



Lokalplan nr. 2.04.3

Ny Munkegårds Allé

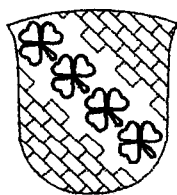
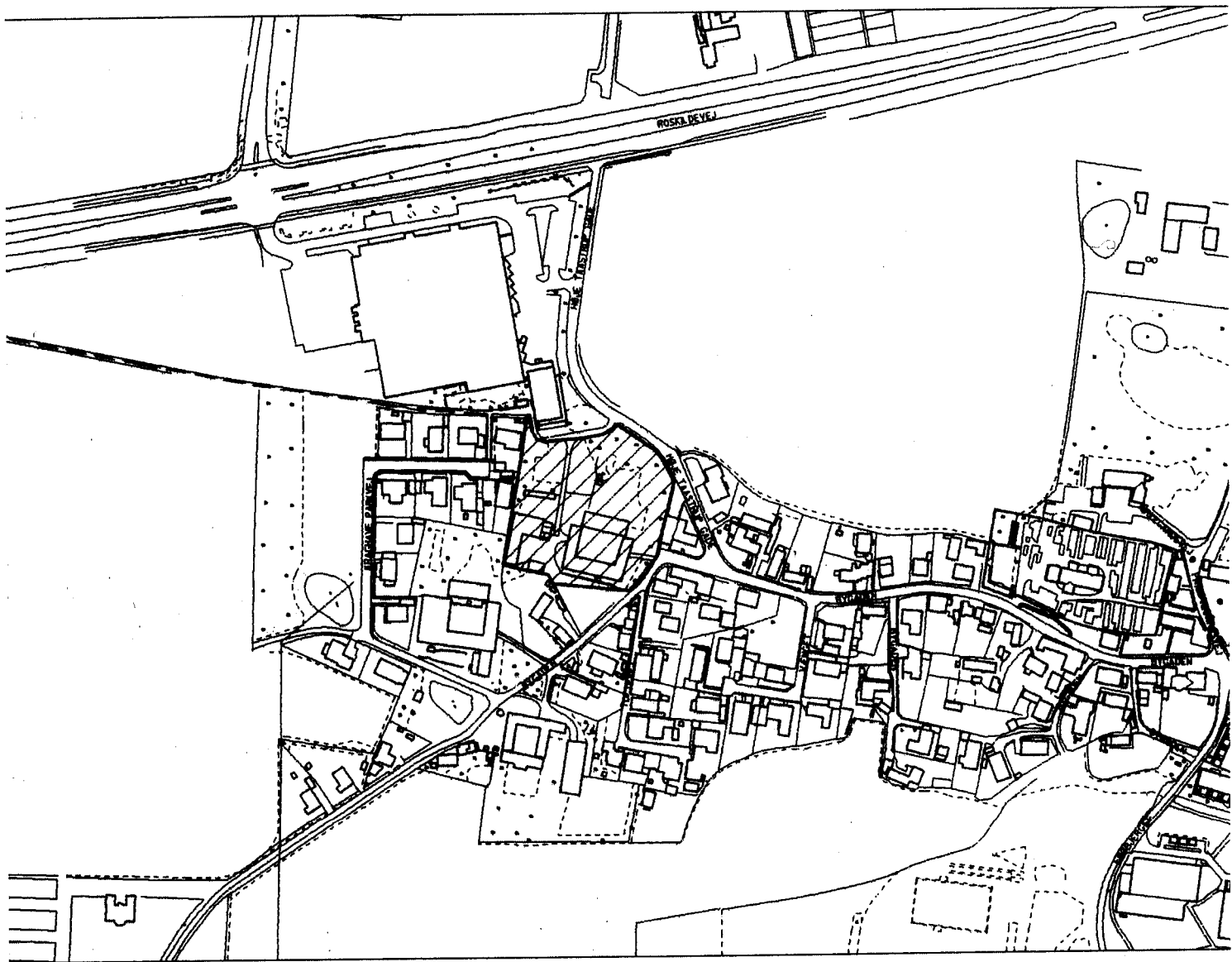
Høje Taastrup By

Boligformål - parcelhuse

19.09.1995

LOKALPLAN

2.04.3



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.04.3.

ET OMRÅDE BELIGGENDE I HØJE TAASTRUP LANDSBY.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.04.3.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Bæredygtig udvikling.....	3
Forholdet til anden planlægning.....	3
Historie.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	4
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 5. Vej- og parkeringsforhold.....	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.....	12
§ 9. Lednings-, forsynings- og antenneanlæg.....	13
§ 10. Grundejerforening.....	13
§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt.....	14
Vedtagelsespåtegning.....	14

Redegørelse, lokalplan 2.04.3.

Indledning. Lokalplanen omfatter området Ny Munkegård, som er beliggende på Bygaden i Høje Taastrup landsby.

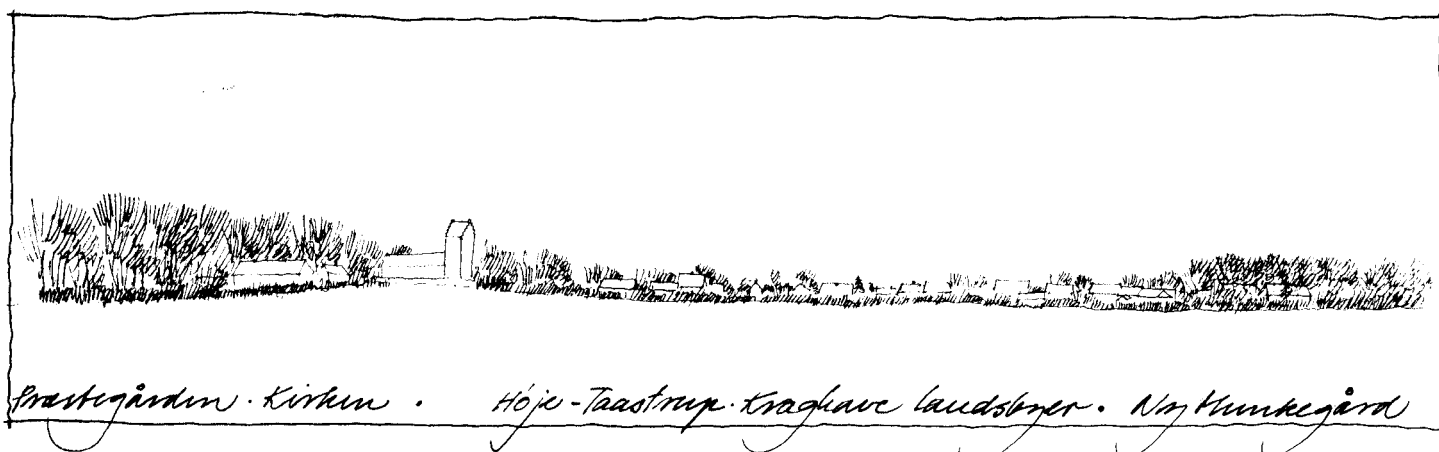
Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udseende af bebyggelse og beplantning m.v.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området til boligformål, åben-lav bebyggelse i højst én etage med udnyttet tagetage.

Indenfor området kan der højst opføres 7 boliger. I lokalplanen udlægges der byggefelter for ikke at forhindre forskellige løsninger på bebyggelse af området. Disse byggefelter respekterer i fuld udstrækning den meget værdifulde beplantning, der idag findes på området og som sammen med beplantningen omkring præstegårdshaven danner den markante træbevoksning i landsbyen og markerer landsbyens afgrænsning ud imod det åbne land set fra Roskildevejen. Ligeledes skal Ny Munkegårds stuehus og staldbygninger indgå som en del af bebyggelsen på området, da de er værdifulde for oplevelsen af landsbyen og på fineste måde lukker Bygadens forløb set mod vest.

Området vil i øvrigt få pålagt bestemmelser svarende til hvad der er almindeligt for villakvarterer.



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.

Boligernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Bæredygtighedsprincippet kan inddeles i følgende hovedområder:

Kvalitet: De enkelte bygninger i området skal være af høj kvalitet, idet området i mange år fremover skal være et godt boligområde. Den enkelte bygning skal være vel proportioneret og harmonisk i sit udtryk, være opført af gedigne materialer og i en materialeminimeret konstruktion.

Energi: Bygningerne skal indrettes og opføres så det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels ved opførelsen og dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand: Det skal tilstræbes at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver mindst muligt, og at regnvand i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedrivning eller opsamling til havevanding.

Affald: Der skal være mulighed for at udnytte de ressourcer, der findes i husholdningernes affald, bedst muligt.

Målene søges opfyldt delvis ved lokalplanens udformning, delvis ved hjælp af andre love og regulativer og i et samarbejde og en dialog med bygherrer og fremtidige beboere.

Forholdet til anden planlægning.

Området er en del af det område, som er omfattet af byplanvedtægt 2-04, som angiver en anvendelse til boligformål, og at bebyggelsen skal være åben og lav. Ligeledes fastlægges det, at området skal bevares i overensstemmelse med dets hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning. Ny Munkegård og dens beplantning er omfattet af bevaringsbestemmelser iflg. byplanvedtægt 2-04.

Med vedtagelse af lokalplanen vil byplanvedtægten 2-04 bortfalde for så vidt angår matr.nr. 2 a Kraghave by.

I kommuneplanen er området omfattet af ramme 213. Rammebestemmelserne angiver åben, lav boligbebyggelse som hovedanvendelse, og lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Historie.

Oprindeligt var der 4 gårde i Kraghave landsby, hvoraf der idag er 3 tilbage. Ny Munkegård var den største af disse, men har ikke i mange årtier været i drift som landbrugsejendom. Dengang udgjorde Høje Taastrup 2 landsbyer, nemlig Kraghave og Høje Taastrup.

I 1970 blev der udarbejdet en byplanvedtægt for Høje Taastrup landsby, som havde til hensigt at bevare landsbyens hidtidige karakter hvad angår bebyggelse og beplantning. Der blev lagt tinglyste bevaringsbestemmelser i landsbyen på særlige bevaringsværdige bygninger og beplantninger som eksempelvis Ny Munkegård og dens beplantning.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsættes 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.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

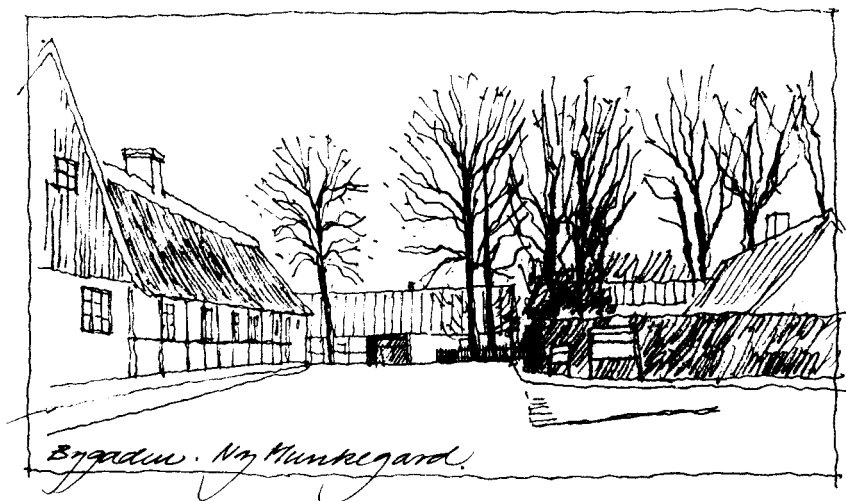
Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.04.3.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i den vestlige del af landsbyen Høje Taastrup.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et mindre boligområde, så det får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af landsbyen. Der er lagt bestemmelser for bygningskroppenes højde, dybde og facade-længde for at sikre, at de kommende bygningers proportioner og skala svarer til hvad der er gældende for landsbyen.

Formålet er også at bevare det karakteristiske gårdanlæg, Ny Munkegård, som er en vigtig del af landsbyens ydre fremtræden. Desuden at bevare den markante bevoksning af hundredårige gamle bøgetræer på den nord-og østlige del af området, da denne bevoksning sammen med bevoksningen omkring kirken og præstegården er en vigtig del af det landskabelige billede af landsbyen set fra nord.



§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2.04.3/1 og omfatter matrikelnummer 2 a Kraghave By, Høje Taastrup og alle parceller, der efter den 22.03.1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2. Lokalplanens område opdeles i 2 områder:
A boligområde
B Ny Munkegård, se kortbilag 2.04.3/3
3. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Område A anvendes til boligformål som en åben-lav bebyggelse. Der kan indenfor den enkelte ejendom højst opføres og indrettes 1 bolig.
2. Område B, Ny Munkegård indrettes til boligformål, liberalt erhverv, forsamlingshus samt værksteder for kunsthåndværk o.lign. efter byrådets nærmere godkendelse. Anvendelse af Ny Munkegård må dog ikke skabe trafikale gener for de omkringliggende boliger med hensyn til parkering og til- og frakørsel.
3. Der må ikke indenfor lokalplanområde A drives nogen form for erhverv fra ejendommene udover hvad, der er normalt for et boligområde.
4. Der må indenfor områderne A og B 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 omkringboende.

4. Udstykning.

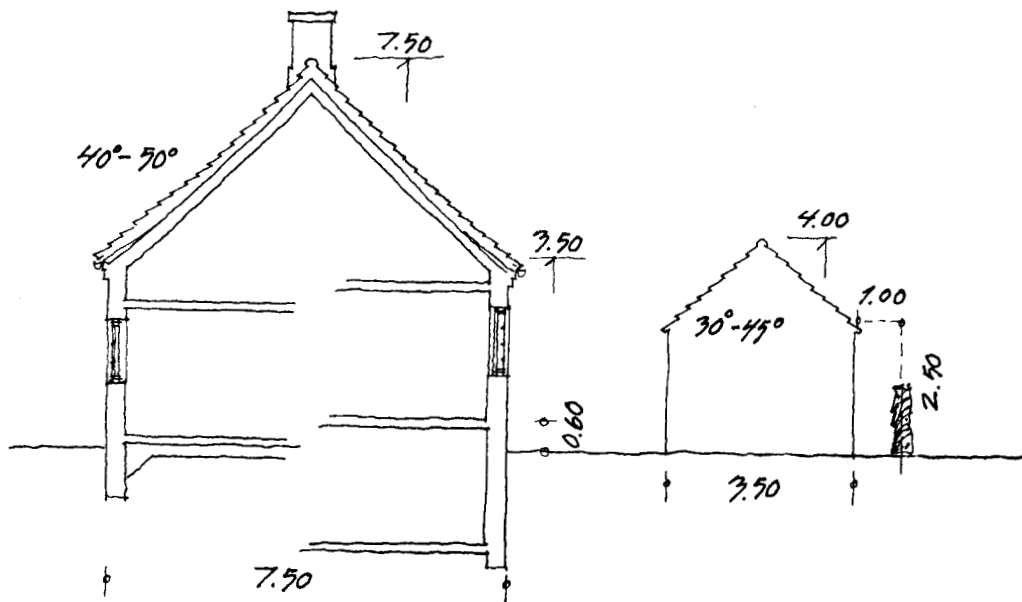
1. Indenfor område A må ingen grund udstykkes under 500 m², eller med en grundfacade på mindre end 18 meter. Den eksisterende ejendom Ny Munkegård, område B, kan udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 600 m². Se vedhæftede kortbilag 2.04.3/3.
2. Bygningerne må parvis bygges sammen i naboskel i henholdsvis byggefelt 1 og 2 og 6 og 7. Se vedhæftede kortbilag 2.04.3/3.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

1. Vejadgang til den enkelte ejendom indenfor område A sker via en fælles intern vej med adgang fra Bygaden og Høje Taastrup Gade. Den nordlige parcel, benævnt parcel nr. 6, har adgang direkte fra Høje Taastrup Gade. Vejadgang til område B sker via Bygaden. Den interne vej udlægges i en bredde af 5 meter.
2. Indenfor område A skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 p-pladser, hvoraf den ene skal være etableret inden byggeriet tages i brug. Indenfor område B skal der udlægges et antal parkeringspladser, som skal godkendes af Byrådet under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede samt behovet for kundeparkering.
3. Der må ikke indenfor lokalplanområde A parkeres eller hensættes lastbiler eller busser (over 3.500 kg. totalvægt).

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsens placering i område A bestemmes af byggefelter og omfanget af bygningsvolumer, som fastsætter maksimumsmål på de enkelte bygninger og på carporte, skure og lignende, se kortbilag 2.04.3/3.
2. Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
3. Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstenen må overstige 7,5 meter over det omgivende terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter. Indrettes der kælderetage, må stueplanets gulvkote ikke ligge højere end 0,60 meter over terræn.



4. Bygningerne indenfor området skal opføres som længehuse med en facade-længde, som ikke må være større end 13 meter. Bygningerne må ikke opføres med en større husdybde end 7,5 meter.
5. Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader.
6. Garager, carporte og redskabsskure kan opføres med en taghældning fra 30 til 45 grader. Ingen bygningsdel må overstige 4 meter over det omgivende terræn, og ingen dybde må overskride 3,5 meter.
7. Udestuer og overdækkede terrasser må ikke overskride 20 m² i areal.
8. Indenfor område B kan der ikke ske en forøgelse af det bebyggede areal. De eksisterende uudnyttede tagvolumner kan udnyttes. Hvis der opføres udestuer i område B, skal det være efter en samlet plan, og de kan kun opføres i gårdspladsarealet. Herudover kan der hverken opføres udestuer eller overdækkede terrasser.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den oprindelige stedlige byggetradition med hensyn til materialevalg, farver og detaljering. Bebyggelsens udseende, materialer og farve skal godkendes af byrådet. Følgende bestemmelser gælder for område A.

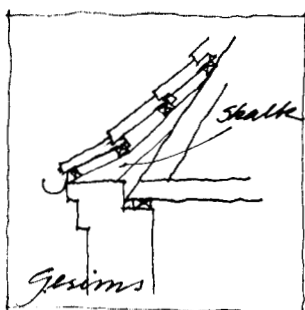
1. Facader:

Facaderne skal opføres af tegl og skal fremtræde pudsede, berappede eller vandskurede. Hvis der sker en overfladebehandling af facaderne er der følgende 3 muligheder.

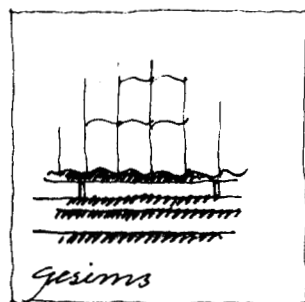
A: Facaderne fremstår hvidkalkede eller i en kalkfarve (kalk tilsat tørfarve).

B: Facaderne fremstår malede i en silicatfarve

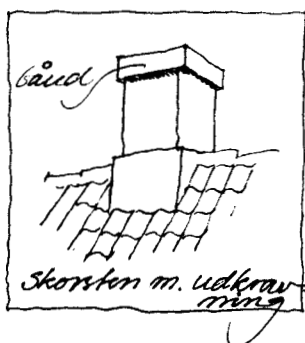
C: Ved berapning eller vandskuring tilsættes mørtelen farvepigment, således at facaderne fremstår i en farvet puds.



2. Tage:
Tagfladen lægges med røde eller blåsorte vingetagsten af tegl. Parcel nr. 7 kan belægges med strå, når bygningen er holdt mindst 10 m fra skel til parcel nr 6.

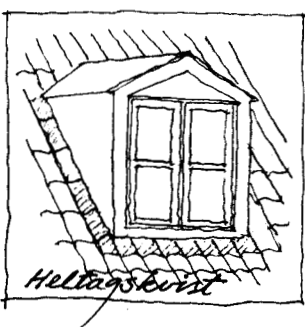


3. Tagfod:
Facadernes murværk afsluttes med en gesims. Gesimsens fremspring tjener til at beskytte muren imod regn eller mod vand fra en tilstoppet tagrende. Arkitektonisk set har gesimsen den funktion, at den kroner facaden. Udhang er ikke tilladt. Undtaget er parcel nr. 7, der kan belægges med strå.



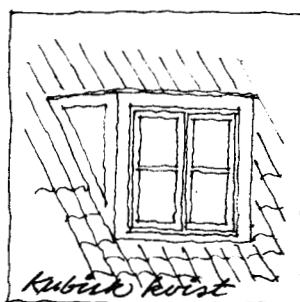
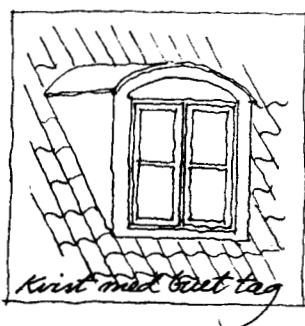
4. Skorstene:
Udstyres bygningen med skorsten skal den opføres i tegl og placeres i tagkip.

Skorstenspipen udformes med sokkel, der er en udkræning, som tjener det formål at skabe en god afslutning til tagdækningsmaterialet. Skorstenspipen afsluttes med et gesimsbånd, der er en udkræning.



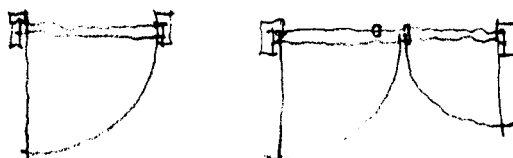
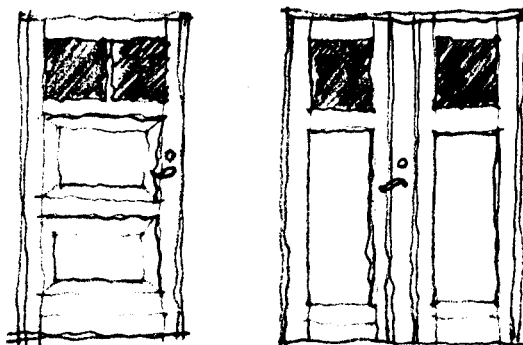
5. Kviste:
Der kan sættes kviste i tagfladen af typen heltagskviste, kviste med buet tag eller kubiske kviste, se illustration.

Kvistene skal passe til husets proportioner og udformning, og kvistenes vinduer skal afpasses husets øvrige vinduer. Den et-spærsbrede kvist passer til et tofags vindue. Kvistenes samlede bredde må højst udgøre 1/4 af tagfladens længde eller der kan opsættes én kvist pr. tagflade, der spænder over 2 spærbredder. Kvisttagfladen kan dækkes med zink eller tagpap.



6. Gavle:
Gavltrekanten er opmuret i tegl.

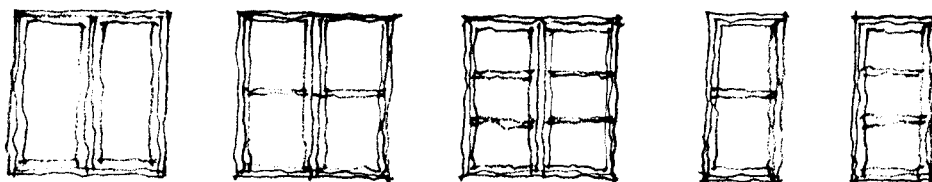
7. Døre:
Udvendige døre udføres som enfløjede eller to-fløjede fyldningsdøre. Isættes der glasfelter i dørpartiet, sættes det i selve dørpartiet og ikke som et fast parti i forbindelse med døren.
Døre til birum og udhuse o.l. udføres som revledøre.



en-fløjede og 2-fløjede indgangsdøre

8. Vinduer:
Vinduerne har stor betydning for en bygnings fremtoning. De indgår som et betydningsfuldt element i facadens arkitektur og i opfattelsen af de bagvedliggende rum.
Vinduerne skal udføres af træ som ét eller to-fagsvinduer med sidehængte rammer.

I vinduer med op til 3 ruder pr. ramme anvendes termoglas. Sker der en yderligere opsprosnings af vinduesrammen, skal vinduet forsynes med ét lag glas for at gøre profileringen af sprosserne let og enkel. Vinduespartiet forsynes da med fortsatsvindue for at komme op på samme varmeisolerende værdi som vinduer med termoglas. Der må ikke anvendes buede glas.



*2-fags vinduer med udadgående
opklæbbelige rammer*

1-fags vinduer

9. Overfladebehandling af træværk.
En beskyttelse af udvendigt træværk bygger på princippet om, at træet skal være anbragt sådan i konstruktionen, så det udsættes mindst muligt for vand, og at vandet bortledes hurtigst muligt. Alt udvendigt træværk må kun behandles med imprægneringsvæske eller med maling af oliekarakter.

10. Opføres der udestuer og overdækkede terrasser skal disse underordne sig bygningens udformning og skala. Tage skal have en hældning på 30-45 grader og være af røde eller blåsorte vingetagsten af tegl, sort tagpap eller glas. Udestuernes facader skal have en let karakter og være opført af træ, som overfladebehandles.

11. Ny Munkegård, område B, skal fremtræde som en helhed og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden at byrådet giver tilladelse hertil. Hvis Ny Munkegård udstykkedes, skal gårdanlægget fremtræde som en helhed, og eventuel ombygning af de eksisterende bygninger skal foretages udfra en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

12. Der må ikke finde nogen skiltning eller reklamering sted indenfor lokalplanområde A. Indenfor lokalplanområde B kan der skiltes efter byrådets nærmere anvisning.

13. Der må ikke opsættes separat, udvendig radio- og fjernsynsantenne på den enkelte ejendom. Radioamatørantenne kan opsættes med byrådets godkendelse.

§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 5 stk 2. Det er dog tilladt at have hønsehold på max. 4 høner.

2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.

3. Der må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn kan suppleres

med skjult trådhegn.

Der må ikke opsættes anden form for hegn end trådhegn i træbevoksningen samt i skellet mod Høje Taastrup Gade.

4. Den på kortbilag 2.04.3/3 viste bevaringsværdige træbeplantning må ikke fjernes. Der henvises til § 10 stk 3.
5. Belysning af vej skal så vidt muligt foretages med traditionelle gadelamper som i landsbyen iøvrigt.
6. Der skal afsættes fornødent areal til stativer/containere for indsamling af genbrugsmaterialer (papir/glas) og husholdningsaffald. Adgangsforholdene skal være i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i kommunens regulativ for husholdningsaffald.

§ 9. Lednings-, forsynings- og antenneanlæg.

1. Bebyggelse indenfor området skal tilsluttes naturgasnettet. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og kollektive vandforsyning.
3. Regnvand fra tag m.m. nedsives indenfor området, evt. ved faskine. Byrådet kan dispensere fra denne bestemmelse hvis der opstår tekniske problemer.
4. Bebyggelsen tilsluttes fælles antenneanlæg eller et eksisterende fælles antenneanlæg.
5. Før ny bebyggelse indenfor området er taget i brug, skal der være etableret en anlagt parkeringsplads pr. parcel.

§ 10. Grundejerforening.

1. Der skal etableres grundejerforening for lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens andele i fælles friarealer, beplantning, vej, antenneanlæg m.m. Grundejerforeningen skal forestå pleje og pasning af den fælles beplantning af bøgetræer og sikre at arealet på lang sigt bevarer den karakter det har idag.

For at sikre dette er det nødvendigt at indplante nye skovtræer som bøg, der skal sikre en kontinuerlig foryngelse af beplantningen. Arealet med træbevoksningen skal sikres mod nedslidning af gående færdsel, idet denne færdsel vil komprimere jorden omkring træerne og forhindre selvsåede træers vækst.

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den i dagbogen for retten i Taastrup den 25/4 1973 indførte tinglysning af byplanvedtægt 2-04 aflyses hermed for den del, der omfattes af lokalplan 2.04.3.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje Taastrup byråd den 29.08.1995.

Sign.

Anders Bak
borgmester

/

Klaus T. Møller
kst. teknisk direktør

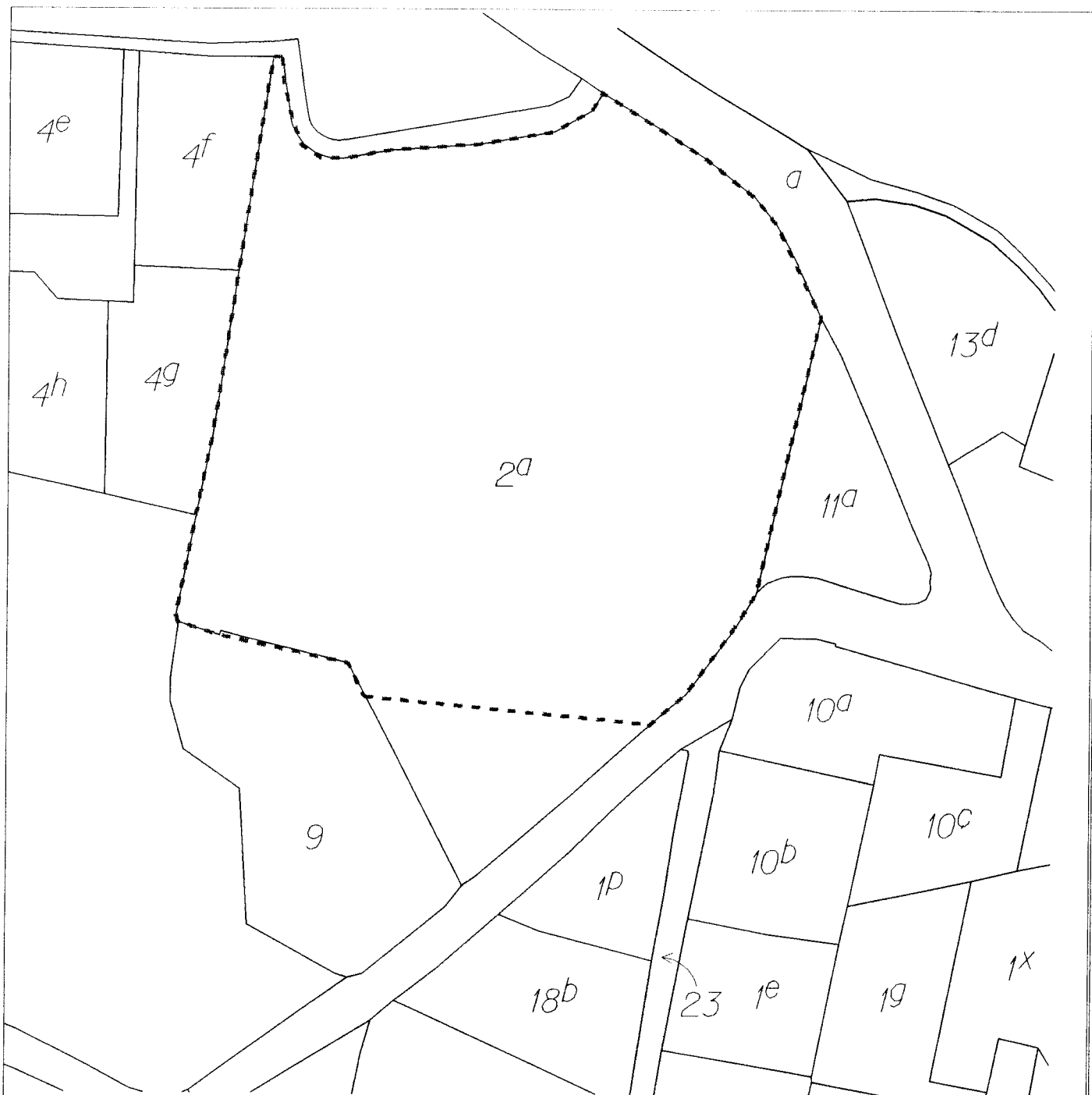
Lyst den 19.9.1995 under nr.
17733

Lyst på matr.nr. 2 a og 2 g
Kraghave by, Høje Taastrup.

Retten i Taastrup

Sign.


Else Jørgensen

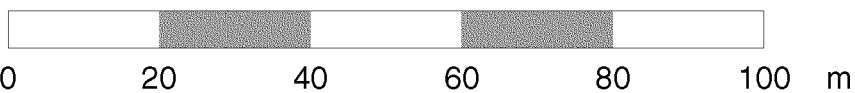


----- Lokalplangrænse

Matrikelbetegnelsen er ajour pr. 22/3-1995

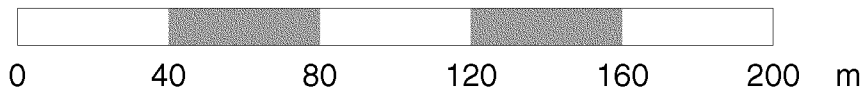
Del af Kragehave By, Høje-Taastrup

Korttitel: Lokalplan 2.04.3		
Bynavn: Høje Taastrup	Afdeling: plan	Dato: 22. mar. 1995
Jr.nr.: 2.04.3/1	Målforshold 1:1000	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 4359 1005





----- Lokalplangrænse



Korttitel: Lokalplan 2.04.3

Bynavn: Høje Taastrup

Afdeling: plan

Dato: 22. mar. 1995

Jr.nr.: 2.04.3/2

Målforshold 1:2000

Sign.:



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
BYGADEN 2
2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000
Fax.: 4359 1005



Korttitel: Lokalplan 2.04.3

Bynavn: Høje Taastrup

Afdeling: plan

Dato: 31. aug. 1995

Jr.nr.: 2.04.3/3

Målforhold 1:1000

Sign.:



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
 BYGADEN 2
 2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000
 Fax.: 4359 005