



Lokalplan nr. 2.27.1

Kragehave Nord

Kragehave

Bolig

27. 01. 2004



BEMÆRK:

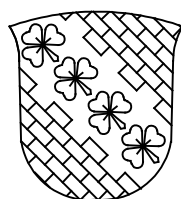
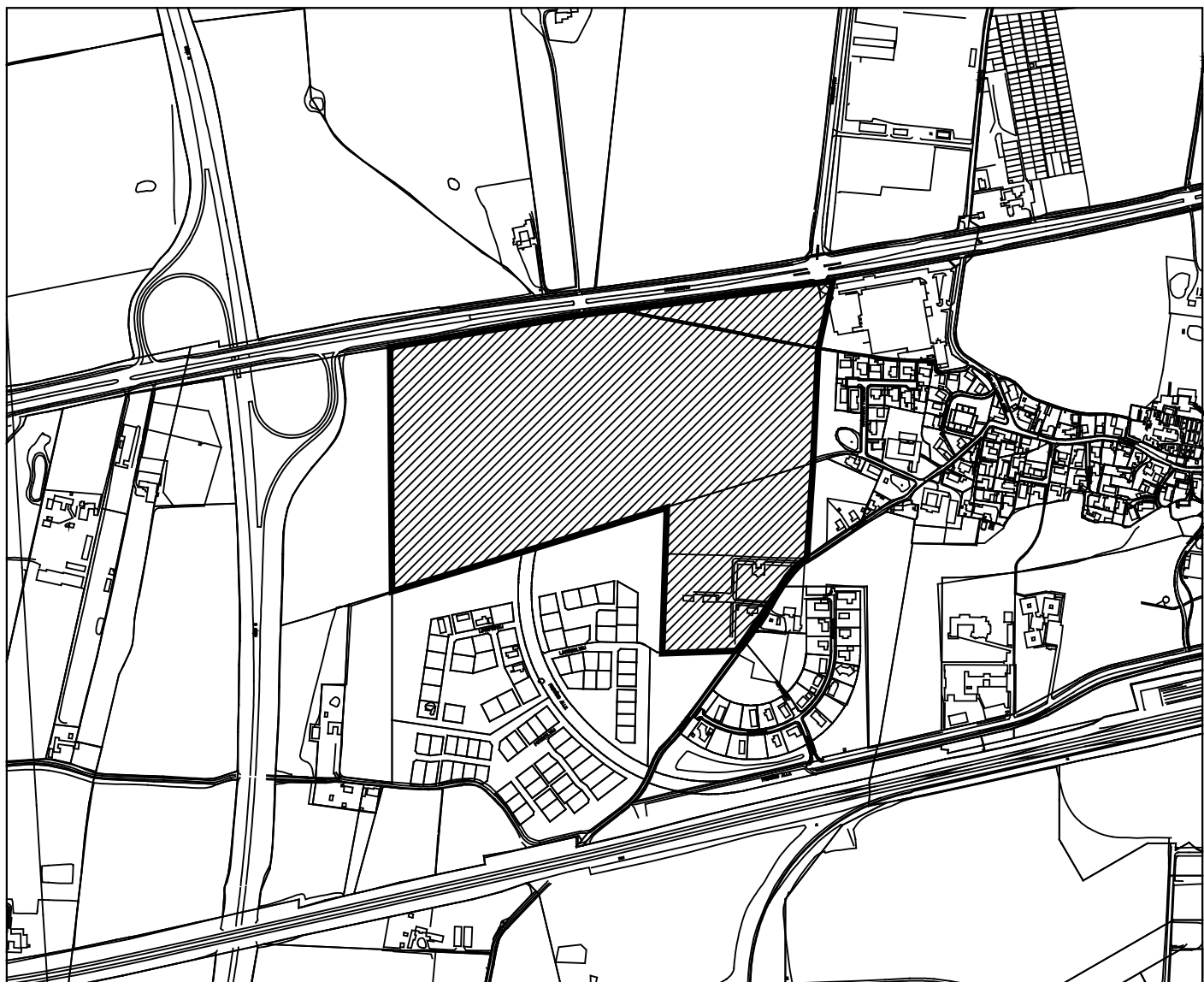
KOTER I DENNE PLAN ER ANFØRT I

DNN

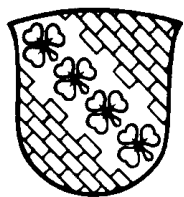
Se www.kms.dk/system2000

LOKALPLAN

2.27.1



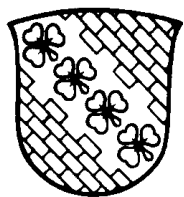
Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.27.1

Kragehave Nord



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.27.1

Kragehave Nord

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.27.1

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie og kulturmiljø	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Støj og forurening	7
Terræn	8
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling.....	9

Lokalplanens bestemmelser

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

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Områdeinddeling og anvendelse
- Bilag 3: Veje, stier og byggeområder

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdælen 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

Lokalplanområdet ligger vest for Høje-Taastrup landsby, og afgrænses mod nord af Roskildevej, mod syd af bebyggelsen Kragehave Vest og mod vest af trafikkoridoren mod Tværvej.

Kragehave Nord er ca. 25 ha. Området omfatter matr. nr. 2f, dele af matriklerne 4a og 5a, alle Kragehave By, Høje Taastrup.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet som er et tidligere landbrugsareal, er et af de få områder i Høje-Taastrup kommune, der i henhold til den gældende regionplan og kommuneplan kan benyttes til byudvikling.

Hele Kragehave området udbygges til en ny bydel med blandedt åben-lav og tæt-lav boligbebyggelser, institutioner, evt. erhverv og en grøn bydelsfælled.

I Kommuneplan 2000 er det angivet, at Kragehave Nord først skal udbygges i næste planperiode, det vil sige efter fire år. Der er imidlertid opstået et politisk ønske om, at udbygningen af området skal fremskyndes, dels for at sikre vejbetjeningen af det samlede område, og dels fordi Københavns Amt ønsker at opføre 40 boliger til fysisk handicappede og senhjerneskadede personer. Københavns Amtsråd ønsker at tilvejebringe et tidssvarende og forbedret botilbud til denne gruppe borgere.

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 2000-27 til Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune, hvis vedtagelse er en forudsætning for denne lokalplans tilvejebringelse.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge omfanget og placering af de nye bebyggelser og byfælledens udstrækning. Endvidere er formålet at fastlægge udstrækningen af de grønne

bepplantningsbælter imellem bebyggelserne, adgangsveje og stiers placering samt karakter og omfang af de støjdæmpende foranstaltninger.

Historie og kulturmiljø

Området er opkaldt efter Kragehave landsby. De to landsbyer Høje Taastrup og Kragehave fremstår i dag som ét bysamfund. Tidligere lå de som to nabolandsbyer, Høje Taastrup mod øst og Kragehave mod vest.

Kragehave betyder 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 halvtstjerne, der strålede fra de fire gårde i landsbyen og mod sydvest, vest og nord. Markerne til Engbjerggård, matr. nr. 4 strålede således mod nord vest. Det er hovedsageligt denne ejendom, som lokalplanområdet dækker, samt en mindre del af naboejendommen matr. nr. 5.

En gammel kirkesti løber gennem området mod nordvest fra landsbyen til Roskildevej.

Bygaden følger en af stjerneudstyknings skellinier, den planlagte fælleds nordlige afgrænsning følger en anden.

Ifølge Københavns Amts kulturhistoriske redegørelse (middelalder) er der sandsynlighed for, at landsbyen Kragehaves oprindelige beliggenhed kan findes 500 meter vest for den nuværende landsby, dvs. inden for planområdet. Amtets natur- og miljøafdeling har afgivet følgende udtalelse: 'Under gennemgang af de kulturhistoriske-, fredningsmæssige og interesser i forhold til kirkeomgivelser i Københavns Amt, er der intet at bemærke i forhold til de påtænkte ejendommen jf. lokalplan 2.27.

Lokalplanens indhold

Arealudlæg i lokalplanområdet

Lokalplanen åbner mulighed for at udstykke arealet med henblik på en samlet byggeret på i alt 28.300 m² etageareal, fordelt med:

- 21.400 m² til boligformål (tæt-lav og åben lav)
- 2.400 m² til erhvervsformål (liberale erhverv, handel og service)
- 4.500 m² til offentlige formål (amtets botilbud)

Det afsatte areal til boligformål indebærer, at der kan bygges 120 boliger. Bebyggelsesprocenten for arealerne udlagt til boliger må maksimalt være 25, hvilket svarer til et netto udstykningsareal på 85.600 m² efter fradrag af arealer til interne veje og fælles arealer. Der skal udarbejdes en supplerende

lokalplan, hvis bebyggelsen afviger væsentligt fra den struktur, der er angivet i lokalplan 2.27 for områdets sydlige del.

De 2.400 etagemeter til erhvervsformål svarer til et samlet udstykningsareal på 5.900 m² ved en bebyggelsesprocent på 40. Hertil kommer areal til interne veje og fællesarealer.

De 4.500 etagemeter til offentlige formål, botilbud for voksne handicappede med tilhørende center og genoptræningsfaciliteter, svarer til et arealudlæg på 13.000 m² ved en bebyggelsesprocent på 35 (eksl. interne veje og fællesarealer).

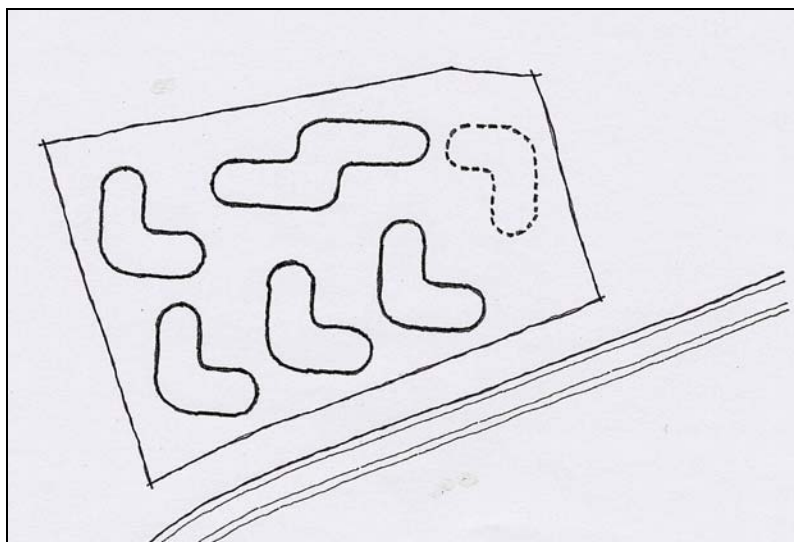
Botilbud for handicappede:

Der planlægges opført i alt 40 boliger på ca. 70 m², fordelt med et individuelt boligareal på 50 m² og 20 m² beboerfællesareal pr. bolig. Beboernes fællesarealer omfatter blandt andet fælles opholdsrum og fælleskøkkener. Arealbehovet til boligerne og beboerfællesarealerne udgør i alt 2.800 m².

Ved fastlæggelsen af boligernes størrelse er der taget hensyn til, at der til fysisk handicappede stilles særlige krav til tilgængeligheden på grund af hyppig brug af kørestole, loftlifte og hjælpere.

Byggeriet opføres i én etage og ved den konkrete udformning søges dens karakter af boligbebyggelse understreget.

Byggeriet kan evt. udføres som et ”kerne-satellit”-byggeri med boligerne placeret i 4 selvstændige boenheder á 10 boliger uden om en servicebygning med administrationslokaler og diverse terapi- og aktivitetslokaler, f.eks. som vist på principskitsen. Det samlede arealbehov til servicefunktionerne udgør i alt 1.000 m².



Desuden opføres en specialiseret genoptræningsfunktion, hvilket indebærer et arealbehov på 700 m².

Fuldt udbygget vil byggeriet være på ca. 4.500 m², fordelt på 2.800 m² til boliger og beboerfællesarealer, 1000 m² til service bygning og 700 m² til specialiserede genoptræningsformål.

Grønne beplantningsbælter og fælled:

De enkelte bebyggelsesafsnit er adskilt af 10 m brede grønne beplantningsbælter. De grønnebælter beplantes med overvejende egnstypiske arter og frugtræer som f.eks. ask, eg, mirabel, æble, hvidtjørn, hunderose, hyld 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 beplantningsbælterne.

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 og er samtidig et bindeled imellem den gamle landsby og den nye bydel.

Der trekantede areal nord for den gamle kirkesti ved krydset Roskildevej / Frøgård Allé skal henligge som eng eller slette med spredte trægrupper så som eg, poppel, rød- og hvidtjørn.

Forhold til anden planlægning

Forud for tilvejebringelsen af denne lokalplan er der udarbejdet et tillæg nr. 2000-27 til kommuneplan 2002 som skal gælde for Kragehave Nord.

Kommuneplantillægget bygger også på et regionplantillæg til regionplan 2001 for hovedstadsregionen fra april 2003, om

”Boligbyggeri på ikke stationsnære arealer i Københavns Amt”.

Regionplantillægget åbner mulighed for at der etableres flere og tættere boligbebyggelser i byzone, selv om arealerne ikke ligger inden for 1 km fra en station. Regionplanmyndigheden (HUR) begrundet denne ændring med, at der er stor efterspørgsel på byggegrunde i regionen, og at det er bedre at bygge tættere på arealer der allerede er udlagt til byzone, end at udlægge nye byzone arealer.

Kommuneplantillæg nr. 2000-27 åbner mulighed for at påbegynde udbygningen af Kragehave Nord nu, frem for at afvente næste kommuneplanrevision. Endvidere åbner kommuneplantillægget mulighed for, at forøge det samlede antal boliger for hele Kragehave området med 30 boliger til i alt 270. Kommuneplantillæg nr. 2000-27 erstatter rammebestemmelserne for område 238.

Lokalplan 2.27 Kragehave Vest: Lokalplan 2.27 fra december 2001 for ”Kragehave Vest” omfatter både Kragehave Syd og Kragehave Nord. Den sydlige del af området, som er detalplanlagt i lokalplan 2.27, er allerede under udbygning. Nærværende lokalplan supplerer Lokalplan 2.27. Lokalplan 2.27 er således stadig gældende for området.

Vejudlægget til Frøgårds Allé fastholdes uændret som det blev udlagt i lokalplan 2.27. Bebyggelsesplanen og udstrækningen af den grønne fælled er justeret i den nye lokalplan 2.271.

Vejbyggelinier:

Københavns Amt er vejmyndighed for Roskildevej. Der er pålagt en 35m byggelinie på vejen, målt fra vejmidten.

Varme-, vand-, og kloakforsyning:

Ifølge Regionplan 2001 for Københavns Amt er lokalplanområdet beliggende inden for et område med særlige drikkevands interesser. Som følge heraf må der inden for området ikke placeres særligt grundvandstruende aktiviteter, virksomheder eller anlæg.

Området skal tilslutte kollektiv vand-, fjernvarme- og kloakforsyning.

Støj og forurening

Støj:

Det skal sikres, at der ved nye boliger ikke er et støjniveau fra trafikstøj fra veje, på over 55 dB (A), som er miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boligområder.

Roskildevej er hovedstøjkilden og det er støjen herfra, der danner grundlag for støjberegningerne i området.

Ved en overslagsberegning af Roskildevejs trafikstøj på årsdøgnbasis, er udgangsniveauet på 68-69 dB(A). Det betyder at boligbebyggelse og anden støjfølsom arealanvendelse uden støjafskærmning skal placeres i en afstand af ca. 200 meter fra vejens midte for at opfylde kravet om et udendørs støjniveau på 55 dB(A) som krævet i gældende planlægning. Dette niveau kan efter den vejledende beregning (jf. Beregningsmodel for vejtrafikstøj, revideret 1996) opnås ved anlæg af en 5 meter høj støjskærm i en afstand af 45 meter fra vejmidte. I praksis kan denne f.eks. etableres i form af en jordvold, gerne beplantet. Dette fordrer et bælte på mindst 20-25 meter udover byggelinien langs Roskildevej, f.eks. som vist på kortbilag 3.

Jernbanen ligger på stor afstand, og der er i øvrigt taget højde for denne ved bebyggelse af den sydlige del af Kragehave.

Ringmotorvej 5, kaldet Tværvej, beliggende vest for området er relativt lidt trafikeret, dog med en høj andel af tung trafik. Da den er beliggende 8-10 meter lavere end planområdet, som det også er beskrevet under terrænforhold, kræves der ingen særlige støjdæmpende foranstaltninger mod vest.

Miljøforhold i øvrigt:

En mindre del af matr.nr. 5a mod syd er siden 1962 blevet anvendt til gartneri/bolig. Her kan der være en risiko for en mindre forurening.

Terrænforhold

Ifølge kortbilag 2 varierer højderne i området fra kote 32 til kote 39. Forlængelsen af Frøgård Allé ligger overvejende på et højedrag, hvorfra der mod nordvest og sydøst findes laveliggende områder. De højeste punkter findes mod nordøst ved tilslutningen til Roskildevej samt mod sydvest. Forlængelsen af Frøgård Allé ligger stort set i niveau med det omgivende terræn.

I forbindelse med anlægget af Tværvej er der i en zone på ca. 100 meter øst for vejen foretaget en opfyldning fra kronen af skråningen med blødt fald mod øst, som muliggør landbrugsmæssig dyrkning (nu med korn). I kronelinien er der fyldt op til ca. kote 39, som svarer til det tidligere højeste niveau mod nordvest. Planområdets vestlige grænse ligger i ca. kote 35.

Tilladelser mv. fra andre

Naturgasledning:

myndigheder

DONG har en stor gasledning placeret i en nord-sydgående 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.

Bestemmelserne 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.”

Dong har, efter en undersøgelse af gasrørstypen, meddelt at gasledningen administrativt kan hæves fra den nuværende klasse 1 til en fremtidig klasse 2. Dette vil sige, at der indenfor en ledningslængde på 1.600 meter og 200 meter på hver side af gasledningen kan tillades op til 46 beboelser. Her af er de 8 allerede opført syd for fælleden. Desuden ligger der 3 boliger af ældre dato mod syd. Inden for denne lokalplans område åbnes der mulighed for at opføre 20 boliger delvist inden for 200m zonen.

Landbrugspligt:

Ejendommene matr.nr. 2f, 4a og 5a Kragehave 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. Landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens §4,stk. 1.

Fortidsminder:

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27(lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Ledningsanlæg i øvrigt:

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

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.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at udlægge arealer og fastsætte bestemmelser for 120 boliger i form af åben-lav og tæt-lav.
- at udlægge areal til erhvervsformål, liberale erhverv, handel og service, som er publikumsorienteret.
- at udlægge et areal til offentligt formål. For dette areal fastlægges der bestemmelser for opførelse af et botilbud med op til 40 boliger med tilhørende service- og genoptræningsfaciliteter til fysisk handicappede og senhjerne-skadede personer,
- at udlægge areal til bydelsfælled, til grønne beplantningsbælter og støjafskærmning,
- at fastholde udlægget af Frøgårds Allé, som anført i lokalplan 2.27.

§ 2. Områdets afgrænsning

Området afgrænses af Roskildevej, Tværvej, den sydlige del af bebyggelsen Kragehave Vest og Høje-Taastrup Landsby.

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

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 16.09.2003 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

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

A – Adgangsvej, forlængelse af Frøgårds Allé.

B – Boligformål

E – Erhverv

O – Offentligt formål

G – Grønne beplantningsbælter og støjafskærmning

F - Fælled

Lokalplanens område ligger hovedsageligt i byzone. Matr.

nr. 2f samt et 100 m bredt bælte langs det nordlige skel af matr. nr. 4a, Kragehave by, Høje-Taastrup ligger i landzone.

Matr. nr. 2f Kragehave By forbliver i landzoneDen del af matr. nr. 4a Kragehave By, som ligger i Landzone og som ligger inden for lokalplanområdet, skal overføres til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

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 kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

De på kortbilag 2 viste delområder mærket med:

A – må anvendes til adgangsvej, forlængelse af Frøgårds Allé, udlagt i henhold til lokalplan 2.27 for Høje-Taastrup Kommune.

B – må anvendes til 120 boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Områderne markeret med B har en samlet byggeret på 21.400 m² etageareal, svarende til 85.600 m² grundareal (eksklusive andel af fællesarealer og interne veje). Når områderne er udstykket, kan der inden for den enkelte ejendom til åben lav bebyggelse højst opføres og indrettes en bolig. For samlede tæt-lav bebyggelser gælder reglerne for udstykning i byggelovens § 10 A.

Der kan inden for en afstand af 200m fra den nord-/sydgående naturgasledningen maksimalt opføres 20 boliger. Naturgasledningen ligger imellem ring 5 og lokalplanområdet.

E – må anvendes til erhvervsformål, liberale erhverv, handel og service, som er publikumsorienteret. Der må dog højst indrettes en dagligvare butik på max. 500 m² og udvalgsvarerbutikker på max. 100m² pr. butik. For delområdet skal der udarbejdes en supplerende lokalplan, der fastlægger den endelige anvendelse, byggefelternes placering med mere. Område E har en byggeret på 2.400 m² etageareal svarende til 5.900 m² grundareal (eksklusive andel af fællesarealer og interne veje)

O – må anvendes til offentligt formål, botilbud til op til 40 personer med handicap. Område O har en byggeret på 4.500 m² etageareal, svarende til 13.000 m² grundareal (eksklusive andel af fællesarealer og interne veje).

G – må anvendes til grønne beplantningsbælter og støjafskærmning
F – må anvendes til grøn fælled.

Der må inden for lokalplanens område ikke udøves nogen form for 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

De på kortbilag 2 viste delområder mærket med E og O skal udstykkes selvstændigt.

For områder mærket med B gælder følgende:

For boliger udformet som tæt-lav bebyggelse, rækkehuse eller dobbelthuse kan der ikke udstykkes grunde der er mindre end 350 m².

For parcelhusbebyggelse kan der ikke udstykkes grundstørrelser der er mindre end 700 m². Der skal kunne indskrives et kvadrat på 18 x18 m på hver grund, for at sikre at grundene får en hensigtsmæssig form.

Alle parceller skal have direkte vejadgang.

Udstykningen af hver bebyggelse skal i princippet udformes som bebyggelserne i den sydlige del af Kragehave Vest. Det vil sige at der skal ligge et grønt fællesareal centralt i bebyggelsen, og at der skal være flere stiadgange til de omkringliggende arealer.

Andre bebyggelsesprincipper kan komme på tale, men vil kræve en ny lokalplan tilvejebragt.

§ 6. Veje og stier

Frøgårds Allé er allerede udlagt, i medfør af lokalplan 2.27 for Høje-Taastrup. Nærværende bestemmelser er således en afskrift.

Frøgårds Allé:

1. Forlænges med fuld tilslutning til Roskildevej og anlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Vejen klassificeres som kommunevej.
2. Gives et vejudlæg på cirka 19,2 m. Anlægges med 7 m kørebane, med græsabat samt cykel- og fodgængersti i begge sider.
3. Der plantes opstammede allétræer i græsrabatterne. Der kan ikke plantes buske o. lign. mellem træerne.
4. Der skal etableres trafikdæmpende foranstaltninger.

Boligveje:

1. Klassificeres som private fællesveje. Anlægges som stamboligveje og lege- og opholdsveje.
2. Stamboligveje fra Frøgårds 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.
3. De øvrige veje, som udgår fra Stamboligvejene, anlægges som lege- /opholdsveje i henhold til færdselslovens § 40, med en referencehastighed på 15 km/t.

Stier:

1. Overordnede stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Med undtagelse af Kirkestien og den regionale sti mod vest i området, som har/vil få status af offentlig sti, vil samtlige stier få status af private fællestier.
2. Overordnede stier, i henhold til region- og kommuneplan, i eget tracé gennem området gives et udlæg på ca. 7 meter, hvoraf de 3,5 meter befæstes. Rabatterne anvendes til stibelysning, græs og evt. øvrig beplantning.
3. Stierne i mellem boliggrupperne og over fælleden skal anlægges som naturstier,

Kirkestien:

Skal bevares og kan ikke ændres, udvides eller forlægges.

Belysning af veje og stier:

1. Belysning af Frøgårds Allé udføres i belysningsklasse L7B og med Københavner armaturer på rørmast.
2. Belysning af boligvejene udføres i belysningsklasse E2, og der vælges så lav lyspunkthøjde som muligt og højst 5 meter. Der vælges samme armaturer inden for alle bebyggelser.
3. Overordnede stier for fodgænger-, cykel- og knallertrafik belyses i henhold til belysningsklasse E2 med ensidigt opstillede master, med en lyspunkthøjde på 2,5 – 4 meter.
4. Interne stier, naturstier o. lign. kan belyses med et parkarmatur eller pullerter. Der skal benytte samme armaturer inden for hele lokalplanområdet.
5. Hastighedsdæmpende foranstaltninger skal belyses.

§ 7. Parkering**Delområde til offentligt formål, markeret med O på kortbilag 2:**

1. Der skal anlægges en overordnet parkeringsplads samt et mindre parkeringsareal i forbindelse med de enkelte bogrupper.
2. Der skal udlægges samlet p-areal svarende til i alt 1,25 p-plads pr. bolig.
3. Der skal anlægges minimum 25 parkeringspladser.
4. En del af p-pladserne anlægges til handicappbiler.

Delområder til boliger, markeret med B på kortbilag 2:

Der skal anlægges to p-pladser pr. åben-lav bolig og 1½ plads pr. tæt-lav bolig.

Delområder til erhverv, markeret med E på kort bilag 3:
Parkeringskravet fastlægges i en efterfølgende lokalplan.

Der må ikke indenfor lokalplanområdets fællesarealer eller inden for områder udlagt til tæt-lav eller åben-lav bebyggelse parkeres eller henstilles lastbiler eller busser over 3500 kg totalvægt.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde til offentligt formål, markeret med O på kortbilag 2:

1. Der kan opføres en institution med et samlet bebygget areal på 4.500 m² til boliger, service- og genoptræningsfaciliteter.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
3. Bebyggelsen opføres i én etage og må max. have en højde på 8,5 meter.
4. Der kan opføres mindre redskabsskure, afskærmning til affald samt cykel- / kørestolsskure. Skurene skal etableres min. 5 meter fra skel.
5. Bebyggelsen i øvrigt skal overholde byggelovens afstandskrav.
6. Terrænet må ikke reguleres til en højere eller lavere kote end der i forvejen eksisterer inden for delområde O.

Delområder til boliger, markeret med B på kortbilag 2:

1. Der kan på delområderne markeret med B i alt opføres 21.400 m² etageareal til boligformål, svarende til 120 boliger.
2. Bebyggelserne kan enten opføres som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.
3. Bebyggelsesprocenten må for åben-lav bebyggelse maksimalt være 25.
4. Bebyggelsesprocenten må for tæt-lav bebyggelse maksimalt være 35.
5. Tæt-lav bebyggelse må højst opføres i to etager.
6. Åben-lav boliger må højst opføres i 1½ etage.

7. Inden for hver bebyggelse må der opføres en skurbygning på max. 20 m² til opbevaring af fælles redskaber.
8. Terrænet må ikke reguleres til en højere eller lavere kote end der i forvejen eksisterer inden for det enkelte delområde.

Delområdet til erhvervsformål, markeret med E på kortbilag 2:

1. Der må opføres 2.400 m² etageareal.
2. Byggeriet må maksimalt have en højde på 8,5 m.
3. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40.
4. Terrænet må ikke reguleres til en højere eller lavere kote end der i forvejen eksisterer inden for delområde E.

§ 9. Bebyggelsens udseende Delområder markeret med O eller B på kortbilag 2:

1. Bebyggelsen på område O skal udformes så den har karakter af boligbebyggelse.
2. Bebyggelsen på områder markeret med B eller O skal primært fremtræde med facader i blankt eller pudset murværk. Lette facadepartier kan beklædes med træ, metal, eternit og lignende.
3. Til tagdækning kan anvendes tegl, tagpap eller zink.
4. Byggeriet skal fremstå i en afstemt og afdæmpet farveskala, så som gul-grå eller rød-brun samt hvidt.
5. Skure skal beklædes med lodret brædebeklædning som en på to, og fremstå i jordfarver. Til tagdækning skal anvendes tagpap, tegl eller zink.
6. Der må ikke skiltes eller reklameres ud over almindelig navneplade, mindre opslagstavle og lignende.
7. Parabolantenner skal placeres på ejendommene således at parabolens overkant ikke sidder højere end 1,80 over det omgivende terræn. Parabolen må ikke være synlig mod vej, og overkanten må således ikke være placeret højere end 1,20 over det omgivende terræn.

Delområder til erhverv, markeret med E på kortbilag 2:

Skal fremstå som et byggeri i høj kvalitet. De nærmere bestemmelser skal fastlægges i en efterfølgende lokalplan.

§ 10. Ubebyggede arealer

I de på kortbilag 2 viste B-delområder skal der for hvert område udlægges en centralt placeret grønning.

Ubebyggede arealer må for områder markeret med B eller O kun anvendes til have, parkering eller grønne fælles friarealer.

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

Intern hegning:

1. 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. I naboskel kan naboer dog efter fælles aftale etablere et andet hegn.
2. Inden udstykning skal grundejeren for de enkelte bebyggelsesafsnit fastlægge én gennemgående hækplante, som anvendes mod fællesarealer, stier og interne veje.
3. Hækkene mod vej må maksimalt have en højde på 1,20.

Fælled:

1. Der udlægges areal til en grøn fælled, område F på bilag 2.
2. Fælleden skal fremstå som et samlet grønt forløb – et græsklædt og åbent landskabsrum, hvor beplantningen underordner sig helheden. Der må ikke opsætte hegn eller låger imellem de forskellige grundejerforeningers arealer eller ved lokalplanområdet grænse. Fælleden afgrænses mod nord og syd af sammenhængende grønne beplantningsbælter mod bebyggelse.
3. 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.
4. Der kan anlægges en sø eller et fugtigt område på fælleden.
5. Der kan på fælleden opføres en redskabsbygning på max. 30 m². Bygningen skal have en taghældning på 30°. Skuret skal beklædes med lodret bræddebeklædning som en på to, og fremstå i en jordfarver. Til tagdækning skal anvendes tagpap eller tegl.

Grønne beplantningsbælter:

1. Der udlægges areal til plantebælter, som adskillelse mellem de enkelte bebyggelsesafsnit som angivet på kortbilag 2.

2. Belantningsbælterne skal bestå af overvejende egnstypiske arter og frugttræer. Eksempelvis som ask, eg, mirabel, æble, hvidtjørn, hunderose, hyld og hassel.
3. De grønne beplantningsbælter skal udformes under hensyntagen til lys- og skyggeforhold på de tilgrænsende parceller.
4. Mellem bebyggelsen og fælleden og mellem bebyggelsen og Frøgårds Allé skal der etableres plantebælter med buske og enkelte spredte træer.
5. Der skal udarbejdes anlægs- og plejeplaner som skal godkendes af Byrådet.
6. Rækken af poppeltræer langs bygaden skal bevares eller genplantes.

Arealet nord for Kirkestien:

1. Det trekantede areal, matr. nr. 2f Kragehave By, nord for den gamle kirkesti ved krydset Roskildevej / Frøgård Allé skal henligge som eng eller slette med spredte trægrupper så som eg, poppel, rød- og hvidtjørn.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

Fjernvarmeforsyningen

Offentlig vandforsyning

Offentlig spildevandskloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.

Områderne O og B skal tilsluttes kollektiv radio- og fjernsynsmodtag.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

Anlæg af veje og stier.

Etablering af støjafskærmning mod Roskildevej.

Etablering af de i § 11 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

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

Støjvolde skal beplantes helt eller delvist. Beplantningen

kan være en variation imellem blomstereng og beplantning i princippet som de grønne beplantningsbælter.

§ 14. Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for hver af delområderne (dog ikke i delområde O) med henblik på overtagelse af drift og vedligeholdelse af egne fællesarealer som grønning, boligveje og interne stier.

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

Byrådet kan desuden træffe beslutning om, at ovennævnte grundejerforeninger samt institutionen skal være repræsenteret i en samlende grundejerforening, der varetager fælles interesser for det samlede Kragehave område.

Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som den grønne fæled, plantebælterne, overordnede stier og støjvold. Undtaget herfra er Frøgård Allé, Bygaden, som vedligeholdes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 15. 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 sagførere).

Lokalplanens retsvirkninger

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.

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

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen pri

arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

vatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

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

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 27. 01. 2004

Anders Bak

borgmester

/ Jacob Nordby
teknisk direktør

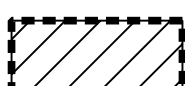
Tinglyst den 06.02.2004 under nr. 3092 på ejendommene-
matr. nr. 2-f, 4-a og 5-a Kragehave by, Høje Taastrup.

Sign.:

Iilian Jespersen



Lokalplangrænse



Landzone

Bilag 1



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

Telefon: 43 59 10 00

Teknik- og Miljøcenter

Lokal: 1286

Lokalplan 2.27.I

DATO 14. aug. 2003

Kraghave Nord

MÅL 1: 5000


JOUR.NR.: 3076/9

Lokalplan 2.27.1

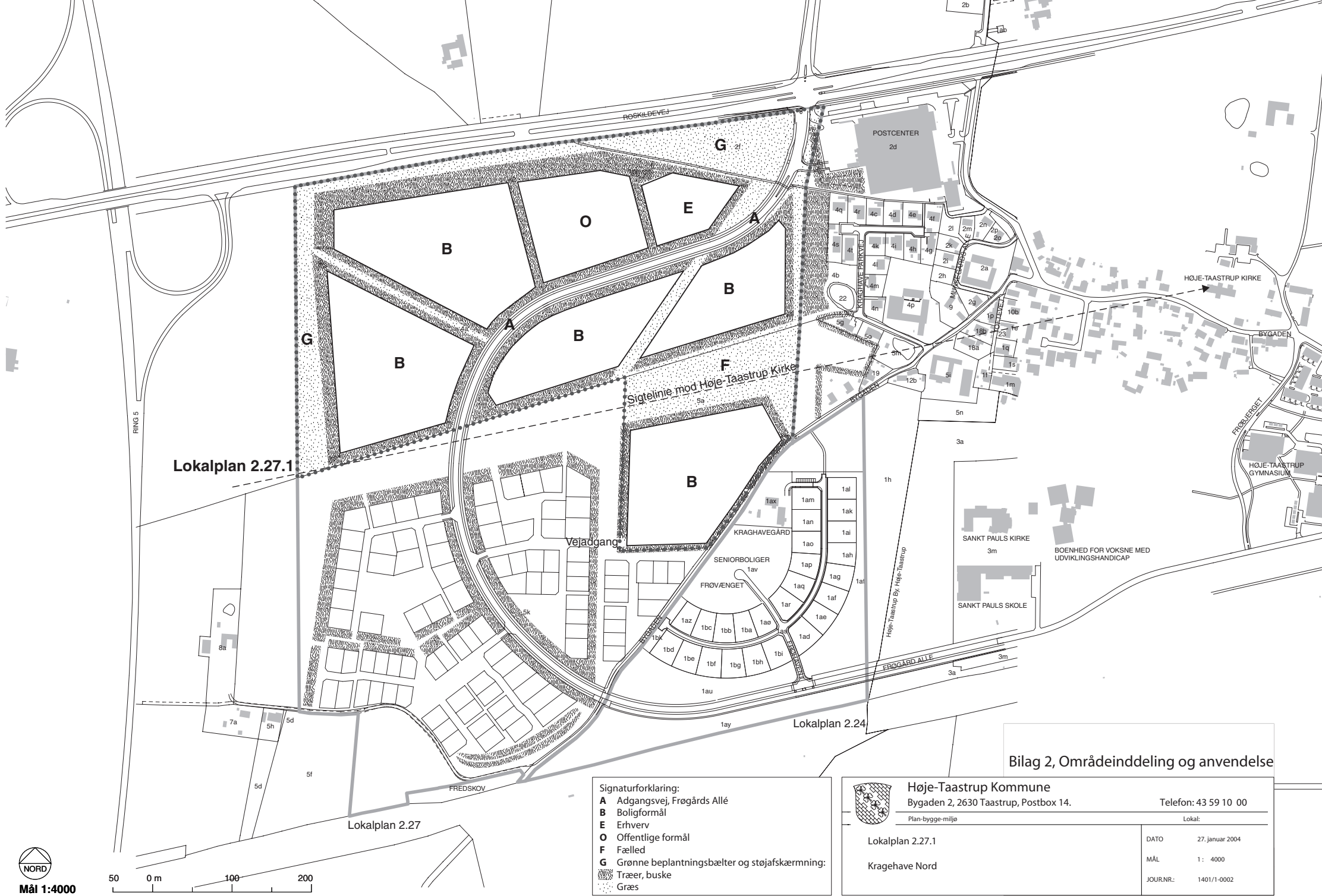
Lokalplan 2.27

Lokalplan 2.24

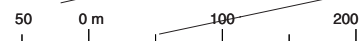
- Signaturforklaring:
- A Adgangsvej, Fregårds Allé
 - B Boligformål
 - E Erhverv
 - O Offentlige formål
 - F Fæled
 - G Grønne beplantningsbælter og støjskærmning:
 - Træer, buske
 - Græs

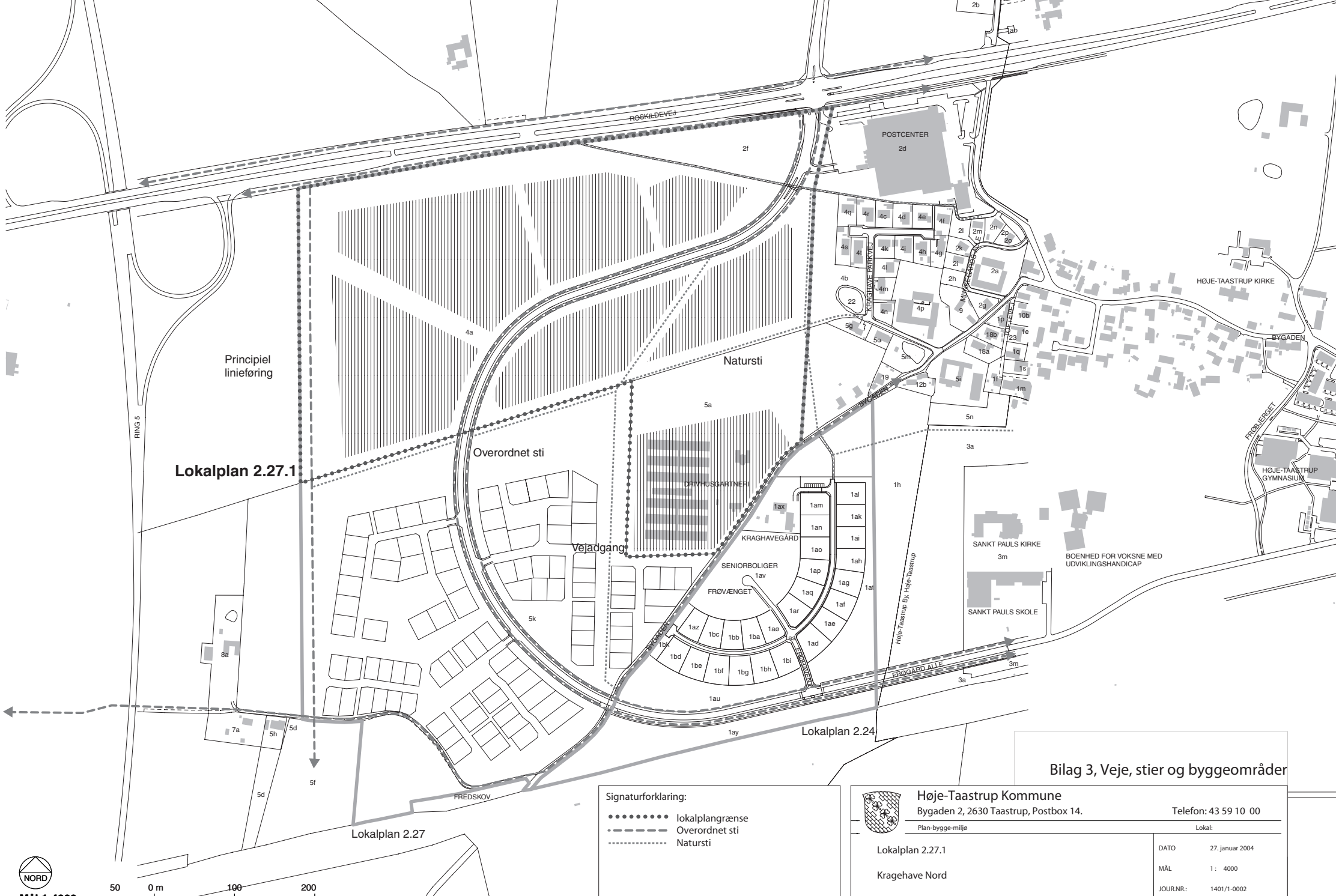
 Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
Plan-bygge-miljø		Lokal:
Lokalplan 2.27.1 Kragehave Nord		DATO: 27. januar 2004 MÅL: 1: 4000 JOUR.NR.: 1401/1-0002

Bilag 2, Områdeinddeling og anvendelse



Mål 1:4000






Bilag 3, Veje, stier og byggeområder

Signaturforklaring:

- lokalplangrænse
- - - - - Overordnet sti
- Natursti

 Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14. Plan-bygge-miljø	Telefon: 43 59 10 00 Lokal:
	DATO: 27. januar 2004 MÅL: 1: 4000 JOUR.NR.: 1401/1-0002
Lokalplan 2.27.1 Kragehave Nord	

NORD

Mål 1:4000

50 0 m 100 200