



Lokalplan nr. 2.27

Kraghave Vest

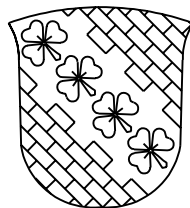
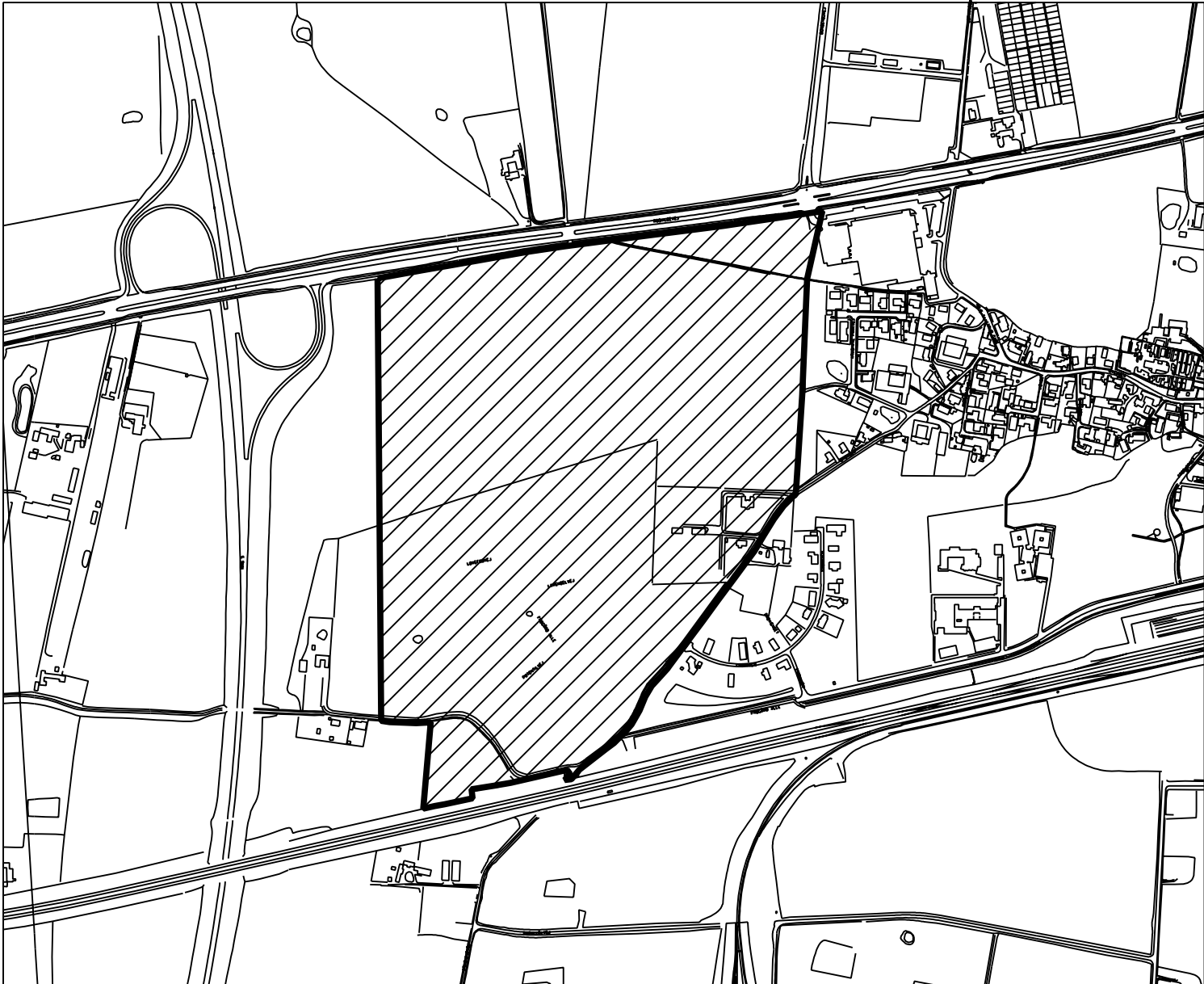
Kraghave

Boligbebyggelse

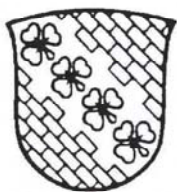
8. Januar 2002

LOKALPLAN

2.27



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.27

Kragehave Vest

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.27

Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Historie – eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	6
Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold.....	8
Bæredygtig udvikling.....	9
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	10

Bestemmelser, lokalplan 2.27

§1. Lokalplanens formål	12
§2. Områdets afgrænsning.....	12
§3. Områdeinddeling og zonestatus.....	12
§4. Områdets anvendelse	12
§5. Udstykning.....	13
§6. Veje og stier	13
§7. Parkering	15
§8. Bebyggelsens omfang og placering	15
§9. Bevaring af bebyggelse.....	16
§10. Bebyggelsens udseende	16
§11. Ubebyggede arealer.....	18
§12. Lednings- og forsyningsanlæg	19
§13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	19
§14. Afskærmningsforanstaltninger.....	19
§15. Grundejerforening	20
§16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	20
§17. Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegning.....	21

Bilag

- Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning.
- Kortbilag 2. Princip for veje, stier og delområder.
- Kortbilag 3. Principskitse, etape 2 – 6.
- Kortbilag 4. Lokalplanområdets beliggenhed.

Redegørelse, lokalplan 2.27

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, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.24.1 omfatter et område vest og sydvest for Høje Taastrup landsby på grænsen til det åbne land. Lokalplanens område er en del af det store areal, der er udlagt til et nyt boligområde, Kragehave Vest, i Kommuneplan 2000.

Lokalplanområdet ligger vest for Bygaden, nord for jernbanen, øst for transportkorridoren - Ring 5, og syd for Roskildevej, (jf. bilag 4).

Lokalplanområdet ligger inden for byafgrænsningen.

Matr.nr. 2f og en del af matr.nr. 4a er beliggende i landzone, jf kortbilag 1.

Resten af lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet er et af de sidste byudviklingsområder i Høje-Taastrup Kommune og vil afslutte Høje Taastrup mod vest. Området vil ifølge Kommuneplan 2000, når det er udbygget, kunne rumme 220-240 boliger i form af åben-lave og tæt-lave bebyggelser. Der åbnes mulighed for på området nord for den nye fælled at etablere service- og liberalt erhverv ved Roskildevej, ligeledes reserveres der et areal nord for fælleden til institutionsformål.

Det meste af området er i dag omfattet af bestemmelser i Byplanvedtægt 3-01, som udlægger området til offentlige formål, transportkorridor.

Lokalplan 2.24.1 udarbejdes for at følge op på kommuneplanen med henblik på at opføre en ny bydel med blandede boliger, institutioner, eventuelt erhverv, og en stor bydelsfælled. - Hensigten er at fastlægge

omfanget og placeringen af fælleden og af de nye bebyggelser, samt at opdele disse i mindre områder adskilt af skovbælter. Formålet med lokalplanen er desuden at fastlægge stier, veje, parkering, grønne områder og støjforanstaltninger i området.

Lokalplanen vil ophæve Byplanvedtægt 3-01 og Lokalplan 2.04.1 for området omfattet af denne lokalplan.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende på tidligere landbrugsjord, vest og sydvest for Kragehave Landsby. Kragehave betyder en indhegning med krager, og hvorfor landsbyen har fået dette navn, vides ikke. Navnet Kraghehawæ nævnes i skriftlige kilder i 1335. I 1682 noteres Kragehave som en af kommunens mindste landsbyer med 5 gårde og huse, som lå omkring bygaden og gadekæret. Udskiftningen i 1787 fik form som en halvsjerne, der strålede fra fire gårde i landsbyen og mod sydvest, vest og nord. Mod øst lå Høje Taastrup landsby. Markerne til Engbjerggård, matr.nr. 4, og til gården med matr. nr. 5, strålede således fra landsbyen mod nord-vest og syd-vest; det meste af dette areal indgår i lokalplanens område. En gammel kirkesti løber gennem området mod nordvest fra landsbyen til Roskildevej

Området anvendes i dag primært til landbrug og gartneri, men første etape af byudviklingsområdet Kragehave Vest er realiseret og nye boliger skudt op. Bygaden følger en af stjerneudstykningsens skellinier, den planlagte fælleds nordlige afgrænsning følger en anden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende forlængelsen af Frøgårds Allé, stier og boligveje, grønne områder og bydelens fælled, støjafskærmning og bebyggelsesstrukturen i etaperne 2 – 6.

For det nordlige område mellem fælled og Roskildevej er lokalplanen en rammelokalplan og skal suppleres af mere detaljerede lokalplaner, før byggeri kan påbegyndes.

Bebyggelse:

Der er fastlagt bebyggelsesafsnit / byggeetaper for hele området. For etaperne 2-6 på områdets sydlige del kan der bygges tæt-lav bebyggelse som rækkehuse / dobbelthuse, og åben-lav bebyggelse som fritliggende parcelhuse. Der må maksimalt bygges 104 boliger i lokalplanens område mellem banen og fælleden, og der skal placeres et grønt område, som et

fælles udeareal, centralt i hver bebyggelse. I nogle af bebyggelsesafsnittene kan bebyggelsestyperne blandes, men der må gerne være forskel på de enkelte afsnit, så de får en egen identitet. Lokalplanen fastsætter en mindste grundstørrelse og bestemmelser vedr. bygningernes udtryk, bl.a. materialevalg, samt for hegning m.m.

Skovbælter og fælled:

De enkelte bebyggelsesafsnit er adskilt af mindre skovbælter, som også adskiller boliger og fælled samt boliger og Frøgård Allé. Skovbælterne udformes som lysskov med overvejende egnstypiske arter og frugttræer som f.eks. ask, eg, mirabel, æble, hvidtjørn, hunderose, hylde og hassel. Der kan slynge sig smalle stispor, som forbinder boligområderne med de grønne områder, og det skal være muligt at lege og bygge huler i skovbælterne.

Fælleden skal fremstå som et samlet grønt forløb – et åbent græsklædt landskabsrum, som giver plads til aktiviteter som spadsere- og cykelture, uorganiseret sport og leg, naturlegepladser og eventuelt et børnelandbrug efter bæredygtige principper. Fælleden forbinder bebyggelserne i Kragehave Vest med Høje Taastrup landsby og er samtidig en visuel adskillelse mellem den gamle landsby og den nye bydel.

Trafik:

Der skal etableres støjafskærmning for togstøj fra banen og for bilstøj fra Roskildevej i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Adgangsvejen, kvartersvejen, til samtlige bebyggelsesafsnit er en forlængelse af Frøgård Allé, hvorfra der vil udgå mindre boligveje. Frøgård Allé er tilsluttet Halland Boulevard og får en fuld tilslutning til Roskildevej i signalkrydset ved Bondehøjvej. Frøgård Allé klassificeres som kommunevej med 50 km/t og anlægges med cykel- og gangsti i hver side. Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger på Frøgård Allé.

Bygaden bevares men lukkes for biltrafik syd for Kragehavegård. Der tillades dog biltrafik igen på en lille strækning umiddelbart vest for lokalplanens område ved etape 5, hvor boligvejen gennem etape 4 og 5 får tilslutning til Bygaden. Bebyggelserne vest for lokalplanområdet på Bygaden 87B, 89 og 91 får således vejadgang ved en tilslutning til boligvejen i etape 4 og 5.

Med denne trafikløsning vil bebyggelserne få en naturlig forbindelse til Høje Taastrup by og byfunktioner-

ne her; og en u hensigtsmæssig gennemfartstrafik gennem Høje Taastrup landsby undgå. Hvor Bygaden får karakter af fodgænger- og cykelsti, vil den indgå som en del af det grønne område, der bliver etableret i forbindelse med støjafskærmning, fredskov og sø i områdets sydlige del.

Bygaden vil få status som offentlig sti. Øvrige stier i eget tracé vil få status som private fællestier.

Den vestlige nord-syd gående sti indgår i kommunens hovedstistruktur. Den øst-vest gående sti henover fælleden samt stien mellem etape 2 og 3 samt 10 og 11 anlægges som naturstier.

Da Kirkestien er en del af gammel sti til Høje Taastrup Kirke, er det hensigten, at den skal bevares i sit nuværende forløb og profil, dvs. den kan ikke forlægges, gøres bredere eller på anden måde ændres.

Den del af stien / Bygaden, der syd for Frøgård Allé har et forløb langs baneterrænet, er en del af en i regionplanen udlagt øst-vest gående hovedsti, og kan som følge heraf ikke nedlægges.

Banestyrelsen sikres kørende adgang på den sydlige del af Bygaden til Bygadens skel mod banen, mellem eksisterende støjvold og fredsskov, da adgang på dette sted er af afgørende betydning for vedligehold, nødhjælp, m.m.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000, 2000-2012.

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 238:

"Området anvendes til boligformål, åbne og tætte lave bebyggelser. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager for åben-lav bebyggelse og 3 etager for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten inden for de enkelte byenheder fastsættes til maksimalt 25 for åben-lav bebyggelse og til 35 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed. Der skal reserveres arealer til boformer som tætte bebyggelser omkring fællesarealer samt boformer som bofællesskaber.

Der kan inden for rammeområde 238 opføres 10-12 boligbebyggelser, som rummer fra 8 til 30 boligbebyggelser, idet der kan opføres 135 boliger i planperioden. Området kan maksimalt rumme 220-240 boenheder, idet der regnes med én boenhed pr. 1200 m² bruttoareal udlagt til åben-lav bebyggelse og én boenhed pr. 600 m² til tæt-lav bebyggelse. Fordelingen mellem de to boligformer vil blive fastlagt i lokalpla-

nerne.

Der kan indpasses et mindre område til service og liberale erhverv i sidste etape mod Roskildevej. Inden for området skal der endvidere reserveres arealer til institutionsformål og eventuelt et mindre lokalcenter samt et samlende grønt område.”

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for det i kommuneplanen definerede stationsnære område.

Matr. nr. 4a, som er den nordlige del af rammeområde 238, kan ikke inddrages til boligformål i planperioden. For dette område skal der udarbejdes detaljerede lokalplaner, som bl.a. skal redegøre for byggefelternes placering og den fremtidige anvendelse inden byggeri påbegyndes. Lokalplanen er med undtagelse af følgende i overensstemmelse med kommuneplanen:

- Rammebestemmelserne for område 238 fastlægger, at der kan opføres 135 boliger i planperioden. I etape 1 er der udstykket 25 parceller til åben-lav bebyggelse, samt i lokalplan 2.24 fastlagt en mulighed for 16-18 seniorboliger som en tæt-lav bebyggelse. Nærværende lokalplanforslag åbner mulighed for, at der i planperioden kan opføres 145-147 boliger for hele den sydlige del af rammeområde 238.
- Som følge af støj fra banen skal der etableres en støjafskærmning. Arealfordelingen mellem de skitserede byggefelt 4, 5 og 6 i kommuneplan 2000, rammeområde 238, er derfor ændret en smule i nærværende lokalplanforslag, ligeledes kan etaperækkefølgen ændres. Antallet af m² indenfor byggefeltene er uændret.

Byplanvedtægt 3-01.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 3-01, der udlægger området til offentlige formål – transportkorridor. Den ønskede anvendelse til boligformål er en afvigelse fra byplanvedtægtens bestemmelser, og derfor er nærværende lokalplanforslag udarbejdet. Byplanvedtægt 3-01 aflyses således for det område, som denne lokalplan omfatter.

Lokalplan 2.04.1.

En ganske lille del af lokalplanområdet, et areal hvor forlængelsen af Frøgård Allé planlægges tilsluttet Roskildevej, er omfattet af lokalplan 2.04.1. Lokalplan 2.04.1 udlægger arealet til erhvervsformål samt ind-

kørsel til dette fra Roskildevej.

Lokalplan 2.04.1 aflyses for det område, som nærværende lokalplan omfatter. Indkørselen til erhvervsområdet planlægges flyttet mod syd, således at der bliver adgang fra Frøgård Allés forlængelse.

Trafikforsynings- og parkplan for Kragehave Vest.

Der er udarbejdet en trafikforsynings- og parkplan for Kragehave Vest, som har til formål at fastlægge retningslinier for anlæg og brug af de vej- og parkanlæg, som planlægges etableret i området.

Planen indeholder retningslinier vedrørende trafikale forhold, udformning af vej- og stianlæg, beplantning, belysning, støj og forsyningsanlæg og udstyr.

Arkitektkonkurrence.

Der har været afholdt en åben idekonkurrence om den nye forstad, hvor resultaterne af konkurrencen - visioner om fremtidens by / forstad skulle være så konkrete, at de kan afprøves på to lokaliteter i Danmark. Som den ene lokalitet er Høje Taastrup valgt. Ideerne fra konkurrencen kan eventuelt indgå i den fremtidige planlægning af lokalplanens nordlige område mellem fælleden og Roskildevej.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold

Støj.

Den sydlige del af lokalplanområdet grænser op til banen og er således præget af støj fra denne. Derfor skal der etableres foranstaltninger, hvorved det sikres, at der på boligernes primære opholdsarealer ikke er en støjbelastning fra banen på mere end 60 dB(A). – Der kan etableres en støjvold, med en højde på cirka 4 meter og en længde på cirka 180 meter, nord for Bygaden ind mod bebyggelsen samt en støjskærm mellem fredsskoven og søen, med en højde på cirka 3,8 meter og en længde på cirka 65 meter, jf. kortbilag 3.

Hvis fredskovsarealet, der ligger ud til baneterrænet syd for lokalplanområdet, kan sløjfes efter gældende regler, vil der til erstatning for den ovenfor beskrevne støjafskærmning kunne etableres en støjvold ud til banen i forlængelse af den eksisterende støjvold.

Ved etablering støjafskærmning skal der tages fornødent hensyn til de lednings- og forsyningsanlæg, som måtte være i området, samt til Banestyrelsens behov

for adgang til baneterrænet ved Bygadens skel til banen..

For at forebygge graffiti og af hensyn til det eksisterende landskab bl.a. fredskoven skal en støjskærm, hvis der er teknisk muligt, opføres som en træstøjskærm (lærketræ), som en kombination af levende pilehegn og tørret pileflet med en kerne af mineralsk stenuld eller af et materiale, hvor på der kan gro planter

Det skal sikres, at der ved nye boliger ikke er et støjniveau fra trafikstøj fra veje på over 55 dB, som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder. Der skal derfor etableres støjafskærmning, syd for Roskildevej mod de nye bebyggelser. Ved etableringen af støjafskærmningen skal der tages hensyn til eventuelle ledninger, byggelinier ved Roskildevej o.lign. Ved udarbejdelsen af detaljerede lokalplaner / bebyggelsesplaner for området mellem fælled og Roskildevej skal overvejelser angående støjforhold indgå i forhold til bebyggelsernes placering og udformning. Ligeledes bør det overvejes om indblikket til Høje Taastrup Kirke fra Roskildevej kan bevares.

Varme-, vand- og kloakforsyning.

Ifølge regionplanen er lokalplanområdet beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Som følge heraf må der inden for området ikke placeres særlige grundvandstruende aktiviteter, virksomheder eller anlæg.

Området skal tilsluttes kollektiv vand- og varmforsyning,- fjernvarme.

Området skal separat kloakeres, og spildevand skal udledes til det offentlige kloaknet.

Ledningsanlæg i øvrigt.

Ved nyanlæg skal der tages højde for VEKS-, HNGs og DONGs-ledninger og eventuelle servitutbælter i området.

Inden detailprojekteringen indledes, bør der indhentes oplysninger fra eventuelle andre ledningsejere i området, samt fra tingbogen med hensyn til tinglyste servitutter og deklARATIONER inden for lokalplanområdet.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Med hensyn til fællesarealer inden for lokalplanens område skal der tilstræbes en bæredygtig drift. Eksempelvis ved at vedligeholdelse af de grønne arealer udføres uden kemiske bekæmpelsesmidler og således, at ressourceforbruget, incl. maskinkraft, til vedligeholdelsesaktiviteter begrænses mest muligt. Nedrivning af regnvand kan gøres muligt, hvis dette ikke er forurennet af f.eks. veje .

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Naturgasledning.

DONG har en stor gasledning placeret i en nord-syd gående transportkorridor vest for lokalplanområdet. Som følge heraf foreligger en tinglyst servitut med diverse bestemmelser vedr. beplantning, ledninger og bygninger i en sikkerhedszone omkring ledningens midte.

Bestemmelse vedr. bygninger: "Inden for et 40 m bredt bælte omkring ledningens midte etableres en sikkerhedszone, inden for hvilken der er forbud mod opførelse af bygninger, som tjener til ophold for mennesker, og der er påbud om at underrette ledningsejeren ved opførelse af andre bygninger."

En lille del af lokalplanområdet ligger indenfor sikkerhedszonen.

DONG meddeler, efter en undersøgelse af gasrørstypen, at gasledningen administrativt kan hæves fra den nuværende klasse 1 til en fremtidig klasse 2. Dette vil sige, at der indenfor en ledningslængde på 1600 meter og 200 meter på hver side af gasledningen kan tillades maksimalt 46 beboelser. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Vandhul og moseområde.

Vandhullet og det tilstødende moseområde i lokalplanområdets sydvestlige hjørne ned til banen er omfattet af den generelle beskyttelse i Naturbeskyttelseslovens §3.

Da vandhullet er eutrofieret, har dårlig vandkvalitet og ikke p.t. indeholder store biologiske værdier, oplyser Københavns Amt, at der kan dispenseres, efter konkret ansøgning til Københavns Amt, til at foretage indgreb, der kan forbedre tilstanden af vandhullet. Indgrebet kan bl.a. være affladning af brinkerne, uddybning af vandhullet eller opgravning af det tilstødende moseområde.

Landbrugspligt.

Ejendommene matr. Nr. 2 f, 4 a og 5 a Kraghave By, Høje-Taastrup er pålagt landbrugspligt i medfør af landbrugsloven. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den del af de pågældende ejendomme der ligger indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4, stk. 1.

Fortidsminder.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 26, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren.

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Bestemmelser, lokalplan 2.27

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At udlægge areal til boliger i form af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse.
- At udlægge areal til en bydelsfælled, til skovbælter og støjafskærmning.
- At udlægge areal til forlængelse af Frøgård Allé.
- At aflyse Byplanvedtægt 3-01 og Lokalplan 2.04.1 for nærværende lokalplans område.

§2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 2f samt dele af matr. nr. 4a, 4o, 5a og 5k Kraghave By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18.05.2001 udstykkes fra disse ejendomme.

§3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder:

- A – Adgangsvej, forlængelse af Frøgård Allé.
- Boligformål.
- B1 – Række-/dobbelthuse.
- B2 – Række-/dobbelthuse og parcelhuse.
- G – Beplantning og støjafskærmning.
- F – Fælled.
- To områder hvor der kan etableres service- og liberaleerhverv samt offentlige formål.

Lokalplanens område ligger i byzone med undtagelse af matr.nr. 2f samt en del af matr.nr. 4a, Kraghave By, Høje-Taastrup, der er ligger i landzone.

§4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne

- Område B1 anvendes til boligformål, opført som dobbelt- eller rækkehuse.
- Område B2 anvendes til boligformål, opført som fritliggende enfamiliehuse eller som en blanding af

(fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartarets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse / rækkehuse.

Delområderne nord for fælleden anvendes til boligformål. Der kan udlægges et mindre område til institutionsformål samt til service- og liberalt erhverv. For området skal der udarbejdes supplerende lokalplaner, der fastlægger den endelige anvendelse, byggefelternes placering med mere .

Der kan inden for den enkelte ejendom højst opføres og indrettes én bolig. Der kan indenfor byggefelterne i etaperne 2-6 i alt højst opføres og indrettes 104 boliger.

- Område F udlægges til fælled.
- Område G udlægges til beplantning og støjafskærmning.
- Område A udlægges til overordnet adgangsvej.

Der må inden for lokalplanens område 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.

§5. Udstykning

For etaperne 2, 3, 4, 5 og 6 gælder følgende:

- For dobbelthus- og rækkehusbebyggelse kan der ikke udstykkes en grundstørrelse mindre end 450 m² og med en grundfacade, der er mindre end 15 meter.
- For parcelhusbebyggelse kan der ikke udstykkes en grundstørrelse mindre end 700 m² og med en grundfacade, der er mindre end 25 meter.

For etaperne mellem fælled og Roskildevej fastlægges udstykning i supplerende lokalplaner for dette område.

§6. Veje og stier

Frøgård Allé:

- Forlænges med fuld tilslutning til Roskildevej og anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Klassificeres som kommunevej.
- Gives et vejudlæg på cirka 19,2 meter. Anlægges med 7 meter kørebane, med græsribat samt cykel- og fodgængersti i begge sider.
- Der plantes opstammede allétræer i græsribatterne. Der kan ikke plantes buske o.lign. mellem træ-

erne.

- Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger.

Boligveje:

- Klassificeres som private fællesveje. Anlægges som stamboligveje og lege-/opholdsveje som vist på kortbilag 3.
- Stamboligveje fra Frøgård Allé udlægges i en bredde af 9 -10 meter. Anlægges med en 5 - 6 meter bred kørebane samt befæstede fortove i en bredde af 1,5 meter på hver side af vejen. Der anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger til en anbefalet hastighed på 30 km/t.
- De øvrige vej, som udgår fra stamboligvejene, anlægges som lege-/opholdsveje i henhold til færdselsloven § 40, med en referencehastighed på 15 km/t.
- Boligvejen i etape 4 og 5 betjener tillige de eksisterende ejendomme vest for lokalplanområdet, som i dag har adgang via Bygaden. Boligvejen tilsluttes Bygaden i princippet som vist på kortbilag 3.

Stier:

- Stier udlægges i princippet efter kortbilag 2. Med undtagelse af Bygaden, som vil få status af offentlig sti, vil samtlige stier få status af private fællestier.
- Overordnede stie, i henhold til region- og kommuneplan, i eget tracé gennem området gives et udlæg på ca. 7 meter, hvoraf de 3,5 meter befæstes. Rabatter anvendes til stibelysning, græs og evt. øvrig beplantning.
- Stier mellem etaperne 2 og 3 samt 10 og 11 og stier over fælleden kan anlægges som naturstier,

Bygaden:

- Er adgangsvej til eksisterende bebyggelse på Bygaden, til og med Bygaden 85.
- Der opsættes spærring – eksempelvis bomme - for biltrafik efter Bygaden 85. Der opsættes ligeledes spærring for kørende trafik ved Bygadens vestlige forløb fra Frøgård Allé, under hensyntagen til Banestyrelsens adgang fra Bygaden til baneterrænet. Den sydlige del af Bygaden indgår i det regionale stisystem og skal bevares som sti.

Kirkestien:

- Skal bevares. Kan ikke ændres, udvides eller forlænges.

Belysning af veje og stier:

- Belysning af Frøgård Allés forlængelse udføres i belysningsklasse L7B og med Københavnerarmatur på rørmast.
- Belysning af boligvejene udføres i belysningsklasse E2, og der vælges så lav lyspunktshøjde som mulig og højest 5 meter. Der vælges samme armatur inden for alle etaperne.
- Overordnede stier for fodgænger-, cykel- og knallertrafik belyses i henhold til belysningsklasse E2 med ensidigt opstillede master, med en lyspunktshøjde på 2,5 – 4 meter.
- Interne stier, naturstier o.lign. kan belyses med et parkarmatur.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger belyses.

§7. Parkering

Der skal på hver ejendom udlægges 2 parkeringspladser, hvor af den ene skal være anlagt inden byggeriet tages i brug.

Der må ikke inden for lokalplanområdet parkeres eller henstilles lastbiler eller busser over 3500 kg totalvægt.

§8. Bebyggelsens omfang og placering

For etaperne 2-6 gælder følgende:

Boligerne placeres inden for etapeopdelingen som vist på bilag 3.

Dobbelthus- og rækkehusbebyggelse:

- Bebyggelsens facadelængde placeres parallelt med vejskel og i en afstand på mellem 3 meter og 6 meter fra vejskel.
- Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 8,70 meter.
- Bebyggelsen må kun opføres med 1 etage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
- Carport og skur placeres i naboskel og må ikke bygges nærmere vejskel end hovedhuset.
- Carport og skur bygges med fælles tag med nabo-ejendommens carport og skur. Taget bygges i en

mindre højde end hovedbygningens, således at carport og skur ikke er integreret med hovedbygningen, dvs. ikke ligger under samme tagkonstruktion.

- Udestuer og overdækkede arealer må maksimalt udgøre 15 m².

Parcelhusbebyggelse:

- Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 8,50 meter og en huslængde på 25 meter.

Opføres bebyggelsen med kvadratisk grundplan, tillades en større husbredde.

- Bebyggelsen må opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- Ingen bygningsdel, med undtagelse af skorsten, må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.
- Carporte, garager, udhuse o.lign. må ikke placeres nærmere vejskel end 3 meter fra dette.
- Det samlede areal af carporte, garager, udhuse o.lign. må ikke overstige 50 m².
- Såfremt carporte, garager, udhuse o.lign. integreres med enfamiliehuset, dvs. ligger under samme tagkonstruktion, medregnes arealet af disse ved beregning af bebyggelsesprocenten.
- Udestuer og overdækkede arealer må maksimalt udgøre en sjettedel af hovedhusets grundareal.

For etaperne mellem fælled og Roskildevej fastlægges bebyggelsens omfang og placering i supplerende lokalplaner.

§9. Bevaring af bebyggelse

Enkelte bygninger af det eksisterende gartneri kan bevares og indgå som del af naturlegeplads, børnelandbrug eller lignende på fælleden.

§10. Bebyggelsens udseende

Parabolantenner skal placeres på ejendommene således at parabolens overkant ikke rager højere end 1,80 meter over det omgivende terræn. Mod vej må parabolen ikke være synlig og parabolens overkanten må ikke rage højere end 1,20 meter over det omgivende terræn.

For etaperne 2-6 gælder følgende.

Dobbelt- og rækkehuse:

- Opføres i blank mur af røde teglsten eller af gule teglsten med mulighed for borter som udsmykning. Kan partielt beklædes med træ.
- Tage udformes som saddeltage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30 grader.
- Gavltrekanter opmures i tegl.
- Udhuse og carporte skal opføres med samme tagbeklædning som dobbelt- / rækkehuset. Facaden kan beklædes med træ.
- Opføres der udestuer skal disse indgå som en del af bebyggelsens struktur og være en del af facadeudtrykket.
- Bygningerne skal have ens udseende indenfor samme bebyggelsesafsnit. Imellem de enkelte bebyggelsesafsnit skal bebyggelsen fremstå forskellig.

Parcelhuse:

- Opføres i gule eller røde teglsten. Facaden fremtræder i blank mur eller malet, vandskuret, pudset eller berappet i en lys gul, lys grå eller hvid farve. Kan partielt beklædes med cedertræ eller lærke-træ, som fremstår ubehandlet.
- Som tagmateriale kan vælges: Røde eller sortglaserede tegltagsten, betontagsten i naturlige teglstensfarver, sorte eller gråsorte betontagsten, sort eller grå fibercement skifer, sort / gråsort tagpap eller faldede galvaniserede zinkplader.

Eventuelle gavltrekanter opmures i tegl.

- Vinduer i tagfladen skal udformes som kviste - enten som kubiske kviste, taskekviste, saddeltagskviste eller kviste med buet tag. Kvistene skal passe til bygningernes proportioner og øvrige vinduesformater og må højst udgøre en femtedel af tagfladens længde. I birum kan der dog etableres ovenlysvinduer.
- Opføres bygningen med frontgavl, må denne højst udgøre en fjerdedel af facadelængden skal placeres symmetrisk på facaden og højst gå 1,20 meter ud fra denne.
- Der kan ikke etableres udvendige balkoner på 1. sal.
- Udestuer og overdækkede arealer skal indordne sig hovedhusets udformning og proportionering.

Udestuers facader skal have en let karakter.

For etaperne mellem fælled og Roskildevej fastsættes bebyggelsens udseende i supplerende lokalplaner for dette område.

§11. Ubebyggede arealer

Fælled:

- Der udlægges areal til en fælled, område F, i princippet som vist på kortbilag 2.
- Fælledens skal fremstå som et samlet grønt forløb – et græsklædt og åbent landskabsrum, hvor beplantninger underordner sig helheden. Fælledens afgrænses mod nord og syd af sammenhængende skovbælter mod bebyggelse.
- Der kan indrettes naturlegeplads, børnelandbrug el. lign. på en mindre del af fælledens areal.
- Der skal udarbejdes anlægs- og plejeplaner, som skal godkendes af Byrådet.

Skovbælter:

- Der udlægges areal til lysskov, som adskillelse mellem de enkelte bebyggelsesafsnit, mellem bebyggelse og fælled samt mellem bebyggelse og Frøgård Allé, Bygaden, Roskildevej og åbent land. Arealerne til lysskov for etaperne syd for fælledens udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.
- Lysskoven skal bestå af overvejende egstypiske arter og frugttræer. Eksempelvis som ask, eg, mirabel, æble, hvidtjørn, hunderose, hylde og hassel.
- Skovbælterne skal udformes under hensyntagen til lys- og skyggeforskeligheder på de tilgrænsende parceller.
- Der skal udarbejdes anlægs- og plejeplaner, som skal godkendes af Byrådet.

Eksisterende sø og moseområde i områdets sydvestlige hjørne:

- Skal bevares og indgå som en del af fælles grønt område. Kan forbedres ved indgreb efter ansøgning hos Københavns Amt.

Intern hegning:

Hegning af private arealer udføres som hække mod fælles arealer, i naboskel samt mod interne veje. Hækkene skal bestå af stedtypiske plantearter som f.eks. avnbøg, bøg, liguster, navr, taks og tjørn. Det levende hegn kan suppleres med skjult

trådhegn I naboskel kan naboer dog efter fælles aftale etablere andet hegn.

- Inden udstykning skal grundejeren for de enkelte bebyggelsesafsnit fastlægge én gennemgående hækplante, som anvendes mod fællesarealer, stier og interne veje.
- Hækkene mod vej må maksimalt have en højde på 1,20 meter.

Ubebyggede arealer i øvrigt:

- I bebyggelserne udlægges centralt placerede grønninger for de enkelte bebyggelsesafsnit. For etape 2, 3, 4, 5 og 6 i princippet som vist på kortbilag 3.
- Ubebyggede arealer må kun anvendes til have, parkering og fællesarealer.
- Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.
- Rækken af poppeltræer langs Bygaden skal bevares eller genplantes.

§12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning – fjernvarme.
- Offentlig vandforsyning
- Offentlig spildevandskloakering. – Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.
- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtag.

§13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- Anlæg af veje.
- Etablering af støjafskærmninger mod banen.
- Etablering af de i § 12 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation.

§14. Afskærmningsforanstaltninger

Der skal etableres støjbegrænsende foranstaltninger, som sikrer bebyggelsen mod støj fra banen og fra Roskildevej, således at støjniveauet på områdets friarealer og facader ikke overstiger 60 dB(A) fra togtrafik og 55 dB(A) fra biltrafik.

Ved etablering af støjafskærmning skal der tages for-
nødent hensyn til eventuelle ledninger, byggelinier
o.lign. inden for lokalplanområdet.

§15. Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for hver af
etaperne 2, 3 og 6, samt én for etaperne 4 og 5, med
henblik på overtagelse, drift og vedligehold af egne
fællesarealer som grønning, boligveje og interne stier
inden for etapefelterne, som vist på kortbilag 3.

Samtlige ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt
til at være medlem af en grundejerforening. Grund-
ejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Byrådet kan desuden træffe beslutning om, at oven-
nævnte grundejerforeninger skal være medlem af en
samlende grundejerforening, der varetager fællesinte-
resser for hele Kragehave Vest.

Den samlende grundejerforening overtager, driver og
vedligeholder overordnede fællesarealer som fælde-
den, lysskove, sø med tilhørende grønt areal, stier
gennem lysskove og fæled, arealer med støjaf-
skærmning samt overordnede stier, med undtagelse
af Bygaden, jf. kortbilag 2 og 3.

§16. Ophævelse af byplan- vedtægt eller lokal- plan

Byplanvedtægt 3-01 og Lokalplan 2.04.1 ophæves for
de områder, som er omfattet af nærværende lokal-
plan.

§17. Lokalplanens rets- virkninger

*Lokalplanen gælder også for for-
hold der ikke kræver byggetilladel-
se, fx opførelse af carporte, skure
og lign. samt hegn og beplantning*

*Princippet i planen er anvendel-
sesbestemmelser der er fastsat ud
fra formålet med planen. Dispensa-
tioner fra sådanne anvendelses-
bestemmelser kan kun meddeles i
meget begrænset omfang (som fx
– i boligområder – til lokale trans-
formerstationer eller til mindre ge-
nerende erhverv som sagfører-
arkitekt- og revisionsvirksomhed
med ganske få ansatte).*

*Derimod har byrådet som hoved-
regel mulighed for at dispensere
fra de bestemmelser der mere de-*

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

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
princippet 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 dis-
pensationen er af uvæsentlig betydning for de pågæl-
dende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at

taljeret 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

ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. december 2001

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 8. januar 2002 under nr. 448.

Retten i Taastrup den 17. januar 2002.

Sign.:

Lilian Jespersen



— Lokalplangrænse



Landzone

Bilag 1



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-måle

Lokal: 1285 BBO

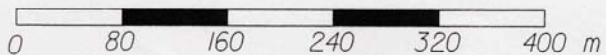
Lokalplan 2.27

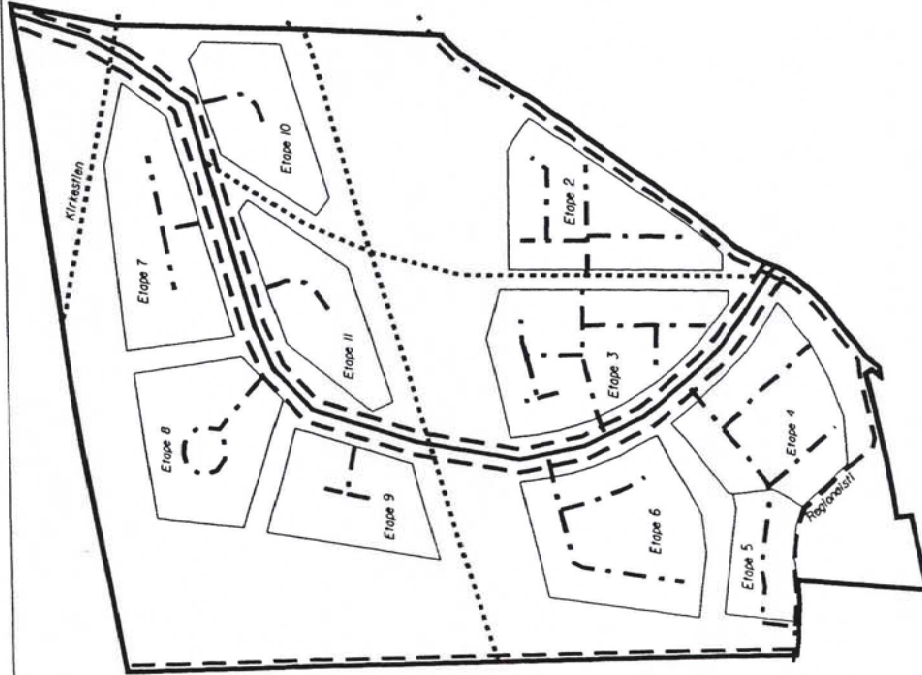
DATO 26. nov. 2001






Kraghave Vest

MÅL 1: 4000










JOUR.NR.: 1401/1-0002





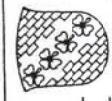
-  Delområder
-  Adgangsvej
-  Boligvej
-  Hovedsti
-  Natursti



-  Boligformål
-  Erhverv
-  Off.formål
-  Føledd
-  G
Beplantning og
støjafskærmning
-  Delområder
-  B1
Rækkehuse
-  B2
Parcel-/
rækkehuse
-  A
Adgangsvej

Bilag 2

Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.



Plan-bygge-nijle

Lokalplan 2.27
Kraghave

Telefon: 43 59 10 00

Lokal: 1285 B80

DATE 26. nov. 2001

MÅL

JOUR.NR.: 1401/1-0002



Bilag 3

Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postboks 14.
 Plan-byggeri

Telefon: 43 59 10 00
 Lokal: 1285 880



Lokalplan 2.27
 Kragehøje

DATO	26. nov. 2001
MÅL	1: 2000
JOUR.NR.	1401/1-0002



Fælled



Hilsløstning af
 privat læssevej

Etapeafgrænsning



Bilag 4

Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.
 Plan-bygge-nr. 1285 BBO

Telefon: 43 59 10 00

Lokal: 1285 BBO
 DATO 26. nov. 2001
 MÅL 1: 7500
 JOUR.NR.: 1401/1-0002



Lokalplan 2.27
 Kraghave

