



# Lokalplan nr. 1.07.2

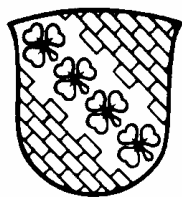
---

Rækkehusbebyggelse

Taastrup

Bolig

05.04.2006



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 1.07.2**

**Rækkehusbebyggelse på Solsortevej syd for Taastrup Me-  
nighedshus**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.07.2

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering .....	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	5
Tilladelser fra andre myndigheder .....	5
Bæredygtig udvikling .....	6
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>7</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning .....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	7
§ 4. Områdets anvendelse.....	7
§ 5. Udstykning .....	7
§ 6. Veje og stier.....	8
§ 7. Parkering .....	8
§ 8. Bebyggelsens omfang, udseende og placering .....	8
§ 9. Ubebyggede arealer .....	9
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg.....	10
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	10
§ 12. Afskærmningsforanstaltninger .....	10
§ 13. Grundejerforening.....	10
§ 14. Servitutter .....	11
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	11
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	11
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Situationsplan over hele ejendommen Solsortevej 1 med angivelse af lokalplanområdets afgrænsning.	

## Redegørelse

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

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

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.07.2 omfatter et delområde af matr. nr. 14 zz Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke, beliggende Solsortevej 1.

Delområdet er på ca. 1300 m<sup>2</sup> og udgør en sydligste tredjedel af ovennævnte matrikel, beliggende syd for Taastrup Menighedshus og den eksisterende p-plads. Der henvises til bilag 2 for en illustration af lokalplanområdet.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for og hovedformålet med udarbejdelsen af lokalplanen er, at ejeren af ejendommen ønsker at opføre fire rækkehuse på en del af ejendommen, i det følgende benævnt 'parcel 2'.

Restejendommen (parcel 1) er på 2754 m<sup>2</sup> og anvendes i overensstemmelse med byplanvedtægt 1-07 som menighedshus.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 4 rækkehuse.

Boligerne tænkes opført som ældre- og handicapvenlige og med facader og tag af røde teglsten.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 30, hvilket svarer til et bruttoetageareal på max 389 m<sup>2</sup>.

Fælles opholdsarealer til boligerne (minimum 25 % af bruttoetagearealet) etableres på parcel 2.

Parkeringsarealer placeres udenfor lokalplanområdet på delnr. 1, på den eksisterende parkeringsplads vest for Menighedshu-

set. Der placeres 1½ p-plads pr. bolig til fælles anvendelse (tinglyses på delnr. 1).

Et byggefelt på 44 x 9 m placeres 5 m fra vejskel mod Solsortevej, 8,5 m fra Menighedshusets sydfacade 8,45 m fra skel mod skolen.

Taghældning: mellem 20 og 30 grader, som symmetrisk sad-deltag.

Der skal anvises mulighed for placering af udestue og placering af supplerende udhus til hver bolig.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Lokalplanområdet henligger i dag henholdsvis græsbevokset, henholdsvis som p-plads for Menighedshuset.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Regionplan 2001**

Det er regionplanens målsætning, at tæt-lav boligbyggeri skal placeres stationsnært, således at der bl.a. sikres en god kollektiv trafikforsyning.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er en del af det stationsnære område, hvor fortætninger er ønskelige. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Regionplan 2001 for Københavns Amt.

#### **Kommuneplan 2000**

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2000 omfattet af rammeområde 170 der fastlægger områdets anvendelse til skoleformål og boliger til tjenesteformål. Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 35. Området er stationsnært.

#### **Tillæg til Kommuneplan 2000**

Lokalplanmatriklens eksisterende anvendelse kan bevares og opretholdes. Da anvendelsen med dette lokalplanforslag ønskes ændret til boligformål, kræver det samtidig udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 2000.35 som ledsager dette lokalplanforslag. Kommuneplantillægget medfører, at lokalplanområdet overgår fra rammeområde 170 til det tilstødende rammeområde 169 som er udlagt til haveboliger (rækkehuse, gårdhuse, parcelhuse o.l.). Der er hermed tale om en mindre justering af områdegrænsen.

#### **Byplanvedtægt 1-07**

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 1-07 som udlægger området til menighedshus, og der skal derfor udarbejdes en lokalplan, da en del af ejendommen ændres til boligformål. Nærværende lokalplan 1.07.2 erstatter således byplanvedtægt 1.07 for den del der udgør lokalplanområdet.

### **Deklarationer**

Der er på matriklen tinglyst to deklarerationer.

Der er tinglyst deklARATION vedrørende fællessti m.v. i anledning af udstykning af parcel til brug for børnehaven. Børnehaven er dog aldrig bygget og deklARATIONEN aflyses derfor efter den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Der er tinglyst deklARATION om, at Menighedshuset under krigsforhold på forlangende af bygningsmyndigheden kan kræves lukket. Denne deklARATION vedrører ikke lokalplanområdet og den fremtidige matrikel som udstykkes fra matr. nr. 14.zz TV, Taastrup Nykirke.

### **Sektorplaner**

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vand-, kloak- (udført som separat system) og varmforsyning (fjernvarme).

Der skal i givet fald etableres kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone. Der sker med vedtagelsen af lokalplanen ingen ændringer i områdets zonestatus.

## **Miljøvurdering**

Lokalplan 1.07.2 indeholder alene mindre ændringer af bestemmelserne for et mindre delområde af lokalplan 1.07.

Da ændringerne ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der ikke gennemført en miljøvurdering af lokalplan 1.07.2.

## **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj**

### **Kollektiv trafik**

Området betjenes med bus med stoppested på Parkvej og er endvidere stationsnært, det vil sige beliggende mindre end 1 km fra Taastrup Station.

## **Tilladelser fra andre myn-**

### **Fortidsminder**

**digheder**

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 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

**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 positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

## Lokalplanens bestemmelser

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

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav boligbebyggelse med 4 rækkehuse opført som ældre- og handicapvenlige, samt
- at fastlægge en bebyggelsesplan for 4 boliger.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af ejendommen matr. nr. 14zz Taastrup Valby og alle parceller, der efter den 20. september 2005 udstykkes fra dette område.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Området anvendes til en tæt-lav rækkehusbebyggelse med 4 boliger.

*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.*

Der må ikke inden for lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommen udover, hvad der er normalt for et boligområde. Den pågældende virksomhed må ikke medføre behov for skiltning eller for parkering, der ikke kan dækkes inden for lokalplanområdet.

### § 5. Udstykning

Lokalplanområdet udstykkes som en selvstændig matrikel fra matr. nr. 14.zz TV, Taastrup Nykirke.

De enkelte boliger kan udstykkes efter en samlet plan. Her-



ved bliver alle grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>, hvilket er en fravigelse fra byggelovens § 2.2 og 2.3..

## § 6. Veje og stier

1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Solsortevej.
2. Adgangsarealer og stier inden for lokalplanområdet anlægges som befæstede arealer og udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
3. Der skal etableres en kombineret sti/brandvej langs skellet til ”parcel 1” som skal kunne anvendes af både boliger og menighedshuset som er beliggende udenfor lokalplanområdet. Brandvejen skal have en bredde på mindst 2.8 meter. Halvdelen af brandvejen skal anlægges på parcel 1 udenfor lokalplanområdet, hvilket sikres gennem deklaration.
4. Adgangs- og stiarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.
5. Befæstede arealer på adgangsveje skal, hvor det er muligt i forhold til ovenstående hensyn til bevægelses- og orienteringsevne, etableres med en belægning, som muliggør en vis nedsivning af regnvand, f.eks. græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.
6. Fællesstier inden for lokalplanens område anlægges i en bredde af mindst 2,5 m. Stier fra fællessti til bolig kan anlægges i en mindre bredde.

## § 7. Parkering

Parkeringsarealer: 1½ pr. bolig placeres på parcel 1 (udenfor lokalplanområdet) til fælles anvendelse (tinglyses på delnr. 1).

## § 8. Bebyggelsens omfang, udseende og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% hverken for hele arealet eller for hver grund, inklusiv andel af fællesareal.
2. Der kan opføres 4 boliger opført som en tæt-lav rækkehusbebyggelse. Byggeriet opføres i ét plan uden udnyttelig tagetage
3. Taghældning: mellem 20 og 30 grader, som symmetrisk saddeltag.

4. Facader/ydervægge og tag: Røde tegl.
5. Et byggefelt på 44 x 9 meter placeres 5 m fra vejskel mod Solsortevej, 8,5 meter fra Menighedshusets sydfacade (udhus undtaget), og 8,45 meter fra skel mod skolen.
6. Der kan placeres udestuer ud for køkkenvinduet og døren til stuen, så vinduet til stuen er friholdt. Se bilag 2.
7. Udhuse til hver bolig samt rum til renovation placeres op ad eksisterende mur til Parkskolen.

## § 9. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og velholdte.
2. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fællesarealer, haver, sti/brandvej, i princippet som angivet på kortbilag 2.
3. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, campingvogne m.m.
4. Der skal udlægges plads til kompostering og formuldring af haveaffald og grønt husholdningsaffald for hver bolig eller som fællessystem for alle husstande. Arealet skal placeres således, at lugtgener i forhold til bebyggelsen minimeres. Kapaciteten skal sikre kompostering af hele områdets komposterbare affald.

### Beplantning:

5. I skel mod Solsortevej og stikvejen til skolen plantes hække af enten bøg, avnbøg, navr eller tjørn. Mod fællesarealer skal der vælges én type hæk. Det levende hegn skal plejes og holdes i pæn stand. Der kan ikke opsættes plankeværk eller andre ikke-levende hegn i skel.
6. Der kan opsættes hegn i maksimalt 1,8 meters højde vinkelret i højst 3 meters længde ud for sydsiden af husene, så vinduespartiet til stuen er friholdt for indkik. Det resterende stykke skal i givet fald plantes med enten levende eller ikke-levende lavt hegn.
7. Der skal etableres bede på nordsiden af husene som udlægges med enten græs eller lav beplantning.
8. Træer indenfor lokalplanområdet skal være frugttræer

og må ikke være for store og skyggegivende.

9. Der er mulighed for at etablere nyttehaver med eventuelt drivhus ved udhusene

### **§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg**

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Fjernvarmeforsyningen
- Offentlig vandforsyning
- Kommunal spildevands kloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.
- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning.

### **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

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

- Anlæg af interne stier og brandvej med belysning.
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning som nævnt i § 10 samt renovation (jf. § 9 stk. 5).
- Tinglysning af deklaration om parkeringspladser på delnr.1

### **§ 12. Afskærmningsforanstaltninger**

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanens område overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner (herunder vinduer) sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB. Der skal desuden tages hensyn til støjniveau ved etablering af udendørs opholdsarealer. Disse skal om nødvendigt skærmes så støjniveauet ikke overstiger gældende grænseværdier i forbindelse med etablering af nye boligområder.

### **§ 13. Grundejerforening**

Der oprettes ved udstykning en grundejerforening som omfatter lokalplanområdet. Foreningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesbygninger inden for området. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 14. Servitutter

Deklaration på matr. nr. 14 zz TV, Taastrup Nykirke tinglyst den 22. februar 1973 vedrørende fællessti m.v. i anledning af udstykning af parcel til brug for børnehaven ophæves.

## § 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1.07, ophæves for den del der ligger indenfor lokalplanområdet.

## § 16. 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 sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

*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.*

### 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 privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## 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 den ejendom lokalplanen omfatter.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. februar 2006.

Michael Ziegler  
Borgmester

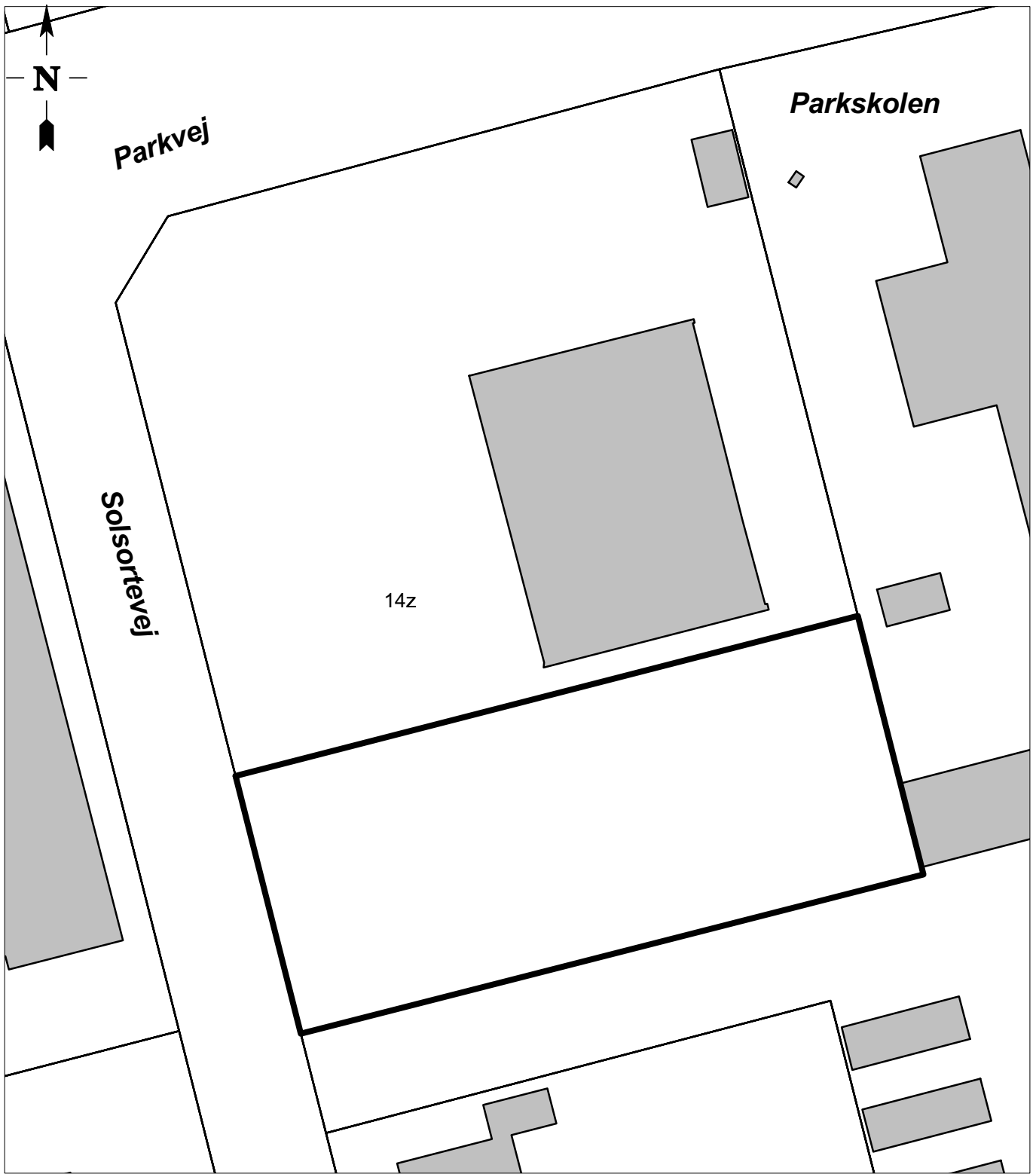
/

Jacob Nordby  
Teknisk direktør

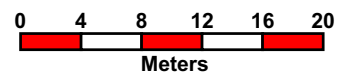
Tinglyst den 12. februar 2007 under nr. 3370

Retten i Taastrup den 16. februar 2007


Else Jørgensen  
(sign)

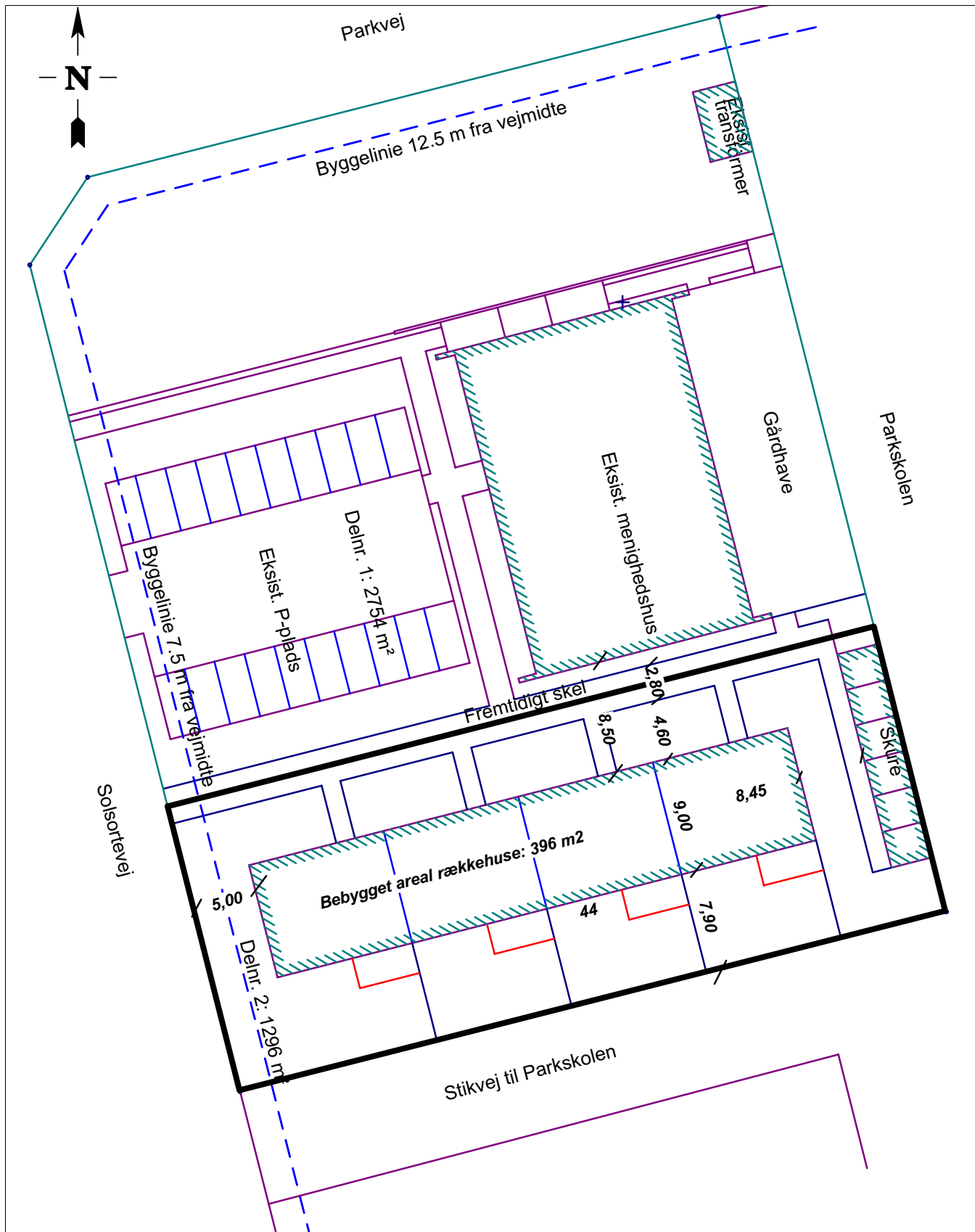


 Lokalplangrænse




## Bilag 1

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00
	Lokalplan 1.07.2 Matrikelplan		Lokal 1282 DATO 24-08-2005 MÅL 1: 500 JOUR.NR. 919912



 Lokalplangrænse

## Bilag 2

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 1.07.2 Bebyggelseplan	DATO MÅL JOUR.NR.	31-08-2005 919912