



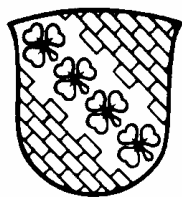
Lokalplan nr. 1.51.2

Bomiljø for hjemløse og offentlige institutioner

Taastrup

Bomiljø og institutioner

10-05-2006



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.51.2

**Lokalplan for et område, der ligger syd for Vandmestervej,
øst for Hveen Boulevard og vest for Taastrup Hovedgade**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.51.2

Indhold:

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	6

Lokalplanens bestemmelser

7

§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	7
§ 4. Områdets anvendelse.....	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	8
§ 7. Parkering	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	9
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	11
§ 14. Grundejerforening	11
§ 15. Servitutter	11
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Lokalplanområdets områdeinddeling
- Bilag 3: Oversigtskort
- Bilag 4: Situationsplan af boinstitution – område A
- Bilag 5: Plan og opstalt

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 1.51.2 omfatter et område, der ligger syd for Vandmestervej og afgrænset af Hveen Boulevard mod vest og Taastrup Hovedgade mod øst.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen tilvejebringes for dels for at fastlægge overordnede rammer for området og for at muliggøre etablering af et bomiljø for hjemløse vest for den eksisterende familieinstitution.

Det er lokalplanens formål at etablere et bomiljø for sårbare og socialt udsatte borgere, der har behov for at kunne skabe deres eget nærmiljø, men samtidig have let tilgængelighed til byens faciliteter og institutioner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse samt bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering.

Endvidere fastlægger lokalplanen vejbetjening af området.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området, som i daglig tale kaldes trekantsområdet tilhørte tidligere Ishøj Kommune, men ved en regulering af kommunegrænsen i 1992 mellem de to kommuner, blev det trekantede areal indlemmet i Høje-Taastrup Kommune. Årsagen var, at arealet ikke hang naturligt sammen med Ishøj Kommune efter at Hveen Boulevard var blevet anlagt.

I dag henligger området som et grønt område med en nyere bebyggelse, der rummer kommunens døgninstitution for børn og deres forældre. Langs Taastrup Hovedgade ligger der en villa og et par erhvervsjendomme med tilhørende boliger.

Områdets nordlige del har tidligere været udlagt til forlængelse af Sydskellet til Hveen Boulevard. Derfor er der i det tidligere vejudlæg placeret spildevandsledning, vandledning samt en hoved regnvandsledning til regnvandsbassinet ved Malervej, desforuden en transmissionsledning for fjernvarme. Endvidere er områdets sydøstlige del gennemskåret af en gas-transmissionsledning.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Regionplan 2005 udlægger den sydlige del af lokalplanområdet, matr. 110 som nyt arealudlæg til byformål med anvendelsen bolig og erhverv.

Kommuneplan 2000

Område 177 A

Lokalplaner og byplanvedtægter: Ingen. Området kan anvendes til byformål. Anvendelsen fastlægges konkret i forbindelse med lokalplan i overensstemmelse med retningslinierne i gældende regionplan

Område 177 B

Lokalplaner og byplanvedtægter: Ingen. Anvendes til grønt område (landzone)

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og delområde A overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

Sektorplaner

Lokalplanområdet forsynes via kollektiv varmforsyning. Der vælges varmforsyning efter en forudgående indkaldelse af projekter til varmforsyning af planområdet som varmforsyningsloven foreskriver.

Miljøvurdering

Det skønnes, at de anvendelsesmuligheder, som lokalplanen anviser for lokalplanområdet, ikke vil give anledning til overskridelser af grænserne for miljøpåvirkninger i området. Da lokalplanen kun omfatter begrænsede ændringer i forhold til hidtidige planer, er der ikke behov for en strategisk miljøvurdering af planen.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Bymæssige sammenhænge

Området ligger ud til Taastrup Hovedgade og ca. 1,5 kilometer fra Taastrup Bymidte. I forhold til City 2 er der ca. 1 km, når der går eller cykles ad stisystemet langs Hveen Boulevard og stibroen anvendes over Hveen Boulevard. Fire buslinier kører på Taastrup Hovedgade.

Støj

Ifølge Miljøministeriets Vejledning nr. 3/1984 "Trafik i boligområder" kapitel 3 skal områder udlagt til boligformål sikres et støjniveau på 55 dB(A) eller derunder. Hvis støjniveauet er over 55 dB(A), skal der etableres afskærmningsforanstaltninger, som sikrer, at støjbelastningen reduceres til 55 dB(A) ved boligernes primære opholdsarealer. Det skal endvidere sikres, at støjniveauet ved mindst én bygningsfacade er på 55 dB(A) eller derunder.

Støjbelastningen fra Hveen Boulevard er større end 55 dB(A) i en ca. 100 meter bred zone omkring vejen, målt fra vejskel og 2 meter over terræn. Støjbelastningen langs Taastrup Hovedgade er større end 55 dB(A) i en ca. 50 meter bred zone omkring vejen, målt fra vejmidte og 2 meter over terræn.

Ledningsanlæg

Ved nyanlæg skal der tages højde for HNG's og DONG's ledninger og eventuelle servitøbælter i området.

Inden detailprojekteringen indledes, bør der indhentes oplysninger fra eventuelle andre ledningsejere i området samt fra tingbogen med hensyn til tinglyste servitutter og deklarerationer inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse for hjemløse i lokalplanområdets nordvestlige areal placeres tæt på eller ovenpå ledningstræk. Bebyggelsen er mobil og er placeret på punktfundamenter, derfor vil den kunne fjernes på ledningsejerens foranledning.

Vejanlæg

Der er planer om at ombygge krydset Hveen Boulevard og Sydvej og etablere en rundkørsel.

Tilladelser fra andre myndigheder

Naturgasledning

DONG har en transmissionsgasledning og HNG har en gasforsyningsledning placeret i områdets sydøstlige areal. Der foreligger en tinglyst servitut med diverse bestemmelser om bebyggelse, beplantning og ledningstræk i en sikkerhedszone

omkring ledningernes midte.

Inden for et i alt 40 meter bredt bælte omkring gasledningens midte etableres der en sikkerhedszone inden for hvilken, der er forbud mod opførelse af bygninger, som anvendes til ophold. Der er påbud om at underrette ledningsejeren ved opførelse af andre bygninger

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for at anlægsarbejdet sættes iværk.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Kroppedal, Afdeling for Arkæologi, indgår gerne i et samarbejde om en arkæologisk forundersøgelse i henhold til museumslovens § 28 og en eventuel egentlig udgravning forud for anlægsarbejdernes igangsættelse. En arkæologisk forundersøgelse har til formål at klarlægge arten, omfanget og kvaliteten af de eventuelle fortidsminder.

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. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter et område syd for Vandmestervej og regnvandsbassinet ved Malervej og afgrænset af Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- At fastlægge rammer for vejbetjening af området
- At muliggøre et bomiljø for hjemløse
- At muliggøre offentlige institutioner

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114 og 115, litra 1 samt en del af matr. nr. 47, Høje Taastrup, Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 14. november.2005 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Høje-Taastrup Kommune er zonemyndighed, og delområde A vil med vedtagelse af lokalplanen blive overført til byzone.

De øvrige delområder vil ved detaillokalplaner blive overført til byzone.

Området ligger uden for det stationsnære område i Taastrup.

§ 4. Områdets anvendelse

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.

Delområde A

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, institutioner samt boinstitution for hjemløse samt en regional hovedsti.

Delområde B og C

Anvendelsen af delområde B og C fastlægges i en detaillokalplan.

Delområde D

Område D anvendes til støjvold, der skal skærme mod trafikstøj fra Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade.

Delområde E

Området anvendes til en privat fællesvej og en dobbeltrettet cykelsti, der er en del af den regionale hovedsti 74, Hvidovre-Hedeland. Endvidere forbindes cykelstien med cykelstien langs Hveen Boulevard. Overskydende areal kan tillægges de matrikler, der grænser op til delområdet. Endvidere er der inden for området placeret en støjvold til afskærmning af bebyggelse på Vandmestervej. Se kortbilag 2.

§ 5. Udstykning

Delområde A

Inden for delområde A kan der ikke udstykkes grunde under 1.200 m².

Delområde B og C

En detaillokalplan for delområderne B og C vil fastlægge bestemmelser om udstykning.

§ 6. Veje og stier

1. Vejadgang til de enkelte delområder sker via Taastrup Hovedgade over en privat fællesvej.
2. Litra "l" nedklassificeres til privat fællesvej. Se kort bilag 2.
3. Den eksisterende private fællesvej nedlægges efter reglerne i privatvejsloven.
4. Der udlægges et 13,50 meter bredt tracé fra Taastrup Hovedgade til Vandmestervej til en privat fællesvej og en dobbeltrettet sti, som er en del af en regionalsti, hovedsti 74. Inden for det 13,50 meter brede

tracé anlægges der en 6,50 meter bred vej samt en 3 meter bred dobbeltrettet cykelsti, der forbindes med stiforløbet langs Hveen Boulevard. Hovesti 74 føres over delområde A og videreføres ad Sydvej.

5. Vejadgang til delområde C sker via delområde B.
6. Vejadgang til delområde A sker via en eksisterende vej, der ligger syd for delområdet. Når delområderne B og C bebygges og tages i brug, skal delområde A have vejadgang via den private fællesvej.
7. Der skal inden for delområderne A, C og D afsættes areal, så krydset Hveen Boulevard kan ombygges til en rundkørsel. Jf. kortbilag 2 .

§ 7. Parkering

Delområde A

Inden for delområde A skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetage areal.

Delområde B og C

En detaillokalplan vil fastlægge bestemmelser for parkering for delområde B og C.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30

Delområde B og C

Detaillokalplaner for delområderne B og C vil fastlægge bebyggelsesprocenten.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Delområde A

Facaderne skal fremstå i murværk eller med træbeklædning. Murværket kan fremstå i blank mur eller det kan pudses, berappes, vandskures eller males og fremstå i jordfarver , der spænder fra lys gul til teglrød. Endvidere kan facaderne fremstå i en lysgrå til hvid farve. Træbeklædninger skal fremstå enten i træets naturlige farve eller i dodenkop, okker eller svenskrød.

Tage skal være symmetriske sadeltage og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30 grader

Tagfladen kan enten lægges med bølgeeternit i en lys grå eller sort farve, eternit skifer i lys grå farve, pap i en sort eller grå farve og endelig kan tagfladen lægges med røde vingetagsten.

Delområde B og C

Detaillokalplaner vil fastlægge bebyggelsens udseende for delområde B og C.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 7.

Der skal hegnes med levende hegn mod fælles arealer, i naboskel samt mod vejskellinie, hvor der plantes i en afstand af 0,50 meter fra skellinien. Det levende hegn skal bestå af stedtypiske danske planter som avnbøg, bøg, buksbom, liguster, naur og taks. Det levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.

Der skal afsættes fornødent areal til stativer/containere for indsamling af genbrugsmaterialer som husholdningsaffald samt papir og glas. Adgangsforholdene skal være i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i kommunens regulativ for husholdningsaffald.

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

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning
- Offentlig vandforsyning
- Offentlig spildevandskloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som separat system

For lokalplanområdet kan der etableres mulighed for fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere eventuelt sammen med andre grundejerforeninger.

Der må ikke opsættes antenner og paraboler på de enkelte bygninger. Mindre paraboler på max 1 meter i diameter kan anbringes på terræn, dog må overkant parabol max være 1,50 meter over terræn og ikke være synlige for naboer og offentlige arealer.

§ 12. Forudsætninger for

- Ny bebyggelse inden for delområde A må ikke tages i

ibrugtagen af ny bebyggelse

brug før der er etableret støjafskærmning mod Hveen Boulevard

- Anlæg af de i § 7 krævede parkeringspladser
- Etablering af de i § 11 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation
- Tilladelse til ibrugtagning af byggeriet

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

Der skal etableres støjbegrænsende foranstaltninger, som sikrer bebyggelsen mod støj fra Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade, således at støjniveauet på områdets friarealer og facader ikke overstiger 55 dB(A).

Ved etablering af støjafskærmning skal der tages fornødent hensyn til eventuelle ledninger o.l. inden for området.

§ 14. Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet med henblik på overtagelse, drift og vedligeholdelse af den private fællesvej samt støjafskærmningerne langs Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade. Grundejerforeningen etableres, når ny bebyggelse i delområde B eller C tages i brug.

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser herom.

§ 15. Servitutter

Følgende servitutter på matr. nr. 105 Høje Taastrup Rønnevang aflyses:

tinglyst 05.05.1970, nr. 4504, dokument om bebyggelse

tinglyst 01.03.1971, nr. 2164, dokument om at 2 lejligheder i beboelsesbygning efter 01.01.181 alene må anvendes til landbrugs- og gartneriformål

tinglyst 02.03.1988, nr. 3844, dokument om vilkår for tilladelse til at opføre drivhus og lagerhal, ejendommens anvendelse m.m.

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.

Vedtagelsespåtegning

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.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme lokalplanen omfatter.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 25. april 2006

Michael Ziegler
Borgmester

/

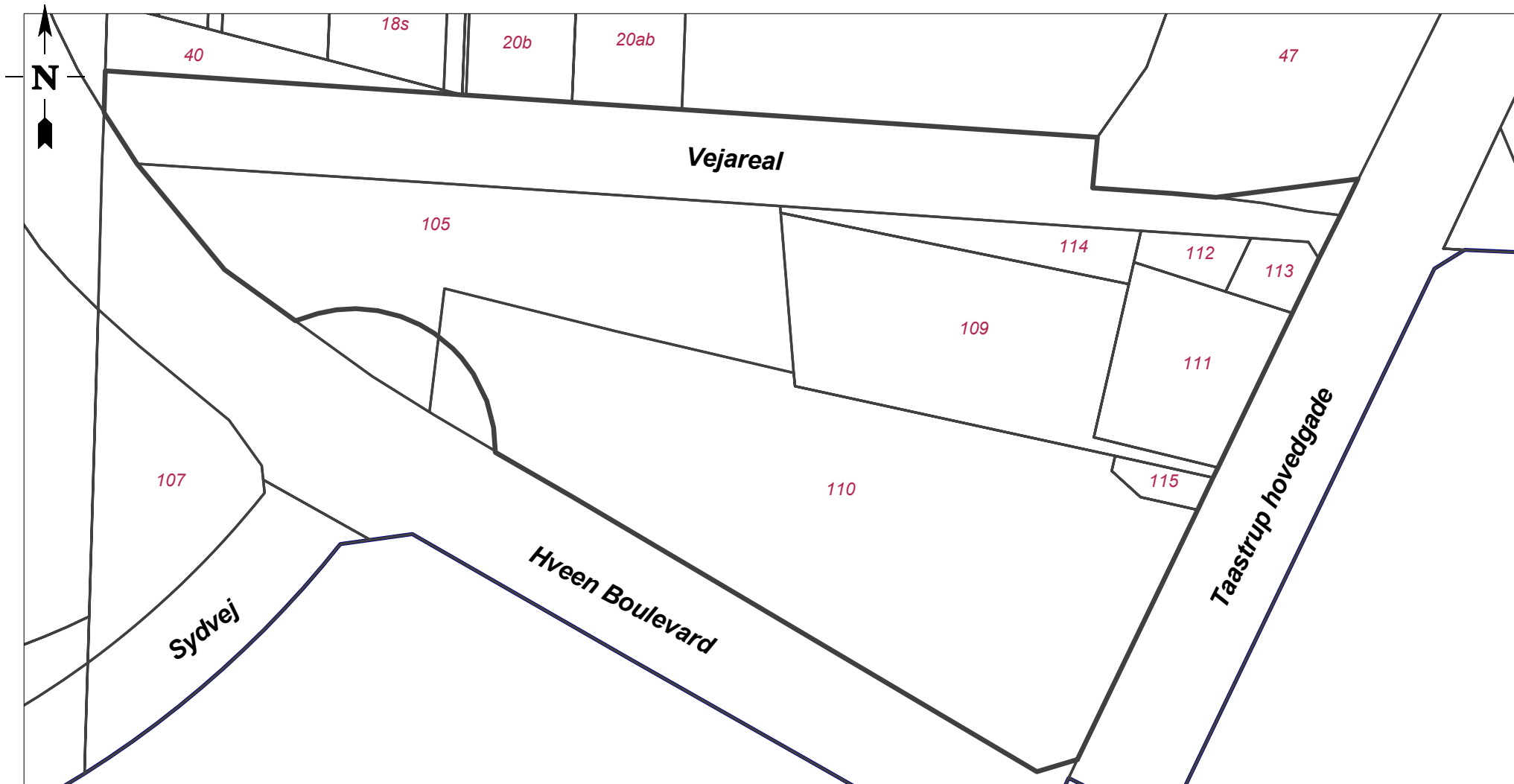
Jacob Nordby
Teknisk direktør

Tinglyst den 12. februar 2007 under nr. 3372

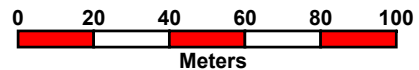
Tinglyst på de i lokalplanen nævnte matr. numre.

Retten i Taastrup den 16. februar 2007

Else Jørgensen
(sign)



 Lokalplangrænse



Bilag 1



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

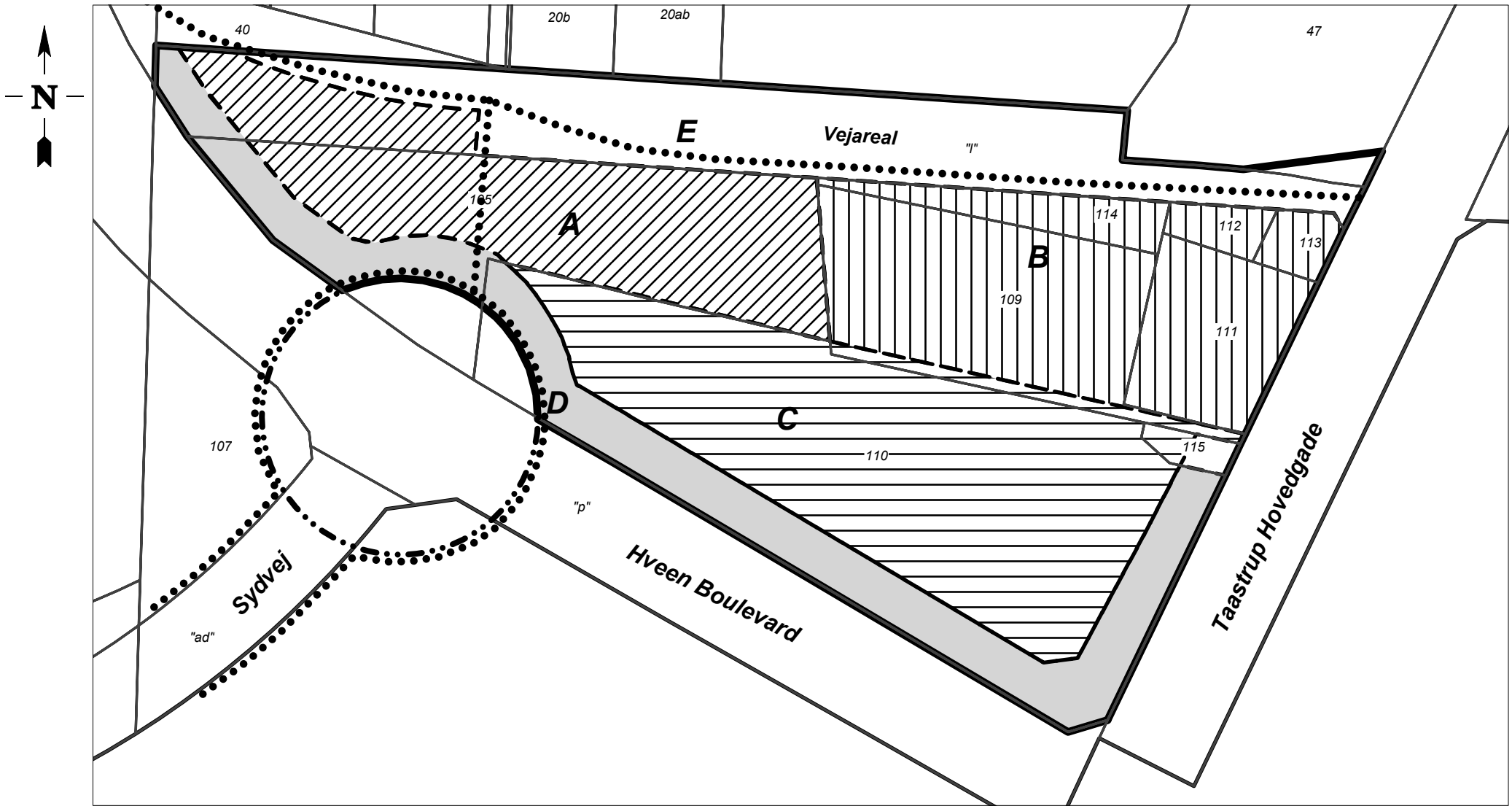
Lokalplan 1.51.2

Matrikelplan








DATO 17-03-2006

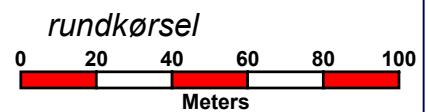
MÅL 1: 2000


JOUR.NR. 1061987

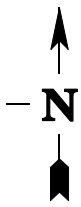


Bilag 2

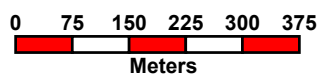
- | | | | |
|---|-----------------|---|----------|
|  | Lokalplangrænse |  | Område C |
|  | Område A |  | Område D |
|  | Område B |  | Område E |
|  | Sti | | |



 <p>Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata</p>	<p>Telefon: 43 59 10 00</p>						
	<p>Lokal 1282</p>						
<p>Lokalplan 1.51.2</p> <p>Matrikelplan</p>	<table border="0"> <tr> <td>DATO</td> <td>17-03-2006</td> </tr> <tr> <td>MÅL</td> <td>1: 2000</td> </tr> <tr> <td>JOUR.NR.</td> <td>1061987</td> </tr> </table>	DATO	17-03-2006	MÅL	1: 2000	JOUR.NR.	1061987
DATO	17-03-2006						
MÅL	1: 2000						
JOUR.NR.	1061987						



Lokalplangrænse



Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Geodata

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

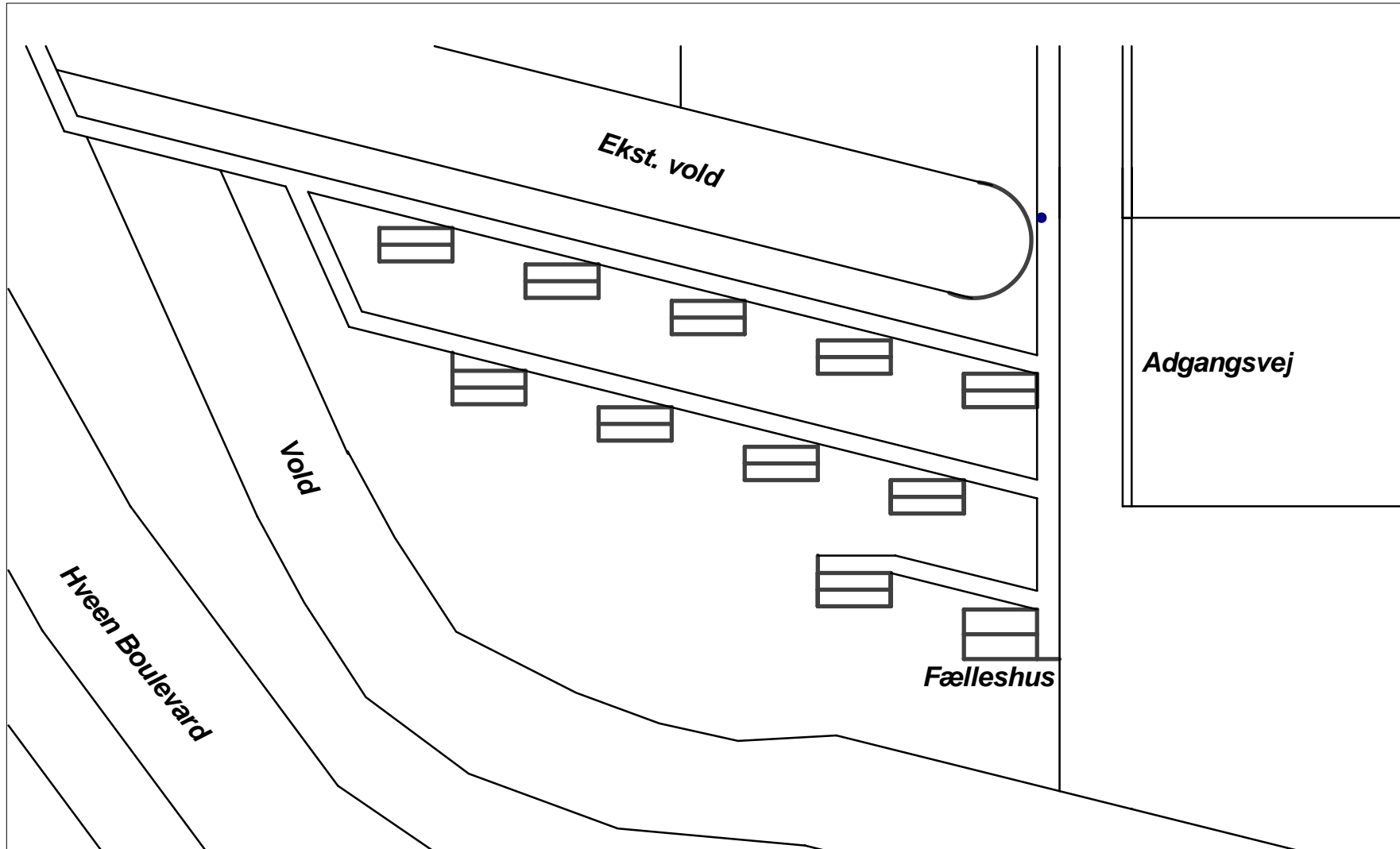
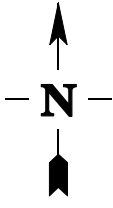
Lokalplan 1.51.2

Oversigtskort


DATO 17-03-2006

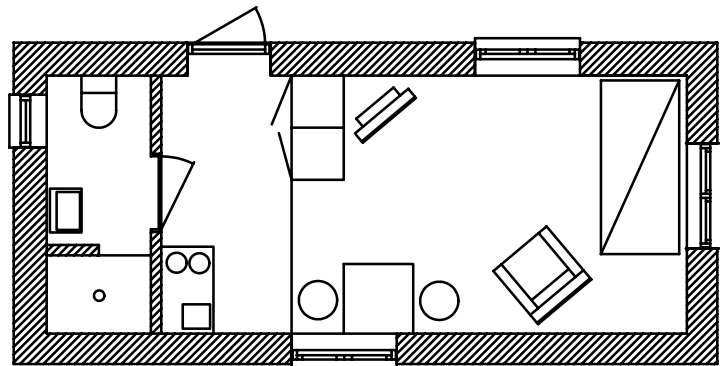
MÅL 1: 10000

JOUR.NR. 1061987

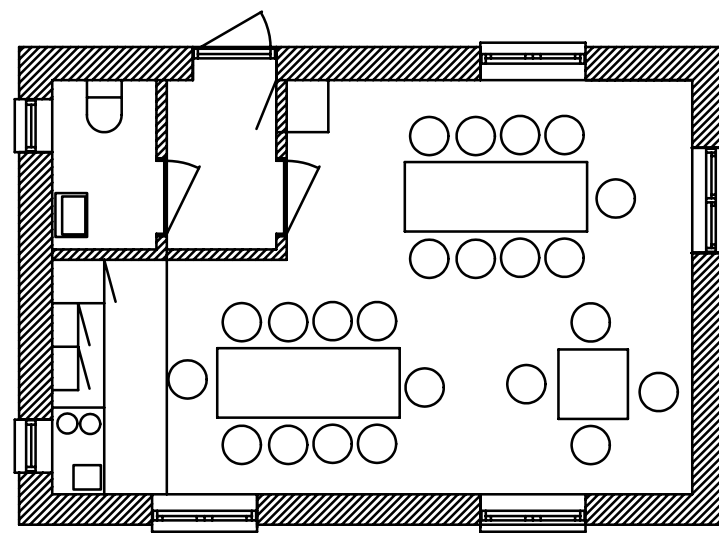


Bilag 4

	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	
Geodata		Lokal 1282
Lokalplan 1.51.2		DATO 17-03-2006
Situationsplan		MÅL
		JOUR.NR. 1061987



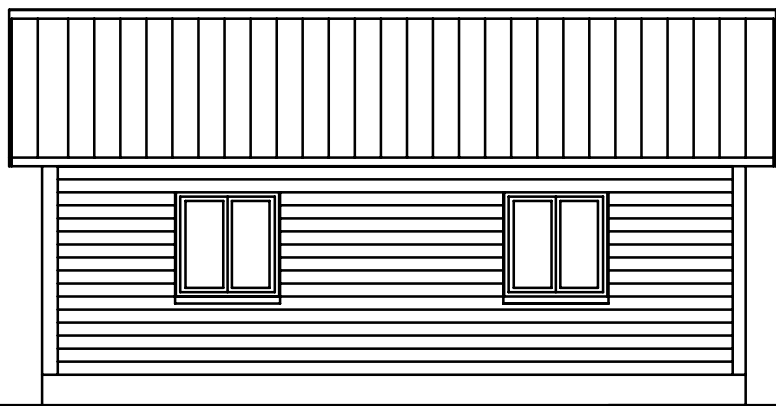
30 kvm bolig



45 kvm fælleshus



Nordfacade



Sydfacade af fælleshus

 <p>Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata</p>	<p>Telefon: 43 59 10 00</p>
	<p>Lokal 1282</p>
<p>Lokalplan 1.51.2 Stueplan og facade</p>	<p>DATO 17-03-2006 MÅL JOUR.NR. 1061987</p>