

# Kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk

<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk
<b>Område</b>	Taarbæk
<b>bydel</b>	Taarbæk bydel
<b>Dato for forslagets vedtagelse i kommunalbestyrelsen</b>	6. september 2012
<b>Dato for vedtagelse</b>	19. december 2013
<b>Dato for ikrafttræden</b>	20. januar 2014
<b>Høringen starter</b>	11. september 2013
<b>Høringen slutter</b>	9. oktober 2013
<b>PDF</b>	 <a href="#">kommuneplantillaeg_11_2009_vedtaget.pdf</a> (168 KB)

## Baggrund

I 2011 indledtes et arbejde med at lokalplanlægge for hele Taarbæk med en samlet lokalplan. Der er 9 rammer, som bliver berørt af den nye lokalplanlægning. Hensigten med dette kommuneplantillæg er derfor dels at slå flere rammer sammen til færre rammer og derved øge overskueligheden, dels at definere et centralt område, hvor der må etableres anden publikumsorienteret service, offentlig service, og detailhandel. Disse funktioner foreslås placeret i den mest tætte del af Taarbæk langs Taarbæk Strandvej, så man kan koncentrere de få butikker, der er i området på et mindre areal.

### Historik:

I forbindelse med kommuneplantillæggets 1. høring indkom der forslag til at give mulighed for liberalt erhverv inden for ramme 7.1.80; Liberalt erhverv er klinik, kontor og tegnestue. I forbindelse med kommuneplantillæggets 2. høring i perioden 7. februar 2013 til 7. marts 2013 blev denne mulighed derfor indarbejdet.

På Økonomiudvalgets møde den 29. august 2013 besluttede man at sende kommuneplantillægget ud i en ny 3. høring, i det man ønskede mulighed for en højere bebyggelsesprocent i ramme 7.1.60. Kommuneplantillæggets 3. høring, som forløb fra 11. september 2013 til 9. oktober 2013 afspejler derfor denne beslutning.

## Indhold

Kommuneplantillægget slår følgende rammer sammen til én ramme:

7.1.60 for Strandvejen Øst, 7.1.61 for Strandvejen Vest, 7.1.62 for Taarbækdalsvej/Edelslundsvej, 7.1.63 for Taarbæk Strandvej ved Cottageparken og 7.1.68 for Taarbæk Strandvej 69. Ejendommene Taarbæk Strandvej 39, 41, 43 og 59H samt Taarbækdalsvej 2 udtages den nye, samlede ramme. Rammeområdet fastsættes til åben-lav og tæt-lav boligområde med en bebyggelsesprocent på max. 75. På ejendomme fra 0 - 199 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal. Etageantallet må ikke overstige 2.


Følgende rammer slås sammen til én ny ramme:

7.1.65 for Taarbæk Strandvej nord for Bombegrunden, 7.1.66 for Nordlyvej, 7.1.67 for Taarbækhøj og 7.1.80 for Taarbæk ved Jollehavnen. Ejendommene Taarbæk Strandvej 39, 41, 43 og 59H samt Taarbækdalsvej 2 indføres i den nye, samlede ramme. Rammeområdet fastsættes til blandet byområde. Herunder tæt-lav og åben-lav boliger, offentlig service, anden publikumsorienteret service, detailhandel, fritidsformål og park. Der fastsættes desuden forskellige bebyggelsesprocenter og etageantal inden for området, da der er en stor variation i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

For ikke at få meget store dagligvarebutikker i området må der samlet kun være 1.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer. Dagligvarebutikker må i øvrigt kun være på max. 500 m<sup>2</sup> hver og udvalgsvarebutikker må kun være på max. 100 m<sup>2</sup>. For at opnå et mere livligt og varieret byliv må funktionerne kun etableres i stueetagen og fortrinsvis mod Taarbæk Strandvej.

**Om kommuneplantillæg** Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses [her](#).

### Kommuneplantillægget

 [kommuneplantillaeg\\_11\\_2009\\_vedtaget.pdf](#)

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

[7.1.60](#)

[7.1.61](#)

[7.1.62](#)

[7.1.63](#)

[7.1.65](#)

[7.1.66](#)

[7.1.67](#)

[7.1.68](#)

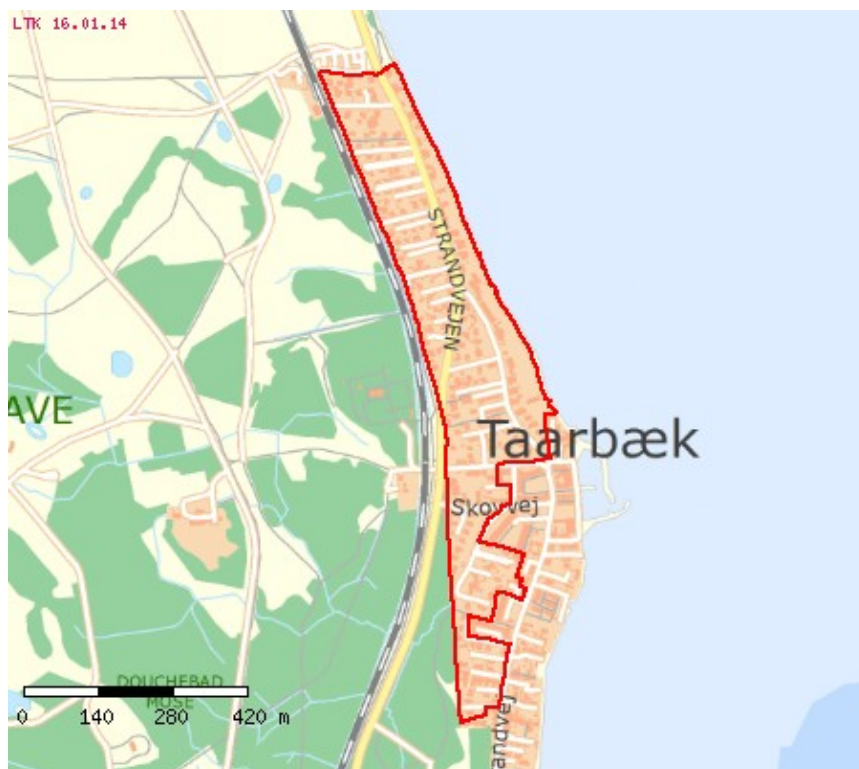
[7.1.80](#)

**Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

[7.1.60](#)

[7.1.80](#)

## 7.1.60 Taarbæk nord og vest



Rammeområdet er oprettet ved:

[Kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk](#)

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	7.1.60
<b>Plannavn</b>	Taarbæk nord og vest
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse konkret</b>	Blanding af boligtyper
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Taarbæk bydel
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Max. antal etager</b>	2 etager
<b>Anvendelse</b>	Åben-lav: Fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Tæt-lav: Samlet bebyggelse i max. 2 etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse.

**Områdets  
anvendelse**

Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.

Bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

**Bebyggelses  
omfang**

Åben-lav og tæt-lav: Max. 75%. På ejendomme fra 0 - 199 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.

Åben-lav kan indrettes med 2 lejligheder med vandret lejlighedsskel uanset grundstørrelsen. Områdets helhedspræg skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som men del af byområdet kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder

bygningshøjder, med henblik på,  
at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- Der tages hensyn til bevaringsmæssige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- Der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at
- Offentligheden sikres adgang til kysten.

## **Trafik**

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser:

Bilparkering:

Åben-lav og tæt-lav: 2  
p-pladser/bolig  
For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

## 7.1.80 Taarbæk øst



Rammeområdet er oprettet ved:

[Kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk](#)

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	7.1.80
<b>Plannavn</b>	Taarbæk øst
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet byområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Taarbæk bydel
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Anvendelse</b>	Tæt-lav, åben-lav, offentlig service, anden publikumsorienteret service, detailhandel, fritidsformål og park samt liberalt erhverv. Åben-lav er defineret som fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Tæt-lav er defineret som en samlet bebyggelse i max. 2 etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse

og/eller etageboliger til helårsbeboelse.  
Offentlig service er defineret som kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre.

Anden publikumsorienteret service er håndværkspræget detailhandel og kunsthåndværk (f.eks. frisør, vaskeri og lign.), detailhandelslignende funktion (f.eks. apotek, bank og lign.), samt hotel, café og restaurant. Detailhandel er defineret som handel med dagligvarer og udvalgsvarer.

Liberalt erhverv er defineret som klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt, reklamebureau og lign.).

## **Områdets anvendelse**

Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25% af boligens areal.

Butiksstørrelserne til detailhandel må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 100 m<sup>2</sup> til



udvalgsvarer. Der kan inden for rammen etableres butiksareal til dagligvarer på i alt max. 1.000 m<sup>2</sup>. Butikkerne skal placeres i stueetagen og fortrinsvis mod Taarbæk Strandvej. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **Bebyggelsens omfang**

Åben-lav og tæt-lav: Max. 75 %.  
På ejendomme fra 0 - 199 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.  
Der må opføres bebyggelse i max. 1½ etage. Det er dog tilladt at opføre i eksisterende etageantal inden for eksisterende bygnings ydre afgrænsning.

Åben-lav kan indrettes med 2 lejligheder med vandret lejlighedsskel uanset grundstørrelsen. Områdets helhedspræg skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

Etageejendomme: Max. 150 %.  
Max. 5 etager

Taarbæk Skole: Max. 105 %.  
Max. 4 etager.

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at:

- Ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,

- Der tages hensyn til bevaringsmæssige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- Der tages hensyn til nødvendige indfastrukturanlæg, herunder havne, og at
- Offentligheden sikres adgang til kysten.

## **Trafik**

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser:

Bilparkering:

Åben-lav og tæt-lav: 1 p-plads / bolig

Etageboliger: 1,5 p-plads / bolig, 1 p-plads / 1 og 2-rumsbolig.

For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Udvalgswarebutikker: 1 p-plads / 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 p-plads / 35 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering:

Udvalgswarebutikker: 1 cykel-p-plads / 40 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 cykel-p-plads / 30 m<sup>2</sup> etageareal