



# **Lokalplan nr. 1.26.4**

---

Et område på Dorphs Allé

Taastrup

Liberalt erhverv samt beboelse

**09.09.1997**





# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.26.4

Erhvervs- og boligformål ved Dorphs Allé i Taastrup

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse, lokalplan 1.26.4

Indledning .....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	2
Forholdet til anden planlægning .....	3
Bæredygtig udvikling.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	4

### Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 1.26.4

§ 1. Lokalplanens formål .....	5
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus .....	5
§ 3. Områdets anvendelse .....	5
§ 4. Udstykning.....	5
§ 5. Parkering .....	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	5
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.....	6
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	6
§ 10. Ophævelse af lokalplan.....	6
Vedtagelsespåtegning .....	6

## Redegørelse, lokalplan 1.26.4

### Indledning

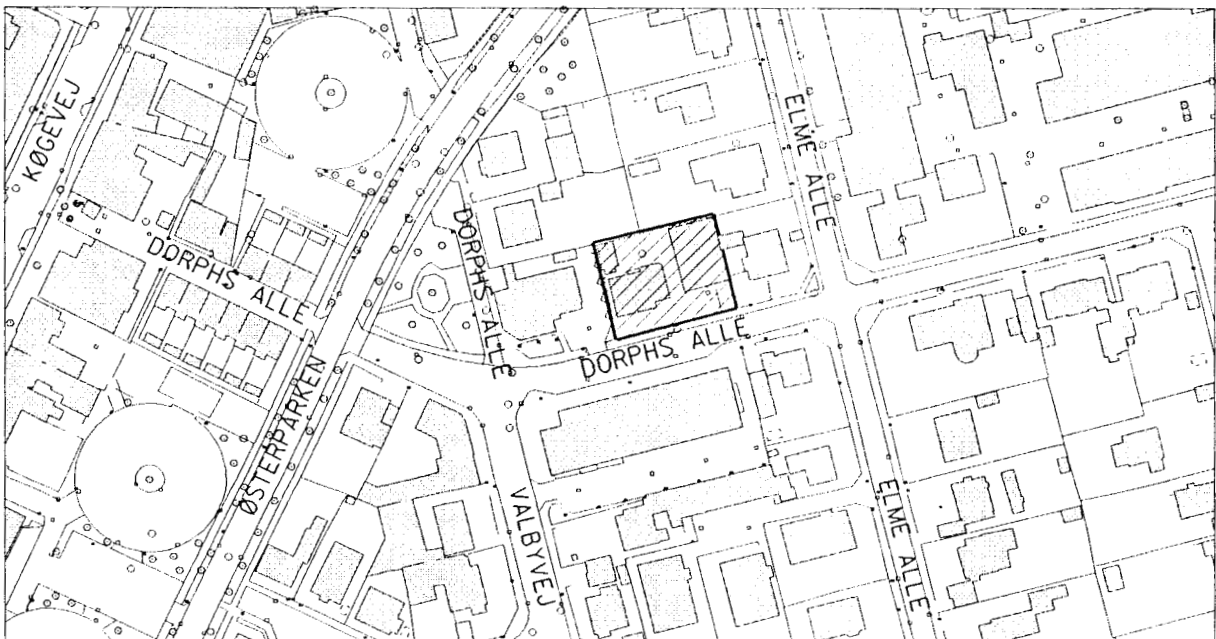
Lokalplan 1.26.4 omfatter et område i Taastrup ved Dorphs Allé mellem Valbyvej og Elme Allé. Det består af 2 samnoterede matrikelnumre (= 1 ejendom).

Lokalplanen udarbejdes for at ændre anvendelsen fra børneinstitution til erhverv og beboelse.

### Lokalplanens indhold

Under hensyn til arealets beliggenhed i byområdet, og de omgivende ejendomme anvendelse, giver planen mulighed for at anvende området til både erhverv og beboelse.

Der gives mulighed for udstykning i 2 parceller under hensyntagen til eksisterende bebyggelse. Det samlede etageareal i området må ikke være højere end det er ved lokalplanens vedtagelse. Der stilles desuden krav til parkeringspladser og opholdsarealer.



### Historie

Ejendommen består af en villa der oprindeligt blev anvendt til beboelse og en lagerhal der er opført som et tuborgdepot. Senere har området i en periode været anvendt til børneinstitution.

Efter nedlæggelse af børneinstitutionen har der været forskellige midlertidige anvendelser. I dag anvendes vil-

laen som kollektivhus for hjemmehjælpere og sygeplejersker, og lagerhallen er udlejet til garage/lager.

### **Forholdet til anden planlægning**

Området er omfattet af lokalplan 1.26.2 og er heri udlagt til offentlige formål (børneinstitutioner). Før dette var området omfattet af byplanvedtægt 1-26, (håndværk, service og butikker).

Området er en del af kommuneplanens rammeområde 168 og ligger på grænsen mellem det lokale centerområde ved Køgevej og boligområdet i den østlige del af Taastrup. I rammerne fastsættes anvendelsen til boligformål, dog således at der for de her omhandlede ejendomme er mulighed for at opretholde de hidtidige anvendelsesmuligheder.

### **Bæredygtig udvikling**

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.

#### **Kvalitet**

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

#### **Energi**

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

#### **Vand**

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til bilvask, havevanding m.v.)

#### **Affald**

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

**Lokalplanens retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende 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.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

## **Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 1.26.4**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at fastlægge den fremtidige anvendelse af arealet til erhverv og beboelse, samt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr.e. 5<sup>bk</sup> og 5<sup>bl</sup> Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke, samt alle parceller, der efter den 22. januar 1997 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Området ligger i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

Området må anvendes til bolig og erhverv, såsom offentlig og privat service (kontorer, klinikker o.lign.), samt ikke generende værksteds- og lagervirksomhed.

Der kan i forbindelse med værkstedesvirksomhed foregå salg af produkter der fremstilles på ejendommen, samt produkter med naturlig tilknytning hertil. Herudover må der ikke drives detailhandel indenfor området.

Der må indenfor området ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde, efter byrådets skøn, er til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.

### **§ 4. Udstykning**

Samnoteringen af de 2 matrikelnumre kan ophæves, og ejendommen udstykkes med skel beliggende mindst 1,5m fra eksisterende lagerhal, i princippet som vist på bilaget. Der kan ikke ske yderligere udstykning.

### **§ 5. Parkering**

Der skal minimum anlægges 1 p-plads for hver 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, samt 1 p-plads for hver påbegyndt 100 m<sup>2</sup> bolig.



**§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

Indenfor området må det samlede etageareal ikke være højere end det eksisterende (villa 183 m<sup>2</sup>, udhus 25m<sup>2</sup> og lagerhal 204 m<sup>2</sup>).

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 8,5 meters højde over det omliggende terræn.

**§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

Facader skal primært opføres af tegl og kan enten fremstå i blank mur eller som pudsede, berappede eller sækkurede facader.

Taghældningen skal være mellem 30° og 60°.

**§ 8. Ubebyggede arealer og hegning**

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Der skal indenfor området etableres velplacerede og velindrettede udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10% af erhvervsarealet og 50% af boligarealet.

Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug, både for beboelse og erhverv.<sup>\*)</sup> Der må ikke herudover være udendørs oplag.

Ved udstykning må der i det nye skel kun hegnes med fast hegn.

**§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg**

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter byrådets nærmere anvisning (fjernvarme).

Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og kollektive vandforsyning.

**§ 10. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 1.26.2 ophæves og aflyses.

---

<sup>\*)</sup> Der henvises i øvrigt til Høje-Taastrup Kommunes regulativer for erhvervs- og husholdningsaffald.

**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.

Høje-Taastrup byråd den 26. august 1997

Sign.

Anders Bak  
borgmester

/

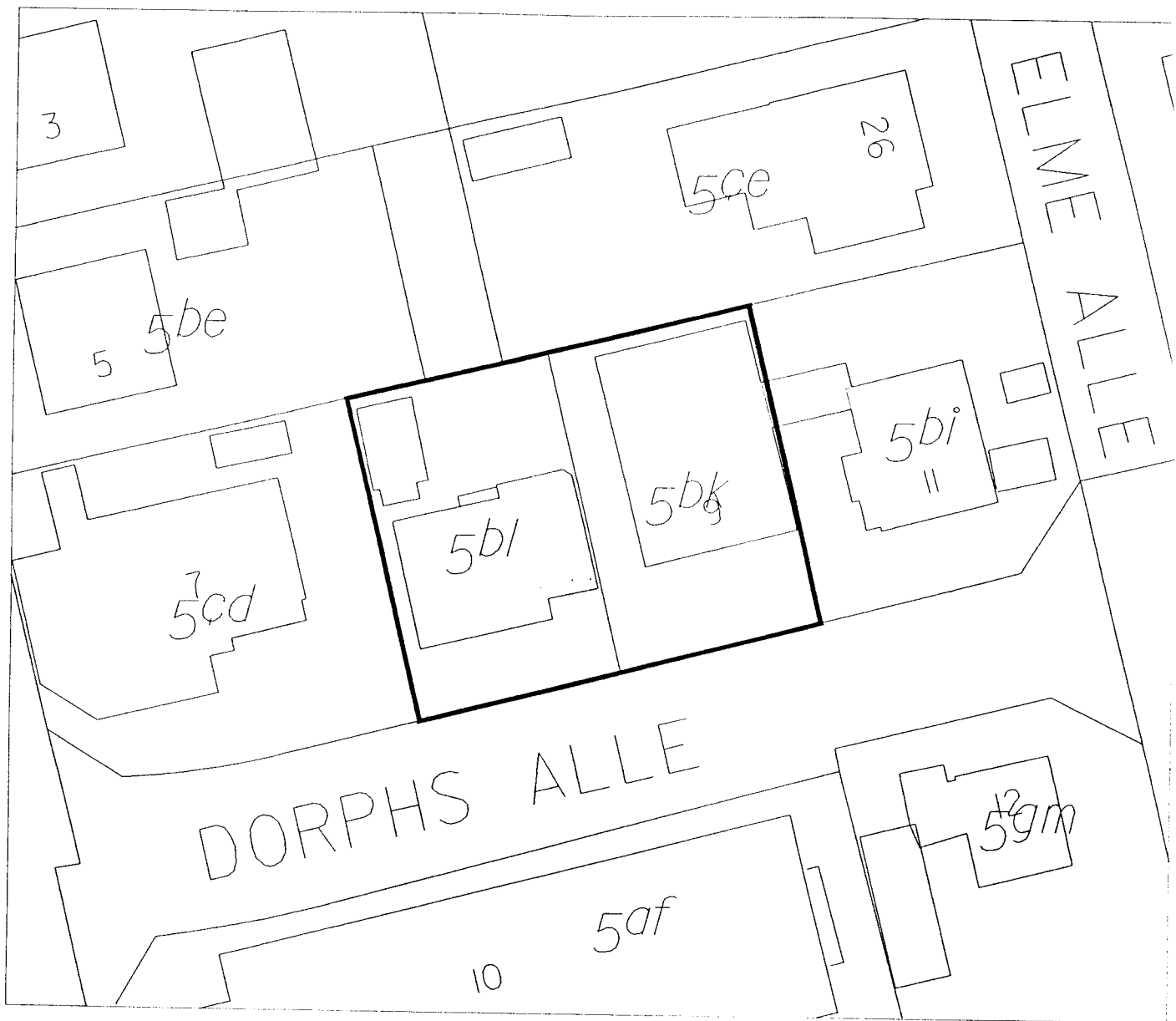
Peter B. Zahlekjær  
teknisk direktør

Lyst den 9.9.1997 under nr. 17478

Retten i Taastrup  
Lyst akt. nr. AG 79

Sign.


Else Jørgensen



— Lokalplangrænse

Del af Taastrup-Valby By,  
Taastrup-Nykirke

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 22.1.1997

Korttitel: LOKALPLAN 1.26.4		
Bynavn: Taastrup	Afdeling: plan-bygge-miljø	Dato: 3. feb. 1997
Jr.nr.: 305/1-0001	Målforskel: 1:500	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005

