



# Lokalplan nr. 1.63

---

**boligbyggeri inden for Taastrup Bymidte**

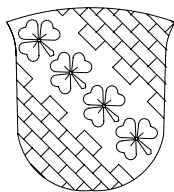
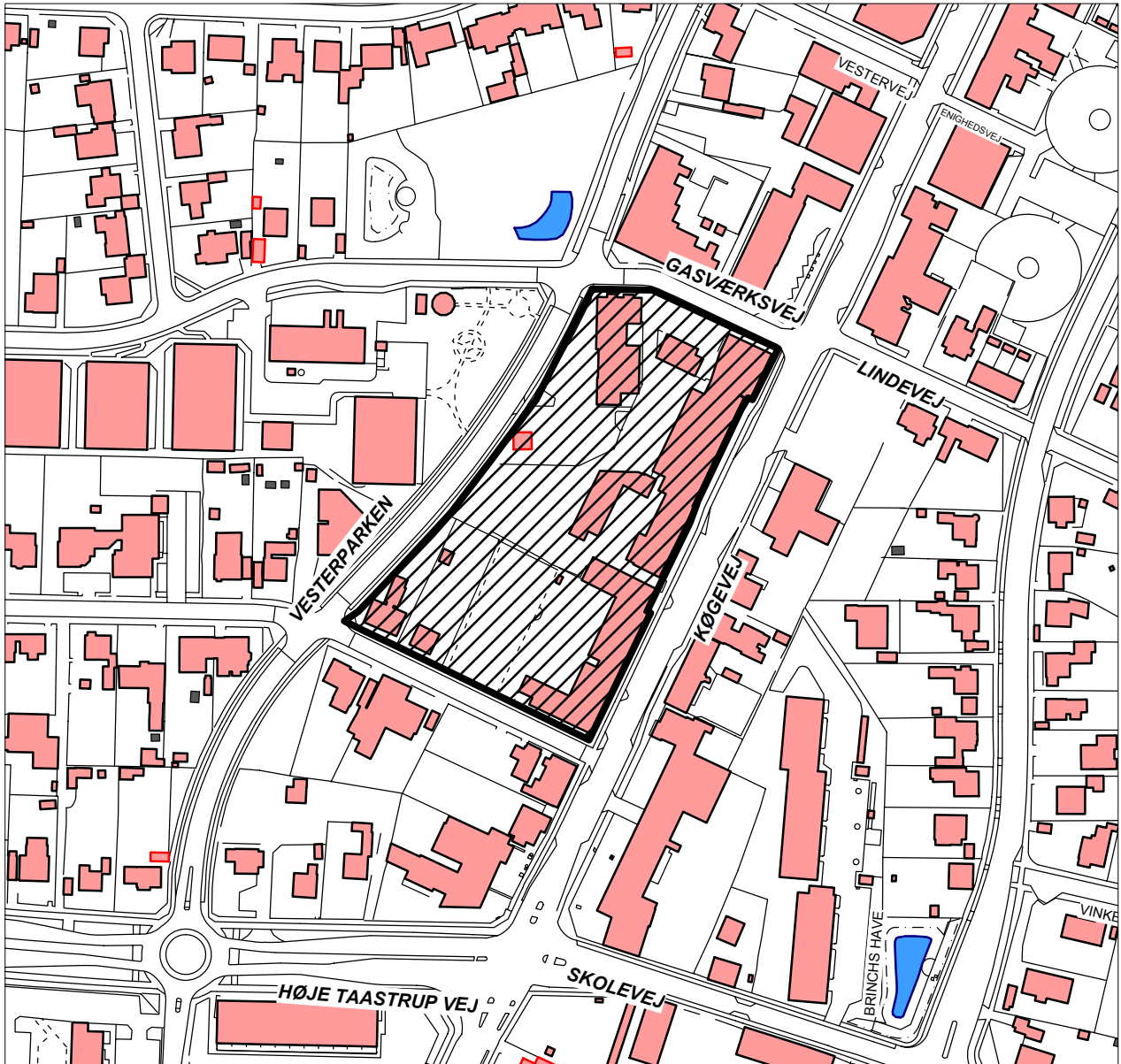
**Taastrup**

**Boliger**

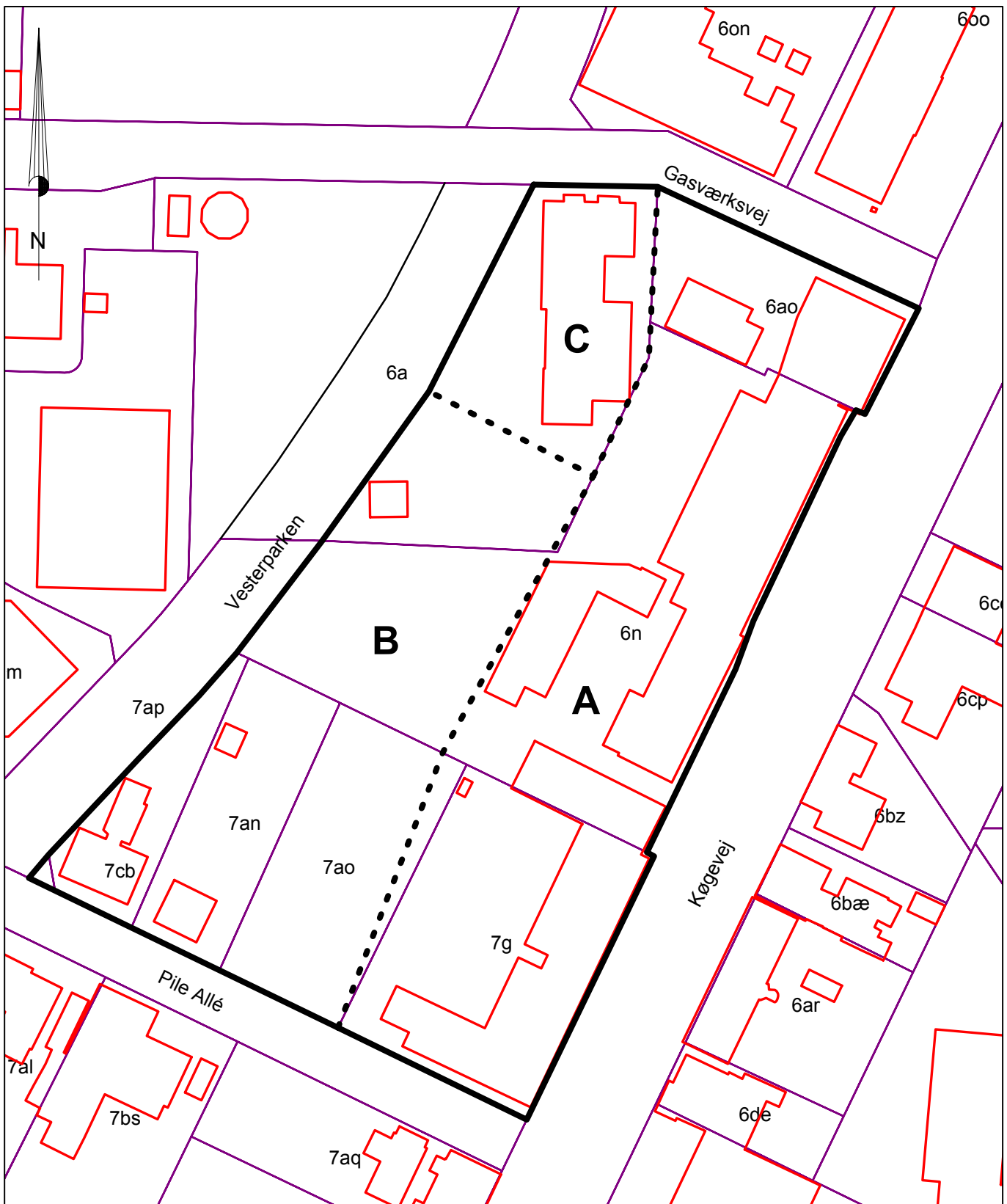
**Dato...**

# LOKALPLAN

1.63



Høje-Taastrup Kommune



- Lokalplangrænse
- Delområde

## Bilag 1



### Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

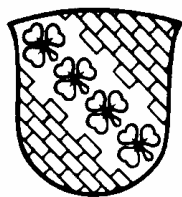
Lokalplan 1.63

DATO 08-03-2005

Matrikelplan

MÅL 1: 1000

JOUR.NR. 815427



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 1.63**

**Lokalplan for området afgrænset af Pile Allé, Vesterparken,  
Gasværksvej og Køgevej**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.63

### Indhold:

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 .....	7
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj .....	7
Tilladelser fra andre myndigheder .....	7
Bæredygtig udvikling .....	8

### Lokalplanens bestemmelser

9

§ 1. Lokalplanens formål .....	9
§ 2. Områdets afgrænsning .....	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	10
§ 4. Områdets anvendelse .....	10
§ 5. Udstykning .....	10
§ 6. Veje og stier .....	10
§ 7. Parkering .....	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende .....	13
§ 10. Ubebyggede arealer .....	14
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg .....	14
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	15
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger .....	15
§ 14. Grundejerforening .....	15
§ 15. Servitutter .....	15
§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	16
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning .....	17

### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og zoneinddeling
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Situationsplan af bebyggelse inden for delområde B
- 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 lovdæl. 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 væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.63 omfatter et område afgrænset af Pile Allé, Vesterparken, Gasværksvej og Køgevej.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at styrke Taastrup Bymidte, så den kan danne ramme om et byliv med en blanding af boliger og erhverv. Ønsket er at skabe bedre vilkår for handelslivet og få etableret flere boliger i bymidten, så der også er liv i bymidten efter butikkernes åbningstid.

Lokalplanens formål er at muliggøre en byfortætning inden for det område, der er afgrænset af Pile Allé, Vesterparken, Gasværksvej og Køgevej. Byfortætningen muliggør opførelse af en boligbebyggelse langs med Vesterparken, og giver mulighed for i mindre omfang at udvide eksisterende bebyggelse fra Køgevej 90 til Køgevej 98.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse til butiks-, erhvervs- og boligformål. Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser for placering og omfang af en boligbebyggelse samt bestemmelser for dens udseende. Lokalplanen muliggør, at der kan opføres 5 punkthuse. Det enkelte punktthus består af 2 bygninger, der er placeret omkring et trappehus. De 2 bygningskroppe, som udgør punkt-huset, afsluttes med ensidige faldende tagflader. Tagfladen løftes på den ene af de 2 bygningskroppe, så der kan indskydes et dæk, der giver 25 m<sup>2</sup> ekstra bolig areal. Punkthusene placeres langs en intern vej, hvor parkeringsarealet også er placeret, og som giver adgang til bebyggelserne langs Køgevej. Ved at placere de fem punkthuse forskudt for hinanden og trukket tilbage fra Vesterparken, fremkommer der et sammenhængende grønt friareal med en parkagtig karakter. Boligområdets haveareal opleves i sammenhæng med Vand-

tårnsparken på modstående side af Vesterparken og danner visuelt et større sammenhængende parkrum.

Lokalplanen fastlægger, at boligbebyggelsen max kan udgøre 3.200 m<sup>2</sup>, og at bebyggelserne Køgevej 90 til 98 kan forøges med 1.500 m<sup>2</sup> etageareal.

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

Den nordlige del af området har tidligere huset det kommunale gas- og vandværk og det første kommunekontor, som senere blev indrettet til bibliotek. I dag har distriktspsykiatrien til huse i det gamle kommunekontor. I år 2000 blev Vesterparken videreført til Høje Taastrup Vej. Karréen Køgevej, Pile Allé, Vesterparken og Gasværksvej blev hermed en åben og facadeløs karré mod Vesterparken. Ud fra en byrumsmæssig betragtning er der behov for at etablere en bebyggelse mod Vesterparken, der kan afslutte karréen.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Kommuneplan 2000 – Høje-Taastrup Kommune 2000-2012. Bestemmelser for rammeområde 136.**

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 136, hvor det fastlægges, at området anvendes til bolig og centerformål (butikker, kontorer, offentlig service, hotel- og restaurationsformål o.l.).

Områdets karakter med Køgevej som attraktiv strøggade skal fastholdes. Langs Køgevej skal der primært være butikker o.l. i stueetagen. I de ovenliggende etager kan der indrettes boliger, kontorer og liberalt erhverv. Butiksenheder på mere end 300 m<sup>2</sup> kan kun indrettes efter byrådets nærmere godkendelse.

På arealerne langs Vesterparken, Østerparken og sidegaderne kan der etableres boliger, liberale erhverv og offentlige funktioner efter byrådets nærmere godkendelse.

Området skal i princippet trafikbetjenes fra Vesterparken og Østerparken, således at ingen ejendom får direkte tilkørsel fra Køgevej. Der udlægges arealer til parkering langs Vesterparken og Østerparken.

Langs Køgevej må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60. For øvrige arealer må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

Langs Køgevej nord for Gasværksvej skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse i tre etager med mulighed for udnyttelse af tagetage. Husdybden må ikke overstige 13 meter. Langs Køgevej syd for Gasværksvej skal bebyggelse opføres

som sluttet bebyggelse i to etager med mulighed for udnyttelse af tagetage. Mellem Køgevej og Østerparken umiddelbart nord for Skolevej kan der indrettes etageboligbyggeri i tre etager. På øvrige arealer må bebyggelse ikke opføres i mere end to etager.

Bebyggelsen på området mellem Parkvej og jernbanen søges bevaret.

Ved Axeltorv udlægges et areal til offentlig tilgængeligt grønt område.

Rammeområde 136 er stationsnært og en del af bymidten.

Lokalplan 1.63 følger ikke rammebestemmelserne hvad angår bebyggelsesprocenten og bebyggelsens omfang. Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocent for området langs Køgevej på 100 og for området langs Vesterparken på 70. Bebyggelsen kan opføres med en bygningshøjde på max 16 meter målt fra terræn til tagkip.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2000, der muliggør en højere bebyggelsesprocent end kommuneplanens 60. Tillægget til kommuneplanen giver mulighed for et byggeri langs Køgevej i en højde af maksimum 16 meter målt fra terræn til tagkip og med en bebyggelsesprocent på 100. For de bagvedliggende arealer gives der mulighed for et byggeri på 3.200 m<sup>2</sup> med en bygningshøjde på 16 meter målt fra terræn til tagkip og med en bebyggelsesprocent på 70.

### **Detailhandel i Høje-Taastrup Kommune – Tillæg nr. 2000.3 til Kommuneplan 2000.**

I rammeområde 136 kan der højst bygges, omdannes eller indrettes 1.000 m<sup>2</sup> til detailhandel. Maksimale butiksstørrelser er 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.

Lokalplanen muliggør en udvidelse af et eksisterende butiksareal i stueetagen med 150 m<sup>2</sup>. Den enkelte butiks samlede bruttoetageareal vil ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Eksisterende lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan 1.56 for Taastrup Bymidte. Lokalplan 1.56 muliggør, at der inden for delområde B3 (arealerne langs Vesterparken og Østerparken) kan ske fortætninger, hvor bebyggelsens omfang og placering fastlægges i supplerende lokalplaner.

### **Regionplan 2001**

Regionplan 2001 for Københavns Amt angiver, at fortætning i de stationsnære områder er ønskeligt, at boligbyggeri i amtet først og fremmest skal finde sted på lokaliteter med gode kollektive trafikbetjening.



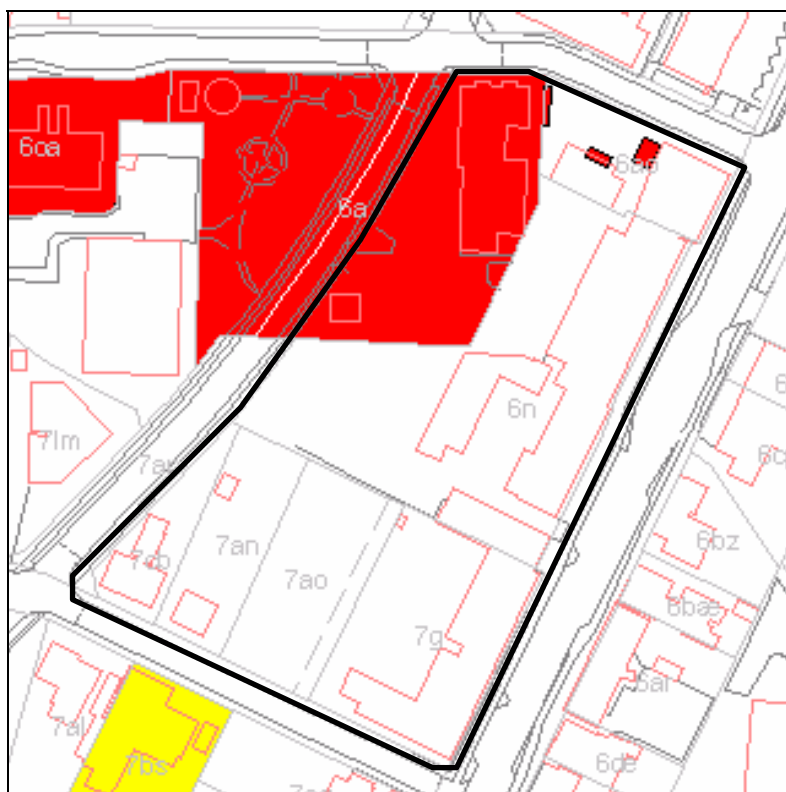
## Sektorplaner

Lokalplanområdet forsynes via fjernvarme

### Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der registreret flere jordforureninger. Det nordvestligste hjørne af Gasværksvej / Vesterparken, matr. nr. 6 a TV er en del af den tidligere Gasværksgrund. Ejendommen er delvis oprenset bl.a. ved udbygning af Vesterparken i 2001-2002, men grunden er stadig kortlagt som forurenset. En del af den nye bebyggelse skal ligge på den gamle gasværksgrund, og denne del vil blive oprenset af kommunen inden byggeriet.

På Køgevej 90 A, matr. nr. 6 ao TV har der ligget en benzinstation fra 1956 til 1984. Grunden er oprenset af Oliebranchens Miljøpulje i 2001. Ved oprensningen er der efterladt restforurening 3 steder på grunden, og dele af ejendommen er derfor stadig kortlagt.



- Jordforurening på Vidensniveau 1: Der er kendskab til faktiske aktiviteter, som kan have været kilde til jordforurening på ejendommen.
- Jordforurening på Vidensniveau 2: Der er konstateret jordforurening på ejendommen

På Køgevej 96-98, matr. nr. 7 g TV har der også ligget en benzinstation fra 1932 til ca. 1987. Grunden var prioriteret til undersøgelse af Oliebranchens Miljøpulje i 2000 men blev ikke undersøgt, da der var bygget ovenpå den tidligere benzinstation. Ifølge oplysninger i kommunens arkiv er bygningen fra 1987, og der er i forbindelse med byggeriet oprenset jordforurening. Ved renovering af vandstikledninger i Køge-

vej i 2004, blev der konstateret jordforurening i Pile Allé ud for det sydlige hjørne af bygningen. Forureningssagen er genoptaget af Oliebranchens Miljøpulje og undersøgt i efteråret 2004. Undersøgelsen er ikke afrapporteret marts 2005.

### **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 byens andre funktioner, herunder støj**

Området ligger ud til Taastrups handelsstrøg, Køgevej og er en del af Taastrup Bymidte med alle de tilbud et moderne byliv har at byde på.

Området ligger overfor den rekreative bypark, Rådhushaven. Flere buslinier har stoppested på Vesterparken. En servicebus passerer Gasværksvej med stoppested ved den nye centrale pladsdannelse på Køgevej og ved Gasværksvej.

Lokalplanområdet kan være udsat for støj fra Vesterparken, der er den ene af to parallelgader, der trafikforsyner Taastrup Bymidte og boligområdet vest for lokalplanområdet.

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanområdet 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 55 dB, som er den gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

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

#### **Jordforurening**

Bygge-og anlægsaktiviteter på en ejendom med en kortlagt jordforurening kræver tilladelse fra amtet, jf. jordforurenings-

lovens § 8.

### **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.

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene Køgevej 90 til Køgevej 98, Gasværksvej 1 til 3 samt Pile Allé 2 til 8.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At muliggøre et centrumsnært boligbyggeri inden for Taastrup Bymidte
- At muliggøre, at den 2 etagers bebyggelse langs Køgevej kan forøges og justeres ved for eksempel at tilføje en ekstra etage.
- At bebyggelsen får en udformning, så den har en åben karakter og optisk hænger sammen med Rådhushaven
- At bebyggelsen får et udseende, der kan give bymidten et arkitektonisk løft og være medvirkende til at højne kvaliteten af bymidtens bebyggelser.
- At sikre friarealer, udeopholdsarealer til boligbebyggelsen
- At sikre tilkørsel og parkering til boligbebyggelsen samt til bebyggelsen langs Køgevej

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 6 a, 6 n, 6 ao, 7 g, 7 ao, 7 an og 7 cb Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 8. marts 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og inden for det stationsnære område i Taastrup.

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kortbilag 3.

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

#### Område A

Område A skal anvendes til detailhandel, liberalt erhverv som kontorer, klinikker samt til boligformål

Inden for område A skal detailhandel placeres i stueetagen.

Der må ikke indrettes restauranter, caféer, pengeinstitutter, forsikringsselskaber og lignende virksomheder uden Byrådets særlige tilladelse.

#### Område B

Område B skal anvendes til boligformål. Der må ikke inden for område B drives nogen form for erhverv fra ejendommene end hvad der er normalt for et boligområde. Det vil sige, at erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens præg af boligområde fastholdes.

#### Område C

Område C skal anvendes til offentligt formål eller liberalt erhverv.

### § 5. Udstykning

Der kan ikke inden for de enkelte delområder udstykkes yderligere.

### § 6. Veje og stier

#### Vejadgang

Vejadgang til ejendommene Køgevej 92, 94A, 94B, 96 og 98 samt Gasværksvej 1-3 og til boligbebyggelsen inden for område B sker via en intern vej. Den interne vej har adgang via Pile Allé og Vesterparken. Vejadgang til Køgevej 90

sker via Gasværksvej.

Den interne vej udlægges i en bredde af minimum 8,50 meter og anlægges i en bredde af minimum 7 meter.

Passagen for fodgængere mellem Køgevej 94A og 94B samt gennemgangen mellem Køgevej 96 og 98 skal bevares.

### **Byggelinier**

Langs Køgevej er byggelinien sammenfaldende med vejskel.

Langs de øvrige veje er byggelinien:

Pile Allé	2,50 meter fra vejskel
Gasværksvej	2,50 meter fra vejskel
Vesterparken	2,50 meter fra vejskel

## **§ 7. Parkering**

### **Område A:**

Inden for område A skal der ved ombygning eller tilbygning anlægges 2 parkeringspladser for hver 100 m<sup>2</sup> detailhandel, anlægges 1 parkeringspladser for hver 100 m<sup>2</sup> erhverv og anlægges 1 parkeringsplads for hver bolig, der etableres.

Eksisterende parkeringspladser skal bevares.

### **Område B:**

Inden for område B skal der anlægges 1 parkeringsplads for hver bolig.

### **Område C:**

Inden for område C skal der anlægges 5 parkeringspladser.

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

### **Område A**

Inden for område A kan der opføres yderligere 1.500 m<sup>2</sup> bebyggelse. Langs Køgevej skal bebyggelsen opføres som en sluttet bebyggelse i en højde, der maksimalt må være 16

meter målt fra terræn til tagkip og med en facadehøjde på 10,50 meter målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen. Husdybden må maksimum udgøre 13 meter.

I tagfladen mod Køgevej, Gasværksvej og Pile Allé kan der etableres kviste, der højst må udgøre 40 % af tagfladen. Mod karrégården kan i tagetagen etableres altaner og altangange, der udgør hele tagfladen, når disse ligger inden for tagfladen.

### **Køgevej 90**

På Køgevej 90, matrikel 6 ao Taastrup-Valby, udgør bebyggelsen 618 m<sup>2</sup>. Ved nedrivning af et værkstedsareal på 140 m<sup>2</sup> kan der yderligere opføres 400 m<sup>2</sup> bruttoetagearea langs Gasværksvej. Bygningen må maksimum have en højde af 13 meter målt fra terræn til tagkip og med en facadehøjde på maksimum 8 meter. Husdybden må maksimum udgøre 10 meter.

### **Køgevej 92, 94A og 94B**

På Køgevej 92, 94A og 94B, matrikel 6 n Taastrup-Valby, udgør bebyggelsen 3225 m<sup>2</sup>. Der kan på matrikel 6 n yderligere opføres 700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **Køgevej 96 og 98**

Køgevej 96 og 98, matrikel 7g Taastrup-Valby, udgør bebyggelsen 1287 m<sup>2</sup>. Der kan på matrikel 7 g yderligere opføres 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Den samlede bebyggelsesprocent inden for område A må max udgøre 100.

## **Område B**

Inden for område B kan der i alt opføres 3.200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten må max udgøre 70.

Der kan opføres max 5 punkthuse, der består af bygning A og B, der sammenbygges om et trappetårn. De 5 punkthuse, der max hver må udgøre 200 m<sup>2</sup> i grundplan, placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2 og i princippet som vist på kortbilag 3.

Bygning A må max have en højde på 9,50 meter til tagfod og 11,50 meter til tagkip målt fra terræn.

Bygning B må max have en højde på 12,50 meter til tagfod og 16 meter til tagkip målt fra terræn.

I bygning B kan der etableres en indskudt etage som vist på kortbilag 5.

Under de 5 punkthuse kan der etableres kældre.

### Område C

Inden for område C kan der ikke opføres yderligere bebyggelse.

## § 9. Bebyggelsens udseende

### Område A

Inden for område A skal bebyggelsen fremstå med facader i blank mur af mursten. Facaderne kan fremstå malede eller filsede, berappede eller vandskurede i en farvet puds. Facaderne skal fremstå i farveskalaen fra røde til rødgule farver.

Facaderne skal fremstå som en helhed fra terræn til tag og må ikke skæres over af skiltebånd. Facadens lodrette virkning skal være dominerende.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner, der opsættes på en rammekonstruktion.

Tagbelæggningerne udføres som sadeltage med en taghældning mellem 40 og 50 grader i røde vingetagsten, zink eller sort natur skifer.

Kviste skal have form som taskekviste, sadeltagskviste eller som kubiske kviste. Kviste skal udformes med sideflanke.

Butiksvinduer må ikke afblændes eller afdækkes og skal fremstå som udstillingsvinduer for butikkens varesortiment.

Facadeskiltningen skal følge Regulativ for Skilte og Facader for Taastrup Bymidte.

### Område B:

Inden for område B skal bebyggelsen opføres med facader, der fremstår filsede i farveskalaen fra sandfarvet til lys gul.

Vinduer og vinduespartier skal udføres i aluminium og/eller træ.

Altanrækværk udføres med værn af glas og håndliste af træ eller udføres som lukkede værn.

Tagene skal opføres med ensidigt fald mellem 10 og 20 grader. Tagfladen skal belægges med zink. Tagrender og tagnedløb skal udføres i galvaniseret stål.



Trappetårnet, der forbinder den 3 og 4 etagers bygning skal fremstå med facader af glas.

### **Område C:**

Den 1 og 2 etagers røde murstensbygning med sadeltag af natur skifer skal bevares i sin helhed.

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

### **Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer må kun anvendes som have, gårdsplads, adgangsvej og parkering.

Ubebyggede arealer skal beplantes og befæstes.

Inden for område B skal der udlægges opholdsareal svarende til 50 % af boligernes etageareal.

Inden for område B kan der opføres skurer til cykelparkering og til genbrugsstationer.

Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke findes sted.

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 nem og hensigtsmæssig adgang for renovationen.

### **Belysning**

Parkerings-og gårdarealer belyses med fritstående, fortrinsvis nedadlysende armaturer med et max blændingstal i klasse D6 og med en lyspunkthøjde på max 3 meter.

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

Varmeforsyning skal ske ved tilslutning til fjernvarme.

Bebyggelsen i område B skal tilsluttes den offentlige vandforsyning og den offentlige kloakering. Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv radio-og fjernsynsmodtagning.

**§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

Bebyggelsen i delområde B må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- bebyggelsen er opført efter det godkendte byggeprojekt
- anlæg af parkeringspladser med belysning
- have- og udeopholdsarealet er etableret
- etablering af tekniske anlæg for vand-og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der er dimensioneret til antallet af boliger.
- den interne vej med adgang fra Pile Allé og Vesterparken

**§ 13. Afskærmningsforanstaltninger**

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i delområde B 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 skjærmes, så støjniveauet ikke overstiger 55 dB, som er gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

**§ 14. Grundejerforening**

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

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

Til vedligeholdelse af den interne vej etableres der en grundejerforening. Grundejerforeningen skal omfatte de ejendomme, der har vejadgang via den fælles interne vej.

**§ 15. Servitutter**

Dokument om benyttelse tinglyst den 8. august 1883 på matr. nr. 6n og 6ao aflyses. Dokument om hegn tinglyst den 13. juli 1892 på matr. 6n aflyses.

Dokument om benyttelse tinglyst den 14. marts 1917 på matr. 6a angående aflyses.

Dokument om benyttelse tinglyst den 28. februar 1922 på matr.6n, 7an, 7ao og 7cb aflyses.

Dokument om brandgavl tinglyst den 30. september 1924 på matr. nr. 7cb aflyses.

Dokument om færdselsret m.v. tinglyst den 30. april 1932 på matr. 7ao aflyses.

Dokument om benyttelse m.v. tinglyst den 5. februar 1973 på matr. nr. 6a, 6n og 6ao aflyses.

Dokument om parkering m.v. tinglyst den 6. marts 1973 på matr. nr. 6n aflyses.

Dokument om deltagelse i forretningsmæssige øjemål, der kan konkurrere mod Texaco, tinglyst den 7. februar 1985 på matr. nr. 6ao aflyses.

#### **§ 16. Ophævelse af byplan-vedtægt eller lokalplan**

Lokalplan 1.56 (offentlig bekendtgjort 30. juni 2001) ophæves for den del, der vedrører matr. 6 a, 6 ao, 6 n, 7 an, 7 ao, 7 cb samt 7 g Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke og erstattes af lokalplan 1.63.

## § 17. 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 sagfører-arkitekt- 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 23. august 2005.

Anders Bak  
borgmester

/

Jacob Nordby  
teknisk direktør

Retten i Taastrup  
Tinglysningsafdelingen

Akt. nr.: Q 554

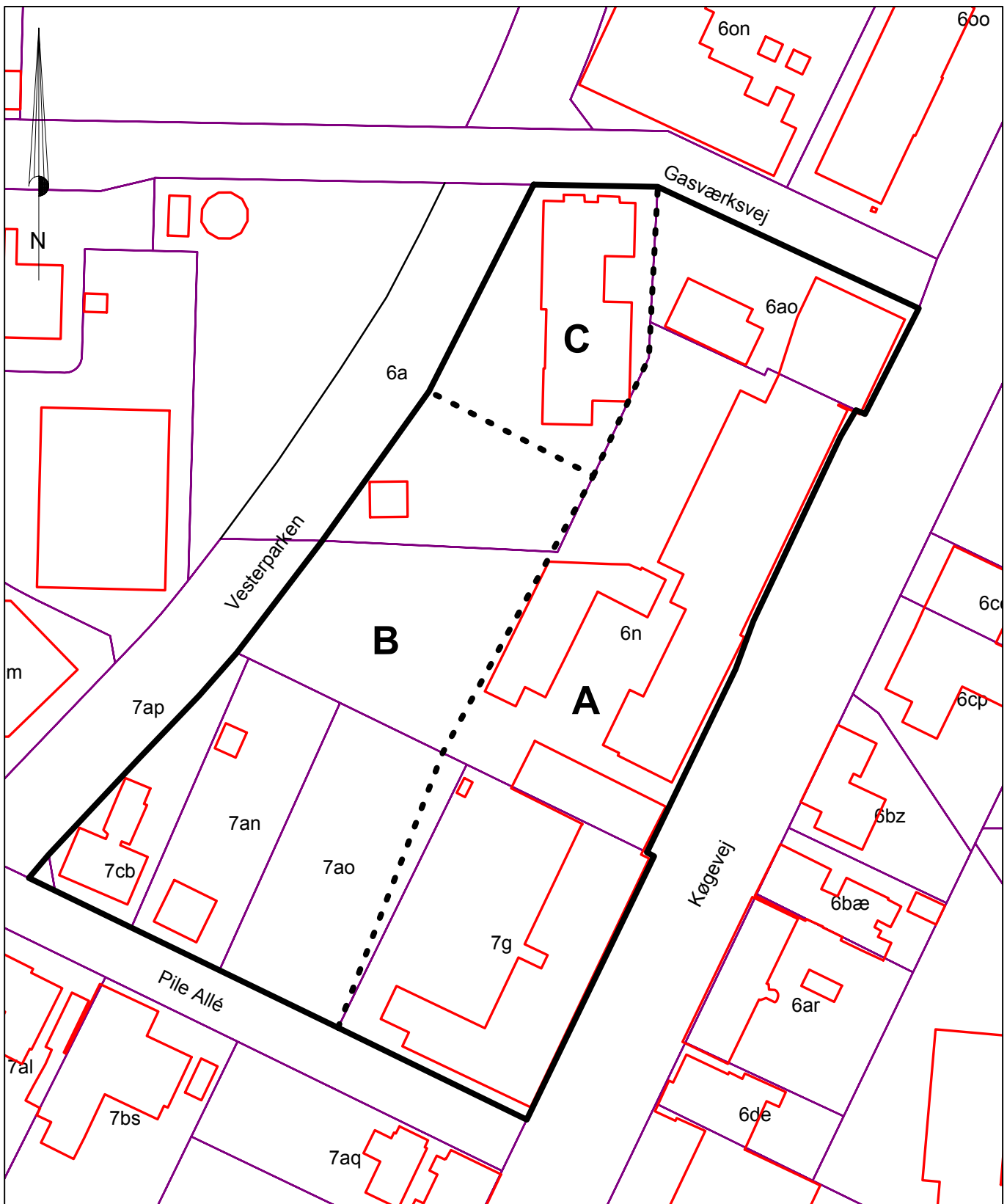
Påtegning på byrde vedrørende matr. nr. 6 a Taastrup Valby  
By, Taastrup Nykirke.  
Ejendomsejer: Høje-Taastrup Kommune

Tinglyst den 29. november 2005 under nr. 36800  
Lyst på de i § 2 nævnte matr. numre

Retten i Taastrup den 29. november 2005

Sign.:

Else Jørgensen



- Lokalplangrænse
- .....** Delområde

## Bilag 1



### Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

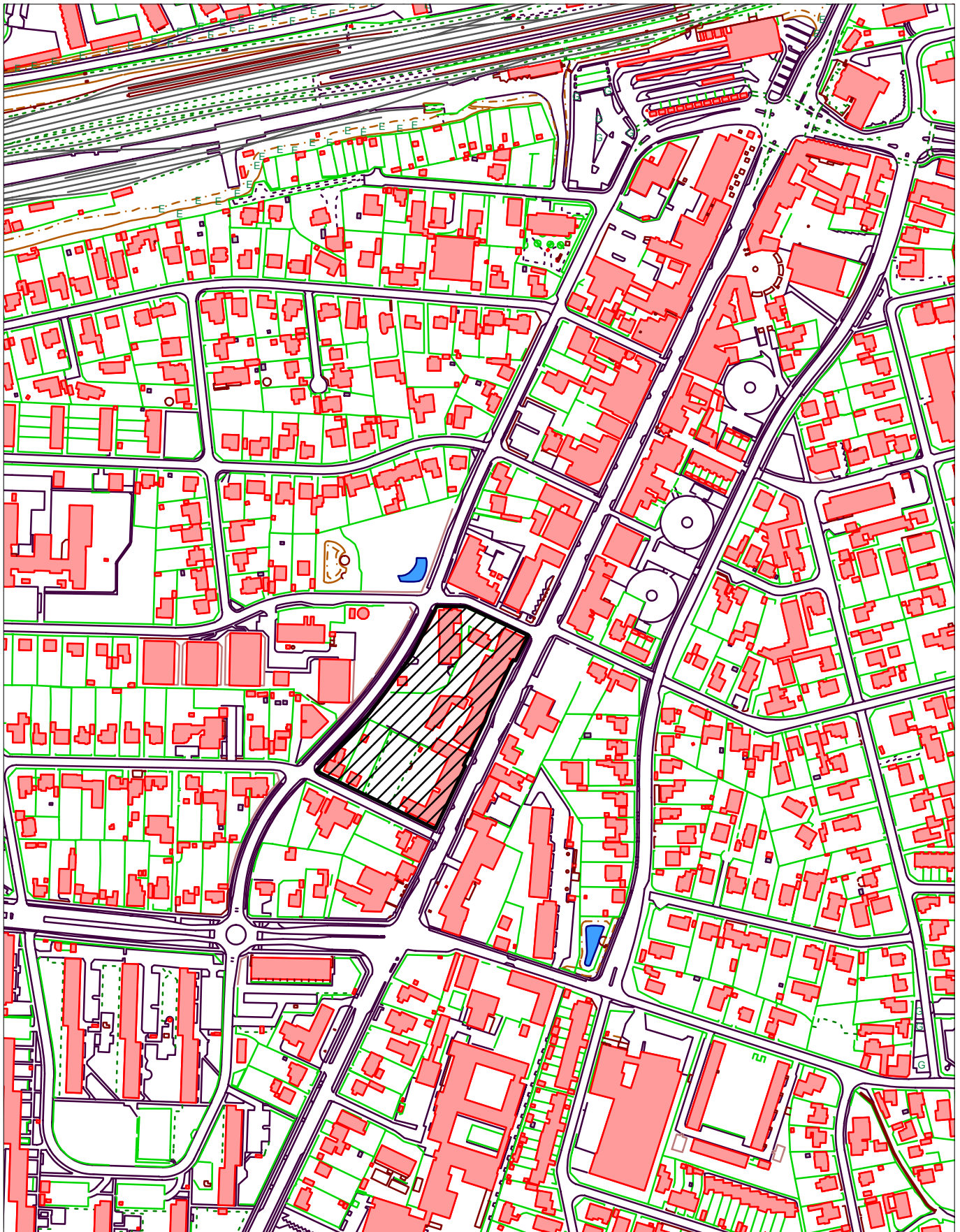
Lokalplan 1.63

DATO 08-03-2005

Matrikelplan


MÅL 1: 1000

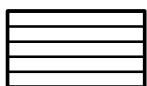
JOUR.NR. 815427



 **Lokalplan 1.63**

## Bilag 2

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b>	
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	
Geodata	Telefon: 43 59 10 00	
	Lokal 1282	
Lokalplan 1.63	DATO	08-03-2005
Oversigtskort	MÅL	1: 4000
	JOUR.NR.	815427



**Byggefelt**



**Grundplan max 200 m<sup>2</sup>**

**Bilag 3**



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

Lokalplan 1.63

DATO 08-03-2005

Situationsplan

MÅL

JOUR.NR. 815427



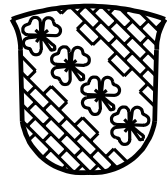


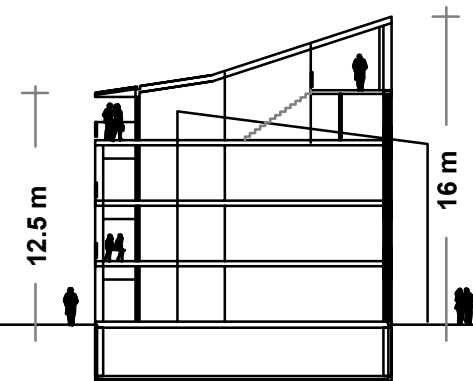
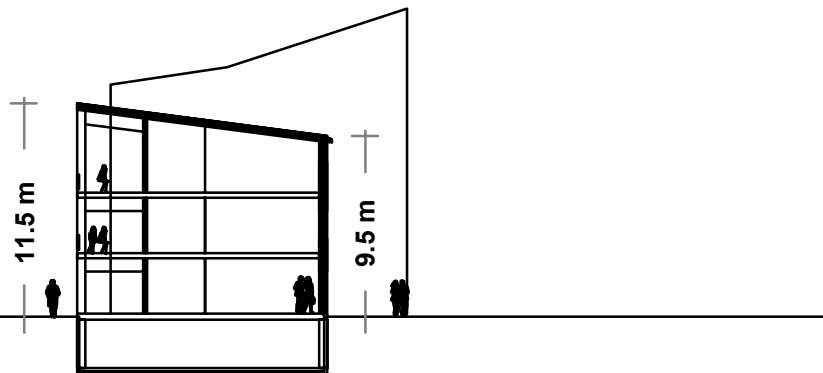
ny fællesvej

Pile Allé

FACADE MOD VESTERPARKEN

**Bilag 4**

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> <b>Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.</b>		<b>Telefon: 43 59 10 00</b>
	<i>Geodata</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 1.63  Facader			DATO <b>9. mar. 2005</b>  MÅL <b>1: 1000</b>  JOUR.NR.: <b>815427</b>



**Bilag 5**



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

Lokalplan 1.63

DATO 08-03-2005

Snit

MÅL

JOUR.NR. 815427