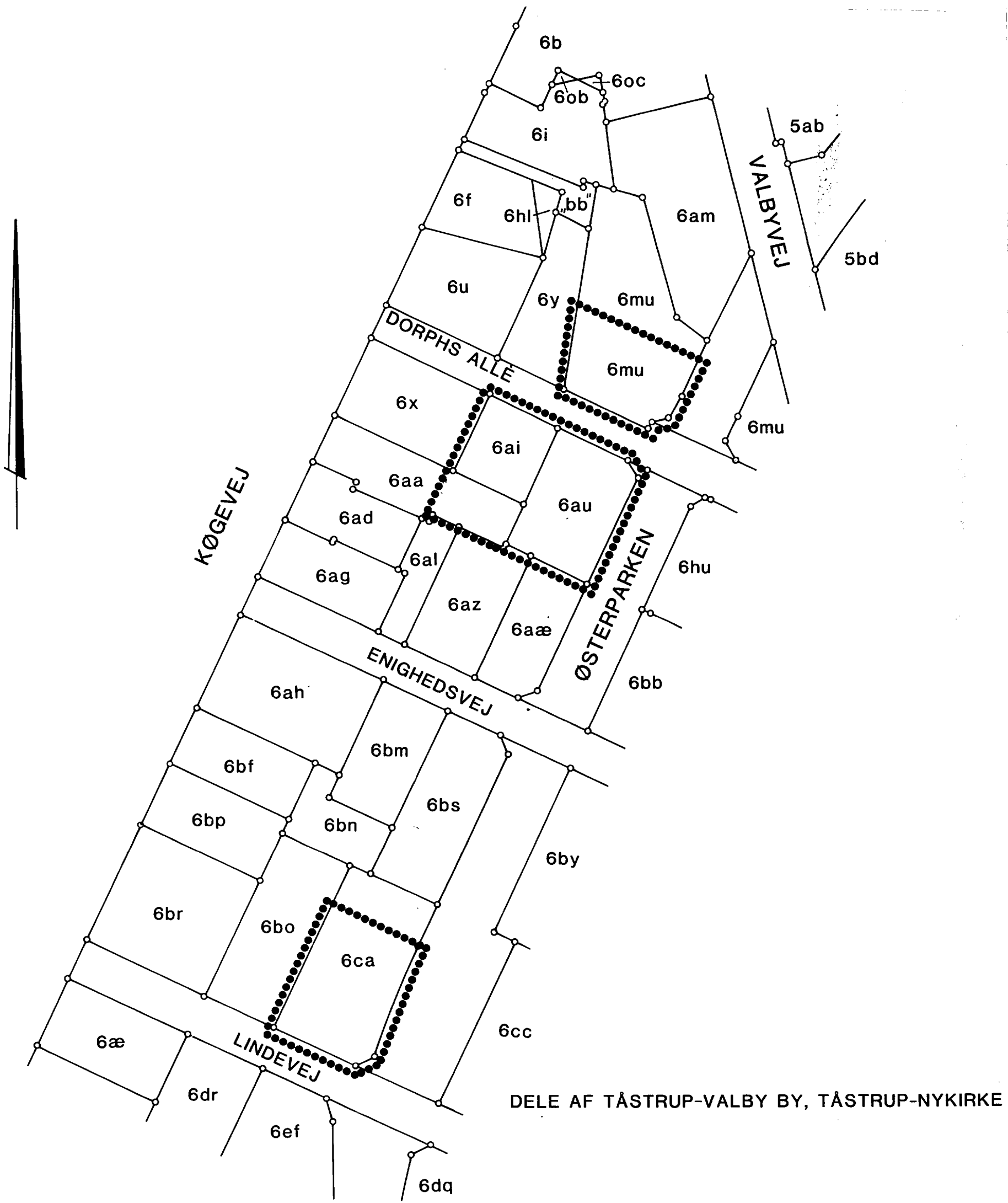
Indført i dagbogen 13.8.1984 22419

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. AH nr. 132.

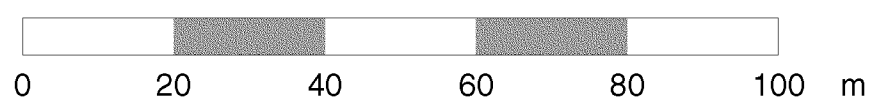
Lyst på matr. nr. 6 ai, 6 au, 6 ca, 6 aa og 6 mu.

G. Hansen
oass.



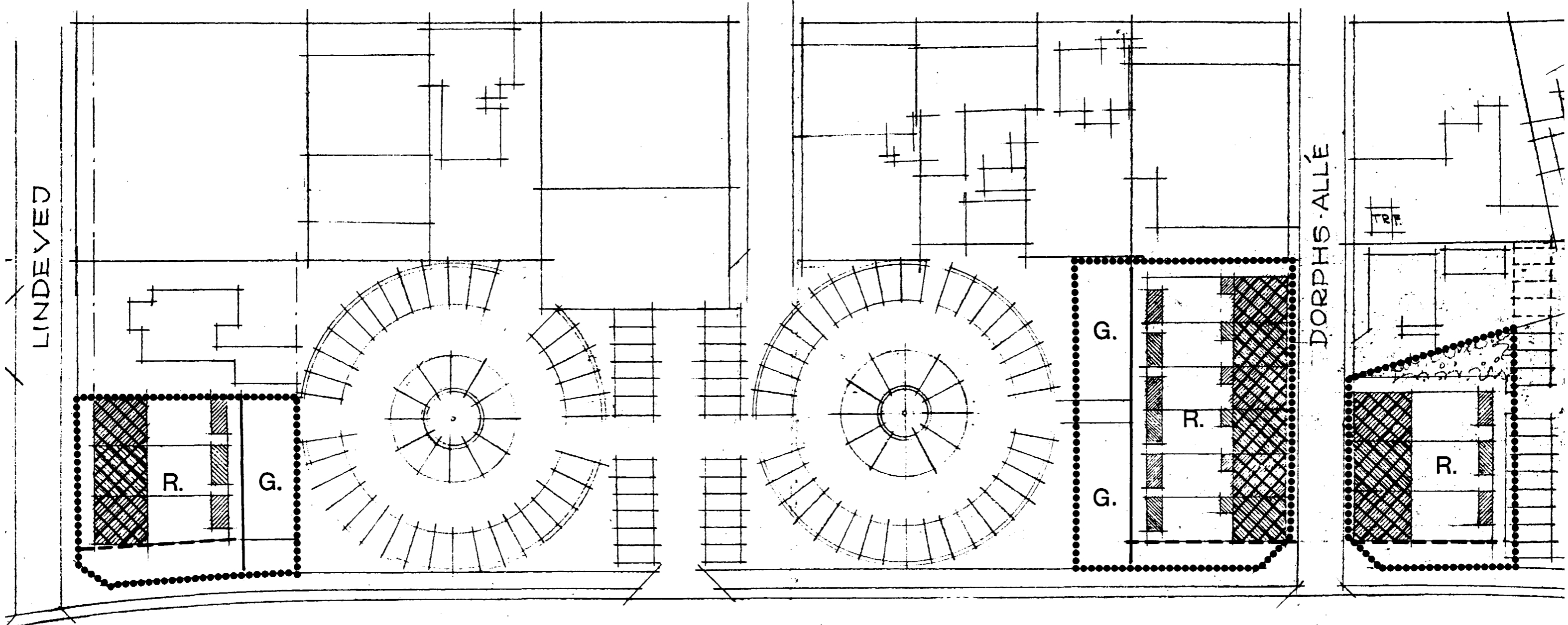
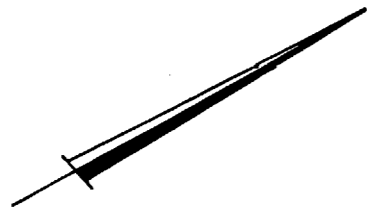
DELE AF TÅSTRUP-VALBY BY, TÅSTRUP-NYKIRKE

..... LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE



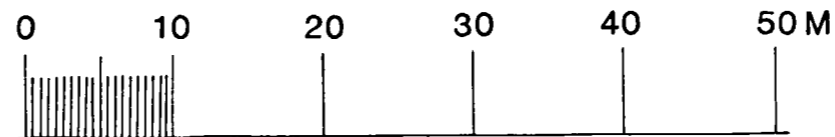
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målforshold	Konstr.	
		1:1000	Tegn.	57 16.1.84
LOKALPLAN 1.16.2.1 MATRIKELPLAN		Godk.	pe	→
Rett. dato		Stadsingeniør		
Planen indeholder		Tegn. nr. 312/5-1-1		
Grundmaterialet er udfærdiget af		Repro. dato		


KØGE LANDEVEJ

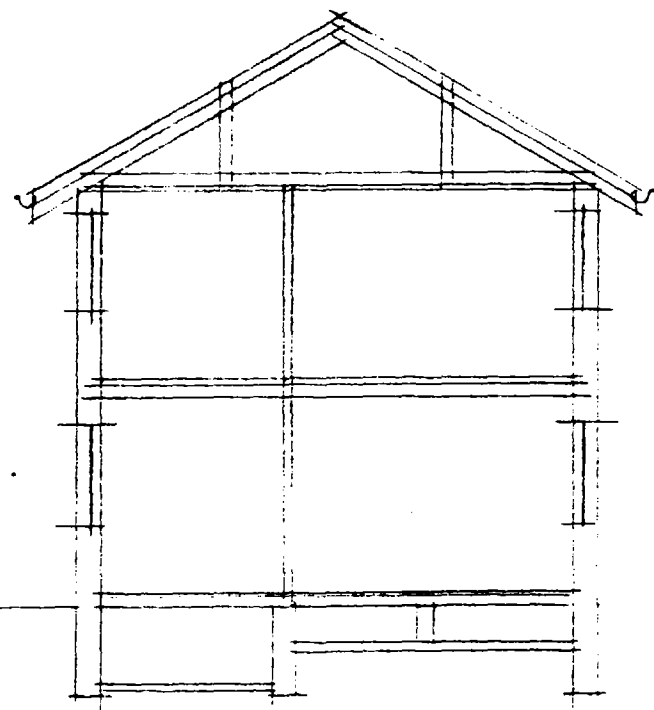


ØSTEPARKEN

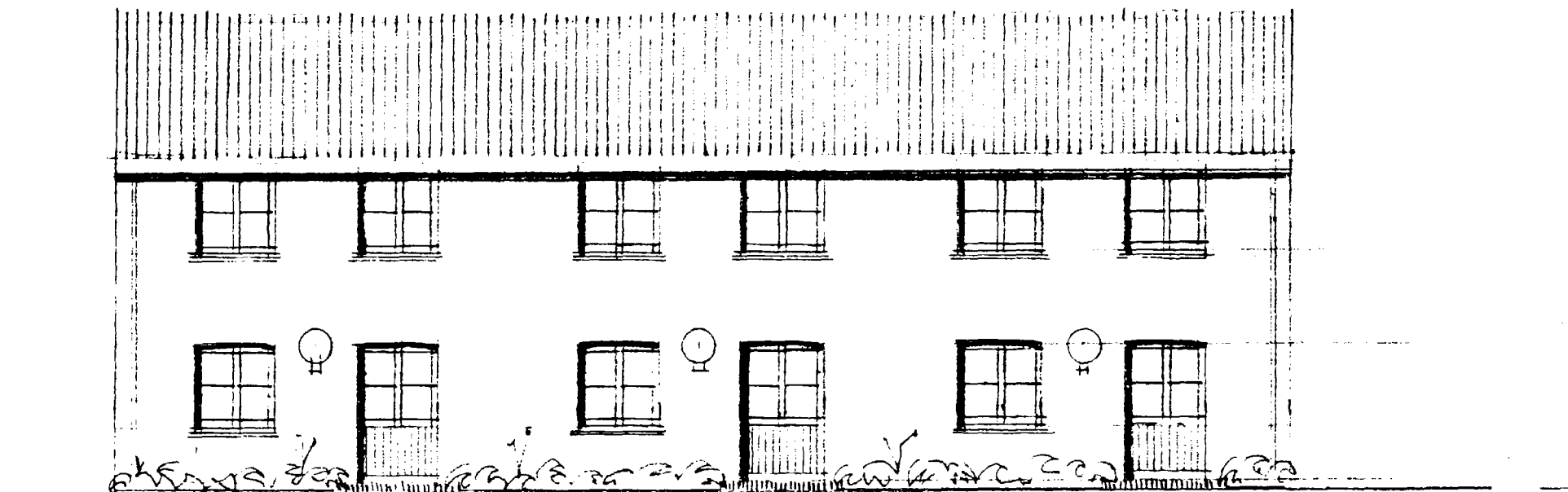
- OMRÅDEGRÆNSE
- BYGGELINIE
- R. RÆKKEHUSBEBYGGELSE
- G. GRØNT OMRÅDE EVT. MED PARKERING
- ▨ BYGGEFELTER
- ▨ UDHUSE / VINDFANG



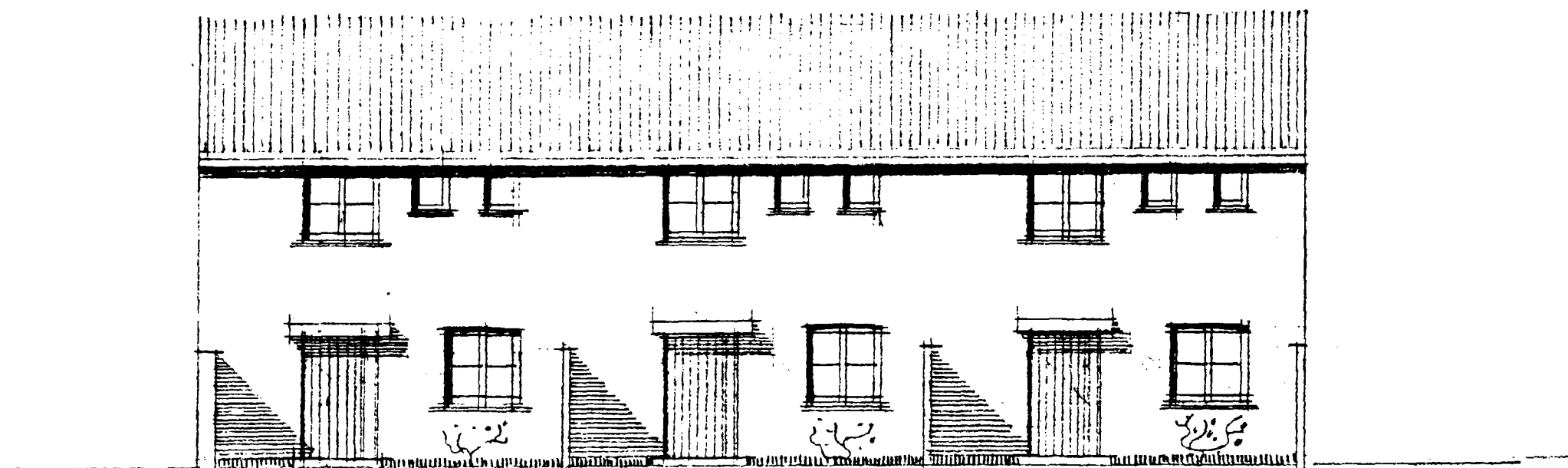
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 1.16.2.1 AREALANVENDELSESPLAN	
Målestok 1:500	Kontor: Tegn. Bodk. <i>h-p2</i> Stadsingeniør
Dato Revis. dato	Tegn. nr. 312/5-1-2 Revis. dato
<small>Grundmateriale er udfærdiget 1984 af Ark. Erik Friehling</small>	



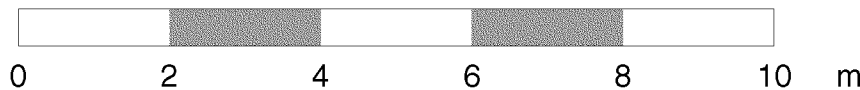
SNIT




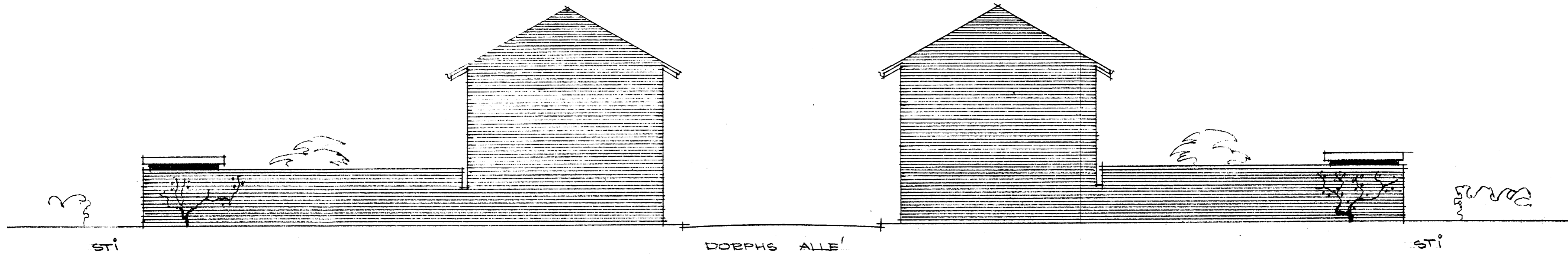
FACADE MOD DORPHS ALLE



FACADE MOD NORD (PARKERINGSPLADS)



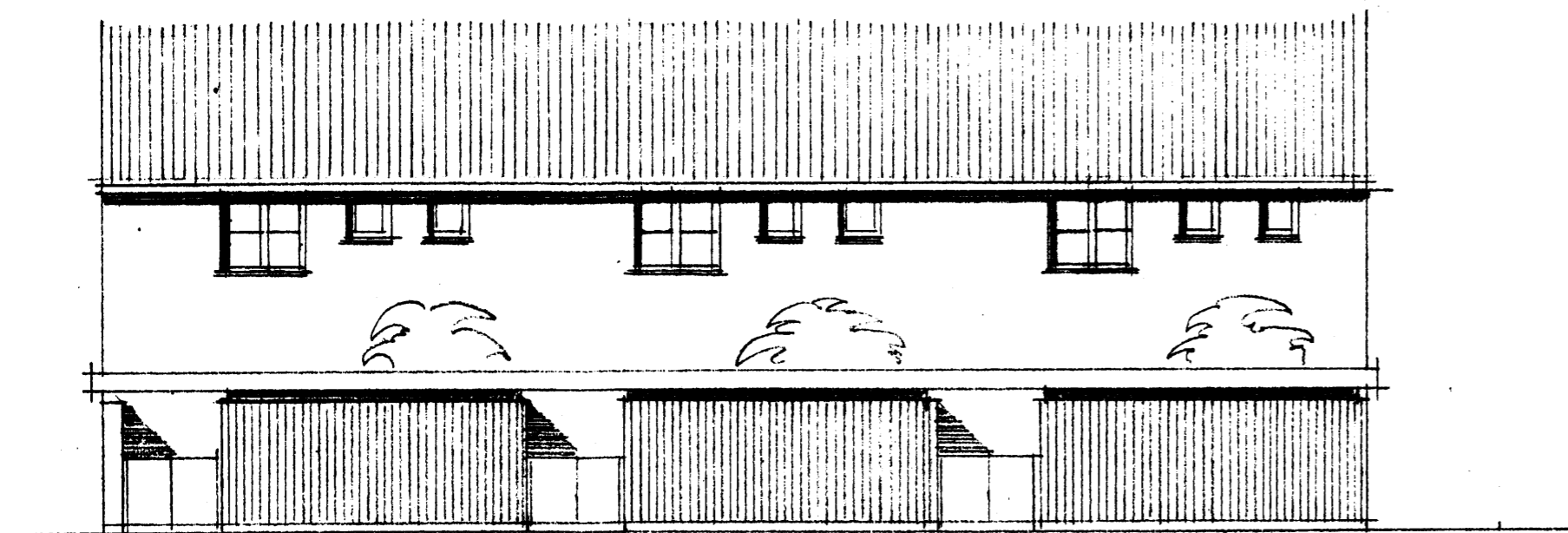
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok	Konst.
		1:100	Tegn. <i>ST</i> <i>21.18</i> Bedr. <i>PL</i>
LOKALPLAN 1.16.2.1 FACADER		Stadsingeniør	
Rest. dato		Tegn. nr. 312/5-1-3	
Plaan indstillet		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget 1984 af Ark. Erik Friehling			



sti


DORPHS ALLE

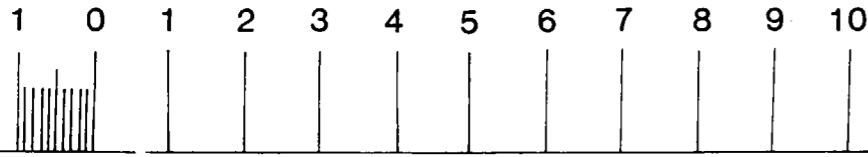
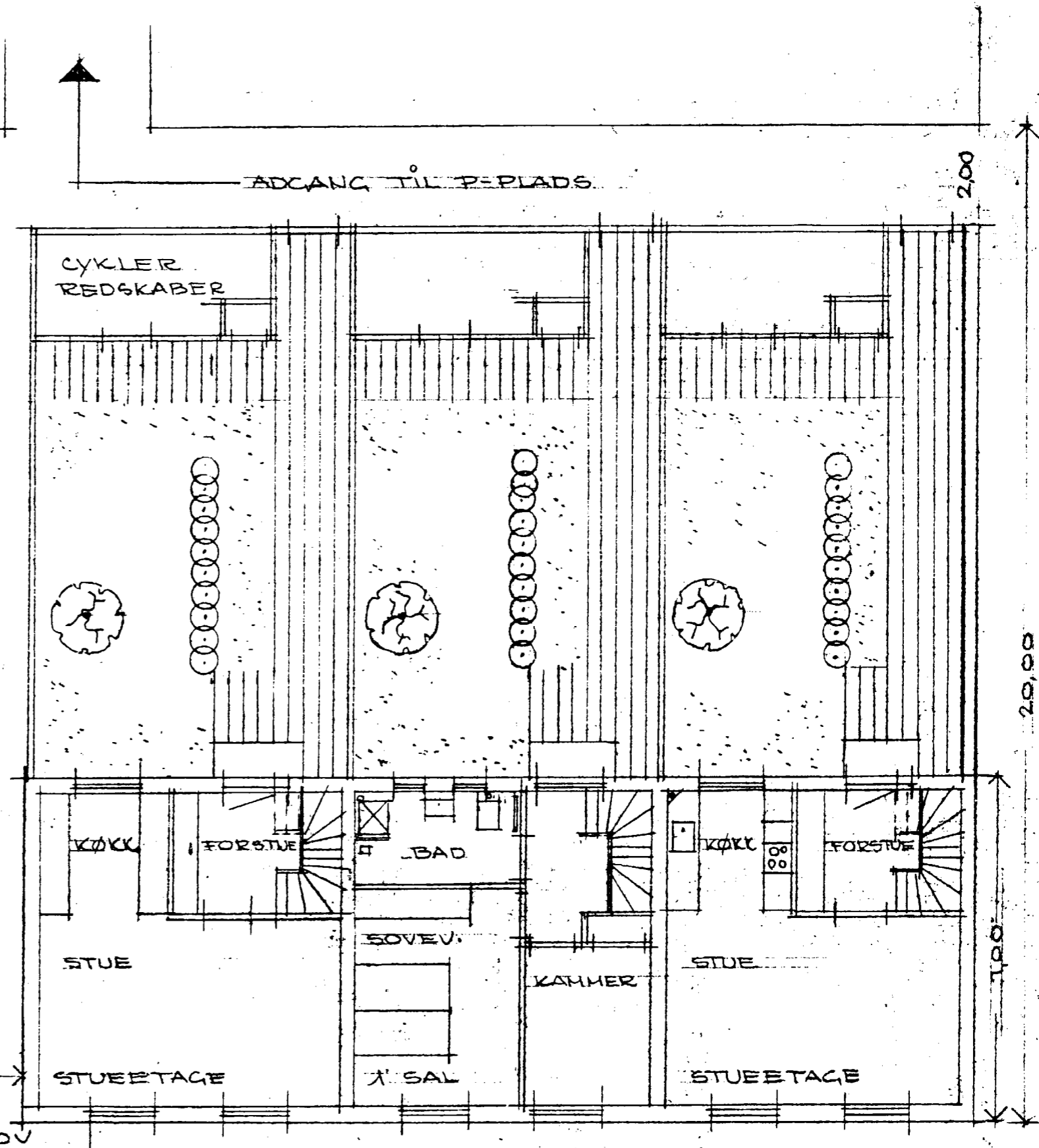
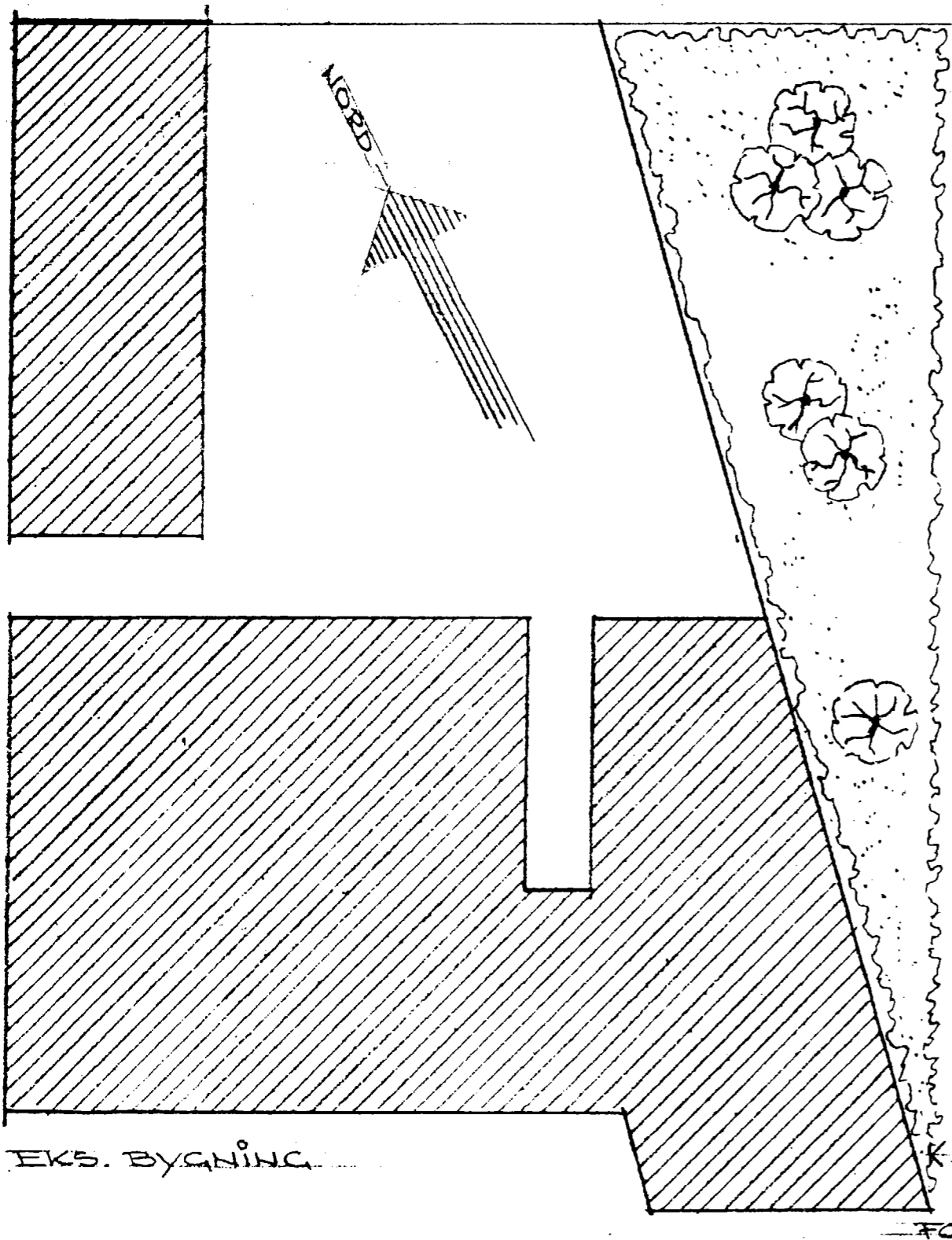
sti




NORDFACADE MED UDHUSE



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målestok 1:100	
		Lokalplan nr. 312/5-1-4	
Rest. dato	Tegner	Ark. Erik Friehling	
<small>Grundmaterialet er udarbejdet 1984 af Ark. Erik Friehling</small>			



15M.

 HELINGØRSKOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 1.16.2.1 LEJLIGHEDSPLAN	
Målestok	1:100
Proj. nr.	312/5-1-5
Grundmateriale af udførelses 1984 Ark. Erik Friehling	