



Lokalplan nr. 1.24.3

Et område nord for jernbanen på den østlige side af Køgevej

Taastrup

Erhvervsformål samt enkelte boliger og institutioner

06.05.1987

LOKALPLAN

1.24.3

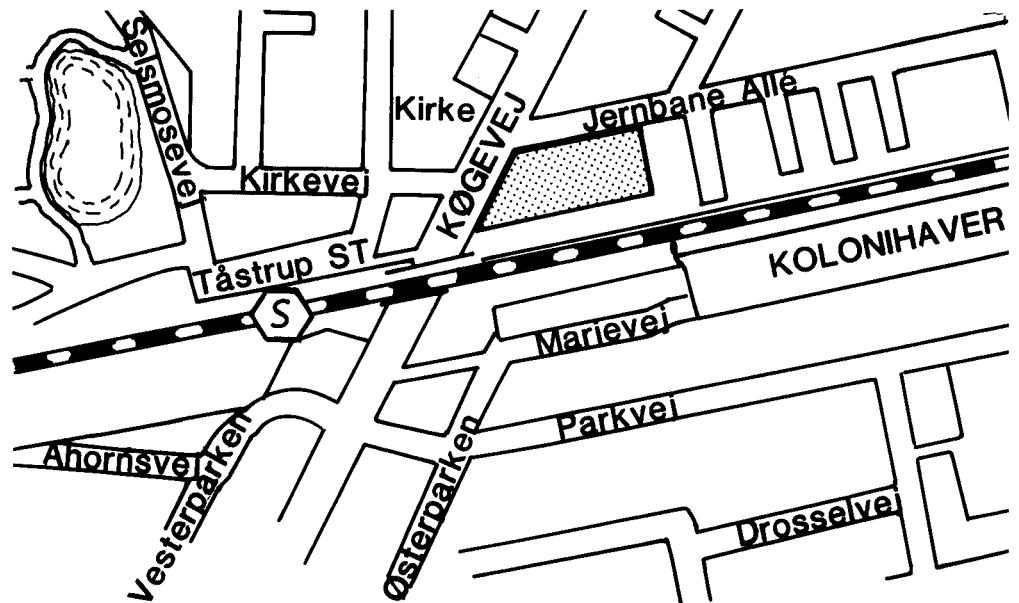
ERHVERV VED KØGEVEJ/JERNBANE ALLE

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, lokalplan 1.24.3.

Indledning.

Lokalplan for et areal til offentlige institutioner og erhverv ved Køgevej mellem Jernbane Allé og jernbanen.



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

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

Intentionerne med kommuneplanloven er blandt andet, at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner i en række situationer.

I dette tilfælde er lokalplanen udarbejdet for at fastlægge afgrænsningen mellem områder til de nævnte anvendelser, hvordan og hvor meget arealerne må bebygges, og for at fastlægge områdets fremtidige vejbetjening.

En lokalplan skal fremlægges som forslag i mindst 8 uger, og i denne periode er der mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag. Derefter kan planen vedtages endeligt af byrådet og træde i kraft.

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 dels indeholder formål, dels bestemmelser for at opnå disse mål, og kortbilag.

Planens indhold.

Det fastlægges, at området kan anvendes til erhverv som mindre værksteder og liberale erhverv, eventuelt med enkelte tilknyttede boliger, og til børneinstitutioner.

I den forudgående vurdering har det indgået, at der her var en mulighed for at opnå en ønskelig sanering af arealet på hjørnet af Køgevej og Jernbane Allé, og mere regulære udearealer for de allerede eksisterende børneinstitutioner.

Bebbyggelsesprocenten er for området fastsat til 50 og bygningshøjden til max. 2 etager.

I lokalplanen udlægges areal til en eventuel ny 7 m bred vej som tilsluttes Jernbane Allé. Formålet med denne vej, som skal give kørende adgang til ejendommene med facade mod Køgevej er, at afhjælpe de nuværende trafikforhold, hvor der er udkørsler lige ved det lysregulerede kryds Køgevej-Kirkevej.

Forholdet til anden planlægning.

Området har hidtil være omfattet af byplanvedtægt 1-24 fra 1967 med tilhørende tillæg ifølge hvilken, der er mulighed for at udnytte området til forskellige former for lettere erhverv og boliger, institutioner og lægehus.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen 1982-92 blev mulighederne for boliger reduceret på grund af beliggenheden tæt ved jernbanen, og ved den temmelig stærkt trafikerede Køgevej. Ligeledes blev erhvervsmulighederne blandt andet under indtryk af den udnyttelse, der var på det tidspunkt, koncentreret om en håndværksmæssig udnyttelse.

Da området er beliggende centralt i Taastrup, foreslås det, at der bliver lidt videre rammer for den erhvervsmæssige udnyttelse. Det må også opfattes som en fordel for de børneinstitutioner, der er beliggende i den østlige del af området, at der eventuelt kommer liberale erhverv og ikke udelukkende værkstedsvirksomheder i resten af området.

Varmemæssigt er lokalplanens område beliggende inden for et område, der i henhold til varmeplanlægningen er udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

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 m.v., 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 1.24.3.

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge den fremtidige anvendelse af området til offentlige formål (børneinstitutioner) og blandet bolig og erhverv,
- at fastlægge bestemmelser om fremtidig bebyggelse, vejadgang m.v.,
- at reservere areal til fremtidig sti langs områdets sydgrænse.

§ 2. Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 317/4-1-1 og omfatter følgende matr.nr.e: 15 e, 15 t, 15 ya, 34 d og 34 e, alle Tåstrup-Valby by, Tåstrup-Nykirke, samt alle parceller, der efter den 17. september 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er beliggende i byzone. Området opdeles i 2 delområder.

§ 3. Områdets anvendelse.

Delområde a.

Området må kun anvendes til offentligt formål (børneinstitutioner).

Delområde b.

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Lettere værkstedsvirksomheder, der kan karakteriseres som håndværks- eller reparationsvirksomheder, samt mindre indendørs lagervirksomheder. Liberale erhverv, herunder lægeklinik og lignende. Servicevirksomheder og tilsvarende virksomheder, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der

må ikke indenfor området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel, der vil dog være mulighed for i området at etablere pengeinstitut.

Den del af etagearealet, der anvendes til egentlige værkstedsvirksomheder, må ikke udgøre mere end 25% af det samlede etageareal for den enkelte ejendom.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Indenfor området kan opføres en mindre transformerstation til områdets daglige forsyning, når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning. Inden for delområde b, må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m².

§ 5. Vej- og stiforhold. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

Vejen V1 - V2 i en bredde af 7 m.
Stien S1 - S2 i en bredde af 4 m.
Vejen V1 - V2 afsluttes med en vendeplads med en bredde af 4 m og længde af 13 + 4 m i princippet som vist på kortbilag 317/4-1-1.

Såfremt hele arealet b langs Køgevej sammenlægges til en samlet udnyttelse, bortfalder udlæg af vejen V1 - V2. Den kørende adgang til arealet skal fortsat ske til Jernbane Allé, jf. stk. 2.

2. Til Køgevej må der ikke være direkte kørende adgang fra de tilgrænsende ejendomme for motordrevne køretøjer. Til Jernbane Allé må der kun være kørende adgang, hvor de 2 på tegning 317/4-1-1 viste 7 m brede veje tilsluttes.

3. Der pålægges byggelinier i de nedenfor

angivne afstande fra vejskel, således som det er vist på kortbilag 317/4-1-1.

Køgevej inden for område b: Byggelinie sammenfaldende med vejskel fastlagt ved ekspropriationer i 1966.

Jernbane Allé: 3,0 m.

Vejen V1 - V2: 1,5 m.

Stien S1 - S2: 2,5 m (se dog § 6 stk. 4).

4. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver bolig og én bilplads pr. 50 m² af det øvrige etageareal. I forbindelse med indretning af liberalt erhverv, servicevirksomheder m.v. i område b, kan byrådet i hvert enkelt tilfælde skønne, om der er behov for at ændre kravet til parkeringspladser.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage. *

Bygningens facadehøjde må ikke overstige 6 m, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.*

Intet punkt af énetages bygningers ydervæg eller tagflade, må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter regler i bygningsreglementet.

3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

4. Inden for delområdet b ved Køgevej skal bebyggelse fortrinsvis opføres i skel mod Køgevej (ekspropriationsgrænsen) i en husdybde på max. 10 m. En sådan randbebyggelse kan sammenbygges over fælles ejendomsskel inden for delområdet, og vil kunne opføres i skel mod sti.

Fodnote:* På grund af højdeforskel mellem Køgevej og det tilgrænsende terræn, vil der i den sydlige del af delområde b, evt. delvist være mulighed for en 3. etage, for den del af bebyggelsen der opføres i byggelinien, jf. § 6 stk. 4.

Byrådet kan tillade, at en del af bebyggelsen i dette område opføres som fritliggende huse såfremt det ud fra disses anvendelse skønnes hensigtsmæssigt.

De i § 3 nævnte boliger må max. udgøre halvdelen af det mulige etageareal på den enkelte ejendom, og må ikke overstige 150 m². Boliger kan tidligst tillades opført eller indrettet samtidig med erhvervsarealet.

5. En forudsætning for at opføre bebyggelse nærmere midten af det nærmeste fjerntogsspor end 50 m er, at det ved måling på stedet eftervises, om grænseværdi for vibrationsniveauet på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) kan forventes overholdt, jf. miljøstyrelsens vejledning 6/85.

Det skal ved bygningsmæssige konstruktioner sikres, at det indendørs støjniveau vejledende ikke overstiger 30 dB(A) for daginstitutioner og 35 dB(A) for kontorer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. I delområde a, må ingen form for skiltning og reklamering finde sted. I delområde b, må skiltning og reklamering kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Ydervægge skal fremtræde som muret byggeri. Til udvendige bygningssider samt tagflader, må der i øvrigt ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

3. Såfremt bebyggelsen indenfor delområde b ved Køgevej opføres med facade i vejgrænse mod Køgevej, skal indgangspartier være trukket så langt tilbage, at trapper, åbentstående døre og lignende holdes uden for gadearealet.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Der skal udlægges og anlægges opholdsarealer svarende til mindst 100 % af boligetagearealet og 25 % af erhvervsetagearealet.

2. Ubebyggede arealer, må kun anvendes som gårdsplads og have.

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

4. Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Samtlige nye boliger inden for området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen i Taastrup.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den under den 8. december 1967 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt 1-24 for Høje-Taastrup kommune med tillæg nr. 1 godkendt den 5. november 1973 og tillæg nr. 2 godkendt den 14. oktober 1976 lyst på matr. nr. e
15 e, 15 t, 15 ya,
34 d, og 34 e Tåstrup-Valby by, Tåstrup-Nykirke, ophæves.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

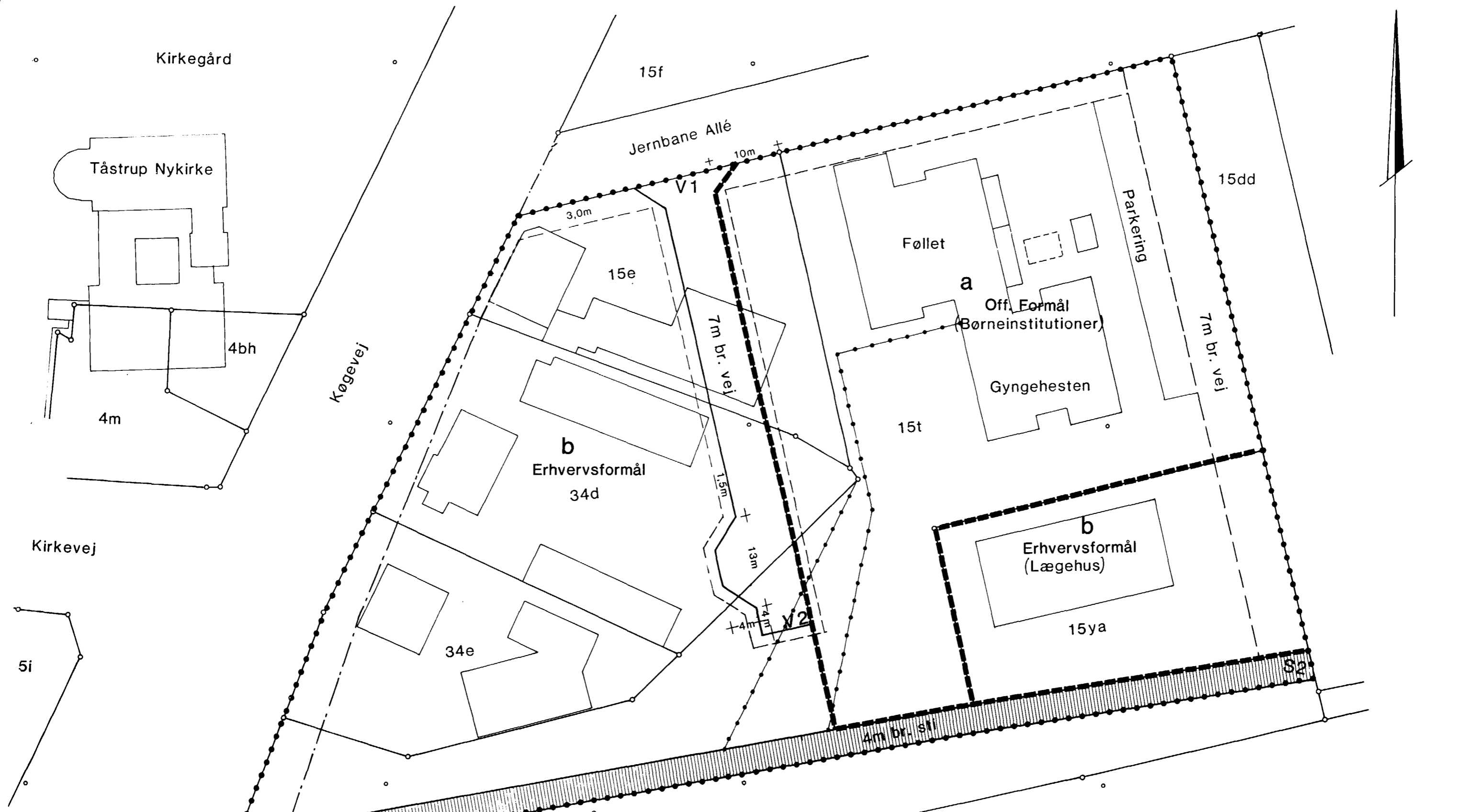
Høje-Taastrup byråd, den 17. marts 1987.

Anders Bak
borgmester

/
Børge Romme
stadsingeniør


Indført i dagbogen 13.5.1987 08995
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. R nr. 376.

H. Speiser
ass.



Del af Tåstrup-Valby by Tåstrup-Nykirke

- Lokalplangrænse
- Grænse mellem delområder
- · — · Eksist.hegn
- · — · Ekspropriationsgrænse
- - - - - Byggelinie
- ||||| Sti

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstr.
		1.500	Tegn. 30.08.86 Godk. <i>[Signature]</i> Byrået
Lokalplan 1.24.3		Tegn. nr. 317/4-1-1	Repro. dato
Rett. dato 9-1-86 25-8-86		Grundmateriale er udfærdiget af	

