



Lokalplan nr. 1.40

Et område på hjørnet af Hørskæppen og Roskildevej

Taastrup

Blandet bolig- og erhvervsformål

13.11.1984

LOKALPLAN 1.40

Udarbejdet af
Municipalplanlægning

Udarbejdet af
Municipalplanlægning



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN I.40

BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSFORMÅL I KLOVTOFTE

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

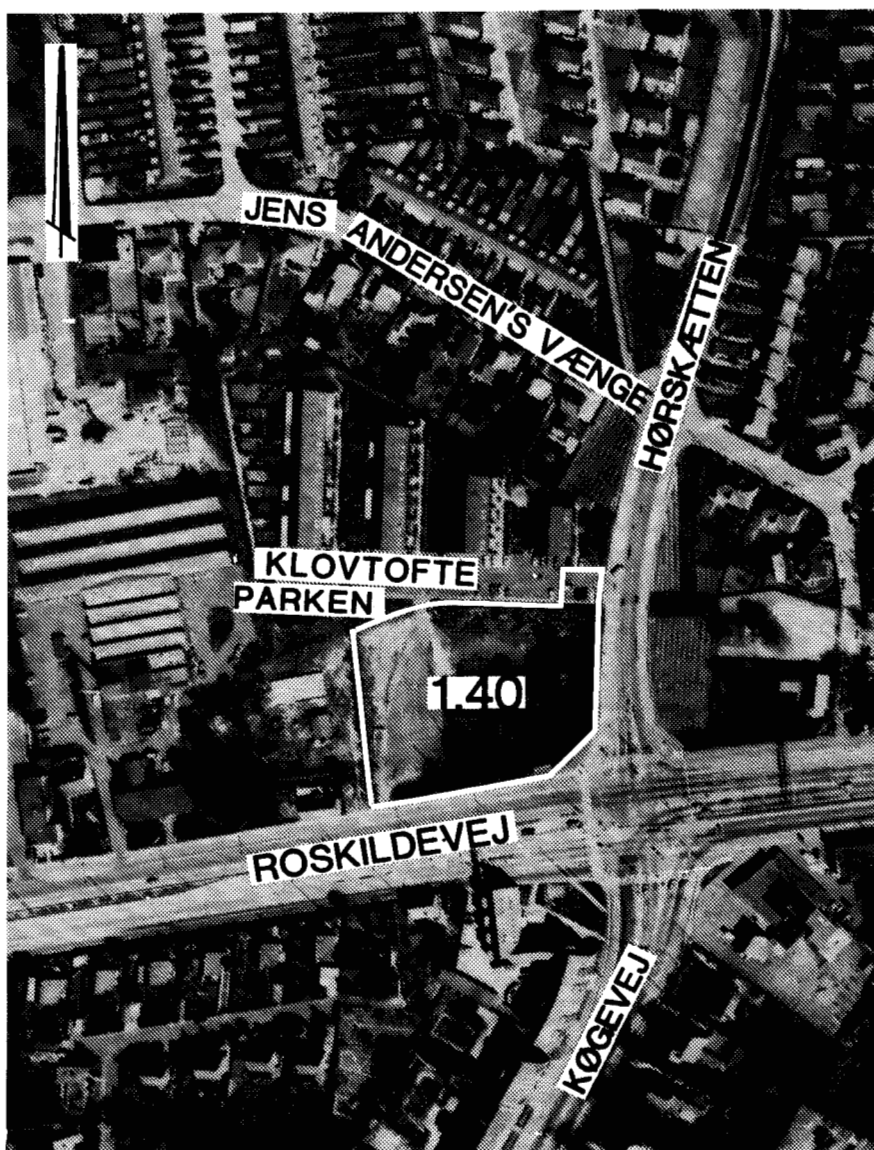
Indledning.

Lokalplan for et område til blandet bolig- og erhvervsformål.

Hvor.

Arealet er beliggende i Klovtofte, og det afgrænses mod syd af Roskildevej, mod øst af Hørskættens og mod nord af Klovtofteparken.

EKSISTERENDE FORHOLD



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 blandet bolig- og erhvervsformål, og de arealer der må benyttes til beplantningsbælte, parkering eller lignende. Desuden fastsættes bestemmelser om bygninger, vejadgang, parkering, opholdsarealer og varmeforsyning m.m.

Lokalplanen er udarbejdet, idet en privat virksomhed har ønsket at anvende arealet til erhvervsformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

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 fremkomme 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.

Lokalplanen giver mulighed for at udnytte arealet til blandet bolig- og erhvervsformål. Der skabes mulighed for at opføre erhvervsvirksomheder evt. med tilhørende bolig.

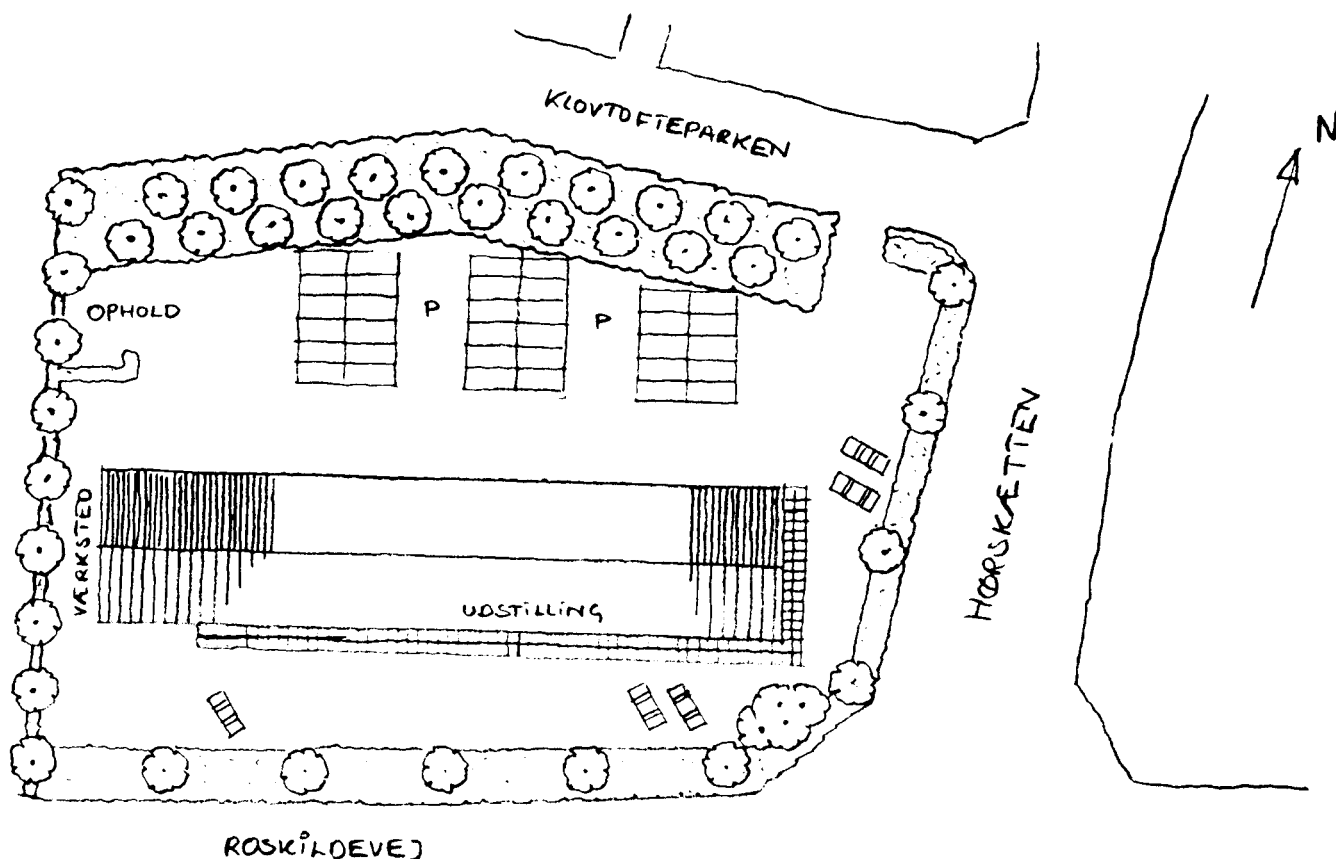
Det bestemmes, at vejadgangen til arealet skal ske fra Klovtofteparken, og der sikres opholds- og parkeringsarealer.

Byggelinier fastlægges mod Roskildevej, Hørskætten og Klovtofteparken, og det sikres at byggeliniearealet mod Roskildevej og Klovtofteparken beplantes.

Fastlagt byggefelt sikrer, at erhvervsbebyggelse opføres mod Roskildevej.

Der fastlægges retningslinier for bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden.

Det forudsættes, at bebyggelsen tilsluttes den i området etablerede fjernvarmeforsyning, og at etablering og vedligeholdelse af beplantningsbælte foretages af grundejerne.



Forholdet til anden planlægning.

Arealet er beliggende i byzone, og er efter kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen (område 104) udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål.

Arealet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt 1-10. Heri er det planlagt anvendt til haveboligområde.

Områdets status er ved kommuneplanens endelige vedtagelse ændret fra rent boligområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Denne ændring er blandt andet begrundet i det forhold, at arealet er støjbelastet af støj fra trafikken på de omkringliggende veje.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves byplanvedtægtens bestemmelser for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Arealet er beliggende indenfor det område, der påregnes forsynet med fjernvarme efter varmeplanlægningen.

Der er forbud mod el-varme.

Vedvarende energianlæg kan etableres.

Lokalplanens retsvirkning.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. 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 1.40

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende nord for Roskildevej, vest for Hørskæften i Klovtofte.

§ 1. Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål,
- at fastlægge adgangsforholdene til ejendommen,
- at sikre arealer til parkering, ophold og beplantningsbælter,
- at sikre bebyggelsen tilsluttes den i området etablerede fjernvarmeforsyning og endelig
- at bebyggelsen opføres efter visse retningslinier.

§ 2. Lokalplanens område- og zonestatus

Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1214/1-1-1 og omfatter matr.nr. 30 a Tåstrup Valby by, Tåstrup Nykirke, og matr.nr. 5 bm Klovtofte by, Tåstrup Nykirke.^{x)}

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre håndværks- og reparations- samt fremstillingsvirksomhed.

Indenfor området må endvidere opføres eller indrettes en beboelse eller bolig, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

x) Fodnote: Ejendommene er beliggende i byzone.

Etagearealet til erhvervsformål skal være mindst dobbelt så stort som etagearealet til boligformål.

Efter byrådets godkendelse kan endvidere indrettes udendørs oplag, og byrådet kan i denne forbindelse kræve oplagspladsen skærmet ved beplantning eller hegn. Beboelse eller boliger kan kun etableres i tilknytning til erhverv.

2. Autoophug eller tilsvarende oplagspladser må ikke indrettes.

3. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

4. Den del af området, der er markeret med særlig signatur på kortbilag 1214/1-1-2, må kun anvendes til vej.

§ 4. Udstykning.

1. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

2. Ved områdets disponering og bygningers konstruktion skal der tages hensyn til de støjmessige forhold, så det indendørs støjniveau i boliger ikke overstiger 30 dB(A) pr. døgnbasis, og erhvervsbebyggelse placeres hensigtsmæssigt i forhold til rækkehusbebyggelsen, Klovtofteparken.

§ 5. Vej- parkerings- og byggelinieforhold

1. Veje.

Kørende adgang til området skal ske fra Klovtofteparken i princippet som vist på kortbilag 1214/1-1-2 ^{x)}

Der må ikke være kørende adgang direkte fra Roskildevej og Hørskættens.

x) Fodnote: Klovtofteparken bevarer sin status som privat fællesvej.

2. Parkering.

Til parkeringsformål, skal der udlægges et areal svarende til min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig og én parkeringsplads pr. 50 m² af det øvrige etageareal.

3. Byggelinier.

Der er pålagt følgende byggelinier:

Roskildevej 7,0 m fra vejskel^{x)}

Hørskættens 10,0 m fra vejudlægslinien

Klovtofteparken 10 m fra skel

Arealet mellem byggelinie og de nævnte veje, må ikke bruges til nogen form for bebyggelse.

Byggeliniearealerne mod Roskildevej og Klovtofteparken beplantes, og må ikke bruges til nogen form for parkering ophold eller lignende, men alene som beplantningsbælte.^{xx)}

Dele af byggeliniearealet mod Hørskættens må bruges til parkering eller lignende, jf. kortbilag 1214/1-1-3, resten tilsås med græs.

For at hindre ind- og udkørsel, skal der langs skel mod Hørskættens og Roskildevej opsættes et fast hegn (i min. 80 cm's og max. 180 cm's højde).

4. Hjørneafskæringer.

Hjørneafskæringer- og oversigtslinier forudsættes foretaget efter vej- og byggelovgivningen.

Fodnote: ^{x)} Bebyggelse skal respektere den af Københavns amt fastlagte byggelinie langs Roskildevej.

^{xx)} Beplantningsbæltet mod Klovtofteparken skal respektere tinglyst deklaration af 24.7.1973 vedr. Dybendalsgrøften.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35.
2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager (uden udnyttelse af tagetagen).
3. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 8 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
4. Bygninger til erhvervsformål skal placeres med hovedretningen parallelt med skel mod Roskildevej inden for det på kortbilag 1214/1-1-2 markerede byggefelt. Bygninger skal holdes mindst 5 m fra sideskel.
5. Evt. værksteds- og reparationsfunktioner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til den omkringliggende boligbebyggelse (røg, støj m.m.).
6. Bygninger skal holdes uden for de på vedhæftede kortbilag 1214/1-1-2 viste beplantningsbælter, der har en bredde af 6,5 m mod Roskildevej og 10 m mod Klovtofteparken.
7. Evt. boliger skal af hensyn til støj placeres, så de orienteres væk fra Roskildevej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
2. Facader må ikke fremstå som grå betonflader.
3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
4. Byrådet kan godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

5. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.^{x)}

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Der skal tilvejebringes et regulært og anvendeligt opholdsareal, svarende til mindst 100 % af etagearealet til boliger og 25% af erhvervsetagearealet.

2. Ubebyggede arealer udover de nødvendige opholdsarealer og de i § 5 stk. 3 nævnte beplantningsbælter, skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og affald m.m. skal overholdes.

Omkring oplag af affald og f.eks. defekte biler eller lignende, skal etableres tæt fast hegn i 180 cm's højde.

Langs området vestskel skal plantes en enkelt række træer (stilkeg), med en afstand af 7 m, jf. kortbilag 1214/1-1-3.

Beplantningerne forudsættes anlagt og vedligeholdt af grundejerne.

3. De i § 5 stk. 3 nævnte beplantningsbælter skal plantes som vist på kortbilag 1214/1-1-3.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagen.

1. Før bebyggelse inden for området tages i brug skal de i § 8 stk. 2 og § 5 stk. 3 nævnte beplantningsbælter og hegn være etableret.

2. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 8 stk. 1 nævnte opholds- og parkeringsarealer.

Fodnote: ^{x)} Byrådet har fastsat bestemte retningslinier for skiltning inden for byplanvedtægt 1-10's område, der omfatter denne lokalplans område. Skiltning skal i øvrigt også godkendes af politiet.

3. Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet den i området etablerede fjernvarmeforsyning^{x)} i henhold til varmeplanlægningen.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt.

Byplanvedtægt 1-10 med tillæg, der blev godkendt af boligministeriet den 30.12.1969 ophæves for det område, der omfattes af denne lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 11. april 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

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

Høje-Taastrup byråd, den 15. august 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

Fodnote: ^{x)} Tåstrup Varmeværk a.m.b.a. Gasværksvej 5, Tåstrup. Der er forbud mod el-varme. Vedvarende energianlæg vil kunne etableres.

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 og senere ændringer) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 10. september 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

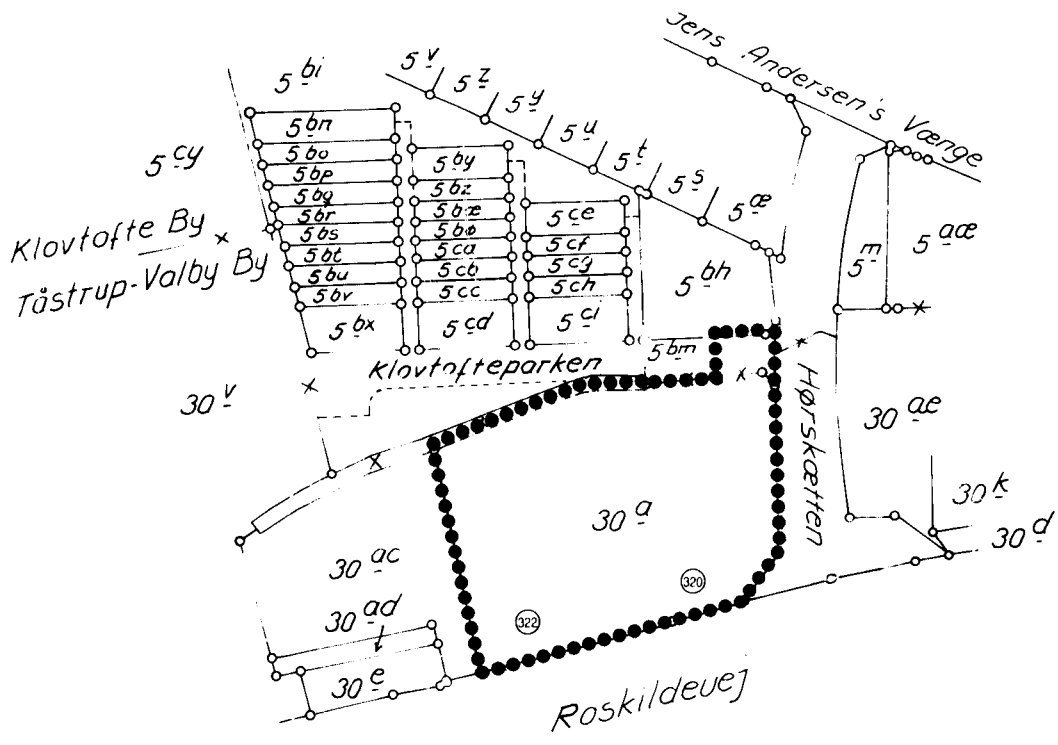
Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 13.11.1984 32687

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. AQ nr. 49

G. Hansen
oass.


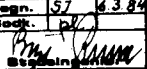


..... Lokalplangrænse

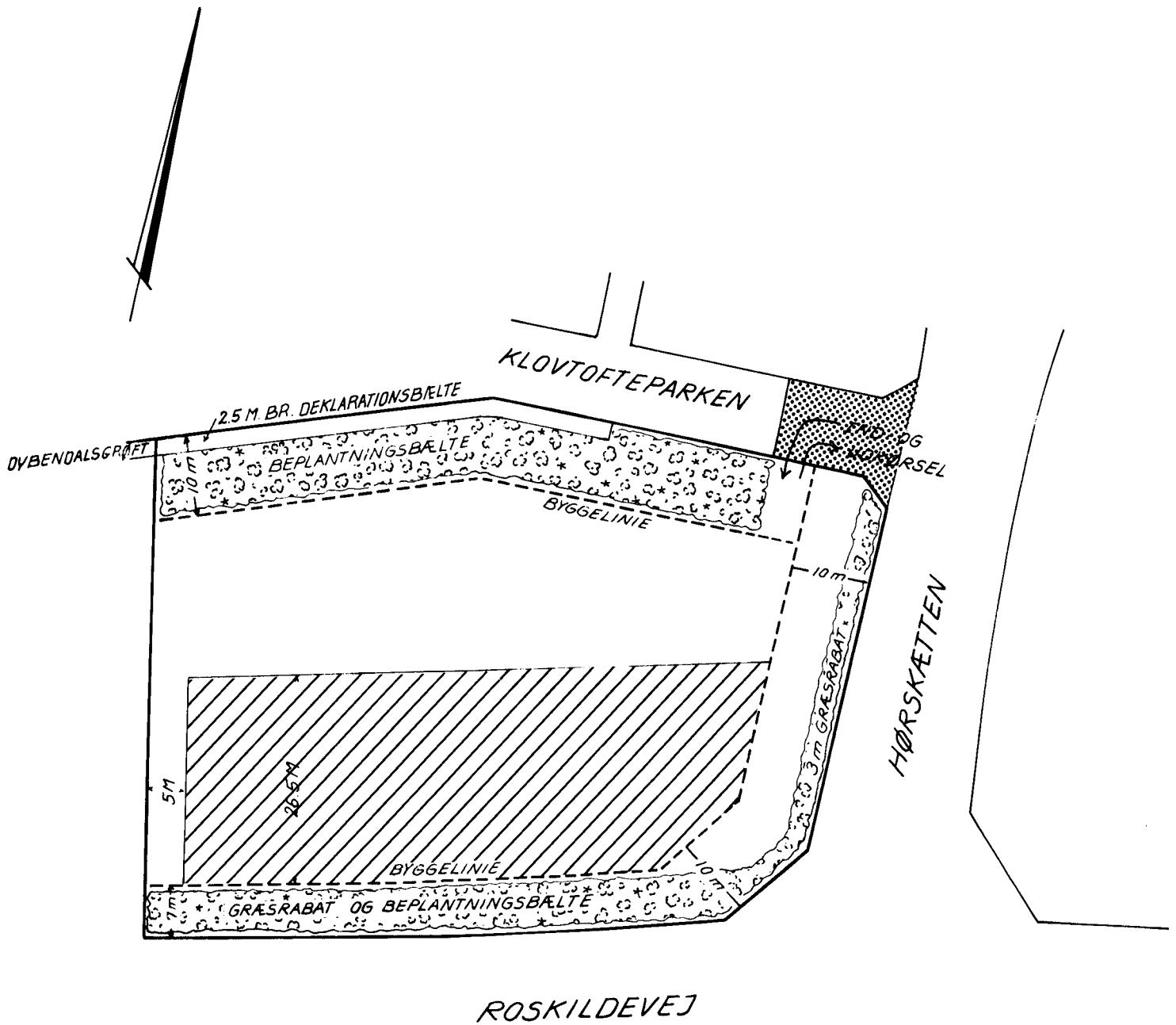
Husnumre

Klovtofte By og Tåstrup-Valby by,
Tåstrup-Nykirke

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 6.3.1984

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måleforhold	Konstr.	
		1:2000	Tegn. 57	6.3.84
LOKALPLAN 1.40				
		Tegn. nr. 1214/1-1-1		
Revt. dato		Repro. dato		
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af				

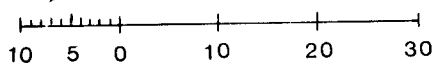




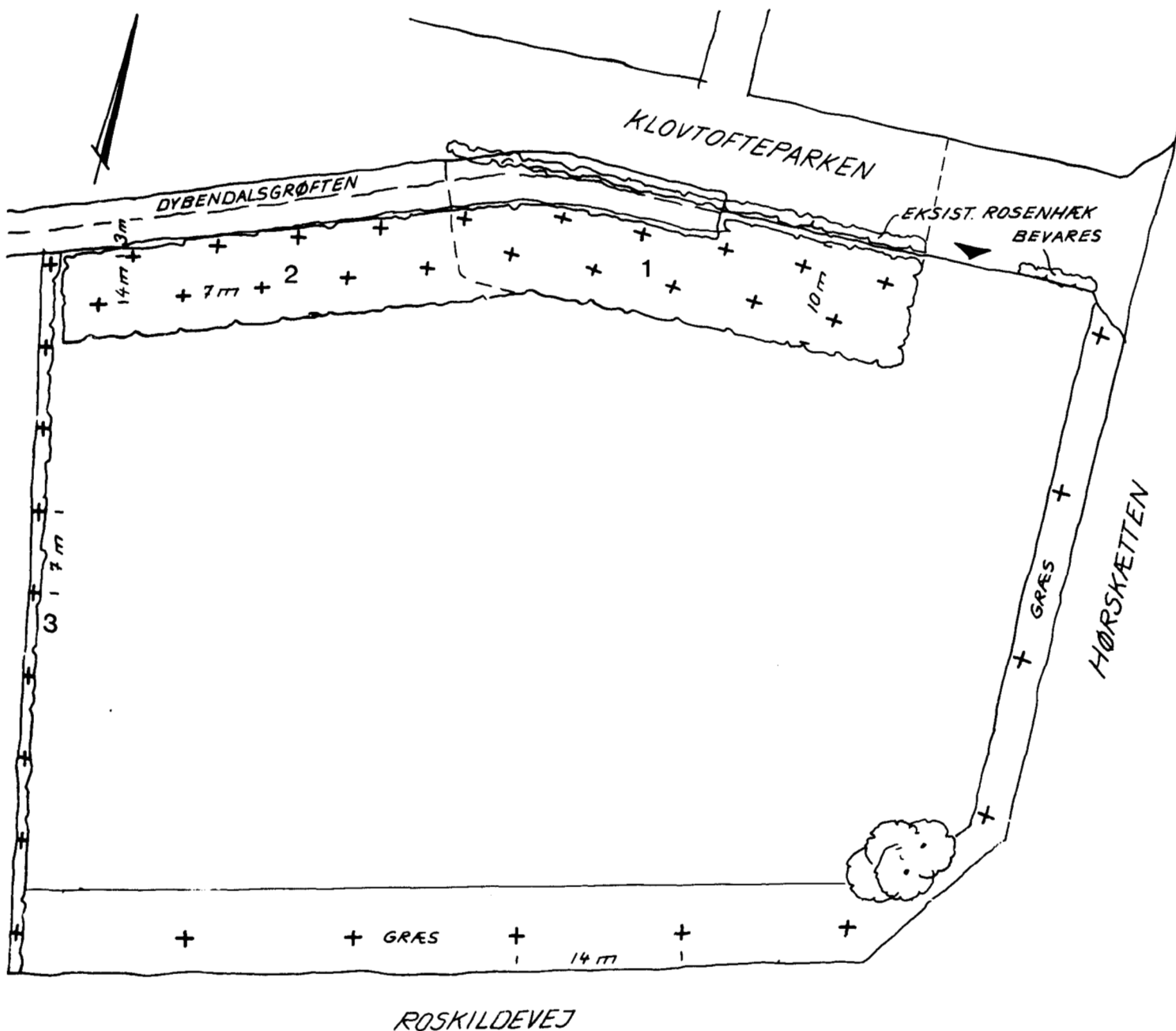
 Vejformål

 Byggefelt for erhvervsformål

MÅLESTOK




 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måforhold	Konstr.
		Tegn. nr. 57	15.3.06
LOKALPLAN 1.40 SITUATIONSPLAN		 Tegningens	
Retts. dato		Tegn. nr.	1214/1-1-2
Plannen indeholder Grundmateriale er udfærdiget af		Repro. dato	



Signaturforklaring:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p>+ Stilkeøg (<i>Quercus robur</i>) - ialt 38 stk.
Plantes i størrelse: træer med sidearene 200-250 cm.</p> <p>1 Eksisterende fyr/granplantning - granerne fjernes og efterplantes med skovfyr. Egene indplantes i 2 rækker - 3 m fra skel, planteafstand 7 m, rækkeafstand 4 m.</p> <p>2 Ny beplantning af 4 rækker skovfyr (<i>Pinus silvestris</i>) med eg som i 1. Fyrretræerne fjernes, når egne er ca. 8 m høje.</p> <p>3 Buskroser (<i>Rosa multiflora</i>) 1 række, planteafstand 1 m. Eg plantes med 7 m imellem.</p> | <p>Samtlige egetræer stammes op efterhånden, som de vokser til ...</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltørhold Tegnr. 1214/1-1-3 Dato: 11/9 84/84	
Lokalplan 1.40 Beplantningsplan		Måltørhold 1:500	
Rett. dato 11/9 84/84	Tegnr. 1214/1-1-3	Repr. dato	Grundmaterialet er udfærdiget af

