



Lokalplan nr. 1.19.1

Lokalplanen omfatter ejendommen Valbyvej
20 i Taastrup

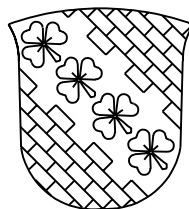
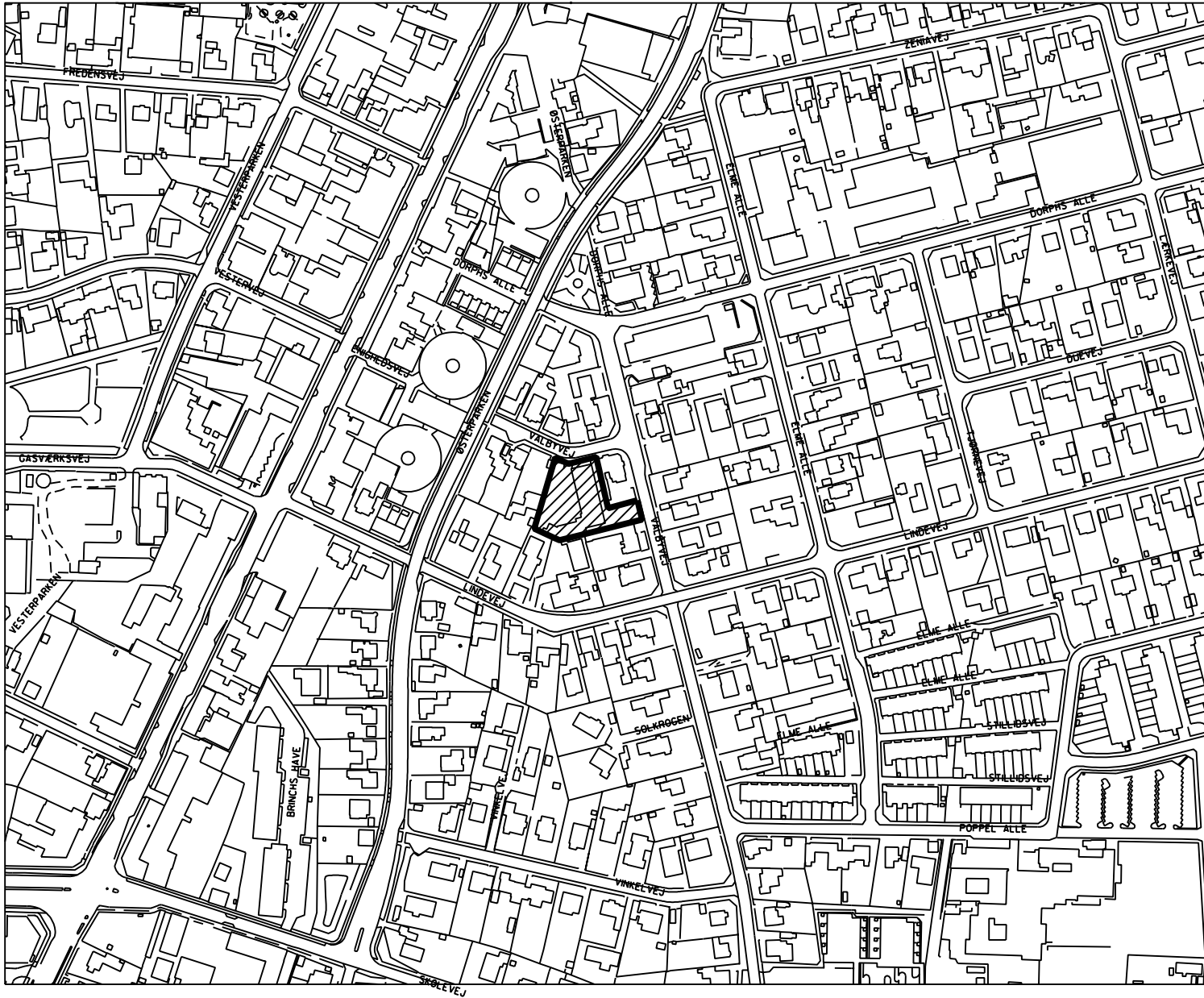
Taastrup

Boliger

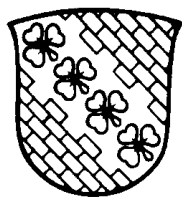
8. juli 2003

LOKALPLAN

1.19.1



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.19.1

Lokalplanen omfatter ejendommen Valbyvej 20 i Taastrup

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.19.1

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Veje og stier.....	6
§ 6. Parkering og ubebyggede arealer.....	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 8. Bebyggelsens udseende	7
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	7
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	8
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning	9
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Lokalplanområde	
Bilag 3: Situationsplan	
Bilag 4: Facadeopstalt – vestfacade	
Bilag 5. Snit	

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 lovdælen 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 1.19.1 omfatter ejendommen Valbyvej 20, hvis grundareal udgør 1.877 m² og hvis samlede etageareal udgør 1.446 m². Valbyvej 20 ligger på en sidevej til Valbyvej som udmunder i Østerparken. Ejendommen ligger tæt på Taastrup Bymidte.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen skal muliggøre en ombygning til boligformål af en eksisterende erhvervsejendom. Hermed får ejendommen samme anvendelse, boligformål, som det omkringliggende område.

Lokalplanen skal sikre, at boligerne får passende udeopholdsarealer på terræn og i form af altaner, at boligernes opholdsrum placeres mod vest og ikke ud mod naboejendommens brandvæg. At en ny tagkonstruktion ikke gør bygningen højere, men udformes således at bygningens brede facadegavl gøres mindre dominerende.

Plan-og Miljøudvalget vedtog i forbindelse med beslutningen om lokalplanpligt ved omdannelse fra erhverv til boligformål at:

- Opholdsrummene placeres mod vest på grund af lysforholdene mod østskel
- Opholdsrummene på 1. sal udstyres med altaner samt at stueplanets og tagetagens opholdsrum forsynes med franske altaner placeret mod vest.
- Der etableres elevator i det ene af de to trapperum som betjener 3 lejligheder per etage

- Ved ændring af tagkonstruktionen skal den udføres som et Københavnertag med kiphøjde på maksimum 11 meter.

Historie – eksisterende forhold

Ejendommen er opført i begyndelsen af 1960-erne efter en brand og er opført til produktionsformål, i dag rummer den lager og lettere fremstillingsvirksomheder. Ejendommen er beliggende i et boligområde, der består af villaer med udnyttet tagetager. Undtaget er dog naboejendommen, et tidligere ismejeri, der er i to etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør ombygning af en erhvervsejendom til en bygning, der kan rumme op til 14 lejligheder. Lokalplanen fastlægger, at lejlighedernes opholdsrum skal placeres mod vest, at opholdsrummene på 1. sal skal forsynes med altan og tagetagen med en fransk altan. Det eksisterende 30 graders tag erstattes af et københavnertag, der er et mansardtag. Københavnertaget blev anvendt på boligbebyggelser opført i Københavns brokvarterer i slutningen af 1800-tallet. En tagkonstruktion som et københavnertag giver en mindre højde til kip end en 45 graders tagkonstruktion og giver næsten en fuld udnyttet etage fremfor skråvægge i gængse i 45 graders tagetager, der som oftest udstyres med store kviste for at give tilstrækkelig lysindtag.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan:

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 168 i Kommuneplan 2000 som udlægger området til haveboliger som rækkehuse, gårdhavehuse og parcelhuse. Der kan ikke etableres detailhandel. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end halvanden etage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1,5 parkeringsplads per bolig. Området er stationsnært.

Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor er der udarbejdet forslag til tillæg til kommuneplanen, der fastlægger at området anvendes til boligformål, at der kan opføres bebyggelse op til 2 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 77.

Eksisterende lokalplan:

Byplanvedtægt 1-19, tinglyst 11. februar 1967, erstattes af lokalplan 1.19.1.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for den ejendom, der er beskrevet i § 2.

Området består af matrikel 6 bt Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at muliggøre en ombygning af en eksisterende produktionsbygning til en bebyggelse, der rummer op til 14 lejligheder uden at forøge det samlede etageareal.
- at udforme ombygningen så den ikke virker dominerende, men passer ind i det omkringliggende villakvarter.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendomme Valbyvej 20, matrikel nr. 6 bt Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 19. december 2002 udstykkes fra ejendommen.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er stationsnært og er beliggende i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

§ 5. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Valbyvej og sidevejen Valbyvej.

§ 6. Parkering og ubebyggede arealer

Al parkering inden for lokalplanområdet skal foregå på egen grund. Der udlægges halvanden parkeringsplads per bolig og anlægges én parkeringsplads per bolig. Byrådet

kan til enhver tid kræve de udlagte parkeringspladser anlagte.

Mindst to parkeringspladser skal være udformet, så de kan anvendes af personer med nedsat bevægelsesevne.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat

Ubebyggede arealer må kun anvendes til fællesarealer, opholdshave, tilkørsel og parkeringspladser.

Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles campingvogne og uindregistrerede biler m.m.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Såfremt den nuværende 30 graders tagkonstruktion udskiftes skal den erstattes af en mansard tagkonstruktion, et såkaldt københavnertag. Tagkippens højde må maksimum være 11,25 meter.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Tagfladens næsten lodrette sider skal belægges med eternit skifer eller pap og den 15-20 graders tagflade skal belægges med tagpap.

Opholdsrummene i den høje stueetage samt på 1. sal skal forsynes med altaner og tagetagens opholdsrum skal forsynes med franske altaner. Som vist på facadetegning bilag 4.

Skur til cykelparkering og renovation skal opføres med en enten vandret eller lodret facadebeklædning af træ. Tagfladen belægges med eternit skifer i samme farve som mansardtagets næsten lodrette sider. Taghældningen skal være mellem 20 –40 grader.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Den ombyggede ejendom skal tilsluttes

- kollektiv varmforsyning – fjernvarme
- offentlig vandforsyning
- kommunal spildevands kloakering.
- kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Den ombyggede ejendom må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- anlæg af interne stier og parkeringspladser med belysning
- etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-19 (offentligt bekendtgjort den 8. februar 1967), ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 1.19.1.

§ 12. 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 17. juni 2003.

Sign.:

Anders Bak

Borgmester

/

Klaus Torsbjerg Møller

konst. teknisk direktør

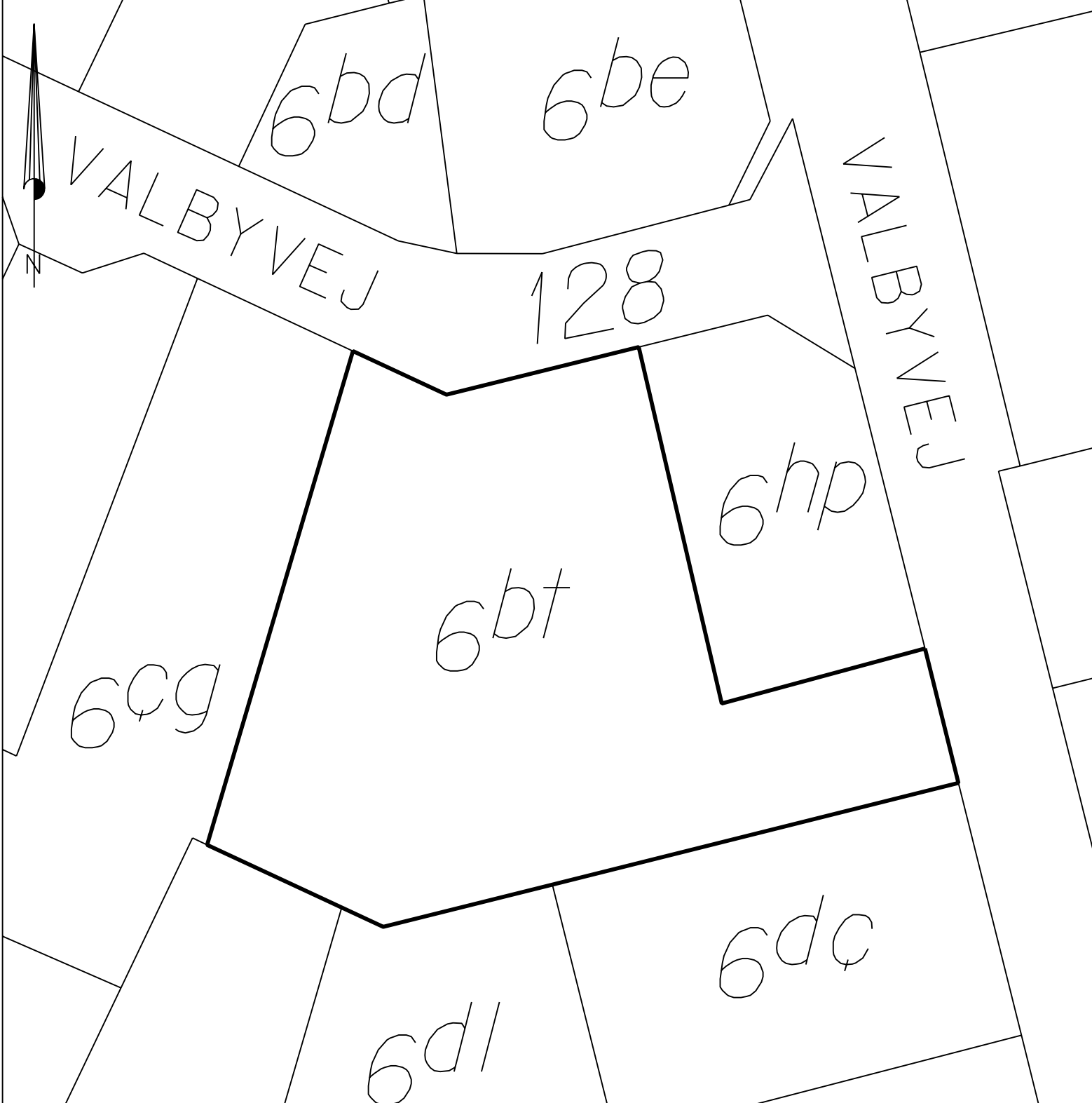
Akt. nr.: AQ 484

Tinglyst den 30. juni 2003 under nr. 17160

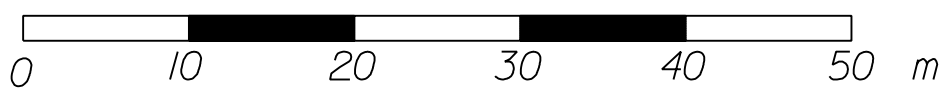
Retten i Taastrup den 8. juli 2003

Sign.:


Elise Black Jensen

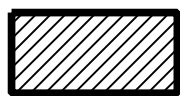
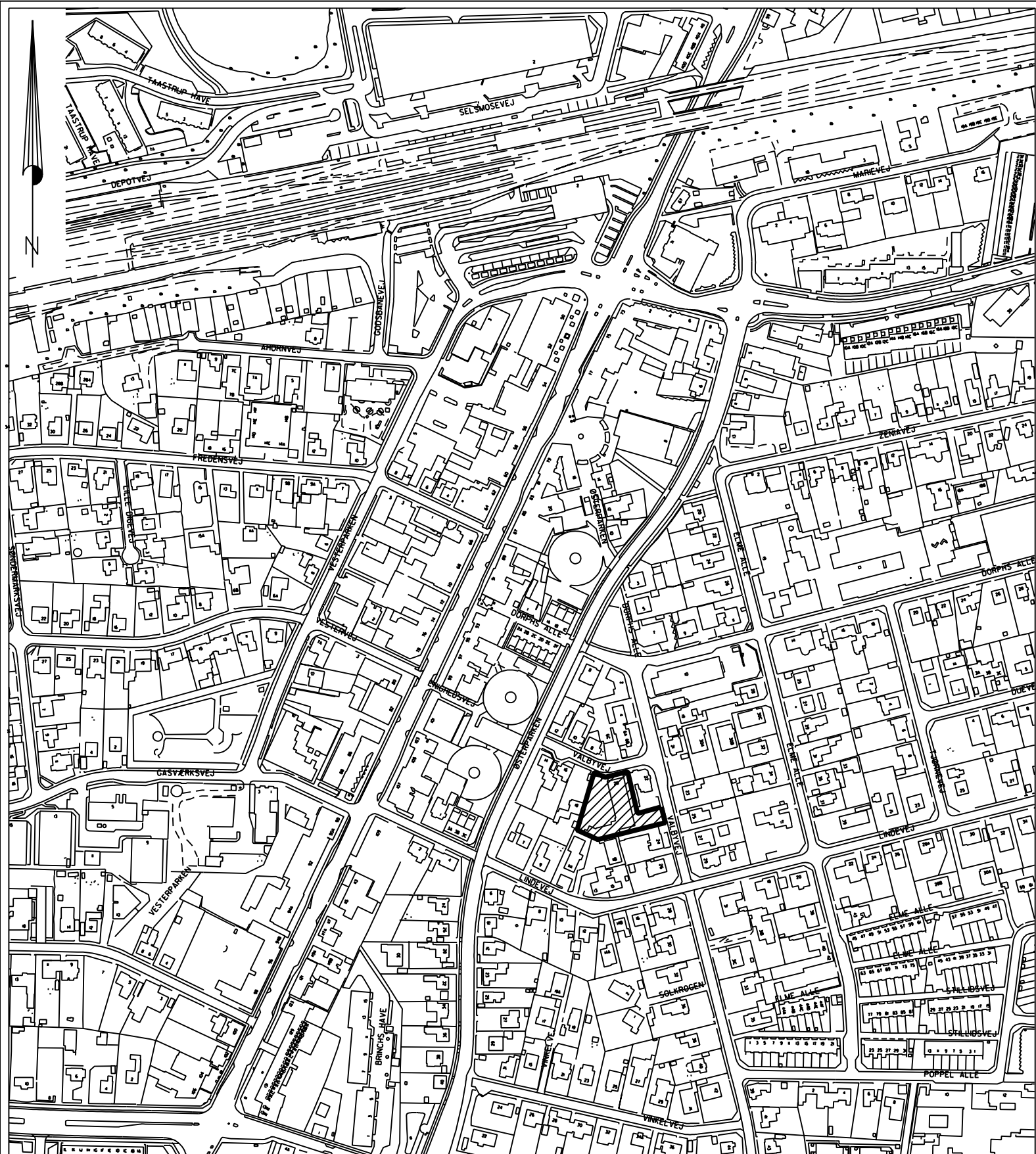


— Lokalplangrænse

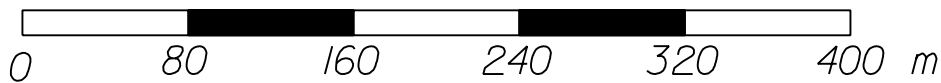


Bilag I

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1292</i>
Lokalplan I.19.1 Valbyvej 20		DATO 19. dec. 2002 MÅL 1: 500 JOUR.NR.: 4949	



Lokalplanområde



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292

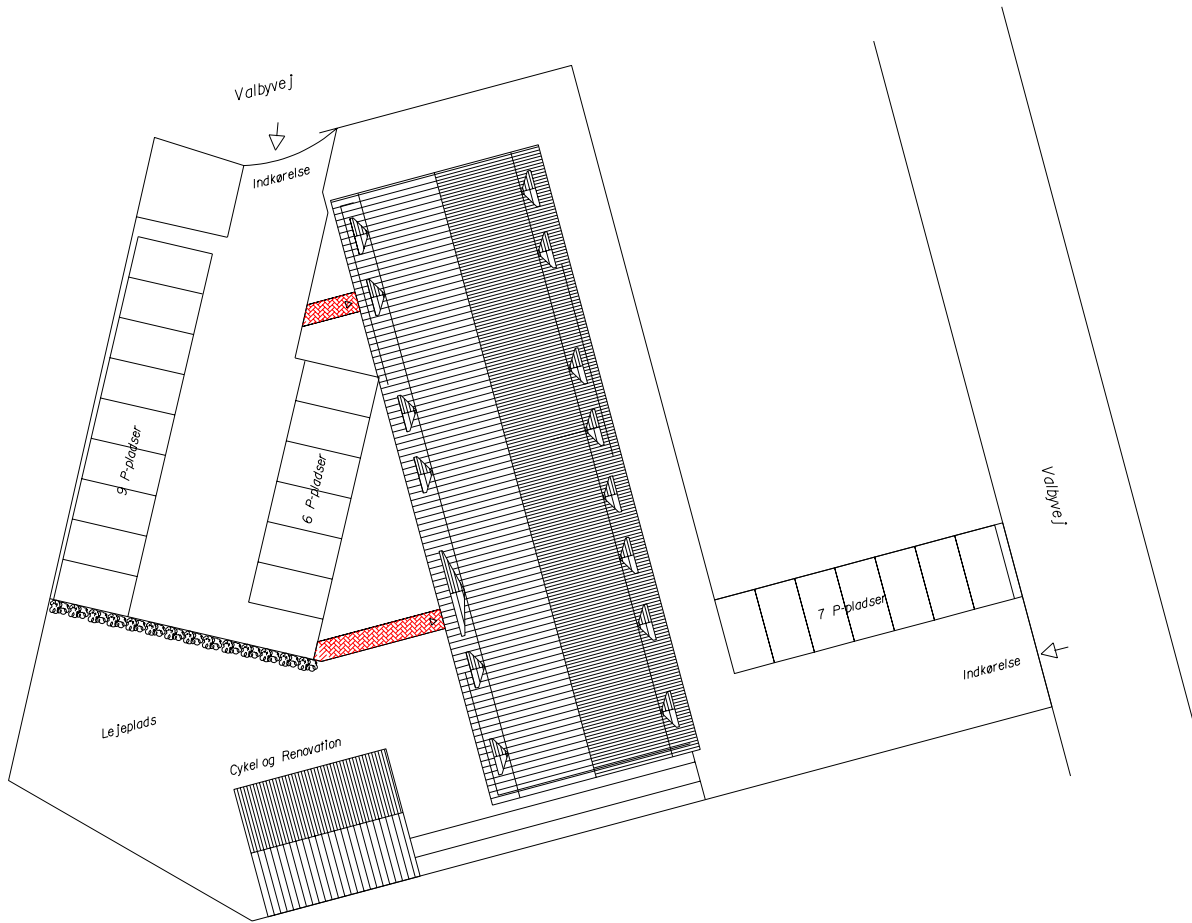
Lokalplan 1.19.1

DATO 19. dec. 2002

Valbyvej 20

MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 4949



Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282 AER

Lokalplan 1.19.1

DATO 6. feb. 2003

Taastrup

MÅL 1: 500

JOUR.NR.: 4949



Altan

Altan

Altan

Altan

Facade mod vest

Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

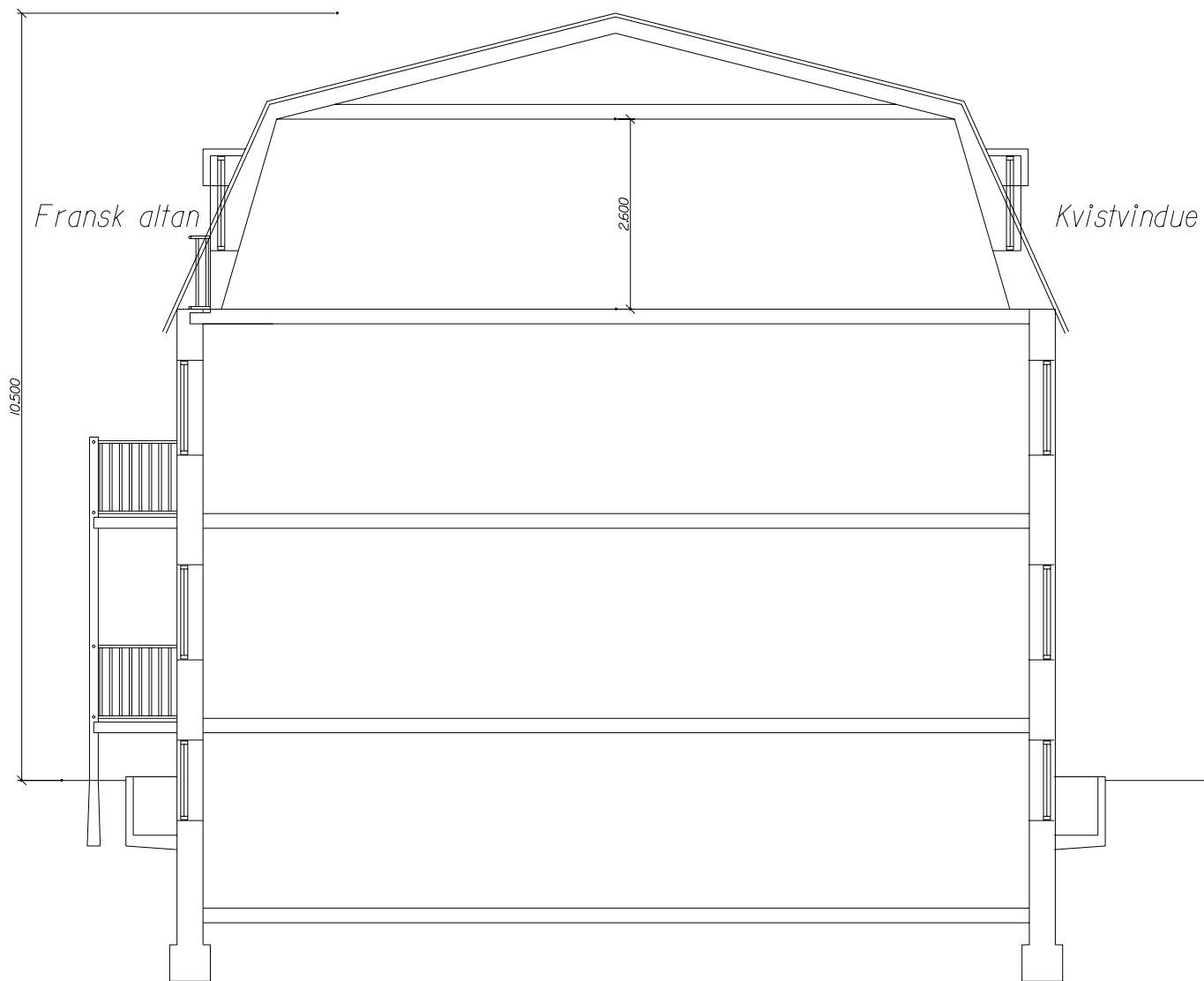
Lokalplan 1.19.1

DATO 6. feb. 2003

Taastrup

MÅL

JOUR.NR.: 4949



Snit



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

Lokalplan 1.19.1

DATO 6. feb. 2003

Taastrup

MÅL

JOUR.NR.: 4949