



Lokalplan nr. 1.01.7.1

Lokalplanen omfatter et område beliggende i Taastrup ud til Køge-vej mellem Kingosvej og Ingemannsvej.

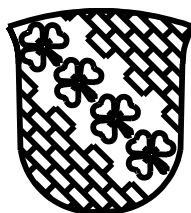
Taastrup

Blandet erhvervsformål og seniorboliger

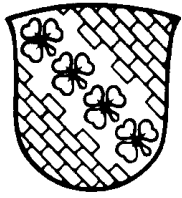
7. nov. 2000

LOKALPLAN

1.01.7.1



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.01.7.1

Lokalplanen omfatter et område beliggende i Taastrup ud til Køgevej mellem Kingosvej og Ingemannsvej.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 1.01.7.1.....	2
Lokalplanens formål.....	2
Lokalplanens indhold	3
Historie	5
Forholdet til anden planlægning.....	8
Bæredygtig udvikling	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 1.01.7.1.....	10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	10
§ 3. Områdets anvendelse.....	10
§ 4. Udstykning.....	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 6. Bevaringsbestemmelser	12
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden... ..	12
§ 8. Skiltning.....	12
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning.....	13
§ 10. Adgangsforhold, parkering og stier.....	13
§ 11. Lednings- og affaldsanlæg	14
§ 12. Ejerforening.....	14
§ 13. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	15
§ 14. Ophævelse af lokalplan	15
Vedtagelsespåtegning	15

Redegørelse, lokalplan 1.01.7.1

Lokalplanen omfatter et område i Taastrup afgrænset af Køgevej, Ingemannsvej og Kingosvej.

Lokalplanen udlægger området til kontor, administration, kursusvirksomhed og seniorboliger.

Lokalplanen er opbygget af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsesdelen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens retsvirkninger og forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt bestemmelser for udnyttelse, bebyggelse, infrastruktur m.v. Ved fortolkning af lovdællens bestemmelser skal tages hensyn til intentionerne beskrevet i redegørelsen.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.



Hvidesten set fra parken

Lokalplanens formål

Lokalplanen tilvejebringes som grundlag for en bebyggelse af parken til Hvidesten samt en ændring af de matrikulære forhold i området.

Planen skal sikre en hensigtsmæssig benyttelse og udbygning af området, herunder adgangsforhold, placering og udformning af bebyggelsen, parkering, friarealer, beplantning m.v. Ny bebyggelsen skal ske i områdets vestlige del, således at der fortsat kan bevares et større sammenhængende friareal med parkkarakter mod Køgevej.

Det inddragne parkareal skal forbeholdes et eksklusivt og centralt beliggende boligkompleks centreret omkring

et fælleshus. Boligerne udformes efter et koncept for seniorboliger, d.v.s. boliger for ældre borgere, der måske ønsker at bytte deres parcelhus ud med en mere praktisk bolig.

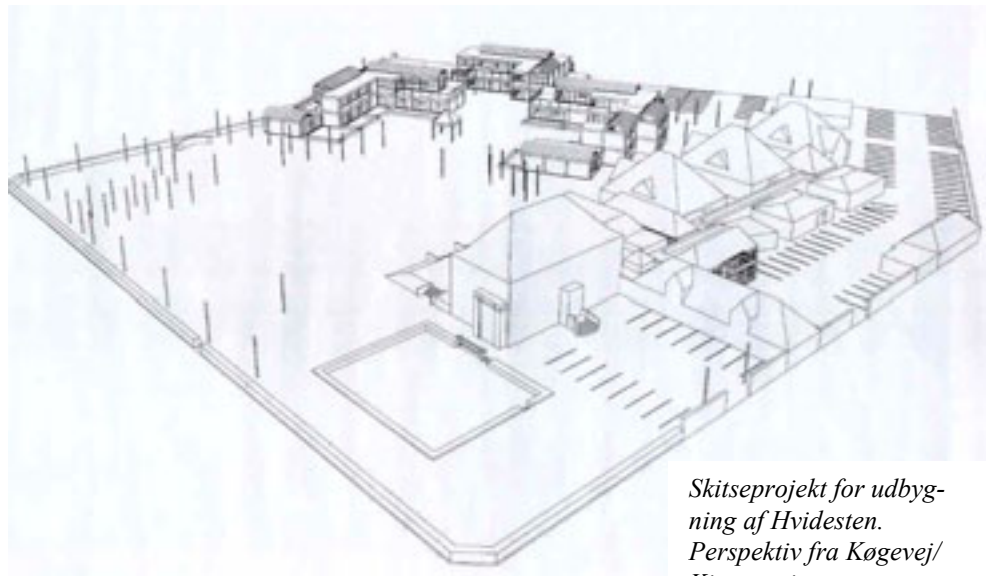
Det gamle Hvidesten skal fortsat fremtræde i sin klassiske stil set fra Køgevej.

Det er lokalplanens intention at sikre et byggeri af god kvalitet både hvad angår udseende og materialer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 3 underområder. Et til erhvervsformål: Kontor, administration og kursusvirksomhed, et til etageboligbebyggelse i 2 etager: Seniorboliger og et til fælles park.

Byggemuligheden indenfor det 15.892 m² store lokalplanområde fastlægges til maksimalt 4.600 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 30 for hele ejendommen. Den nedenfor viste rejste plan giver et indtryk af det samlede byggeris volumen, med de planlagte seniorboliger i baggrunden.



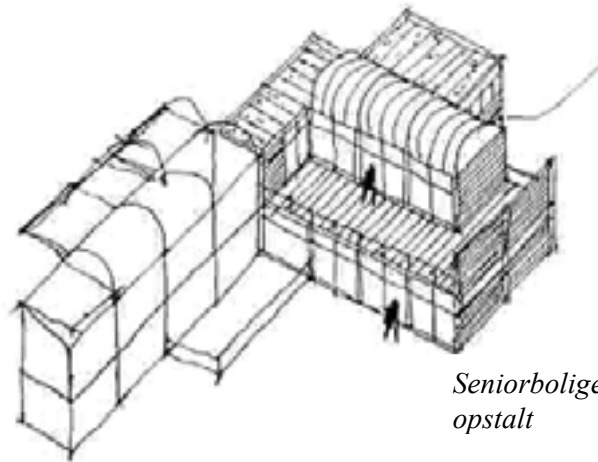
*Skitseprojekt for udbygning af Hvidesten.
Perspektiv fra Køgevej/
Kingosvej*

Byggemuligheden i erhvervsområdet mod nord er fuldt udnyttet. Bebyggelse i området skal holdes i en klassisk stil, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse, primært den gamle hovedbygning. Samtidig pålægges den ældste del af bebyggelsen bevaringsbestemmelser.



Lokalplanen belægger de ældste dele af bebyggelsen bevaringsbestemmelser. Her sidefløjen mod Kingosvej.

Boligbebyggelsen gives et mere blødt og moderne formsprog, men udformes med rene linier og i gedigne materialer af samme type som det eksisterende byggeri. Bl.a. hvid pudset teglmur og tage i ustrukturerede metalplader eller tegl.



*Seniorboliger
opstalt*

Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser om opholds- og parkeringsarealer samt beplantning. I forbindelse med nybyggeri sammenlægges alle matrikler indenfor lokalplanområdet til en matrikel. Der kan ikke senere udstykkes nye matrikler indenfor det enkelte delområde

Historie

Hvidesten, den gamle herskabsvilla beliggende i det nord-østlige hjørne af ejendommen ud til Køgevej, er opført i 1918 som bolig for Hugo Dorph og hans familie. Hugo Dorph var byens førende erhvervsmand. Han drev en tekstilfabrik for bl.a. konfektionsvarer i de bygninger, der nu rummer Taastrup posthus på Selsmosevej. Villaen var beliggende i et stort og smukt parkområde.



Hvidestenparken set fra nord. Til venstre spor af den fældede allé.

Hvidesten var i familien Dorphs eje indtil 1983, hvor den blev overtaget af virksomheden DMK A/S. Ejendommen overgik herefter til kontor og administration. Ejendommen blev gennemgribende istandsat, bl.a. blev det gamle drivhus revet ned og bygget om til kantine.

I 1987 blev der udarbejdet ny lokalplan for ejendommen, der gjorde udnyttelsen til erhverv permanent og fastlagde rammer for bebyggelse af ejendommen. Bl.a. blev der mulighed for at opføre tre pavilloner på række langs Kingosvej samt en ny gartnerbolig. To af pavillonerne og gartnerboligen blev efterfølgende opført.



Den nye gartnerbolig, nu inddraget til installatørvirksomhed.

Efter at have stået tom en periode blev ejendommen i 1996 købt af den nuværende ejer, elektriker Erik Dahl. Dahl fik dispensation til at benytte ejendommen til undervisningsformål og udlejede en del af bebyggelsen til kursusvirksomhed. Der blev i den forbindelse opført flere mindre tilbygninger, og den nye gartnerbolig blev inddraget til erhverv. I 1999 blev den sidste af de tre pavilloner opført. Det samlede bruttoetageareal nåede dermed op på ca. 2600 m².



De tre nye pavilloner vest for hovedbygningen.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplan 1.01.7.1 afløser lokalplan 1.01.7 fra 1987.

I lokalplan 1.01.7 er ejendommen udlagt til kontor og administration. Der fastlægges en maksimal byggemulighed på 2000 m² etageareal.

Intentionen med lokalplanen var at give bebyggelsen en form og nogle rammer, så det gamle og kulturhistorisk værdifulde anlæg med hovedbygning og park i hovedtræk kunne bevares med en tidssvarende funktion.

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2000 omfattet af ramme 119A. Rammebestemmelserne svarer overens med bestemmelserne i den gamle lokalplan 1.01.7 bl.a. hvad angår byggemulighed og anvendelsesbestemmelser. Vedtagelse af lokalplan 1.01.7.1 forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen, hvor rammens byggemulighed øges med 230 % fra 2000 m² til 4600 m², og hvor anvendelsesmuligheden udvides til at omfatte boliger og kursusvirksomhed.

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. Materialer med lav livscyklusbelastning af miljøet skal foretrækkes.

Kvalitet: Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi: Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand: Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til vanding m.v.).

Affald: Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, jf. planlovens § 18, kun bebygges eller i øvrigt disponeres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 1.01.7.1

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtg. nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Taastrup mellem Køgevej, Ingemannsvej og Kingosvej.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Udlægge et område til erhvervsformål: Kontor, administration og kursusvirksomhed.
- Udlægge et område til boligformål: seniorboliger.
- Udlægge et større sammenhængende område til fælles friareal med parkkarakter.
- Regulere udbygningen af området.
- Sikre et byggeri af høj kvalitet.
- Fastlægge bevaringsbestemmelser for en del af bebyggelsen.
- Regulere adgangs og parkeringsforhold.
- Fastlægge friarealer og beplantning indenfor området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne nr. 4 ag, 4 az, 4 bk og 4 ca alle Taastrup-Valby By, Taastrup-Nykirke samt alle parceller, der efter den 24. februar 2000 udstykkes fra nævnte ejendomme.
2. Lokalplanområdet opdeles i 3 underområder, område "B", område "E" og område "P" jf. bilag 1.
3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Område "B" må kun anvendes til tæt-lavt boligbyggeri, seniorboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Der skal udlægges fælleslokaler svarende til mindst 5 % af boligarealet.
2. Område "E" må kun anvendes til erhvervsformål (kontor, administration og kursusvirksomhed).
3. Område "P" udlægges til et sammenhængende friareal med parkkarakter fælles for hele lokalplanområdet.
4. Området må ikke anvendes på en sådan måde, at det

medføre gener for omkringliggende boliger og rekreative arealer. Byrådet vurderer i tvivlstilfælde, om der er tale om uacceptable gener.

§ 4. Udstykning

Underområder jf. kortbilag 1 kan udmatrikuleres selvstændigt. Her ud over kan der ikke udstykkes selvstændige matrikler indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med ny bebyggelse skal undermatrikler sammenlægges efter ovenstående retningslinier.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet som helhed ikke overstige 30 %.
2. Indenfor område "B" må højst opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på i alt 2000 m².
3. Indenfor område "E" må højst opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på 2600 m².
4. Indenfor område "P" må ikke opføres bebyggelse.
5. Byggeri indenfor lokalplanområdet må kun opføres med en placering, som er i overensstemmelse med den på bilag 2 viste situationsplan.
6. Fælleslokaler i område "B" skal placeres mindst 25 meter fra det vestlige naboskel.
7. Byggeri må opføres i højst 2 etager.
8. Ingen del af tag eller gavl må være højere over terræn end 8,5 meter for område "B" og 9,5 meter for område "E".
9. Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skel.
10. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at facade udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer Laeq, 24h) ikke overstiger 30 dB (A).

§ . Be ngsbes em melse

Det gamle Hvidesten hovedhus med sidefløje, havemur m.v. samt gartnerboligen mod Kingosvej anses for bevaringsværdigt og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets særlige tilladelse. (bilag 2, bygningerne A,B,C og D).

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningssider og tag skal anvendes gedigne og velforarbejdede materialer, ligesom byggeriet skal fremstå i håndværksmæssig god kvalitet.
2. Nybyggeri indenfor området skal respektere den eksisterende helhed af bygninger og park m.v.
3. Ny bebyggelse indenfor område "B" skal i princippet fremtræde som illustreret på bilag 3.
4. Til tage skal benyttes sortglacerede teglsten eller ustrukturerede metalplader i aluminium eller kobber.
5. Tage i område "E" skal udføres som saddeltag med en hældning på mellem 35 og 55 grader.
6. Synlige tagrender skal udføres i zink eller kobber.
7. Træværk, døre, vinduesrammer m.v. skal som hovedregel være hvide.

§ 8. Skiltning.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Skilte skal være henvendt til områdets besøgende. De skal primært være informative og må kun indeholde navn på firma, firmalogo, branche, hovedprodukt o.l.
3. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningens facade og i størrelse og design udformes under hensyntagen til bygningens arkitektur.
4. Ud over facadeskilte kan der etableres: Skilt på galge ved indkørsler. Galgen må max. have en højde på 1 meter og en længde på 1.20 meter.
5. Der må ikke opstilles flaggrupper i området.
6. Der må i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet fore

tages egentlig reklamering udendørs.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Område "P" skal beplantes og vedligeholdes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Området skal have parkkarakter med en variation af store solitære træer, plantegrupper og åbne græsarealer. Eksisterende store træer skal så vidt muligt bevares, suppleres og genplantes ved fældning. Mod Køgevej og Inge-mannsvej etableres en trærække af højstammede, løvfældende træer med en afstand på 10-15 meter. Den nu fældede allé i områdets sydlige del skal genetableres.
2. Der skal ud over parken i område "P" tilvejebringes velfungerende nære fri- og opholdsarealer i tilknytning til både bolig- og erhvervsbebyggelse.
3. Grænsen mellem område "B" og "E" skal synliggøres med en sti eller lignende
4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Fri- og opholdsarealer skal anlægges og vedligeholdes som have. På parkeringsarealerne skal etableres afskærmende beplantning for at hindre udsyn til boligbebyggelse vest for lokalplanområdet.
5. Der må indenfor lokalplanområdet kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn evt. kan suppleres med trådhegn eller lignende. Mod Kingosvej skal den eksisterende mur dog bevares. Private terrasser o.l. kan endvidere afskærmes med fast hegn, der maksimalt har en højde på 180 cm.
6. Langs vestskellet indenfor område B anlægges et afskærmende beplantningsbælte i 5 meters bredde.
7. Udendørs belysning, herunder belysning af parkeringsområdet skal udføres på en sådan måde, at det ikke er til gene for omkringboende.
8. Udendørs oplagring af affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt, og skal i øvrigt begrænses mest muligt. Der må ikke etableres egentlige oplag.

§ 10. Adgangsforhold,

1. Kørende adgang til område "B" skal ske fra Inge-mannsvej og Kingosvej som vist på kortbilag 2. Der

parkering og stier.

kan højst være 1 overkørsel fra hver af de to veje.

2. Kørende adgang til område "E" skal ske fra Kingosvej. Der kan etableres 3 overkørsler.
3. Interne veje skal have kørebane på mindst 5 meters bredde. Adgangsstier/fortove skal have en bredde på mindst 2 meter.
4. Der skal anlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal incl. andel i fælleshus og 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² af erhvervsetageareal.

§ 11. Lednings- og affaldsanlæg .

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.
2. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).
3. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervs-genbrug. Adgangsarealerne skal indrettes, så der er nem tilgængelighed for renovationsfolk- og biler.
4. Eksisterende deklARATIONER og deklARATIONsbælter for vandledninger m.m. indenfor lokalplanområdet skal respekteres. Der må ikke bebygges, beplantes eller etableres andre forhold, der kan hindre adgang til og vedligeholdelse af ledninger og brønde eller påvirke disses drift.

§ 12. Ejerforening

1. Ejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles ejerforening, der bl.a. skal varetage vedligeholdelsen af område "P".
2. Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Der kan bl.a. stilles krav til beboernes alder i bebyggelsen indenfor område "B".
3. Ejerforeningen skal oprettes i forbindelse med bebyggelse indenfor område "B".

**§ 13. Forudsætning for
ibrugtagning af ny
bebyggelse**

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret:

- Tinglysning af de i §4 nævnte matrikelsammenlægninger.
- De i §9 nævnte friarealer og afskærmninger.
- De i §10 pkt. 3 nævnte parkeringspladser
- De i §11 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.
- Den i § 12 beskrevne ejerforening (skal oprettes før ny bebyggelse indenfor område "B" tages i brug).

§ 14. Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan 1.01.7.1 ophæves den af byrådet den 18. august 1987 godkendte lokalplan 1.01.7.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtg. nr. 518 af 11. juni 2000) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 24. oktober 2000.

sign.

Anders Bak
borgmester

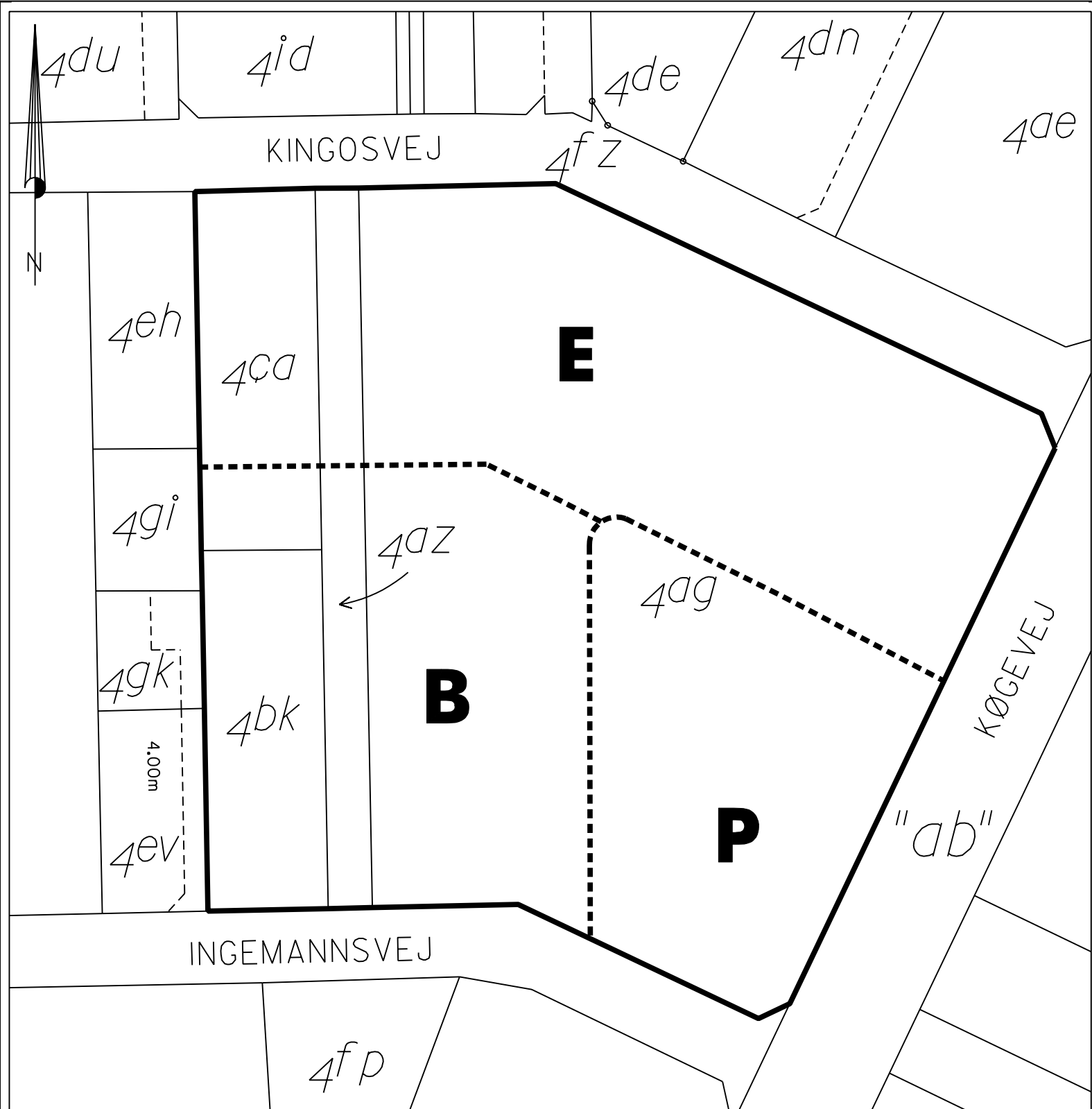
/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 7. nov. 2000 under nr. 17917 på ejendommene matrikel nr. 4 ag, 4 az, 4 bk og 4 ca alle Taastrup-Valby By, Taastrup-Nykirke

Retten i Taastrup den 10. nov. 2000

Sign. : Elise Black Jensen



Lokalplangrænse



Underområder



Områdebetegnelse

Bilag I



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

pla-bygge-miljø

Lokal: 1281 UKB

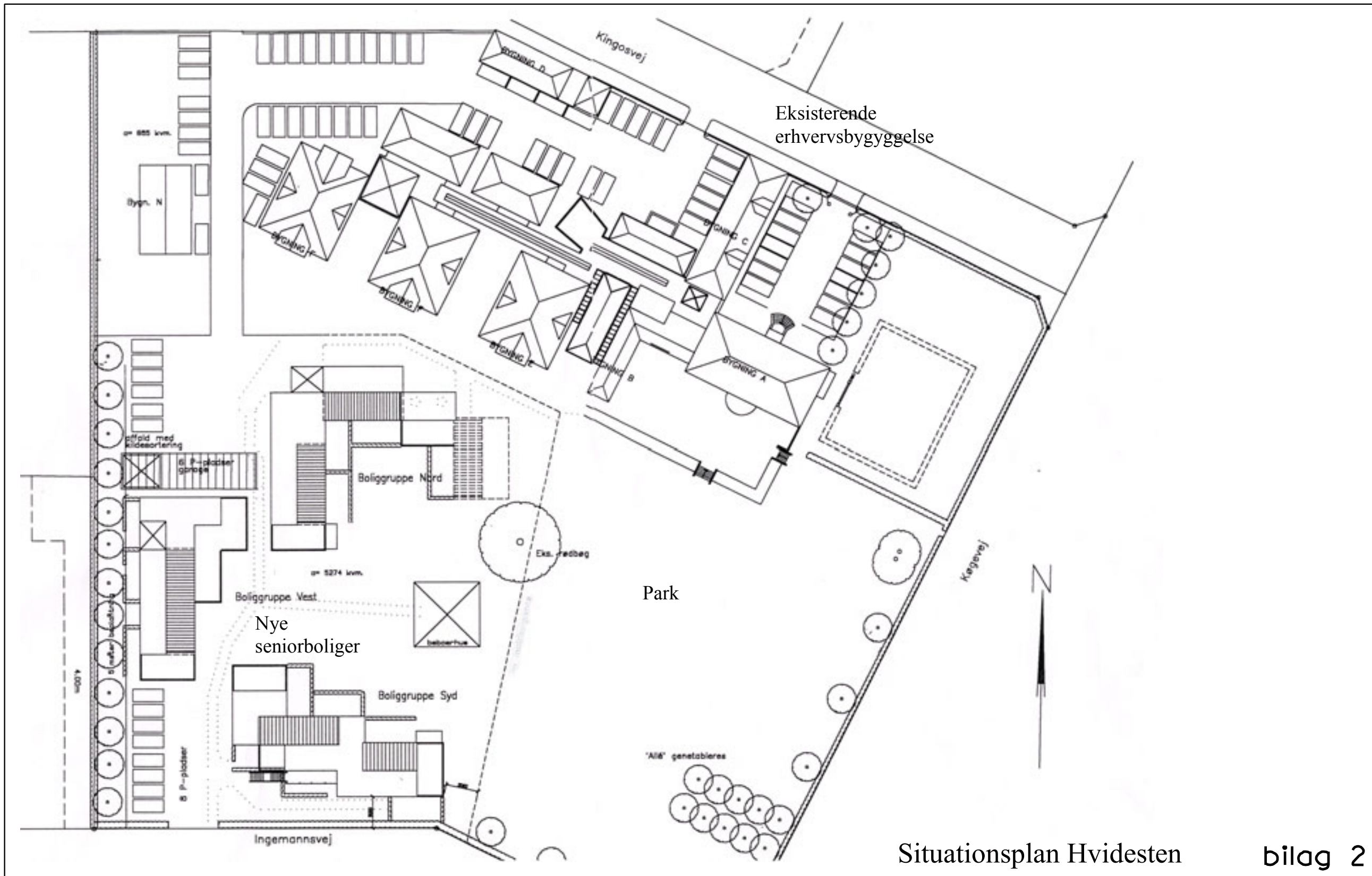
Lokalplan 1.01.7.1

DATO 12. sep. 2000

Taastrup

MÅL 1: 1000

JOUR.NR.: 1/9-0001



Situationsplan Hvidesten

bilag 2



Heje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postboks 14.
 pt-bygge-mjls

Telefon: 43 59 10 00
 Lokal: 1281 UKB

Lokalt plan 1.01.7.1

Taastrup

DATO 24. feb. 2000

MÅL 1: 500

JOUR.NR.: 1/9-0001

Projekt for seniorboliger, Hvidesten

Princip for facadeudformning

Nordfacade




Vestfacade



Sydfacade

Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	Telefon: 43 59 10 00
	<i>plan-bygge-miljø</i>	Lokal: 1281 UBK
Lokalplan 1.01.7.1	DATO 29. feb. 2000	MÅL 1: 500
Facader	JOUR.NR.: 1/9-0001	