



2019

# Lokalplan 1.01.9.1

Taastrup Hovedgade 10A og 12, Beboelse  
og liberalt erhverv



Høje-Taastrup  
Kommune



**Høje-Taastrup  
Kommune**

Lokalplan

1.01.9.1

Taastrup Hovedgade 10A og 12, beboelse og liberalt erhverv

## INDHOLD

Lokalplan 1.01.9.1

<b>REDEGØRELSE .....</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund med lokalplanen .....	3
Lokalplanens formål og indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	4
Området er fælleskloakeret jf. Spildevandsplan 2017. ....	5
Miljøforhold .....	6
Tilladelser fra andre myndigheder .....	6
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....</b>	<b>8</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	8
§ 2. Områdets afgrænsning .....	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	8
§ 4. Områdets anvendelse.....	8
§ 5. Udstykning .....	8
§ 6. Veje og stier .....	8
§ 7. Parkering.....	8
§ 8. Bebyggelses omfang og placering .....	9
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	9
§ 10. Ubebyggede arealer .....	10
§ 11. Servitutter .....	10
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	10
§ 13. Lokalplanens retsvirkning .....	10
Vedtagelsespåtegning .....	10

## BILAG

Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan

## REDEGØRELSE

### Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.01.9.1 omfatter et område vest for Taastrup Hovedgade og nord for Kingosvej i Taastrup.

### Baggrund med lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan er at få bredere anvendelsesmuligheder for ejendommene så der kan være en mere varieret blanding af beboelse og liberalt erhverv.

### Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen skal give mulighed for en bredere anvendelse så der både kan være liberalt erhverv og/eller beboelse

I det nuværende plangrundlag er der kun mulighed for liberalt erhverv med eventuelt tilknyttet beboelse.

Hovedformålet er at fastholde nogle af områdets få tilbageværende patriciervillaer med haveanlæg, og dermed bevare områdets karakter.

Derudover fastsættes der bebyggelsesregulerende bestemmelser for at sikre villaernes arkitektoniske udtryk.

### Områdets historie og eksisterende forhold

Området hørte før udstykning til gården Lykkens Gave.

I 1915 blev stykket vest for Køgevej ned til Roskildevej købt af maleren C. N. Overgård. Han solgte allerede året efter det sydlige stykke, der nu omfatter Taastrup Hovedgade 10 og 12 (tidligere Køgevej), fra til

overretssagfører Sigurd Jacobsen. Overretssagføreren opførte et par år senere det nu smukt restaurerede hvide hus, beliggende nr. 10A.

I begyndelsen af 30'erne frasolgte overretssagføreren nr. 12. Køberen var Hugo Dorph, en af byens førende erhvervsmand, og bygherre til bl.a. "Hvidesten" beliggende lige syd for. Han overdrog grunden til sin datter Anna Reimers, der sammen sin mand ingeniør Aage Reimers i 1936 opførte det nuværende hus. Til arkitekt valgtes Axel Maar, der kort forinden havde stået for en vellykket restaurering og ombygning af Hvidesten. Resultatet blev den af tåstrupborgere velkendte, præsentable villa og store parkagtige have. Det skal dog nævnes, at baggrunden for at bevare villaen mere ligger i hensynet til kvarteret som helhed, end i selve bygningens arkitektoniske værdi. I 1986 blev ejendommens have udstykket i to nye boligparceller, der dog aldrig blev solgt fra.

Ejendommene har i sin tid haft en god beliggenhed i et af Taastrups fine kvarterer og ud til byens hovedstrøg. I starten af 90'erne vurderede man at beliggenheden ud til den trafikerede hovedgade ikke længere var attraktiv set ud fra et boligsynspunkt og husene var meget store til at være almindelige familieboliger. Derfor udarbejdede man lokalplan 1.01.9 så ejendommene kunne bruges til liberalt erhverv som kontor. Der kunne kun tilknyttes én bolig til erhvervet på hver enkelt ejendom.

Familie- og boformer har ændret sig hen over de sidste 25 år så der ikke længere er en bestemt definition på hvad en familie er. Flere og flere flytter sammen i bofællesskaber og behovet for varierede anvendelsesmuligheder er større.

Lokalplanområdet ligger omkranset af forskellige byfunktioner som primært liberalt erhverv, boligbebyggelse som både etage-, åben/lav- og tæt/lav boligbebyggelse.

Området ligger i det stationsnære kerneområde til Taastrup Station, så jo mere intensiv udnyttelsen er, jo bedre ifølge den overordnede planlægning.

### **Forhold til anden planlægning og lovgivning**

#### **Fingerplan 2017**

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

#### **Kommuneplan 2014**

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1201 i Kommuneplan 2014, hvor der gælder følgende rammebestemmelser:

- Erhvervsområde
- Kontor og serviceerhverv
- Bebyggelsesprocent 25%
- Maksimalt antal etager 1½

- Der kan etableres helårsbolig til virksomhedens administration

#### Kommuneplantillæg nr. 36

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, som jf. ovenstående bestemmelser udlægger området til erhvervsområde til kontor og serviceerhverv.

Denne lokalplan ændrer anvendelsen af de enkelte ejendomme så der både kan være liberalt erhverv og/eller beboelse i åben/lav bebyggelse. Etageantallet ændres til 2 etager da det afspejler de eksisterende forhold.

Derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

#### **Lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan 1.01.1 fra 1991 som udlægger området til kontorformål – liberalt erhverv. Lokalplanen aflyses ved vedtagelsen af denne lokalplan.

#### **Zoneforhold**

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

#### **Varmeforsyning**

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

#### **Vandforsyning**

Området bliver forsynet med vand fra Snubbekorsværket, HTK-Forsyning.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

#### **Spildevand og regnvand**

Området er fælleskloakeret jf. Spildevandsplan 2017.

#### **Grundvandsforhold**

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

### **Affaldsplan**

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

### **Produktionsvirksomheder**

Kommunen skal sikre, at en ændret arealanvendelse ikke vil medføre, at produktionsvirksomheder på naboarealer, ikke vil kunne overholde sine gældende miljøkrav. Det betyder, at kommunerne i planlægningen skal tage højde for de fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder, og det skal sikres, at der som følge af ny planlægning ikke stilles skærpede miljøkrav til en virksomhed, eller at virksomhedens udviklingsmuligheder begrænses i forhold til i dag.

Der er ingen produktionsvirksomheder i området. Samlet set er det derfor vurderingen, at ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

### **Miljøforhold**

*Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).*

*Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.*

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

Der er gennemført en screening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdelse af miljørapport.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da planens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet er væsentlige.

Begrundelsen for afgørelsen er, at anvendelsesændringen ikke giver væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø.

### **Trafik**

Området trafikbetjenes fra Taastrup Hovedgade og Kingosvej.

### **Fortidsminder**

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

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 8. april 2014).

## **International naturbeskyttelse**

### Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Lokalplanområdet vil ikke berøre nogen af delene.

## **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge anvendelsen af ejendommene til boligformål, kontor og serviceerhverv eller en blanding heraf.
- At fastholde områdets åbne karakter og præg af patriciervillaer.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme:

Matr.nr.:

4r og 4ae Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone

### § 4. Områdets anvendelse

De enkelte ejendomme må kun anvendes til åben/lav bebyggelse til enten én bolig til helårsbeboelse eller kontor og serviceerhverv, eller en blanding heraf.

### § 5. Udstykning

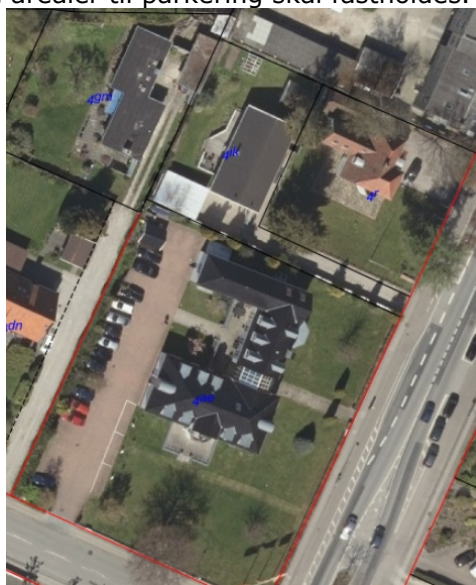
Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

### § 6. Veje og stier

Vejadgang til ejendommene sker fra henholdsvis Taastrup Hovedgade og Kingosvej.

### § 7. Parkering

De udlagte arealer til parkering skal fastholdes.



## § 8. Bebyggelses omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%.

Der må ikke bygges mellem de eksisterende bygninger og Taastrup Hovedgade.

Bebyggelse til erhverv og boligformål må højst opføres i 2 etager.

Bygningshøjden må ikke være højere end 9 meter.

Villaen på Taastrup Hovedgade 10A må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse, herunder udskiftning af udvendige vinduer og døre, kviste samt tagbeklædning.



## § 9. Bebyggelsens udseende

Beboelse eller erhvervsbygninger:

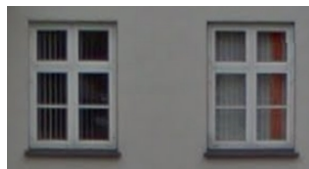
Bebyggelsens facader må kun fremstå som pudset eller filtset i farverne hvid eller lys grå.

Enkelte bygningsdele som mellemgange og lignende, kan etableres i glaspartier eller træ.

Tage må ikke etableres med ensidig taghældning.

Til tagmaterialer må kun anvendes tegl eller betontegl i farverne rød eller sort. Til kviste og frontispicer må også anvendes zink. Eventuelt glaserede eller engroberede tegl må ikke have en glansværdi over 50.

Vinduer må kun udføres som småsprossede dannebrogsvinduer. Farven må kun være hvid.



Garager, carporte og udhuse:

Til udvendige bygnings sider må kun fremstå som pudset eller filtset i farverne hvid eller lys grå, eller som træbeklædning i farverne hvis eller sort.

Tage kan have ensidig taghældning.

Generelt:

Solceller og –fangere må ikke etableres uden Byrådets tilladelse.

**§ 10. Ubebyggede arealer**

Hegn mod vej må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et trådhegn mod havesiden. Det levende hegn må ikke have en højde over 1,5 meter.

Løvfældende træer over 5 meter i højden, må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

**§ 11. Servitutter**

Ingen rådighedsservitutter ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

**§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Lokalplan nr. 1.01.9, vedtaget den 27. september 1991, ophæves i sin helhed.

**§ 13. Lokalplanens retsvirkning**

**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 privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

**Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages Lokalplan 1.01.9.1 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. marts 2019

Michael Ziegler  
Borgmester

/

Jørgen Lerhard  
Direktør





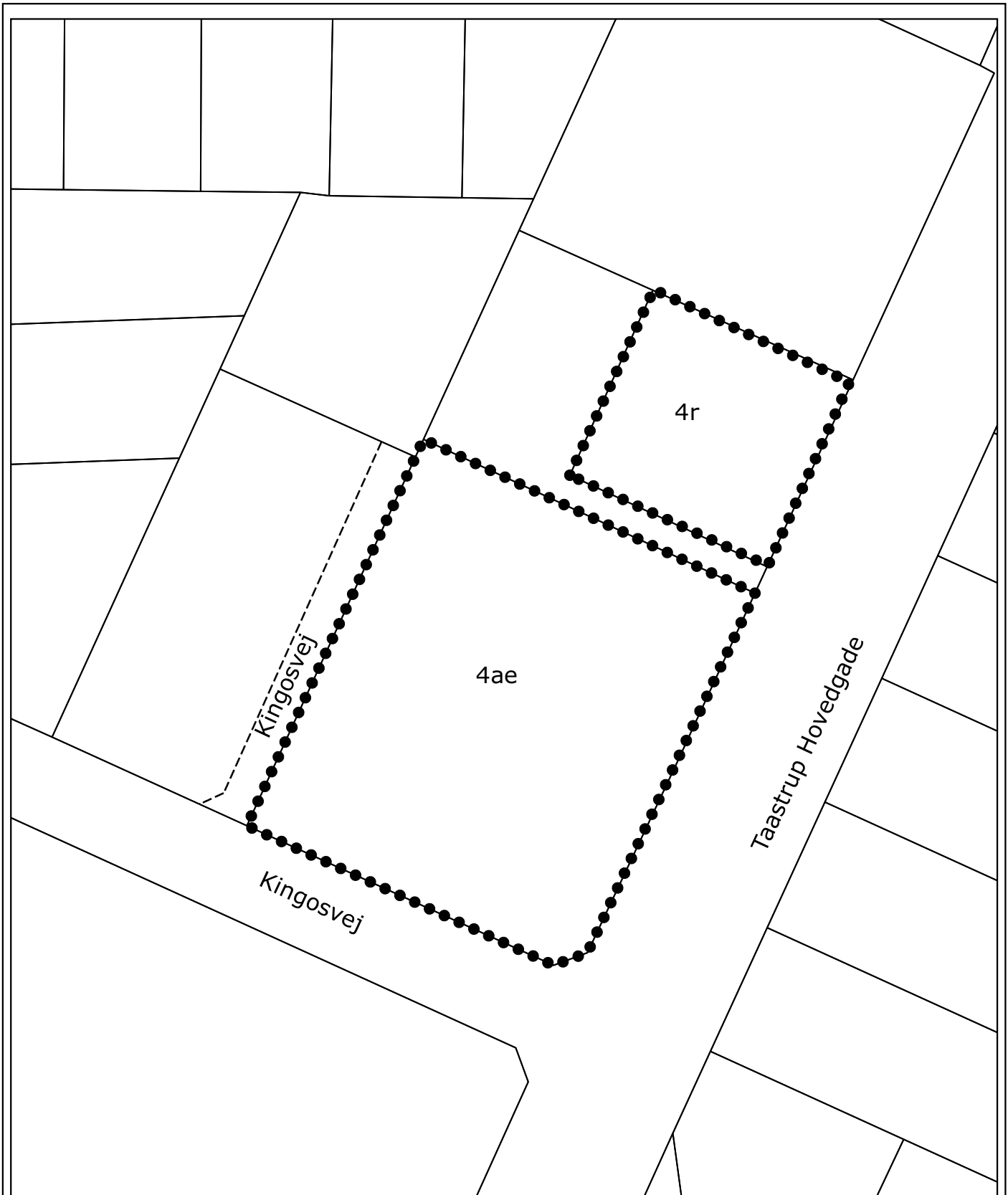
 Lokalplangrænse

**Bilag 1: Oversigtskort**

**Taastrup**

SAG: 18/18670

Dato: 2018-11-05



 Lokalplangrænse

**Bilag 2: Matrikelplan Ejerlav: Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke**

SAG: 18/18670

Dato: 2018-11-05



Offentliggørelse på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk) fredag den 22. marts 2019

## Endelig vedtagelse af Lokalplan 1.01.9.1 og Kommuneplantillæg nr. 36 for ejendommene Taastrup Hovedgade 10A og 12. Beboelse og liberalt erhverv

Byrådet har den 19. marts 2018 vedtaget Lokalplan 1.01.9.1 og Kommuneplantillæg nr. 36.

Læs dagsorden, referat og sagsfremstilling fra Byrådets møde her:

[http://www.htk.dk/Politik/Byraad\\_og\\_udvalg/Dagsordener-og-referater-byraad-og-politiske-udvalg/18/18-2753.aspx?agendaId=18-2753-2825#section20](http://www.htk.dk/Politik/Byraad_og_udvalg/Dagsordener-og-referater-byraad-og-politiske-udvalg/18/18-2753.aspx?agendaId=18-2753-2825#section20)

Planerne omfatter et område vest for Taastrup Hovedgade og nord for Kingosvej i Taastrup.



### Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen skal give mulighed for en bredere anvendelse så der både kan være liberalt erhverv og/eller beboelse samt at fastholde nogle af området's få tilbageværende patriciervillaer med haveanlæg, og dermed bevare området's karakter.

### Tillæg nr. 36

Tillægget muliggør en mere varieret anvendelse af den eksisterende bebyggelse så der både kan være ren beboelse, liberalt erhverv som kontor- og serviceerhverv eller en blanding heraf.

### Offentlig høring

Lokalplan og kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 21. december 2018 til den 31. januar 2019

Der indkom ét hørings svar fra en nabo og ét hørings svar fra Banedanmark.

Der er i forhold til de planforslag som Byrådet vedtog den 18. december 2018, kun ændret i navnet på lokalplanen så planen nu hedder: "Lokalplan 1.01.9.1, Taastrup Hovedgade 10A og 12, Beboelse og liberalt erhverv".

Banedanmark havde ingen bemærkninger.

### **Offentliggørelse**

Planerne offentliggøres fredag den 22. marts 2019 på kommunens hjemmeside under Høringer og offentliggørelser [www.htk.dk/hoeringer](http://www.htk.dk/hoeringer) samt [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

Læs Lokalplan 1.01.9.1 her

Læs Kommuneplantillæg nr. 36 her

### **Retsvirkninger**

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

### **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over ovenstående afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige, om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over, at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsens dato den 22. marts 2019.

Læs klagevejledning her