



# Lokalplan 1.07.3

Område med boliger og daginstitution ved Parkvej  
Taastrup



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.07.3

### 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 .....	6
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 .....	7
§ 7. Parkering .....	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 10. Bebyggelsens udseende .....	8
§ 11. Ubebyggede arealer .....	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	8
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	8
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger .....	9
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og delområder	
Bilag 2: Situationsplan, boliger	
Bilag 3: Facader, boliger	

## 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 lovdelen fastlægges planområdets 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 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.

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 1.07.3 omfatter et område i den østlige ende af Parkvej syd for jernbanen i Taastrup.

### *Baggrund og formål med lokalplanen*

Lokalplanen udarbejdes for at skabe mulighed for at etablere boliger i ét plan, hvor tilgængelighed prioriteres højt.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen omfatter en bebyggelse med tæt-lave boliger i én etage samt et reserveareal, der kan rumme tæt-lave boliger i én eller to etager. Den eksisterende børneinstitution kan bevares.

Nybyggeri indenfor området skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Området skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller frem-spring, der udgør en fare for svagtseende.

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

Lokalplanens område var tilbage til middelalderen en del af de jorder, der blev dyrket af landsbyen Taastrup Valby.

Taastrup Valby hed oprindeligt kun Valby, et navn der i lighed med andre byer langs St. Vejleå hentyder til naturforholdene, og betyder boplads på sletten.

Taastrup Valby registreres i 1682 som en mellemstor landsby med tolv gårde. Før udskiftningen i 1795 lå landsbyens elleve gårde i en krans omkring fortens, den tolvte gård Valby Møllegård lå øst for landsbyen. Landsbyens arealer strakte sig fra åen i øst til et stykke vest for den nuværende Taastrup Hovedgade, og cirka fra den nuværende banestrækning mod nord til omkring Sydskelet.

Hver bonde havde sine egne jordstykker spredt ud over hele landsbymarken, men med udskiftningen blev de samlet og udgik fra den enkelte gård som en stjerne. Lokalplanens område tilhørte Valbygård. Matrikelnummer 14, Valbygårds marker, strakte sig fra Fritidscentret til banen, langs denne mod øst, langs Mølleholmen til stien syd for grusparkerings og langs Enghavestien. Selve gården lå hvor kulturhusene i Taastrup ligger i dag.

Taastrup station blev etableret på den nordlige del af landsbymarken i 1847, og med S-togets forlængelse hertil i 1963 kom der gang i byudviklingen i Taastrup. Landbruget blev nedlagt og boligområder og veje skød op på de tidligere landbrugs- og engarealer.

Etageboligerne på Parkvej i Taastrup er opført af det almennyttige boligselskab Lejerbo i to perioder.

Den vestlige del af etageboligerne, nærmest stationen er opført i 1950'erne, som moderne, dansk håndværksmæssigt udført byggeri – L-formede blokke, der åbner sig mod syd og vest. Blokkene er opmuret i røde teglsten og taget beklædt med røde vingeteglsten.

Den østlige del af etageboligerne er opført i midten af 1960'erne er bygget som betonmontagebyggeri i international moderne stil. Byggeriet er udformet som lige blokke, der ligger vinkelret på jernbanen med vinduerne mod øst og vest.

Bebyggelsen afsluttedes mod øst af Fritidsklubben Mix, der nu er nedlagt og en græsplæne, der blev brugt til boldspil. Det er dette område, som omfattes af lokalplan 1.07.3. Arealet er i dag jævnt og uden særlige landskabelige kendetegn.

### **Forhold til anden planlægning**

#### *Planloven:*

*§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.*

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 174B og byplanvedtægt 1-07, der udlægger området til etageboliger.

Tillæg nr. 9 til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2010 og lokalplan 1.07.3 udarbejdes for at skabe mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

#### **sektorplaner**

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme. Nybyggeri er pålagt tilslutningspligt.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Området er i gældende spildevandsplan for Høje-Taastrup Kommune 2004-2007 udtaget til separat kloakering. Spildevandsplanen er det retsligt bindende grundlag for kommunens administration af spildevandsområdet og ejendomme inden for området har såvel ret som pligt til at tilslutte sig anlægget.

### **Zoneforhold**

Området ligger i byzone og lokalplanen ændrer ikke på dette.

### **Miljøvurdering**

*Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.*

*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. § 3, stk. 2.*

### **Miljøvurdering**

Lokalplanen skal miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen.

Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende byplanvedtægt idet

- der er tale om et begrænset areal – i alt ca. 6.200 m<sup>2</sup> og begrænsede aktiviteter i alt højst 10-15 boliger.
- der er tale om en begrænset ændring i anvendelsen, idet arealet i dag i kommuneplan og byplanvedtægt er udlagt til boligformål (etageboliger) med mulighed for indpasning af institutioner til områdets forsyning. Området ønskes ændret til boligformål (tæt-lav) med mulighed for indpasning af institution.
- Der er tale om en begrænset reduktion af friarealerne for etageboligerne.

Kommunen har samlet vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til Miljøvurderingsloven.

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

### **Støj og vibrationer**

Arealet er belastet af støj fra Holbækmotorvejen og jernbanen.

Ifølge Trafiksikkerhedsplan 2000, bilag 5, er Mølleholmen udsat for en støjbelastning fra vejtrafik på 60-65 dB. Såfremt støjniveauet udendørs ved den enkelte bolig i lokalplanområdet overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner, herunder vinduer, sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (jf. bygningsreglementet).

Boligerne kan desuden blive påvirket af vibrationer fra jernbanen. Der henvises til miljøstyrelsens Vejledning for støj og

vibrationer fra jernbanen samt tillægget hertil.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **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. 1505 af 14. december 2006).

### **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.

#### **Dispensation fra tilslutningspligt til fjernvarme**

Byrådet er pligtig til at meddele dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, når en bebyggelse opføres som en lavenergibygning. Det vil sige bebyggelser, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for bygningens opførelse til lavenergibygninger opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet. Jf. lov om varmforsyning, bekendtgørelse 2008-01.29 nr. 31, § 17, stk. 3. I praksis skal bygningen således overholde en maksimal energiramme for at kunne klassificeres som lavenergi-byggeri. Eventuel suppleringsenergi skal vælges således, at energirammen ikke overskrides. Derfor kan f.eks. el ikke umiddelbart være en suppleringskilde for energi, idet el er pålagt en faktor 2,5 ved beregning af energirammen. Tilsvarende gælder også brændeovne, mens fjernvarme i denne sammenhæng er begunstiget af en lav faktor.

### *Planloven*

*§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.*

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at fastlægge den fremtidige anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse samt offentlige formål (daginstitution).

### **§ 2. Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendom: Del af matr. nr.:

14 bæ Taastrup Valby.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 23. marts 2011 udstykkes fra denne ejendom.

### **§ 3. Zonestatus**

Lokalplanens område ligger i byzone.

### **§ 4. Områdets anvendelse**

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 2.

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

1. Delområde A må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
2. Delområde B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse eller offentlige formål (daginstitution).

### **§ 5. Udstykning**

Indenfor lokalplanområdet må ingen grund udstykkes under 200 m<sup>2</sup>.

### **§ 6. Veje, stier og parkering**

1. Der skal sikres vejadgang til lokalplanens område fra vest via trafikarealet nærmest jernbanen, matr.nr.14 bæ Taastrup Valby.
2. Til hver bolig skal indrettes mindst 1 almindelig p-plads samt 1/3 handicap p-plads.
3. Almindelige parkeringspladser skal have et areal på 5.0 X 2.5 meter, handicapparkeringspladser skal herudover have en udstigningsmulighed på 1 meter.
4. Større motorkøretøjer, eksempelvis renovationsbil,

skal sikres mulighed for at vende inden for lokalplannens område.

### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

1. Bebyggelsesprocenten må max være 40. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med ikke-udnyttelig tagetage.
2. Parkeringsarealer kan overdækkes.

### **§ 8. Bebyggelsens udseende**

1. Udvendige, synlige bygnings sider skal udføres i jordfarver med hvide, grå, gule eller røde nuancer.
2. Tagets hældning med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.
3. Facader skal udformes, så det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer  $L_{Aeq, 24h}$ ) ved ibrugtagningen ikke overstiger 30 dB (A).

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

1. Ubebyggede arealer inden for området må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsels- og parkeringsarealer.
2. Der skal etableres opholdsarealer, der svarer til 100 % af bruttoetagearealet. Fælles opholdsarealer kan medregnes.
3. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativernes bestemmelser, det vil sige, der skal etableres en nem og hensigtsmæssig adgang for renovationen.

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

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes Kollektiv varmforsyning, fjernvarme. Lavenergibyggeri kan fritages.

Planloven:

*§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.*

### **§ 11. Energi**

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen som minimum opfylder den energiramme for lavenergi-bygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

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

1. Parkeringspladser er anlagt, jf. § 6.
2. Opholdsarealer er etableret, jf. § 9.



3. Tilslutningspligt til fjernvarme, jf. § 10. Lavenergibebyggelse kan fritages.
4. Affalds- og containerplads er etableret, jf. § 9.
5. Afskærmende beplantning, jf. § 12.

### **§ 12. Afskærmningsforanstaltninger**

Der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte mod øst jf. Bilag 3.

### **§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

Byplanvedtægt 1-07 ophæves for den del der er omfattet af lokalplan 1.07.3.

### **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.*

*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.*

**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.

**5.** I lokalplanens § 4 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

### **Vedtagelsespåtegning**

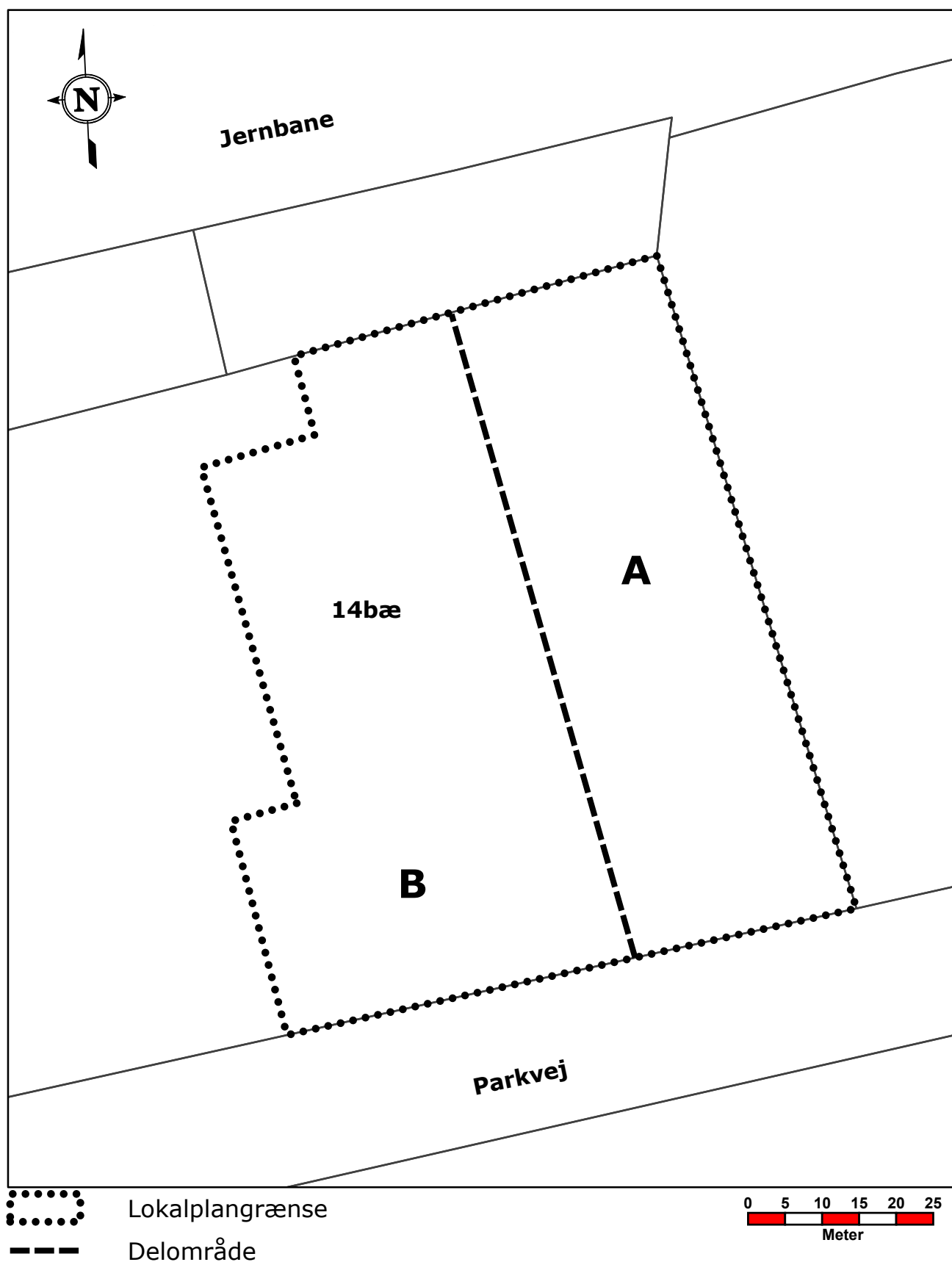
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan.

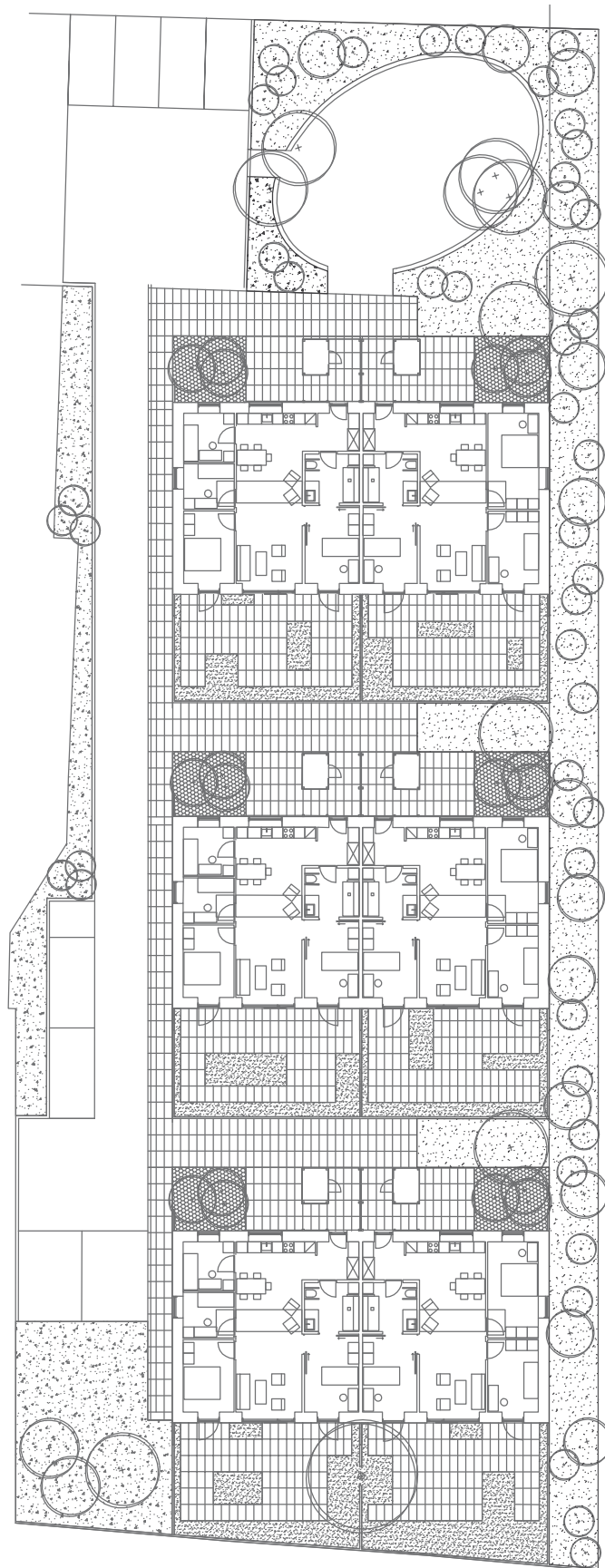
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. september 2011

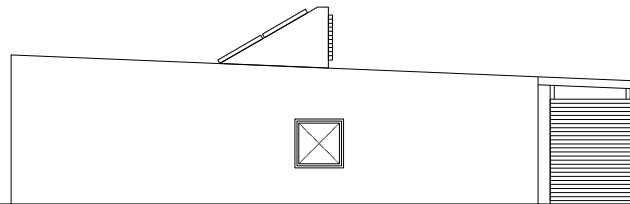
Michael Ziegler  
borgmester

/

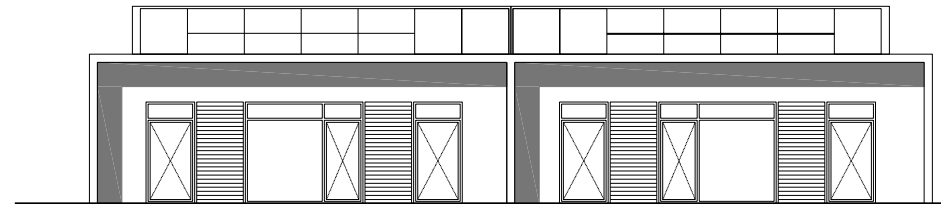
Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



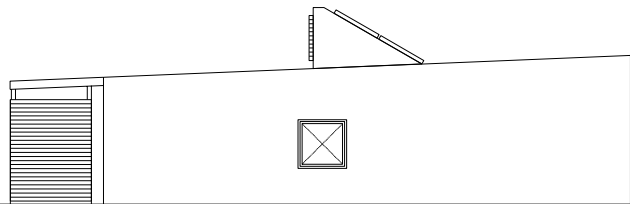




Østfacade



Sydfacade



Vestfacade



Nordfacade

**Lokalplan 1.07.3  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

