



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 1.02.3

FOR TAASTRUP HOVEDGADE 110-112

Februar 2025

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelser efter anden lovgivning.....	11
Bestemmelser	12
§ 1. Formål	12
§ 2. Område og zonestatus.....	12
§ 3. Anvendelse	12
§ 4. Matrikulære forhold.....	12
§ 5. Vej, sti og parkering	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 8. Skiltning og belysning.....	14
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11. Grundejerforening	16
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt.....	17
§ 13. Ophævelse af servitut.....	17
§ 14. Retsvirkninger	17

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Bebyggelse og vejadgang

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne 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 2-8 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

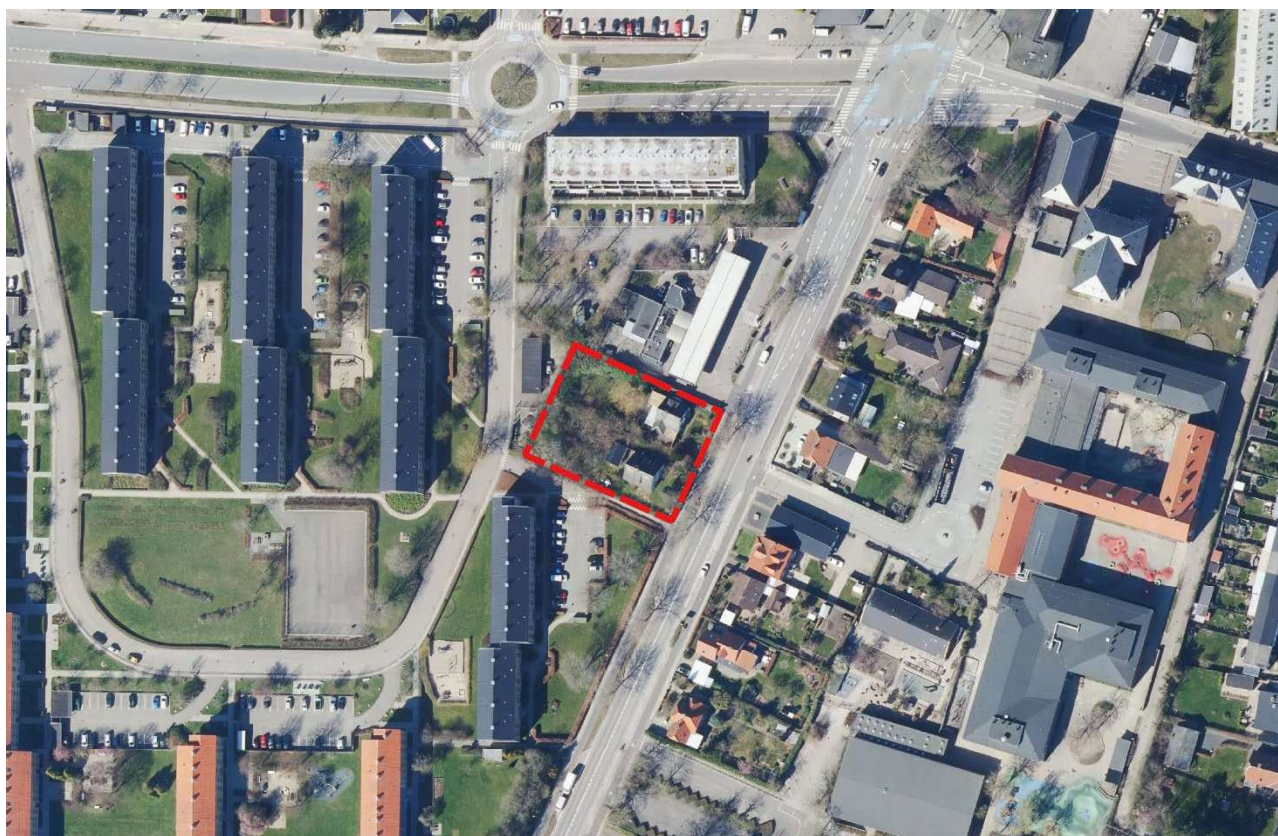
Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et ønske om at opføre rækkehuse. Rækkehusene skal erstatte to ældre enfamiliehuse opført omkring år 1920.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre rækkehuse på de eksisterende parceller, hvor den planmæssige anvendelse i Byplanvedtægt 1.02 og Kommuneplan 2021 er udlagt til etageboligbebyggelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Taastrup, syd for Høje Taastrup Vej og vest for Taastrup Hovedgade. Lokalplanområdet grænser op mod etageboligbebyggelsen "Pælestykkerne", som består af stokbebyggelse i tre etager med sadeltag. Pælestykkerne fremstår i gule mursten med henholdsvis sorte og røde tegltag, opført år 1964-1966.

Mod nord grænser lokalplanområdet op mod en tankstation. Tankstationen er indrettet med servicebygning, bilvask og benzinstandere. Nord for tankstationen, ud til Høje Taastrup Vej ligger en etageejendom med boliger i tre etager. Ejendommen fremstår med facader i beton og store vinduespartier og med fladt tag. Gavlene fremstår i blank mur med gule mursten.

Øst for Taastrup Hovedgade, er området hovedsageligt præget af enfamiliehuse og rækkehusbebyggelse. Ind imellem boligbebyggelsen ligger Borgerskolen med adgang ad Magdavænget lige overfor lokalplanområdet. Bebyggelsen mod Taastrup Hovedgade er overvejende præget af enfamiliehuse opført i 1920'erne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for rækkehuse i højst 2 etager, og sikre bebyggelsens omfang, fremtræden og beliggenhed på grunden.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse i en stok bestående af seks boliger. Facaderne skal opføres i tegl som blank mur med murede gavle og sadeltag. For at skabe et levende udtryk i facaden skal mursten være i gule nuancer med et kontrastfyldt gulligt farvespil mellem de enkelte sten. De gule farver skal variere fra lysegule til mørkegule, nærmest brunlige nuancer. Derved kan bebyggelsen tilpasses området og fungere sammen med den eksisterende bebyggelse Pælestykkernes gule facader og sadeltag.

Til hvert rækkehus opføres et skur med bræddebeklædning, beliggende ud til den fælles adgangssti.

Opholdsarealer

I tilknytning til hver bolig etableres private haver, som har adgang til en sti der løber langs den sydlige del af grunden. Der indrettes fælles opholdsarealer med beplantning og legeplads.

Ved opholdsarealerne nærmest Taastrup Hovedgade opsættes en støjskærm i træ.

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres og forsinkes i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes spildevandsplan.

Der skal sikres nedsivning eller forsinkelse af regnvand.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Taastrup Hovedgade. Indkørslen ligger samme sted, som der i dag er indkørsel til ejendommen på Taastrup Hovedgade 110.

Der skal anlægges en sti, som løber nord for rækkehusene. Den giver adgang til alle huse og forbinder dem med Taastrup Hovedgade.

Ved hver bolig indrettes 1 privat bilparkeringsplads og på arealet foran boligen er der også mulighed for cykelparkering. På det fælles tilkørselsareal indrettes 1 handicapparkeringsplads til kassevogn.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet, at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Støjgener

Lokalplanens område er belastet af trafik fra Taastrup Hovedgade og støjen derfra overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Området skal indrettes, så der sikres tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, som overholder Miljøstyrelsens grænseværdier.

Samtidig skal boligerne sikres mod støjbelastningen. For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de udendørs grænseværdier på 58dB, skal det sikres, at boligerne kan overholde de indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33dB, jf. BR 2018/DS 490.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede.

Området grænser op til en tankstation, hvor der er forurening. Der er ikke viden om, at forureningen kan have spredt sig til lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura2000-områder er Vasby- og Sengeløse Mose, der ca. 5 km nordvest for projektområdet. Udpegningsgrundlaget er en række naturtyper, herunder rigkær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander. Lokalplanområdet ligger centralt i Taastrup By med betydelig bymæssig bebyggelse, veje og jernbane imellem. Lokalplanen muliggør omdannelse af to villagrunde til en lille rækkehusbebyggelse. På grund af projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at det konkrete projekt, hverken i anlægsfase eller driftsfase, vil kunne påvirke Natura2000-områder væsentligt.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Padder

I Høje-Taastrup Kommune findes to paddearter omfattet af bilag IV, Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander. Den nærmeste ynglelokalitet for Spidssnudet Frø er et regnvandsbassin godt 1 km mod nordvest med tæt bebygget by imellem. Der er registreret Stor Vandsalamander i et regnvandsbassin ca. 250 meter mod nordøst. Området mellem det nærmeste regnvandsbassin og lokalplanområdet består primært af asfalterede arealer og bygninger. Det er kommunens vurdering, at padderne anvender de grønne områder og haver, der ligger ved regnvandsbassinet, som rasteområder og at det ikke er sandsynligt, at lokalplanområdet anvendes som rasteområde for Stor Vandsalamander.

Markfirben

Der er ikke nogen kendte forekomster af markfirben i kommunen, men det kan ikke afvises, at der findes bestande på egnede lokaliteter i f.eks. Hedeland. Det vurderes udelukket, at der findes egnede lokaliteter for markfirben indenfor lokalplanområdet, der er to ældre villagrunde beliggende centralt i Taastrup by.

Flagermus

Kommunen har ikke konkret viden om flagermus i Taastrup By. Kommunen har i 2017 registreret skimmelflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og brunflagermus i Hakkemoseområdet godt 2,5 km mod nordvest. Der er jf. Arter.dk observeret brunflagermus, skimmelflagermus, vandflagermus, brun langøre, troldflagermus og dværgflagermus i Kongsholmparken i Albertslund godt 2 km mod nordøst.

Indenfor lokalplanområdet findes en række træer og bygninger. Disse er blevet undersøgt i februar 2024 med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil påvirke eventuelle yngle- eller rasteområder for flagermus. Både bygninger og udeområder er blevet undersøgt. Der er ikke fundet overvintrende flagermus eller tegn på deres tilstedeværelse. Bygningerne er ikke vurderet egnede for flagermus. Alle træer er stort set intakte og uden egnede sprækker, huller mv., der kan udnyttes af flagermus.

Det kan ikke udelukkes, at der vil kunne findes enkelte forbipasserende flagermus om sommeren, men ejendommene har ikke en karakter, som gør det specielt egnet til at understøtte en bestand af flagermus.

Det er således kommunens vurdering, at byggeri mv. som beskrevet i lokalplanen ikke vil kunne påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus omfattet af Habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret natur i lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende udenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor anvendelse af pesticider til erhvervsmæssige formål skal begrænses.

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplade til almene vandforsyninger uden for disse".

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.24 Pælestykkerne Taastrup.

Området er udlagt til etageboligbebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 50 og der kan bygges i op til 3 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende den specifikke anvendelse til etageboligbebyggelse. Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne for lokalplanområdet. De nye rammebestemmelser fastlægger den specifikke anvendelse af lokalplanområdet til tæt-lav boligbebyggelse med maks. 2 etager.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 1-02

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-02 fra juni 1957.

Byplanvedtægten udlægger området til beboelsesejendomme i tre etager med en udnyttelsesgrad på 0,4.

Byplanvedtægt 1-02 bliver afløst for den del, der er omfattet af lokalplan 1-02-03.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Arkitekturstrategien har til formål at styrke kvaliteten af det byggede miljø i Høje-Taastrup Kommune. Den skal være med til at højne den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre at den nye bebyggelse indpasser sig i området og dermed bidrager til det eksisterende byggede miljø.

Spildevandsplan

Området er på nuværende tidspunkt fælleskloakeret, men skal separatkloakeres indenfor ca. 1-3 år. Kloakeringen på matriklen, skal derfor etableres med separat regnvandsledning og spildevandsledning, således at overgangen til separatkloakering er lettest mulig.

Håndtering af spildevand

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes spildevandskloakering.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for fx HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Høje-Taastrup Kommune fjernvarmeforsyning, Høje Taastrup Kommune Fjernvarme A.M.B.A

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. En enkelt tilstandsservitut vurderes ikke at være aktuel og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 24. Se § 13.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Affaldsbeholdere placeres ved hver bolig. Ved parkeringspladsen indrettes en fælles løsning til håndtering af storskrald.

I forbindelse med ibrugtagningen skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

Museumsloven

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer i og omkring planområdet.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- Områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse
- Bebyggelsens omfang, beliggenhed og fremtræden
- Fælles grønne opholdsarealer med varieret beplantning

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter følgende matrikler:

7æ og 7ø Taastrup-Valby By, Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 22. april 2024 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

§ 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området fra Taastrup Hovedgade som vist i princippet på bilag 2.

Der må ikke anlægges veje for biler igennem området.

Kørearealer skal belægges med asfalt.

5.2 Stier

Der skal etableres stiforløb i området som vist i princippet på bilag 2.

Stien skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

Adgangsstien foran rækkehusene skal have en fast belægning i form af betonfliser, teglsten, asfalt eller lignende.

Stier kan befæstes med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser ved hver bolig i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter). Handicapparkeringspladsen skal anlægges som vist i princippet på bilag 2.

Der er mulighed for supplerende parkeringspladser på tilkørselsarealet.

Parkeringspladserne skal indrettes indenfor lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 2.

5.4 Cykelparkering

Der skal være plads til cykelparkering ved hver enkelt bolig.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres som vist på bilag 2, og som angivet i det følgende.

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Bebyggelsen må kun opføres som rækkehusbebyggelse i 2 etager med sadeltag.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 indenfor området som helhed.

Facadehøjde fra fastsat niveauplan må ikke overstige 6,5 m, og højde til tagryg må ikke overstige 9,5 m fra projekteret terræn.

Bygningsdybder må ikke overstige 10,5 meter.

Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 6 boliger.

6.2 Sekundære bygninger

Der skal opføres et skur per bolig. Skurene skal placeres, som vist i princippet på bilag 2 med størrelse på højst 2,3 x 2 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur med blødstrøgne mursten.

Mursten skal være i gule nuancer med et kontrastfyldt gulligt farvespil mellem de enkelte sten.

Mellem hvert rækkehus skal der laves et vertikalt relief i facaden, så facaden fremstår med en opdeling mellem hvert rækkehus.

Bebyggelsen skal opføres med murede gavltrekanter.

Vinduer skal fremstå med vinduesrammer i en mørk farve. Farverne skal være antracitgrå, mørkegrøn eller mørkebrun.

Der kan udføres en karnap på hvert rækkehus i materiale og farve som vinduesrammerne.

7.2 Tage

Tag skal udføres som symmetrisk sadeltag uden valm i ikke reflekterende sorte tegl eller sorte betontagsten. Tag kan være engoberede tagsten.

Der kan etableres op til to ovenlys pr. rækkehus i hver tagflade. Ovenlys skal placeres så de fremstår i samme farve og størrelse og ligger på samme linje som øvrige ovenlys på samme tagflade.

Der kan opsættes solceller på tagfladen, og solceller skal opsættes efter et fælles mønster for hele rækken, de skal følge tagets hældning og må ikke virke reflekterende eller medføre blændingsgener.

Solceller skal opsættes med mindst 1 meters afstand til tagkip og tagkanter til siden og mindst 1 meters afstand til skel mod naborækkehus.

7.3 Sekundære bygninger

Skure skal udføres i træ eller fibercement med træstruktur i en mørk antracitfarve. Tage på skure skal være med fladt tag i tagpap eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

7.4 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom ventilationsafkast skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 0,5 meter over tag.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må ikke opsættes reklameskilte, pyloner og løse skilte.

Herudover må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte rækkehuse samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

8.2 Belysning

Belysning ved adgangsvej og fælles parkeringsareal skal udføres som lysmaster med en lyspunktshøjde på 3,5 meter.

Langs stiforløb må kun udføres nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer og private haver som vist i princippet på bilag 2.

Det samlede areal af fælles opholdsarealer og private haver skal svare til 100% af etagearealet.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Fælles opholdsarealer skal fremstå grønne med en varieret beplantning som græs og forskellige plante-, buske- og træarter.

Der skal indrettes et legeareal på de fælles opholdsarealer.

I skel mod naboejendomme skal der være levende hegn med en højde på højst 1,8 meter evt. suppleret med trådhegn.

Mod Taastrup Hovedgade skal levende hegn placeres mellem støjskærm og skel og må højst være 1,8 meter.

9.2 Private haver

Der skal hegnes med levende hegn i en højde på højst 1,5 meter mellem de private haver.

Mellem de private haver kan der opsættes et fast hegn i en højde på højst 1,8 meter i en længde på maks. 2 meter ud fra bebyggelsen i samme materiale og farve som skure, udført i træ eller fibercement med træstruktur i en mørk antracitfarve.

9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med spildevandsplanen.

9.4 Støjafskærmning

Der skal etableres støjskærm mod Taastrup Hovedgade, 1 meter fra skel mellem boligerne og mod Taastrup Hovedgade.

Støjskærmen skal udføres med bræddebeklædning i træ i en højde på 1,80 meter.

Støjskærmen skal begrønnes med levende hegn mod Taastrup Hovedgade

9.5 Terræn

Terrænregulering må kun sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup

Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

9.6 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før private parkeringsarealer og handicapparkering er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3

10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.1.

10.4 Afskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjhegn og hækken langs støjskærmen er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.4.

10.5 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

11.2 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, stier og parkeringsarealer og andre fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

11.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

12.1

Byplanvedtægt 1-02 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 7. januar 1956 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitut

13.1

Følgende tilstandsservitut aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

Dato/løbenr.

Titel på servitut

[31.07.1854-912199-34] [Dok. Om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering]

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

Vedtagelsespåtegning

Høje-Taastrup Byråd har den 20. november 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 1.02.3 for Taastrup Hovedgade 110-112.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 25. november 2024 til 23. december 2024.

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 26. februar 2025.

Michael Ziegler
borgmester

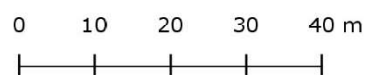
/

Rasmus Vanggaard Knudsen
By- og Kulturdirektør

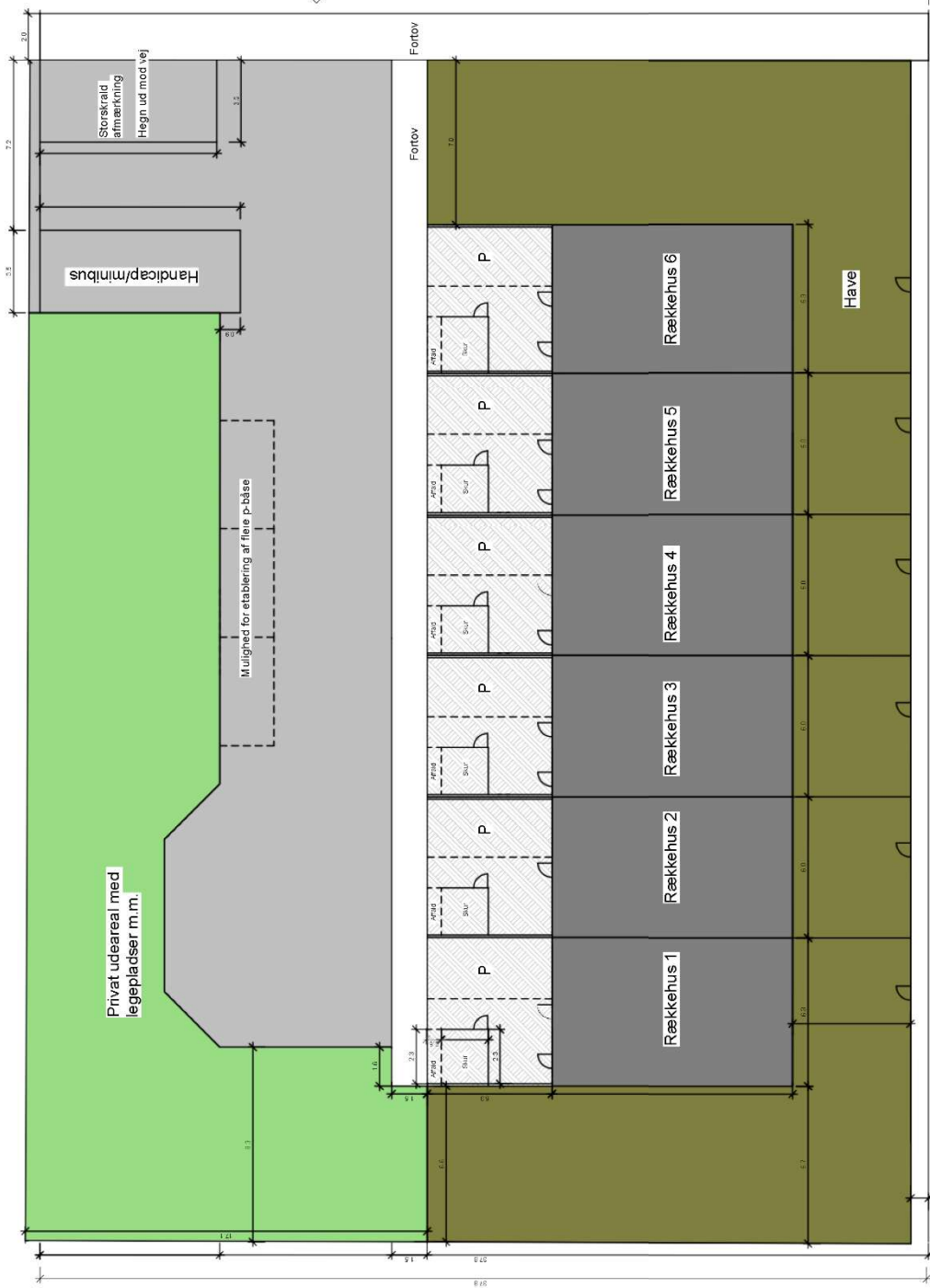
Bilag 1 Eksisterende forhold



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel



Bilag 2



Indkørsel - Taastrup Hovedgade

- 2x Rækkehus med egen-p-plads (carport) 130m²
- 4x Rækkehus med egen-p-plads (carport) 125m²
- Skur og affald på egen matrikel
- Rækkehus
- Have
- Fortov/carport
- Fartov
- Privat udeareal med legepladser m.m. 350m²
- Privat vej 409m²
- SI
- Grund=1892m²



Offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 04.03.2025

Lokalplan 1.02.3 for Taastrup Hovedgade 110-112

Lokalplan 1.02.3 og Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 er vedtaget endeligt i Byrådet den 26. februar 2025.

Planenerne omfatter et mindre område syd for Høje Taastrup Vej, mellem Taastrup Hovedgade og Pælestykkerne. Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for 6 rækkehuse i to etager. Rækkehusene opføres i en række med gule mursten og sadeltag. Hver bolig har egen have og adgang til fælles opholdsareal. Der etableres en parkeringsplads til hver bolig med yderligere mulighed for en handicapparkeringsplads.

Tillæg nr. 05 til Kommuneplan 2021

Kommuneplantillæg nr. 05 afløser bestemmelserne i rammeområde 1.B.24.

De nye rammebestemmelser muliggør bl.a. tæt-lav boligbebyggelse i højest 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40.

Offentlig høring

Lokalplanen og kommuneplantillægget har været i offentlig høring fra den 25. november 2024 til den 23. december 2024.

Der indkom 3 høringssvar, to var positive overfor de nye planer og et omhandlede omfanget af bebyggelsen og bekymringer om parkering. Der er ikke foretaget ændringer i planerne i forhold til forslagene.

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Eksisterende lovlig 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.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen, jf. Planlovens § 12, stk. 2, modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, jf. Planlovens § 12, stk. 3.

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne 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.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID eller MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.