



Lokalplan nr. 1.62

Ejendommen Køgevej 24-26

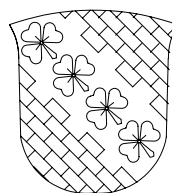
Taastrup

Boligformål

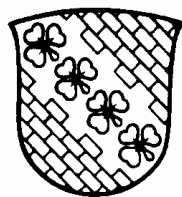
Dato 08-03-2005

LOKALPLAN

1.62



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.62

Et område der omfatter ejendommen Køgevej 24-26

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.62

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie.....	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Forhold til byens andre funktioner.....	5
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Udstykning	7
§ 6. Veje og stier.....	7
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	8
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	8
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	9
§ 14. Grundejerforening	9
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	10
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Oversigtskort	
Bilag 3: Situationsplan	
Bilag 4: Facadeopstalt	
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 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 1.62 omfatter ejendommene Køgevej 24 og 26 og grænser op til kirkegården til Taastrup Nykirke.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er

- at muliggøre en tæt-lav boligbebyggelse
- at sikre en bebyggelse af høj kvalitet
- at sikre en tilpasning af bebyggelsen til området og at bebyggelsen respekterer naboskabet til kirkegården, der hører til Taastrup Nykirke.

Historie

Ejendommen har tidligere huset Taastrup Ret og på det seneste har Hjemmeværnet benyttet ejendommen. Den eksisterende bygning har flere knopskydninger, som fjernes i forbindelse med ombygningen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en boligbebyggelse, som opføres som en tæt-lav rækkehusbebyggelse i henholdsvis ét og to planer, der hver rummer 4 boliger. Desuden ombygges den eksisterende 2-etagers bygning og dens tilbygninger fjernes for at kunne rumme yderligere 5 boliger. Den to etagers bygning ligger parallelt med den eksisterende bygning og med gavlfacaden ud mod Køgevej. Den 1-etagers bygning ligger ind

mod kirkegården.

Den nyopførte del af bebyggelsen er karakteriseret af store tagflader med lav ensidig hældning, der bevirker at bygningernes højde ikke er så dominerende, som hvis de var opført med en 45-graders tagkonstruktion.

Inden for området anlægges der en parkeringsplads per bolig samt et skur til opbevaring og et miljøskur.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000

Lokalplanområdet er omfattet af område 117 i Kommuneplan 2000, der udlægger området til boligformål. Endvidere fastlægger kommuneplanen, at der eventuelt kan etableres liberale erhverv i bebyggelsen. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager uden benyttelse af tagetage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til 100 % af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges en parkeringsplads per 50 m² etageareal. Området er stationsnært.

Lokalplanen afviger fra kommuneplanens bestemmelser hvad angår krav til parkering, da lokalplan fastlægger en parkeringsplads per bolig. Kravet er reduceret i forhold til kommuneplanens bestemmelser, da bebyggelsen ligger inden for det stationsnære område. De ændrede parkeringskrav er at betragte som en mindre afvigelse fra kommuneplanens bestemmelser og medfører ikke tillæg til kommuneplanen.

Byplanvedtægt 1-01

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 1-01, der udlægger arealet til liberalt erhverv som kontor o.l.

Anvendelsen boligformål nødvendiggør derfor, at der udarbejdes ny lokalplan for området, der fastlægger anvendelsen boligformål.

Lokalplanområdet er omfattet af offentlig varmforsyning, fjernvarme.

Forhold til byens andre funktioner

Området ligger ca. 300 meter fra Taastrup Station. To busruter passerer lokalplanområdet med stoppested på Køgevej.

Bebyggelsen ligger 200 meter fra Taastrup Stationscenter og 500 meter fra Taastrup Bymidte, der har en bred vifte af udvalgsbutikker.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder**Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

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. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses af Køgevej mod øst, kirkegården til Taastrup Ny Kirke mod vest, mod syd og nord af villabebyggelse.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at etablere en tæt-lav boligbebyggelse med 13 boliger.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikre at den nye bebyggelse tilpasses den nærliggende bebyggelse, som er villaer og at respektere naboskabet til kirkegården.
- at bebyggelse parallelt med kirkegården opføres i én etage
- at den nye bebyggelse bliver velproportioneret og af materialer, der harmonerer med de nærliggende bebyggelser.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 4 am samt 4 ct Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18.05.2004 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området må benyttes til:

- boligformål
- erhverv, som almindeligvis kan drives i boliger uden at det ændre områdets karakter af boligområde. Det på-

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.

gældende erhverv må ikke medføre behov for skiltning eller parkering, der ikke kan dækkes inden for lokalplanområdet.

§ 5. Udstykning

Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Der etableres 2 overkørsler fra Køgevej.

Adgangsarealer og stier inden for lokalplanområdet anlægges som befæstede arealer og udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

Adgangs- og stiarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienterings-evne er nedsat

§ 7. Parkering

Der anlægges 1 parkeringsplads per bolig.

Der må ikke parkeres lastbiler eller varevogne på over 3500 kg på området.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 50 %.

Bebyggelsen skal fremstå som en tæt-lav bebyggelse enten som rækkehuse eller punkthuse.

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager uden udnyttet tagetage.

Bebyggelse parallelt med kirkegården må højst opføres i én etage uden udnyttet tagetage.

Der kan opstilles redskabsskure til de enkelte boliger, samt skure til affaldscontainere, miljøaffald o.l.

Der kan ikke opføres garager eller carporte.

- § 9. Bebyggelsens udseende** Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå med facader enten af blank mur i gule til rødgule mursten eller fildede, berappede eller vandskurede facader i en indfarvet puds i farveskalaen hvid/hvidgrå til lys gul.
- Facadens vandrette træbeklædning skal fremstå i en grå-hvid farve eller i en mørk jordfarve, der svarer til tagbelægningens farve.
- Tagkonstruktionen skal udføres med ensidigt fald med hældning fra 5 til 10 grader eller som et sadeltag med en taghældning på max 20 grader. Tagfladen skal belægges med faldede galvaniserede zinkflader eller sort/gråsort tagpap med listebeklædning.
- § 10. Ubebyggede arealer** Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og holdte.
- Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsel og parkeringsarealer, i princippet som angivet på kortbilag 3.
- Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, campingvogne o.l.
- Byrådet skal godkende en samlet beplantningsplan for området.
- § 11. Lednings- og forsyningsanlæg** Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:
- kollektiv varmforsyning, fjernvarme
 - offentlig vandforsyning
 - kommunal spildevandskloakering.
 - kollektiv radio-og fjernsynsmodtagning
- § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende er gennemført:
- anlæg af interne stier med belysning
 - anlæg af parkeringspladser med belysning
 - etablering af overkørsler
 - etablering af tekniske anlæg for vand-og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanens område overstiger 55 dB, skal der 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 55 dB, som er gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

§ 14. Grundejerforening

Såfremt ejendommen opdeles i ejerlejligheder eller lignende skal der etableres en ejerforening i bebyggelsen.

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens friarealer, gårdarealer og antenneanlæg m.m.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-01 (offentligt bekendtgjort den 24. februar 1966), ophæves for matrikel 4 am samt 4 ct Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

§ 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 sagførerskitekt- 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

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.

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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen private 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 26. oktober 2004.

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Jacob Nordby
teknisk direktør

Akt. nr.: AD 3

Tinglyst den 7. marts 2005 under nr. 6817

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 4 am m.fl. Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke

Ejendomsejer Valnøddeparken Aps

Retten i Taastrup den 8. marts 2005

Sign.:

Lilian Jørgensen



— Lokalplangrænse

Bilag 1



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Plancenter

Lokal 1282

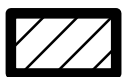
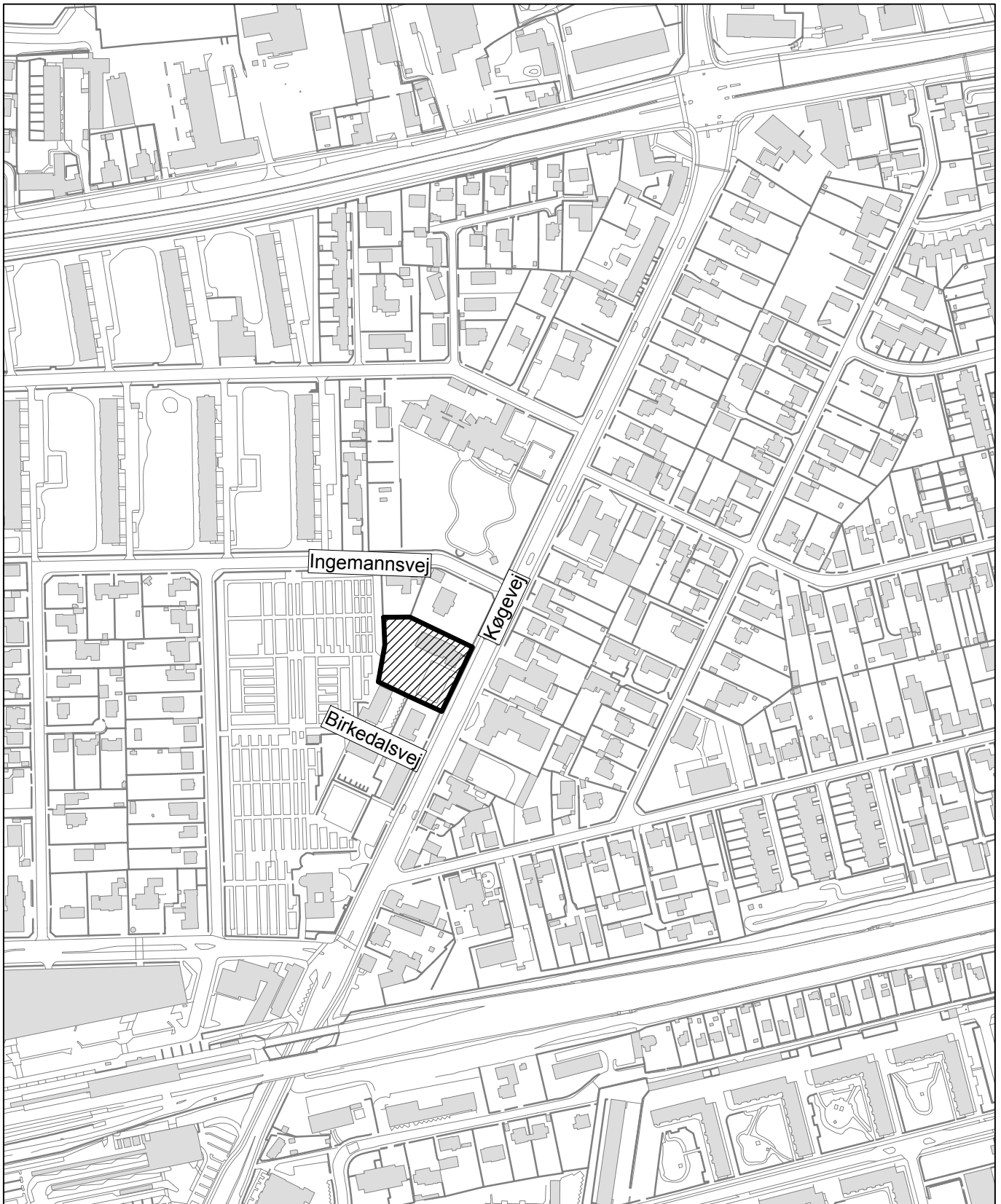
Lokalplan 1.62

DATO 22-09-2004

Matrikelplan

MÅL 1: 750

JOUR.NR. 573113



Lokalplan 1.62

Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Teknik- og miljøcenter

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

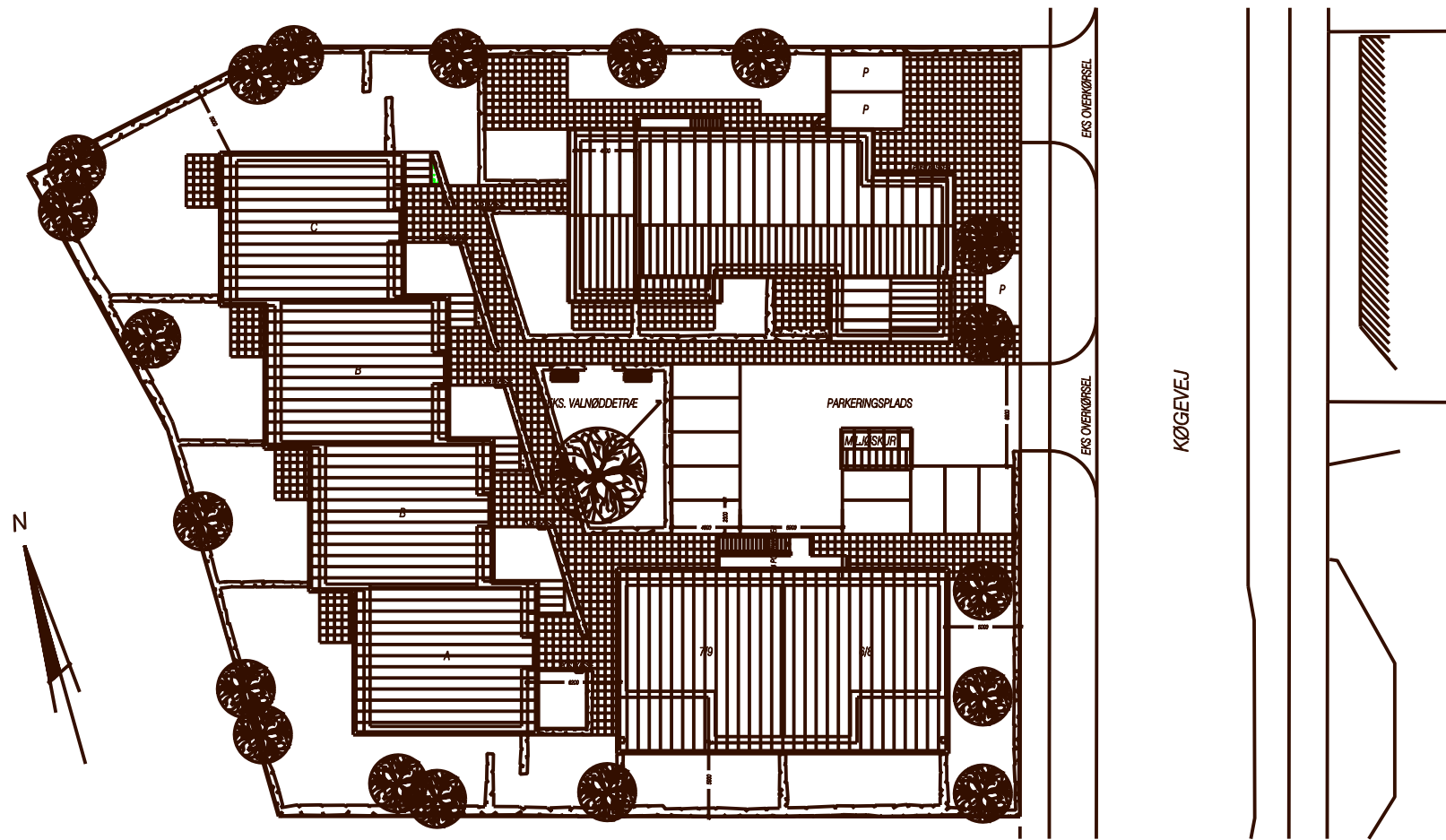
Lokalplan 1.62

Taastrup

DATO 18-05-2004

MÅL 1: 4000

JOUR.NR. 573113



Bilag 3



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

Telefon: 43 59 10 00

Plancenter

Lokal: 1282

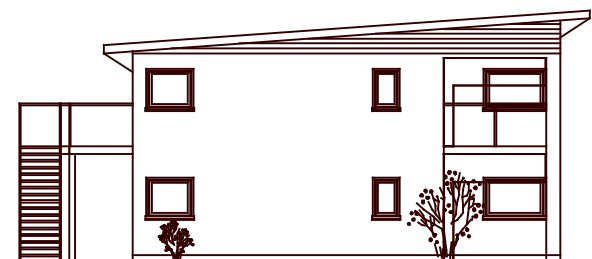
Lokalplan 1.62

Situationsplan

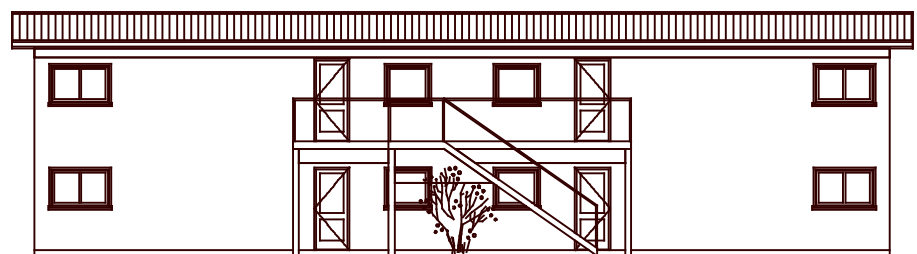
DATO 15. sep. 2004

MÅL 1: 500

JOUR.NR.: 573113



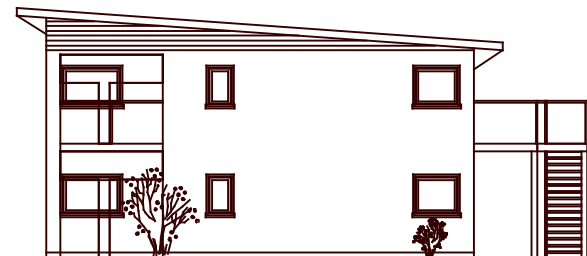
GAVL



FACADE MOD STI



FACADE MOD HAVE



GAVL

Bilag 4



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

Telefon: 43 59 10 00

Teknik- og miljøcenter

Lokal: 1282

Lokalplan 1.62

DATO 25. maj, 2004

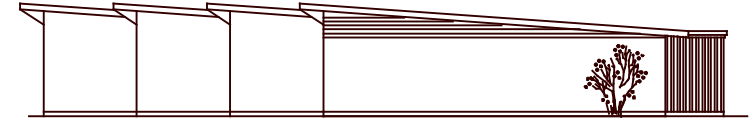
Facader 2. etage bygning

MÅL 1: 200

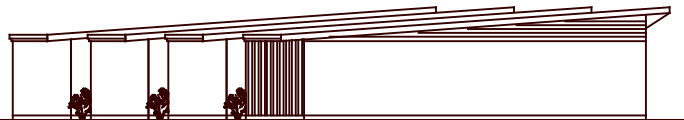
JOUR.NR.: 57313



FACADE MOD STI



GAVL



GAVL



FACADE MOD HAVE

Bilag 5



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

Telefon: 43 59 10 00

Teknik- og miljøcenteret

Lokal: 1282

Lokalplan I.62

DATO 25. maj, 2004

Facader 1. etage bygning

MÅL 1: 250

JOUR.NR.: 573113