



Lokalplan 2.24.1

Boligbyggeri ved Frøhaven
Kraghave



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.24.1.

Indhold:

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering og VVM-screening	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Bæredygtig udvikling	7

Lokalplanens bestemmelser 8

§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	8
§ 4. Områdets anvendelse	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	8
§ 7. Parkering	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 9. Bebyggelsens udseende	9
§ 10. Energi	10
§ 11. Ubebyggede arealer	10
§ 12. Lednings- og forsynings anlæg	10
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 14. Grundejerforening	11
§ 15. Servitutter	11
§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	11
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Udstykningsforslag

Redegørelse

Indledning

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

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

I lovdelen 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.

Lokalplanen kan ikke fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet, for eksempel ved udregning af bebyggelsesprocenten.

Ved administration af lokalplaner er det de beregningsregler, der var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget, der skal lægges til grund.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.24.1 omfatter et område, der ligger syd for Høje Taastrup landsby mellem Bygaden og Frøhaven, og som er en del af kvarteret Kragehave Vest.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at opføre 5 fritliggende én-familiehuse.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses området med hensyn til omfang, udformning og materialer.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af fritliggende én-familiehuse, en åben lav bebyggelse.

Adgangsforhold

Området har kørende adgang fra Frøhaven.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser for åben-lav bebyggelse, bestående af 5 fritliggende én-familiehuse, der orienterer sig ud mod en intern lukket vej.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for materialer og farveholdning til facader og tage. Facaderne opføres i tegl, som enten fremstår i blank mur af gule eller røde sten eller pudse eller malede i en lys gul, lys grå eller hvid farve.

Bestemmelserne skal ses på baggrund af Byrådets ønske om at skabe et attraktivt boligmiljø af høj kvalitet.

Bebyggelsen kan opføres i én etage eller som 1½ etage.

Energi

Det er kommunens mål som klimakommune at nedbringe energiforbruget og CO2 udledninger. Byrådet har derfor besluttet, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse.

Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af Kragehavegård, der ved landboreformerne i 1787 blev udskiftet fra Kragehave landsby, der dengang bestod af 5 gårde. Kragehavegård, der har matr. nr. 1 Kragehave, blev ved landboreformerne udskiftet fra landsbyen og opført syd for landsbyen.

Inden for lokalplanområdet ligger i dag dele af de landbrugsbygninger med stuehus, som har udgjort Kragehavegård. Bygningerne vil ved gennemførelse af lokalplanen blive revet ned.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 238, Kragehave Vest.

Rammeområde 238 fastlægger, at området anvendes til boligformål, åbne og tætte lave bebyggelser omkring et grønt område. Et mindre område udlægges til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte åben-lave boligparcel ikke overstige 25. Fritliggende parcelhuse kan ikke opføres i mere end 1½ etage. Samlede tæt-lave bebyggelser kan højst opføres i 2 etager.

Der skal udlægges et areal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Rammeområdet er ikke stationsnært og ikke udlagt som område for detailhandel.

Lokalplanens bebyggelsesprocent på 30 er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen i rammedelen i kommuneplanen, som er 25 %. Derfor udarbejdes tillæg nr. 4 til Kommuneplanen 2010, der fastlægger en bebyggelsesprocent på 30 for lokalplanområdet.

Lokalplan 2.24

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplanen 2.24, der fastlægger områdets anvendelse dels til boligformål som en åben-lav bebyggelse og dels til fælled. Desuden fastlægger lokalplan 2.24 vejadgang til lokalplanområdet.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal forsynes af kollektiv varmforsyning.

Såfremt byggeriet opføres, så det opfylder kravene til lav-energibyggeri i det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglement, er kommunen dog forpligtiget til at dispensere fra tilslutningspligten.

Området er i gældende spildevandsplan for Høje-Taastrup Kommune 2004-2007 udtaget til separat kloakering. Spildevandsplanen er det retsligt bindende grundlag for kommunens administration af spildevandsområdet og ejendomme inden for området har såvel ret som pligt til at tilslutte sig anlægget.

Der løber en regnvandsledning i Frødalen, og en spildevandsledning i det grønne afstandsbelte øst for lokalplanområdet.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Området er i dag omfattet af vandforsyning fra privat vandværk.

Området er omfattet af kommunens affaldsdirektiv. Grundejere skal tilmelde sig og benytte de renovationsordninger som Høje-Taastrup Kommune har etableret. Ved afhentning skal affald være frit tilgængeligt. Dette indebærer blandt andet at alle krav til adgangsveje skal være overholdt og at affaldet er sorteret, opsamlet og forbehandlet korrekt.

Området er beliggende inden for det potentielle indvindingsopland til Høje-Taastrup Vandværk.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og §4.

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 2.24.1 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

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.

anvendelse udlægges til boligformål. Området skal tilsluttes vandforsyning og vandafledning samt tilsluttes kollektiv varmemforsyning, 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.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Jævnfør Miljøstyrelsens støjkortlægning (noise.mst.dk) vil støjbelastningen ikke overstige grænseværdier på 60 dB for udeopholdsarealer. Jf. vejledning nr. 1 fra 1997.

Området ligger nord for senior-boligbebyggelse Kragehave Vest, øst for parcelhusområdet Frøhaven og vest for Bygaden. Nord for området ligger fælleden, det fælles grønne område, der strækker sig fra Høje Taastrup by og Taastrup Station mod øst til det åbne land mod vest.

Adgangsvejen til bebyggelsen via Frøhaven er planlagt som en blind vej og giver derfor kun ringe trafik på vejen.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra en stærkt trafikeret jernbanestrækning. Langs banen er 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. Fundet skal straks anmeldes til museet på Koppedal og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Skovbyggelinjer

Der er ingen skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Områdets beliggenhed og nuværende anvendelse som en nedlagt landbrugsejendom, hvor stuehus og en udlænge står tilbage, 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 foretaget undersøgelse på matr. nr. 1 ax Kragehave by, Høje Taastrup, som viser, at der er forurening. Materialet er sendt til Region Hovedstaden for vurdering af kortlægning, jf. jordforureningsloven.

Bygge- og anlægsvirksomhed på en ejendom med kortlagte jordforureninger kræver tilladelse fra miljømyndigheden, jf. jordforureningslovens § 8.

Vandforsyning

Der er en privat vandboring på matr. nr. 1 ax Kragehave by, Høje Taastrup, som skal sløjfes forskriftsmæssigt.

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. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge det planmæssige grundlag for opførelse af 5 fritliggende én-familieshuse.

Lokalplanen skal fremme opførelsen af gode boliger for de kommende beboere og sikre at byggeriet tilpasses den øvrige bebyggelse i området.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 1 ax Kragehave By, Høje Taastrup samt del af 1 h Kragehave By, Høje Taastrup

samt alle parceller, der efter den 07.10.2010 udstykkes indenfor området.

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål, åben/lav én-familiehusbebyggelse. Der kan inden for den enkelte ejendom højst opføres og 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

Inden for lokalplanområdet må ingen grund udstykkes under 700 m².

Ingen grundfacadelængde må være mindre end 20 meter.

§ 6. Veje og stier

1. Lokalplanområdet skal have kørende adgang fra Frøhaven, jf. lokalplan 2.24 for Frøhaven. Se kortbilag 2.
2. Den nordsydgående boligvej udlægges i en bredde af 8

meter.

3. Der må pr. ejendom kun etableres én overkørsel med en bredde på højst 4 meter.

§ 7. Parkering

Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom.

Det ubebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke benyttes til oplag samt til parkering eller hensættelse af biler, lastbiler eller busser over 3.500 kg totalvægt.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må max være 30.
2. Byggeriet skal opføres som fritliggende enfamiliehus.
3. Byggeriet kan højst opføres i 1½ etage.
4. Al bebyggelses placering (bolig og carport) bestemmes af byggelinjer, således at en bygning skal placeres minimum 3 meter fra vejskel og maksimum 6 meter fra vejskel.
5. Boligen skal placeres 2,50 meter fra skellinje mod nabo.
6. Højden på facader må ikke overstige 3,60 meter. Det gælder ikke gavle og indgangspartier.
7. Tage skal have en hældning på mellem 25 og 50 grader og udformes som symmetriske tage.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Bebyggelsen skal fremstå som traditionelt muret byggeri med teglsten i gule, røde eller hvide nuancer, pudsede eller malede i farverne hvid, teglrød eller varm gul som Skagensgul.
2. Mindre dele af hver enkelt facade, dog max 10 %, kan opføres i træ eller fibercementplade. I beregningen af de 10 % fragår vindues- og dørpartier.
3. Skrå tagflader skal dækkes med vingetagsten i tegl eller beton, teglrød eller sort. Der må ikke bruges reflekterende materialer med et højere glanstal end 30.
4. Der kan integreres solceller på tagfladen.
5. Der kan opføres bebyggelse med helvalmede tage.
6. Der kan sættes kviste i tagfladen, udformede som kubiske kviste eller sadeltagskviste.
7. Kvistene skal passe til bygningens proportioner og øvrige vinduesformater og højst udgøre en fjerdedel af tagfladens længde.
8. Der kan opføres en frontispice, en såkaldt frontgavl, som udbygning på facaden.

9. Frontispicen må højst udgøre en fjerdedel af facade-længden; skal placeres symmetrisk på facaden og må højst gå 1,20 meter ud fra facaden.
10. Gavltrekanter opmures i tegl.
11. Der må ikke etableres udvendige balkoner i gavle og frontisicer på 1 sal.
12. Udestuer kan udføres med lette facadepartier. Tage på udestuer skal udføres som fladt tag med tagdækning i transparente plader eller tagpap. Udestuer skal være en del af én-familiehusets facadeudtryk. Alternativt kan udestuer opføres med sadeltag og med tagdækning af tagpap.
13. Der må ikke opsættes udvendige tagantenner. Paraboler må ikke opsættes mere end 1,50 meter over terræn.
14. Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

§ 10. Energi

Opvarmede bygninger inden for lokalplanområdet skal opfylde kravene til lavenergiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 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.
Levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.
5. Boligveje skal belyses som lygten 'KIPP' på rørmast.

§ 12. Lednings- og forsynings anlæg

Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Bebyggelsen er tilsluttet de i § 12 nævnte tekniske anlæg.

§ 14. Grundejerforening

1. Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlem af Grundejerforeningen Frøhaven, jfr. lokalplan 2.24. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fri- og opholdsarealer, private fællesveje og stier.
2. Grundejerforeningen Frøhaven Ejendomme skal være medlem af en overordnet grundejerforening, der varetager drift og vedligehold af de fælles grønne arealer inden for Kragehave Vest området. De fælles grønne arealer omfatter den østvestgående fælled, skovbælterne, der adskiller de enkelte bebyggelser, skovbæltet mod vest og langs Frøgård Allé, støjafskærmningen langs Roskildevej samt arealet omkring søen sydvest for Bygaden.

§ 15. Servitutter

Servitut på matr. nr. 1h og 1ax tinglyst den 16. juli 1970 angående udstykning ophæves.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.24 (offentligt bekendtgjort den 8. marts 2000), ophæves for den del der omfatter 2.24.1.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Principperne 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 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.

Vedtægelsespåtegning

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

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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

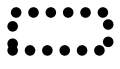
I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. april 2011.

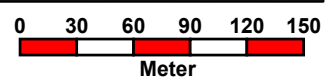
Michael Ziegler
borgmester

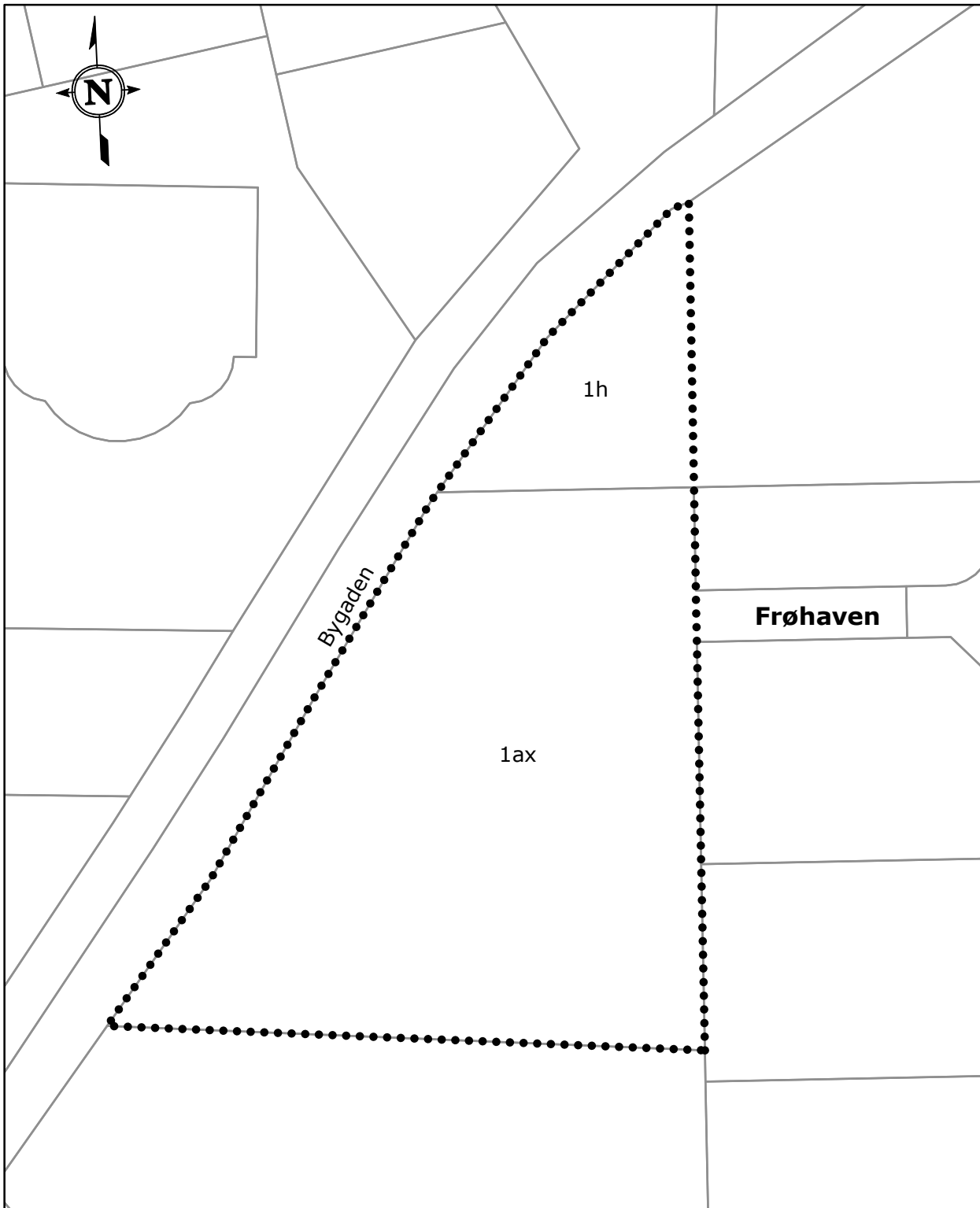
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



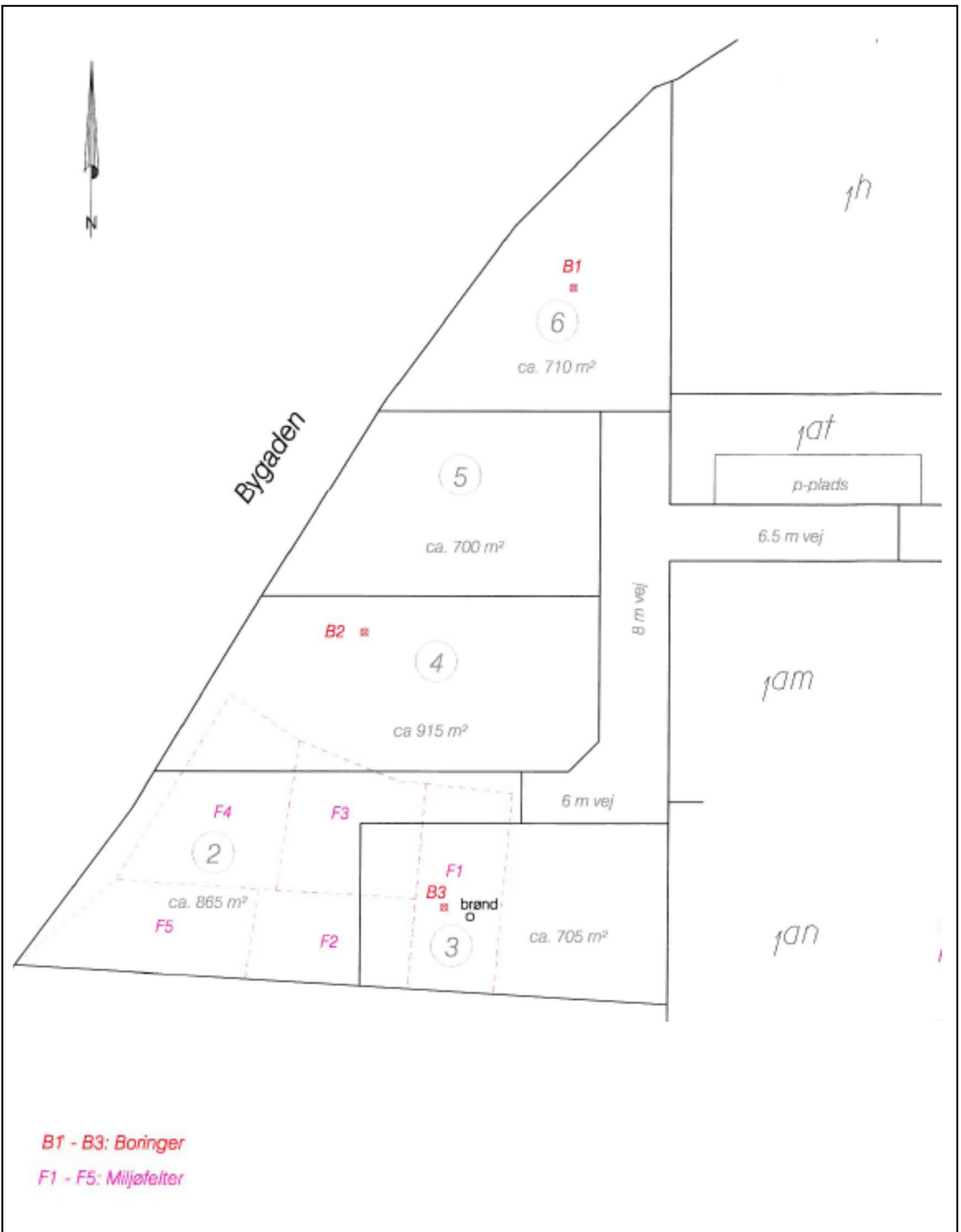
Lokalplangrænse





 Lokalplangrænse

0 5 10 15 20 25
Meter



**Lokalplan 2.24.1
for Høje-Taastrup Kommune**

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

