



Lokalplan 2.07.8

Bygaden 25
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.07.8

Indhold:

Lokalplan	1
Lokalplanen udlægger ejendommen Bygaden 25 til boligformål	1
Lokalplan 2.07.8.....	2
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Planloven:	4
Miljøvurdering og VVM-screening	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	4
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Midlertidige retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning.....	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	6
§ 4. Områdets anvendelse	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Veje og stier.....	6
§ 7. Parkering	6
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 9. Bebyggelsens udseende	7
§ 10 Energi.....	7
§ 11. Ubebyggede arealer.....	7
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	7
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	7
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	7
Vedtagelsespåtegning	8
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Bebyggelsen	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.07.8 omfatter ejendommen Bygaden 25 i Høje Taastrup Landsby.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen omfatter en ældre ejendom, der gennem årene er anvendt til forskellige kommunale formål. Ejendommen er udlagt til offentlige formål i lokalplan 2.07. Det er imidlertid tanken, at ejendommen fremover skal anvendes til bolig, og det er derfor nødvendigt at udarbejde lokalplan.

Lokalplanens indhold

Ejendommen udlægges til boligformål.

Hvis den eksisterende bygning nedrives, skal en ny bolig opføres som lavenergibyggeri.

Områdets historie og eksisterende forhold

Den eksisterende bygning er opført i 1904 i en nordeuropæisk stil som var typisk i den periode hvor stationsbyerne Taastrup og Hedehusene oplevede deres første blomstringstid.

Husets facader er opført i røde maskinstrøgne teglsten og taget, der er udført med stort udhæng for at beskytte huset mod vejr og vind, er dækket med skifer.

Huset er udformet med en lav trempel for at skabe en rummelig tagetage.

Huset har i sin levetid været anvendt til forskellige kommunale formål herunder hjemmepleje og hjemmeservice for ældre.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Miljøvurdering af planer og programmer VVM-screening

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Ejendommen er i Kommuneplan 2010 udlagt til boligformål.

Lokalplan

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 2.07.2, der udlægger området til offentlige formål (plejehjem med tilhørende beskyttede boliger). Lokalplan 2.07.2 aflyses derfor for ejendommen.

Det areal, der er omfattet af lokalplan 2.07.8 vil dermed være omgivet af et område, der udlagt til offentlige formål. Reelt er der imidlertid tale om et almindeligt boligområde, blot henvendt til ældre mennesker.

Der kan ikke indrettes detailhandel på ejendommen.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning (Varmeforsyningsloven).

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Zoneforhold

Området ligger i byzone

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 2.07.8 er der udarbejdet en screening, der ikke giver anledning til, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for at gennemføre lokalplanen.

Dette skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre areal, hvis anvendelse udlægges til boligformål. Området skal tilsluttes vandforsyning og vandafledning samt tilsluttes kollektiv varmforsyning, som findes syd og vest for området. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 3.

Ligeledes skyldes det, at lokalplanens område ikke er omfattet af nogen fredninger, internationale beskyttelsesområder eller lignende. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af VVM-pligtige anlæg. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, bilag 3 og 4.

Arealet ligger ved Bygaden, som giver adgang til Rådhuset og Kragehaveområdet. Der kan derfor være en vis trafik i myldretiden.

Arealet ligger i en afstand af 250-300m fra jernbanen. Der er tale om hovedbanen, som er stærkt trafikeret. Ved Høje Taastrup Banegård er sporene imidlertid sænket og vest for

stationen er der opført en støjvold for at dæmpe støjen til under 60 dB(A).

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Krøppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Skovbyggelinier

Der er ingen skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet

Naturbeskyttelse

Områdets beliggenhed og nuværende anvendelse i et udbygget byområde, gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller fourageringspladser for beskyttede dyr- og plantearter. Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til levesteder eller fourageringspladser for beskyttede dyr- og plantearter

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening på ejendommen.

Kirkebyggelinje

Der gælder en kirkebyggelinje indtil en afstand på 300m fra Høje Taastrup kirke. Kirkebyggelinjen begrænser højden på bygninger til max 8,5 m.

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.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge ejendommens anvendelse til boligformål.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

2e, Høje Taastrup By.

§ 3. zonestatus

Arealet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Arealet udlægges til helårsbeboelse - åben/lav enfamiliehusbebyggelse. Der kan indenfor den enkelte ejendom højst indrettes én bolig til helårsbeboelse.

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

§ 5. Udstykning

Arealet kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Ejendommen har adgang fra Bygaden.

§ 7. Parkering

Der skal indrettes parkering til at opfylde ejendommens parkeringsbehov, der skal indrettes parkering til mindst 2 biler på ejendommen.

Det ubebyggede areal på ejendommen må ikke benyttes til oplag samt til parkering eller hensættelse af biler, lastbiler eller busser med en totalvægt over 3.500 kg

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- Byggeriet skal opføres som fritliggende enfamiliehus.
- Der kan maksimalt opføres etageareal svarende til 30 % af grundarealet.
- Ingen del af bebyggelsen må være højere end 8,5 m.
- Byggeriet kan højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

- Al bebyggelse skal placeres mindst 3 m fra vejskel.

§ 9. Bebyggelsens udseende

- Facader skal udføres i blank mur med røde teglsten.
- Taget skal beklædes med traditionelle egnstypiske materialer, herunder skifer, tegl eller betontegl.
- Taget skal udformes som et symmetrisk tag med hældning i forhold til vandret mellem 25 og 50 grader.

§ 10 Energi

Nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet § 7.
2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, både og campingvogne mm.
3. Hegn må kun opføres som levende hegn mod vej og naboskel bestående af stedtypiske danske plantearter, som avnbøg, bøg, buksbom, liguster, naur og taks. Planterne mod vej skal plantes 0,50 meter fra skellinje inde på egen grund.
4. Der må ikke hegnes med fast hegn i skel.
5. Levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet det i § 12 nævnte tekniske anlæg.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.07.2 (offentligt bekendtgjort 02.07.1980), ophæves for den del der er omfattet af lokalplan 2.07.8.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme

*mindre generende erhverv som
sagfører-arkitekt- og
revisionsvirksomhed med
ganske få ansatte).*

*Byrådet har efter planlovens
bestemmelser mulighed for at
dispensere fra de bestemmelser
der mere detaljeret regulerer
bebyggelsens omfang,
udformning og placering, med
mindre de detaljerede regler
netop er udformet for at
fastholde en særlig udformning
af bebyggelsen.*

*Ved ansøgninger om
dispensation foretager Byrådet
en konkret vurdering i lyset af
lokalplanens formål og den
øvrige planlægning for det
pågældende område.*

Vedtagelsespåtegning

når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. juni 2014

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



..... Lokalplangrænse

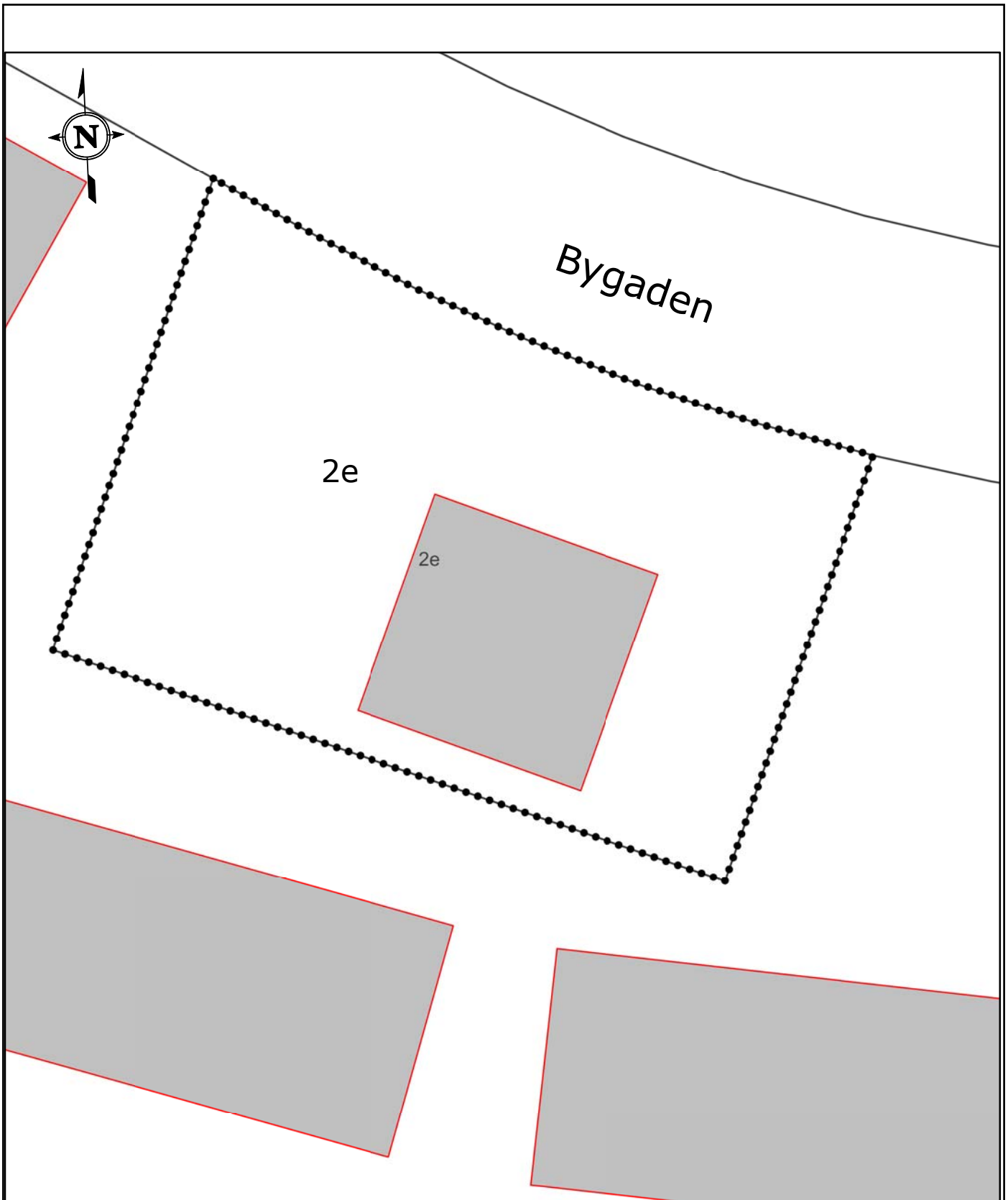
0 15 30 45 60 75
Meter

Bilag 1: Oversigtskort

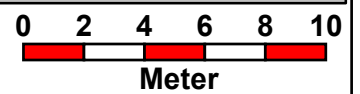
Høje Taastrup

SAG: 13/15442

Dato: 10-07-2013



..... Lokalplangrænse





Bilag 3: Eksisterende bebyggelseplan

Høje Taastrup

SAG: 13/15442

Dato: 10-07-2013

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

