



# **Lokalplan nr. 1.36**

---

Et område (Klovtofte) afgrænset af Roskildevej, Hørskæppen og Holbæk-motorvejen

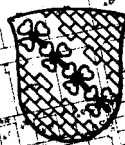
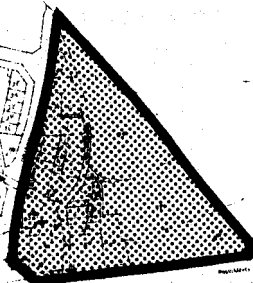
Taastrup

Blandet bolig- og erhvervsområde samt grønt område

**05.08.1983**

# LOKALPLAN

## I.36



**Høje - Taastrup kommune**

# LOKALPLAN

I.36

OMRADE I TASTRUP, BEGRÆNSET AF ROSKILDEVEJ, HØRSKÆTTEN OG HOLBÆKMOTORVEJEN, (KLOVTOFTE).

Høje-Taastrup kommune

Rederørelse.

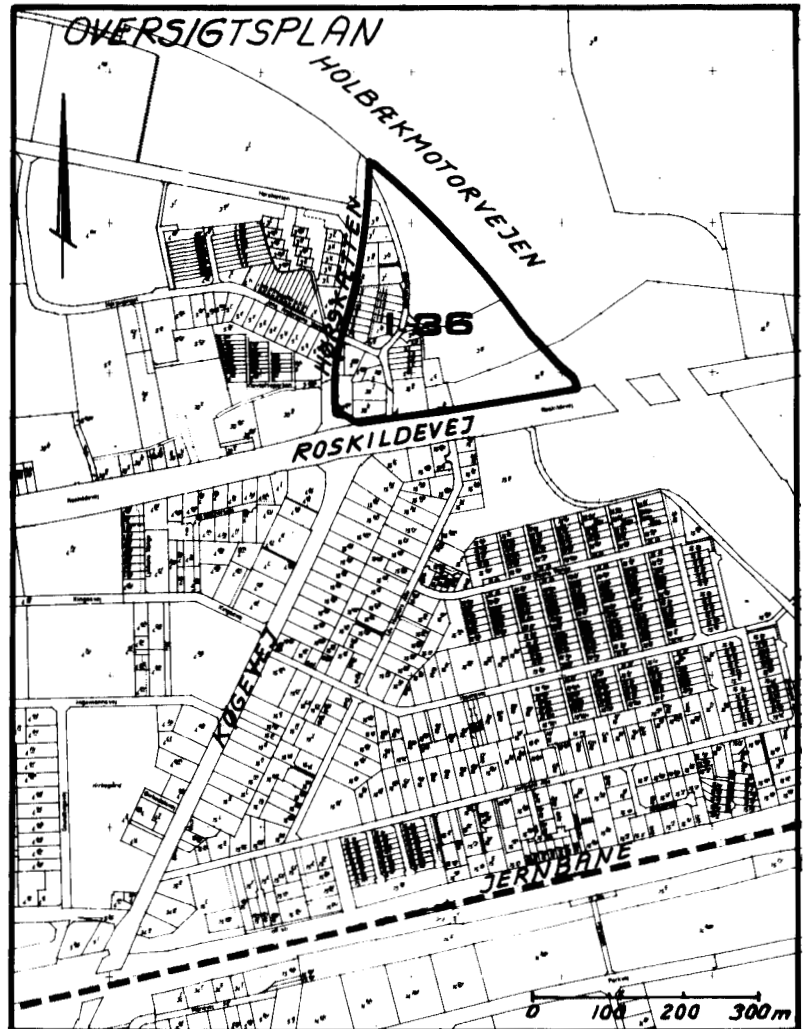
Indledning.

Lokalplan for et område i Tåstrup.

Del af den gamle Klovtofte landsby.

Hvor.

Arealet er mod vest afgrænset af Hørskæften mod syd af Roskildevej og mod øst og nord af Holbæk-motorvejen.



#### 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 - tæt lav og åben lav - og til blandet bolig og erhvervsformål. Desuden fastlægges bestemmelser om bygninger, veje, stier, beplantning, parkering og opholdsarealer.

Lokalplanen er udarbejdet for at fremskynde kommuneplanens intentioner for området for hermed at søge at løse trafikproblemerne i Klovtoftegade. Ved lokalplanens endelige vedtagelse skabes der mulighed for, at vejbetjene arealerne ved Klovtoftegård via ny vej direkte fra Hørskæppen.

#### Borgernes indflydelse.

Intentionerne med kommuneplanloven er blandt andet, 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 mdr., 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 og kortbilag.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger områdets fremtidige anvendelse til henholdsvis boligformål, blandet bolig og erhvervsformål og offentlig grønt område. Boliger må kun etableres i forbindelse med erhverv.

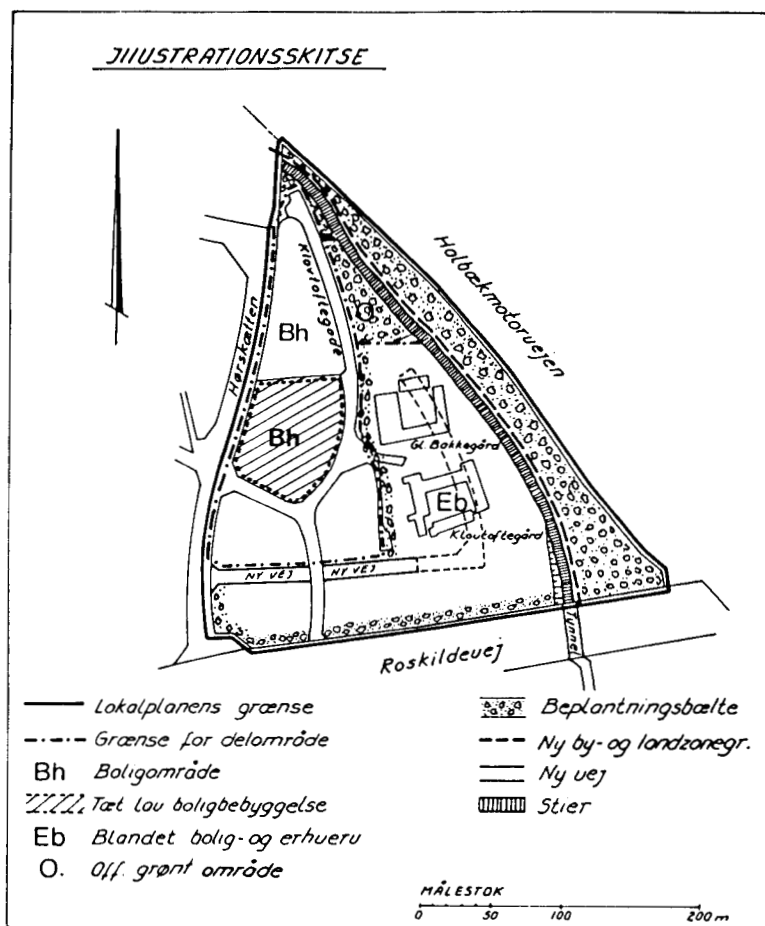
Der etableres ny adgangsvej fra Hørskættens til det blandede bolig og erhvervsområde, således at lastvognstrafik m.m. til erhvervsområdet kan ledes uden om den gamle Klovtoftegade.

Planen sikrer desuden areal til en 7 m bred sti og et 25 m bredt beplantningsbælte langs Holbækmotorvejen, et 10 m bredt beplantningsbælte langs Roskildevej, Hørskættens, Klovtoftegade og mod den sydøstligste del af boligområdet. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor boligområdet må ikke overstige 30, indenfor erhvervsområdet 35.

I boligområdet må ingen grund udstykkes på mindre end 700 m<sup>2</sup>, i erhvervsområdet må ingen grund udstykkes på mindre end 1.200 m<sup>2</sup> eller større end 3.000 m<sup>2</sup>.

Før erhvervsområdet kan udstykkes, skal byrådet have godkendt en samlet plan for hele området ved Gl. Bakkegård og Klovtoftegård, om fornødent en supplerende lokalplan, så der også fra Gl. Bakkegårds arealer kan skabes vejforbindelse over Klovtoftegårds arealer via den ny vej til Hørskættens.

Vejforbindelsens nøjagtige placering fastlægges i den nævnte samlede plan.



Forholdet til anden planlægning

I dispositionsplanen fra 1970 er området udlagt til åben lav og tæt lav boligbebyggelse samt industri og håndværk.

I kommuneplanen fra 1981 er området udlagt til henholdsvis boligformål og blandet bolig og erhvervsformål, lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet er dels beliggende i landzone dels i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår området vest for beplantningsbæltet mod Hørbækmotorvejen til byzone. Bepplantningsbæltet langs Hørbækmotorvejen forbliver i landzone.

I overensstemmelse med varmeplanlægningen er det i lokalplanen sikret, at ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

Lokalplanens retsvirkning.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkedes, 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 1.36.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Planens formål er:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål, blandet bolig og erhvervsformål og offentligt grønt område,
- at fastlægge områdets fremtidige hovedstruktur med hensyn til afgrænsning mellem de forskellige anvendelsesområder og adgangsforhold,
- at sikre en fredeliggørelse af det eksisterende boligområde ved at lade adgangsvejen til erhvervsområdet gå uden om Klovtoftegade, samt
- at fastlægge rammebestemmelser for bebyggelsens omfang m.m.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Planen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1196/1-1-1 og omfatter følgende matr. nr.
  - 1 b, 1 d, 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l,
  - 1 m, 1 n, 1 o, 1 p, 1 q,
  - 2 a,
  - 3 a, 3 e, 3 f, 3 g, 3 h, 3 i, 3 k,
  - 4 c,
  - 5 b, 5 c, 5 d, 5 e, 5 f, 5 g, 5 h, 5 m,
  - 5 æ, 5 ø,
  - 5 baalle af Klovtofte by, Tåstrup Nykirke, samt matr. nr.
  - 16 a, 16 g, 16 h, 16 i,
  - 30 d, 30 f, 30 k, og
  - 30 æalle af Tåstrup Valby by, Tåstrup Nykirke, samt alle parceller, der efter den 25. august 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område opdeles i områderne Bh til boligbebyggelse, haveboliger (rækkehuse, gårdhuse, parcelhuse og lignende). Eb til blandet bolig og erhvervsformål, som vist på kortbilaget.
3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan forbliver arealet nærmest Holbækmotorvejen i landzone (beplantningsbæltet øst for stien), mens de resterende arealer får byzonestatus.

§ 3. Delområde Bh.  
Områdets anvendelse.

1. Området må med de i stk. 3 nævnte undtagelser kun anvendes til haveboligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt/lav bebyggelse (række-, kæde-, gårdhuse og lignende bebyggelse).

På hver ejendom må kun oprettes eller indrettes en bolig for én familie.

2. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

3. Byrådet kan give tilladelse til at der etableres liberale erhverv i bebyggelsen under forudsætning af:

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 3, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejlig-heder eller drives anden form for erhvervsmæs-sig udlejning.

§ 4. Delområde Eb.  
Områdets anven-  
delse.

1. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves håndværks- og repa-rationsvirksomhed samt mindre fremstillingsvirk-somhed, der efter byrådets skøn ikke påfører om-givelserne miljømæssige gener eller er til gene for de tilstødende boligkvarterer.

På hver ejendom må endvidere opføres eller ind-rettes en beboelse eller bolig, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksom-heden.

Efter byrådets godkendelse kan endvidere indret-tes udendørs oplag, og byrådet kan i denne for-bindelse kræve oplagspladsen skærmet ved beplant-ning eller hegn. Beboelse eller boliger kan kun etableres i tilknytning til erhverv.

2. Området må endvidere anvendes til forretnings-virksomhed, som har tilknytning til de pågælden-de erhverv, eller som efter byrådets skøn na-turligt finder plads i området. Der må dog ik-ke inden for området drives handel med daglig-varer eller foregå anden detailhandel.
3. Indenfor området kan opføres transformerstatio-ner til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og

når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- § 5. Delområde O.  
Områdets anvendelse. Området udlægges til offentligt grønt område - skovbeplantning.
- § 6. Delområde Bh.  
Udstykninger.
1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> (excl. eksisterende og udlagt vejareal) og mindre facadelængde end 20 m.
  2. Inden for området, udlagt til tæt/lav boligbebyggelse, må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 350 m<sup>2</sup>.
- § 7. Delområde Eb.  
udstyknings.
1. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.200 m<sup>2</sup> eller større end 3.000 m<sup>2</sup> (excl. eksisterende og udlagt vejareal) eller med en mindre facadelængde end 30 m. Ved vendepladser kan facadelængden dog nedsættes.
  2. Udstykning af arealerne ved Klovtoftegård og Gl. Bakkegård må kun foretages på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan for hele området, om fornødent en supplerende lokalplan\*).
- Ved områdets disponering og bygningers konstruktion skal der tages hensyn til de støjmæssige forhold, således at det indendørs støjniveau i boliger ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
3. De på vedhæftede kortbilag 1196/1-1-2 med særlig signatur viste arealer (skærmbeplantning), må ikke udstykkes til bebyggelse eller benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkering eller lignende, men udlægges som beplantningsbælte.
- § 8. Delområde O.  
Udstykninger. Området må ikke udstykkes til bebyggelse eller benyttes til oplag, parkering, eller lignende, men udlægges til skovbeplantning.

---

\*) Arealer ved Gl. Bakkegård kan således ikke udnyttes erhvervsmæssigt i større omfang end i dag, med mindre vejadgang over arealerne ved Klovtoftegård kan sikres.

§ 9. Vej- og stiforhold.

1. Udlæg af nye veje.

Der udlægges areal til ny vej  $A_1-A_2$  i en bredde af 10 m fra Hørskåttten til Klovtoftegade og videre fra Klovtoftegade til området omkring Klovtoftegården.

Vejen udlægges med en retning og beliggenhed i princippet som vist på vedhæftede kortbilag 1196/1-1-2. Vejen videreføres på strækningen  $A_2-A_3$  i en bredde af 10 m til betjening af område Eb, når området til sin tid disponeres i henhold til samlet plan, jfr. § 7, stk. 2

2. Udlæg af nye stier.

Der udlægges areal til stien a-a i en bredde af 7 m fra Roskildevej langs Holbækmotorvejen mod nord til senere forbindelse med Nordstien. Stien udlægges med en retning og en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 1196/1-1-2.

3. Hjørneafskæringer.

Ved vejtilslutninger forudsættes hjørneafskærings- og oversigtslinier foretaget i medfør af vej- og byggelovgivningen.

4. Byggelinier\*).

Langs følgende veje pålægges byggelinier:

Hørskåttten:	nord for Klovtoftegade	5 m
	mellem Klovtoftegade og vejen $A_1-A_2$	5-10 m
	syd for vejen $A_1-A_2$	10 m

5. Nedlæggelse af eksisterende vej.

Der skabes mulighed for, at Klovtoftegade på

---

\*) Langs Roskildevej og Holbækmotorvejen gælder den til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte byggelinie for tiden:  
25 m fra Roskildevejs vejmidte og  
25 m fra Holbækmotorvejens vejgrænse.  
Det forudsættes, at den i henhold til naturfredningslovens § 47 gældende byggelinie langs de 2 veje ophæves inden for planens område.

strækningen syd for vejen A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub> kan nedlægges\*), idet vejadgang til ejendommene, matr.nr. 30 k og 16 g sikres fra nord via vejen A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub>.

#### 6. Parkeringsforhold, delområde Bh.

Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

#### 7. Parkeringsforhold, delområde Eb.

Til parkeringsformål skal der minimum tilvejebringes et areal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> af det øvrige etageareal.

### § 10. Bebyggelsens omfang.

#### Delområde Bh.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.
3. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

#### Delområde Eb.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager (uden udnyttelse af tagetage).

---

\*) Vejarealet forudsættes sammenlagt med matr. nr. 16 g Tåstrup Valby by, Tåstrup Nykirke. Nedlæggelse af vejarealet forudsættes iøvrigt at skulle ske efter reglerne i vejlovgivningen.

3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
4. Bygninger skal i princippet placeres med hovedretningen parallelt med eller vinkelret på skel mod adgangsvejen, og facade eller gavl skal placeres parallelt med vejens byggelinie.

Bygninger skal holdes mindst 5 m fra sideskel.

5. Bygninger skal holdes uden for de på vedhæftede kortbilag viste afskærningsarealer, der har en bredde på 10 m, langs Holbækmotorvejen dog 25 m.

Afskærningsarealet må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller lignende, og må kun med byrådets særlige tilladelse benyttes som opholds- eller parkeringsareal.

Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede arealer forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomster med grundejere og foretages af disse.

6. Beplantning skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

Afskærningsarealerne på 10 m ved Roskildevej, Hørskættens og Klovtoftegade skal beplantes i overensstemmelse med vedlagte beplantningsplan 1196/1-1-3.

§. 11. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted i område Bh.

Skiltning og reklamering må i øvrigt kun finde sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang og efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Bebyggelsens udseende, materialer og farver, skal godkendes af byrådet som stemmende med områdets karakter.

Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 12. Ubebyggede arealer.

1. Delområde Bh.

Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet.

2. Delområde Eb.

Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til 100 % af boligetagearealet og 25 % af erhvervsetagearealet.

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

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 10, stk. 5, nævnte afskærmningsforanstaltninger bestående af beplantningsbælter.
2. Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret de i § 12 nævnte opholdsarealer.
3. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.



§. 12. Tilladelse fra andre myndigheder.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke opføres ny bebyggelse inden for naturfredningslovens byggelinie langs Holbækmotorvejen og Roskildevej, før Fredningsstyrelsen har ophævet den pågældende byggelinie.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd, den 8. september 1982.

Ebbe Korvin  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

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

Høje-Taastrup byråd, den 20. april 1983.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

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

Høje-Taastrup byråd, den 1. juni 1983.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

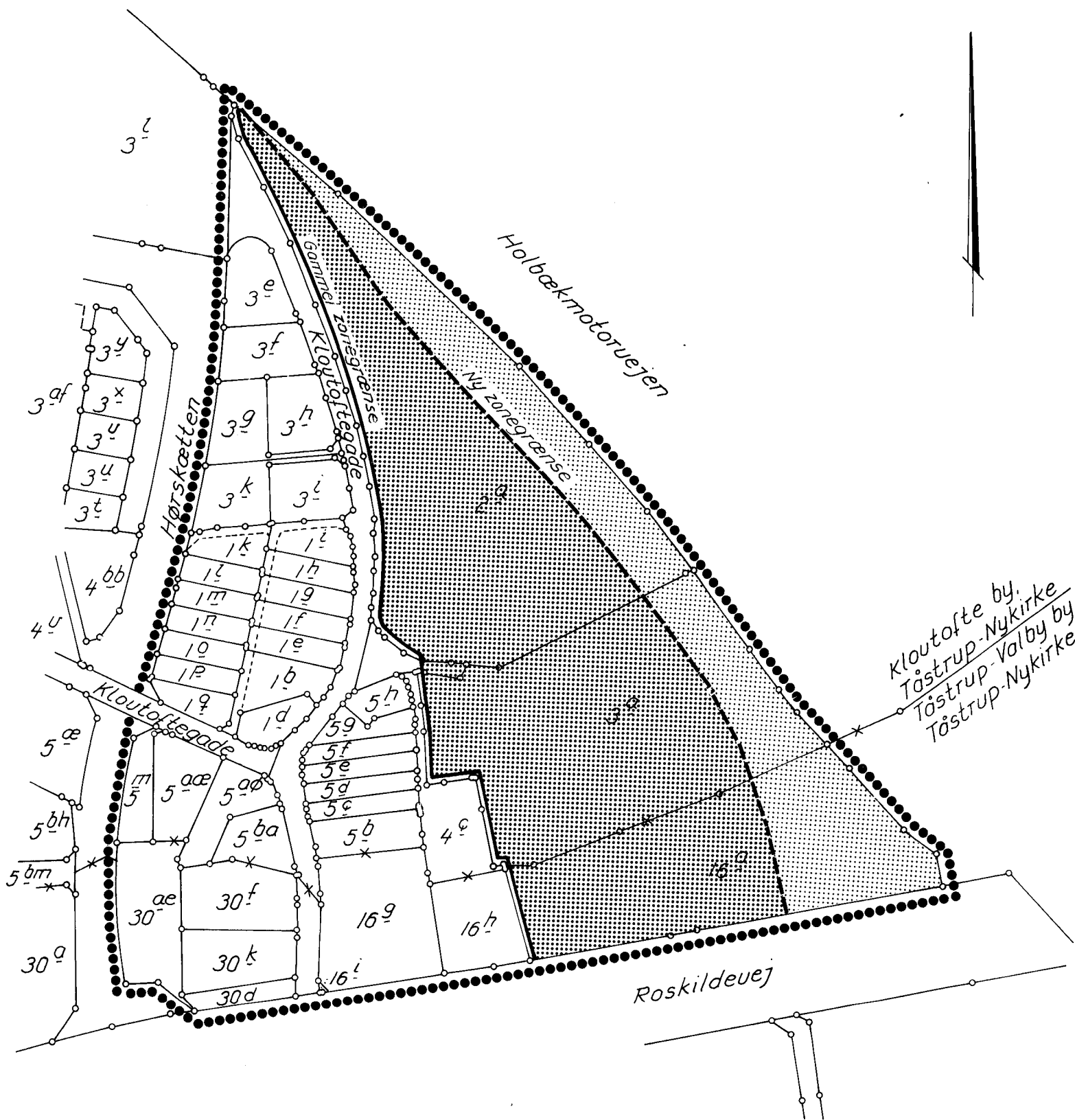
Indført i dagbogen 5. august 1983 18945

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. C nr. 447.

E. M. Pedersen


oass.



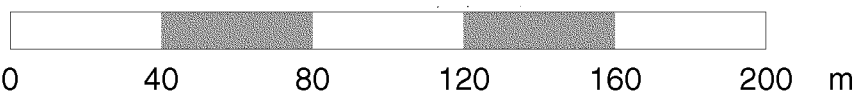
Kloutofte by.  
Tåstrup-Nykirke  
Tåstrup-Valby by  
Tåstrup-Nykirke

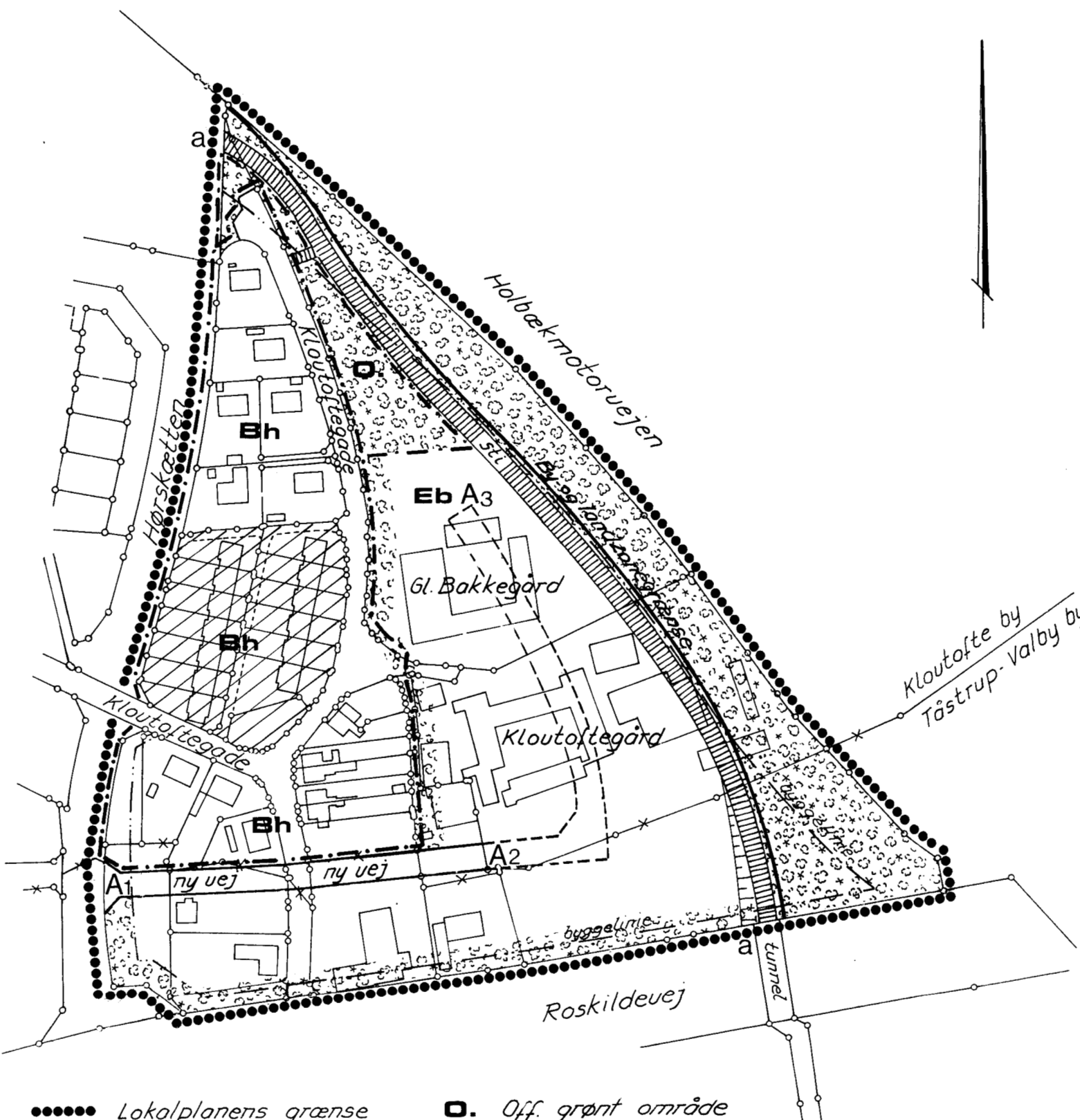
- Lokalplanens grænse
- Byzone
- ▨ Areal der overgår til byzone
- ▩ Landzone

Dele af Kloutofte by, Tåstrup-Nykirke  
Dele af Tåstrup-Valby, Tåstrup-Nykirke

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhold	Konstn.
		1:2000	Tegn. 57 sept. 82 Bosk. p. Stadsingeniør
<b>LOKALPLAN 1.36</b>		Tegn. nr.	1196/1-1-1
Rettdato	5.5.83 57	Repro. dato	
Plänen udarbejdet af Grundmateriale er udfærdiget af			

Ejendommernes matrikelbetegnelser  
a jout pr. 29.9.82





..... Lokalplanens grænse      O. Off. grønt område

———— By- og landzonegrænse

- - - - Grænse for delområde

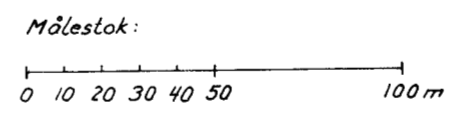
**Bh** Boligområde

Tæt-lav boligbebyggelse

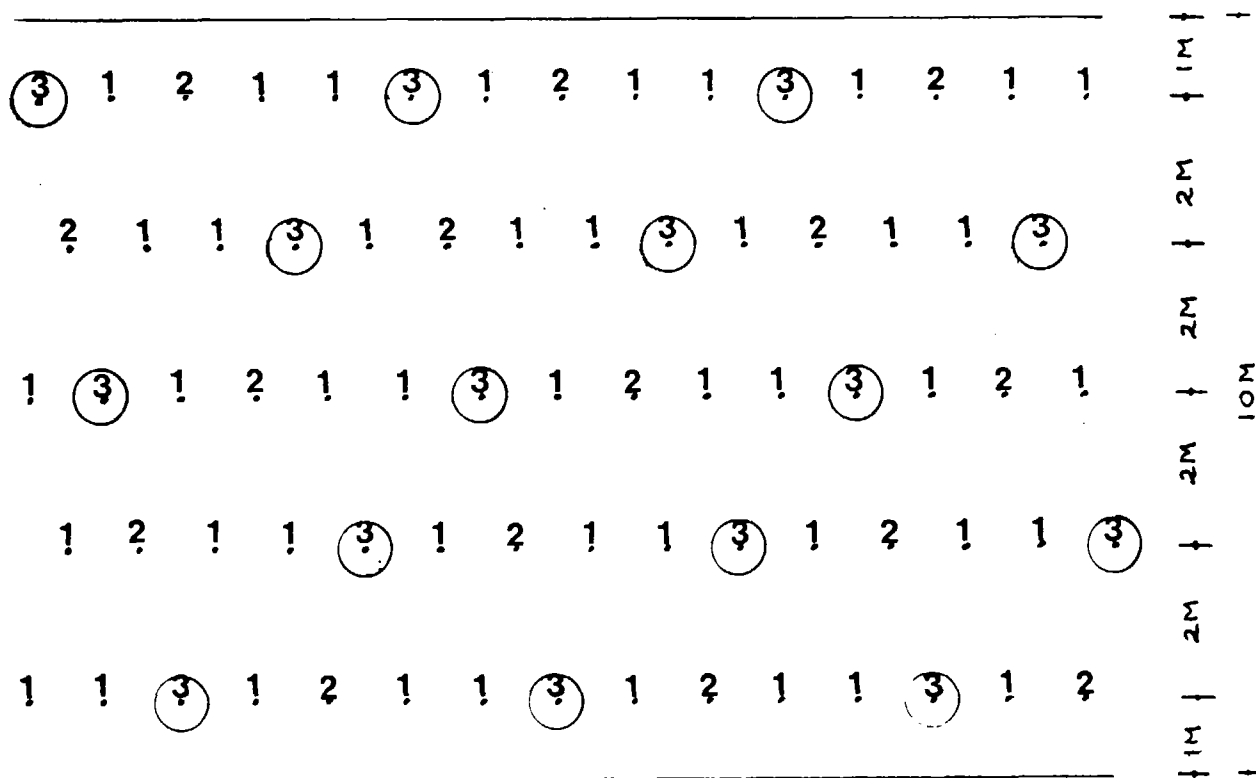
**Eb** Blandet bolig- og erhvervsområde

Beplantningsbælte

— · — · Byggelinier



<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. 57 sept 83 Godk. [Signature]
<b>LOKALPLAN 1.36</b>		Tegn. nr.	1196/1-1-2
Rettdato	5.5.83 SJ	Repro. dato	
Plänen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			



Alle rækker er ens, blot forskudt.

Planteliste:

<u>sign.</u>	<u>Dansk navn</u>	<u>Handelsnavn</u>	<u>Størrelse</u>
1	Glansbladet hæg	Prunus serotina	1/2, 60-100 cm
2	Rødel	Alnus glutinosa	1/1, 60-100 cm
3	Stilkeg	Qvercus robur	1/2, 50-80 cm

AFSTANDE

Der plantes med 2 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i selve rækken.

UDTYNDING

Når elletræerne (2) har nået en højde af ca. 5 m, fjernes de totalt.

JORDBEHANDLING

Arealer med belægning og lignende opbrydes. Det opbrudte materiale incl. bundgrus bortkøres og erstattes med god muld.

Forud for plantningen skal jorden være rensset, specielt for kvikgræs, hvilket vil lette den senere renholdelse.

RENHOLDELSE


Plantningerne skal holdes fri for kvikgræs og renholdes således, at frøspredende ukrudt ikke forekommer.

BESKÆRING

Beskæring foretages i mindst muligt omfang, og skal kun foretages for at sikre en harmonisk grenbygning.

MISLIGHOLDELSE AF BEPLANININGSBÆLTERNE

Høje-Taastrup kommune har påtaleret.

		<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		
		<b>LOKALPLAN 1.36</b> <b>beplantningsplan</b>		Måltorhold Konstr. TH 9.82 Tegn. -- -- Godk. <i>[Signature]</i> Stadsingeniør
Rett. dato  Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af	   	Tegn. nr. 1196/1-1-3 Repro. dato		