



Lokalplan nr. 1.64

**Byggeri for pladskrævende varegrupper
mellem Roskildevej og Taastrupgårdsvej**

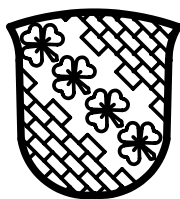
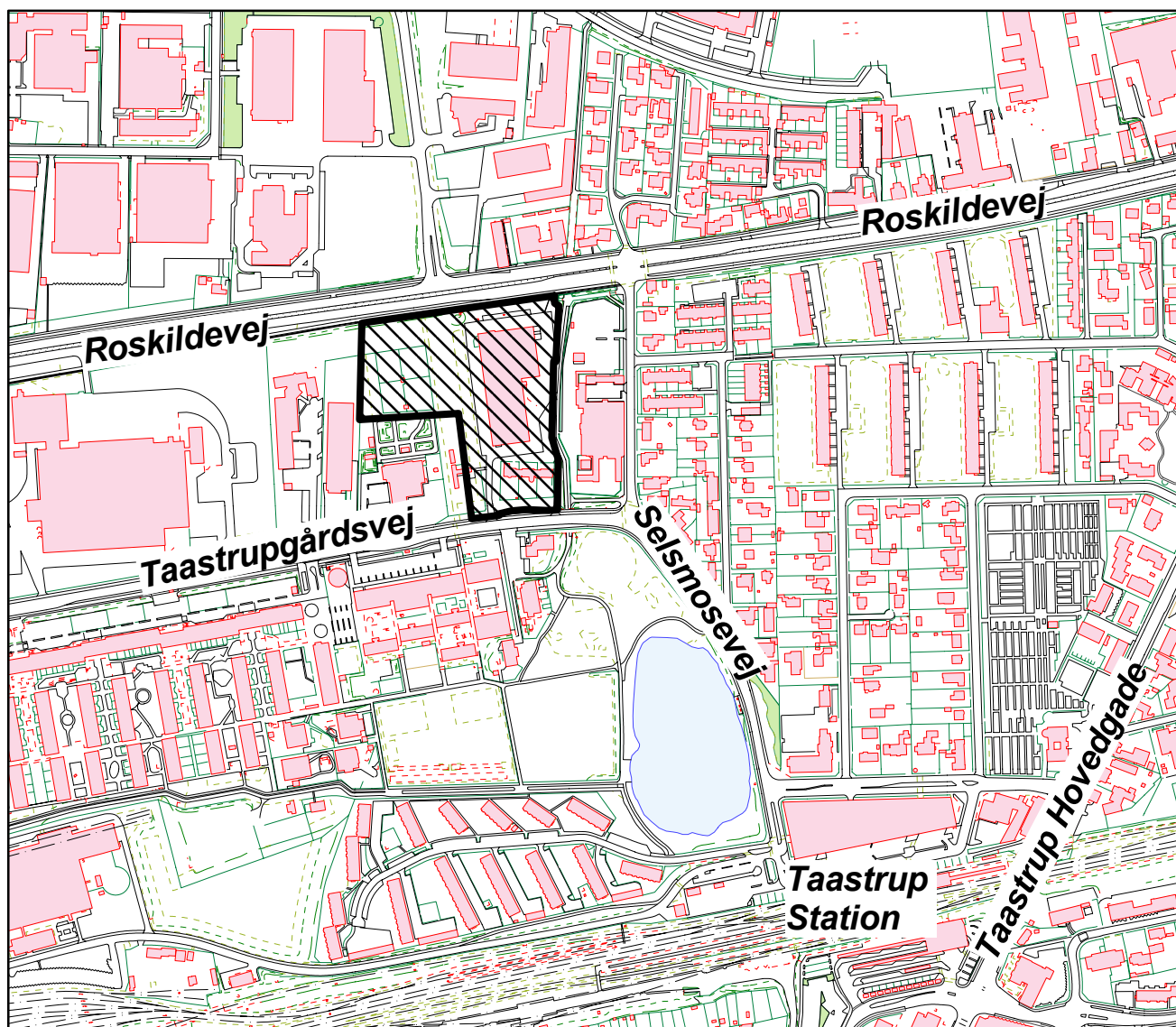
Taastrup

Centerområde

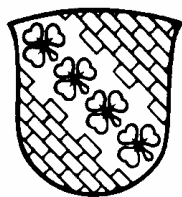
27-06-2007

LOKALPLAN

1.64



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.64

Et område mellem Roskildevej og Taastrupgårdsvej

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.64

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning.....	5
Miljøvurdering	7
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Bæredygtig udvikling	8
Lokalplanens bestemmelser	9
§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Veje og stier	10
§ 6. Parkering	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 9. Ubebyggede arealer	12
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg.....	13
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 12. Grundejerforening.....	14
§ 13. Servitutter	14
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	14
Bilag:	
Bilag 1: Matrikelkort	
Bilag 2: Oversigtskort	
Bilag 3: Kort over delområder	
Bilag 4: Situationsplan	
Bilag 5: Snit beplantning og parkering	
Bilag 6: Tjekliste til miljøvurdering af lokalplan 1.64	

Indledning

Redegørelse

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. 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 1.64 omfatter et område beliggende i den nordlige del af Taastrup og afgrænset af Roskildevej mod nord, af Knudsensvej mod øst, Taastrupgårdsvej, mod syd og et erhvervsområde mod vest.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrund

Det blev i 1999 besluttet ikke at gennemføre Husby Allés forlængelse fra Roskildevej til Taastrupgårdsvej. Dermed har vejudlægget kunnet overgå til anden anvendelse, og da kommunen har ønsket at frasælge et areal ud mod Roskildevej, fremstår der en ejendom på lidt over 10.000 m². Kommuneplanen muliggør, at der kan etableres detailhandel for særligt pladskrævende udvalgsvarer.

Ejendommen Taastrupgårdsvej 8 er udlagt til industri og handel. Siden begyndelsen af 1990-erne har en del af ejendommen været anvendt til et bowlingcenter.

Kommuneplan 2006 udlægger lokalplanområdet til detailhandel for særligt pladskrævende udvalgsvarer og centerformål, hvor der kan indpasses forlystelse.

Lokalplanområdet indgår i et projekt kaldet "Kulturringen", som har til formål at binde et kommercielt fritidsaktivitetscenter, Taastrup Teater, Selsmoseskolen, de rekreative arealer omkring Selsmosen til Taastrup Bymidte. Fritidsaktivitetscenter, teateret, skolen skal danne en vifte af kulturaktiviteter, der skal have en klar og logisk forbindelse til Taastrup Bymidte. Boligbebyggelsen Taastrupgård danner en del af oplandet til Kulturringen og vil via Kulturringen få en markant og synlig forbindelse til Taastrup Bymidte. Der er planer at etablere en forplads Til Taastrup Teater med en markant belysning, der skal spænde over Taastrupgårdsvej og

danne et pejlemærke på den snorlige Taastrupgårdsvej.

Formål

Formålet med lokalplan 1.64 er at muliggøre et byggeri for pladskrævende varegrupper på arealet, der tidligere var udlagt til forlængelse af Husby Allé, og arealet nord for Taastrup Ungdomsskole.

Der kan lokaliseres detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper under forudsætning af, at det kan ske inden for en ramme på 13.500 m², der er fastlagt for området langs Roskildevej mellem Hveen Boulevard og Klovtoftevej i Kommuneplan 2006.

Endvidere har lokalplan 1.64 til formål at muliggøre, at Taastrupgårdsvej 8 kan anvendes til aktiv idræts- og underholdningsfaciliteter som bowling, minigolf, go-cart.

Lokalplan 1.64 har desuden til formål at sikre en træbeplantning bestående af solitære træer, plantet som en 3-rækket beplantning ud mod Roskildevej. Idéen med de solitære træer er at bevare indtrykket af, at Roskildevej i længderetningen er en grøn vej, men i tværretningen ses store velproportionerede bygningsanlæg, indrammet af opstammede solitære træer.

Lokalplanens indhold

Lokalplan indeholder bestemmelser for anvendelse, for bebyggelsens omfang, placering og udseende og krav til parkeringsdækning samt krav til fri- og udeopholdsareal. Endvidere fastlægger lokalplanen en privat fællesvej med adgang både fra Roskildevej og Taastrupgårdsvej for den kommende bebyggelse og ejendommen Taastrupgårdsvej 8. Fra den private fællesvej skal der tillige etableres vejadgang for de tre boligparceller, som ligger i den sydøstlige del af lokalplanområdet.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området har frem til 1960-erne været anvendt til landbrugs- og gartneriformål. De tre boliger, der ligger ned mod Taastrupgårdsvej har tidligere tilhørt Dorphs Konfektionsfabrik og har været anvendt som funktionærboliger. Dorphs Konfektionsfabrik er i dag overtaget af PostDanmark, anvendes som postcenter og ligger øst for lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2006 – temarevision af Kommuneplan 2000:

Særligt udpegede erhvervsområder til butikker for særligt pladskrævende varer.

Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer kan etableres i særligt udpegede erhvervsområder, hvis der er hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold, og hvis aktiviteten ikke påvirker bymiljøet uhensigtsmæssigt. Butikkerne kræver større lokaler, loftshøjde og/eller udendørs oplagsplads og kan derfor vanskeligt indpasses i centerområderne.

Særligt pladskrævende varegrupper er for eksempel: grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter, havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

De enkelte butikker må ikke være større end 1.500 m², dog kan der i planperioden realiseres én butik på op til 5.000 m² bruttoetageareal. Den samlede ramme for detailhandel for særlig pladskrævende udvalgsvarer for områder langs Roskildevej fra Hveen Boulevard til Klovtoftevej er inden for planperioden 13.500 m².

Målet med dette er at supplere indkøbsmulighederne i kommunen for disse varegrupper, så det bliver muligt at øge den lokale forsyning med pladskrævende udvalgsvarer samt at styrke de eksisterende områder, så de kan fastholde deres andel af markedet for disse varegrupper.

Forlystelse

I det regionale center udpeges et område til særlige former for forlystelser. I det regionale center kan der derudover indplaceres alle typer af forlystelser, eksempelvis temapark, multiareana, natklubber, biografer o.l.

Uden for det udpegede område til særlige forlystelser er det alene tilladt at opføre og indrette lokaler til nedenstående aktiviteter i det omfang, rammebestemmelserne for de enkelte områder i øvrigt giver mulighed herfor:

- Biblioteker
- Kirker, menighedslokaler og andre aktiviteter
- Museer og udstillingslokaler

- Kultur- og medborgerhuse
- Biografer
- Teatre samt underholdnings- og musiksteder
- Beværtninger og spisesteder herunder restauranter
- Selskabslokaler
- Internetcaféer (spil på maskiner uden gevinstmuligheder)
- Sportsfaciliteter
- Foreningslokaler (ikke-kommercielle formål)

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre kultur- og forlystelsesaktiviteter uden for det udpegede område til særlige forlystelser. I det særligt udpegede område kan der således etableres andre typer af kultur- og forlystelsesaktiviteter end ovenfor nævnt, inkl. spilleautomathaller.

I tilknytning til restaurant med spiritusbevilling kan der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden kan der i forbindelse med andre aktiviteter (kiosker, dagligvarebutikker o.l.) forhandles Tips og Lotto og lignende.

Rammeområde 123C

Lokalplan 1.64 er omfattet af område 123C i kommuneplanen:

Lokalplaner og byplanvedtægter: Byplanvedtægt 1-01

Området kan anvendes til lettere fremstilling, administration og service. Inden for lokalplanområdet kan der indpasses forlystelser. Langs med Roskildevej kan der indpasses detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet.

Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til en parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Delområdet er stationsnært.

Miljøvurdering

Støj

Der kan forekomme støj fra ventilationsanlæg og kørsel på ejendommene. Mod boligerne langs Taastrupgårdsvej må støjniveauet ikke overstige 45 dB(A) i dagtimerne (kl. 7-18), 40 dB(A) om aftenen (kl. 18-22) og 35 dB(A) om natten og i weekender.

Det vurderes, at ventilationsanlæg og afkast kan placeres og evt. støjdæmpes, så støjgrænserne kan overholdes.

Trafik

Der vil være nogen trafik til detailhandelsbutikkerne og fritidsaktivitetscenteret. Noget af trafikken udgøres i dag af den eksisterende trafik til det eksisterende bowlingcenter.

Lokalt vil den øgede trafik medfører øget luftforurening, der dog ikke vil være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området.

Støj fra trafik

Den øgede trafik til området vurderes ikke at give hørbare ændringer af støjniveauet inden for lokalplanområdet.

Påvirkning af erhvervsliv

Det vurderes at have en positiv virkning på det regionale butikscener ved Mårkærvej, at der lokaliseres detailhandel for pladskrævende varegrupper langs Roskildevej.

Vandforsyning

Vandforsyning inden for lokalplanområdet vil finde sted fra den kommunale vandforsyning.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til Høje Taastrup Fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for spillevandsplanens område. Afløbssystemer udføres som separatsystemer.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for området. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøcenter underrettes.

Tilladelser fra andre myndigheder

Ændring af vejadgang:

Ændringer af vejadgangen i forbindelse med matrikulære sammenlægninger, ændret benyttelse af de eksisterende overkørsler eller tilslutninger for veje og stier til Roskildevej må ikke etableres uden vejbestyrelsens tilladelse.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks anmeldes til Kroppedal – Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Kroppedals Allé 3, 2630 Taastrup. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

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.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere byggeri for pladskrævende varegrupper på en del af matr. nr. 11 br Høje Taastrup By, Taastrup Nykirke samt etablere kommercielle fritidsaktiviteter på matr. nr. 4 g Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

4 g, 4 bø, 4 bæ og 4 bz samt del af litra bt og bc, alle Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke samt

del af 11br Høje Taastrup By, Taastrup Nykirke.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område opdeles i 4 delområder: Delområde A, B, C og D. Se kortbilag 3.

Lokalplanområdet ligger i byzone og inden for i Kommuneplanplan 2006 angivne stationsnære område i Taastrup.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde A

Delområde A må kun anvendes til detailhandel for særligt pladskrævende varegrupper.

De enkelte butikker må max have en størrelse på 1.500 m² og det samlede bruttoetage areal må max udgøre 4.000 m², der kan anvendes til butiksformål.

Delområde B

Delområde B må kun anvendes til centerfunktion:

- kultur- og medborgerhuse
- biografer
- teatre, underholdnings- og musiksteder
- beværtninger og spisesteder, herunder restauranter
- selskabslokaler
- internetcafé
- sportsfaciliteter
- foreningslokaler
- kommercielle fritidsaktiviteter med tilhørende beværtning og restaurant

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, må ikke finde sted..

Delområde C

Delområde C må kun anvendes til boligformål

Delområde D

Delområde D må kun anvendes til fællesvej for delområde A og B samt som afgangsgivende vej til område C.

§ 5. Veje og stier

Vejadgang til delområde A og B sker via en privat fællesvej, betegnet delområde D, som har udkørsel til både Roskildevej og Taastrupgårdsvej. Fællesvejen udlægges i en bredde af 8 meter. Der etableres bump på den private fællesvej. Se kortbilag 4.

Tilkørsel til delområde C, de tre boligparceller, er via den private fællesvej og over matr. nr. 4 g. Der udlægges en adgangsgivende vej i en bredde af 5 meter i nordskel til matr. nr. 4 bø, 4 bæ og 4 bz Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

Ved den private fællesvejs tilslutning til Roskildevej etableres der parallelt med Roskildevej bane for acceleration og deacceleration.

§ 6. Parkering

Der skal etableres 2 parkeringspladser per 100 m² detailhandel for pladskrævende varegrupper inden for delområde A.

Der skal etableres 2 parkeringspladser per 100 m² centerfunktion.

Parkeringspladser skal anlægges i størrelsen 2,50 x 5 meter med et udbagningsareal på 5 meter.

Parkeringsarealerne inden for område A og B kan beregnes som et samlet parkeringsareal for bebyggelserne.

Inden for område C skal der udlægges 2 parkeringspladser per bolig.

Parkering inden for område A anlægges i princippet som vist i bilag 5.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

Bebyggelsesprocenten inden for delområde A må ikke overstige 40. Jf. § 4.

Delområde B

Bebyggelsesprocenten inden for delområde B må ikke overstige 40.

Delområde C

Bebyggelsesprocenten inden for delområde C må ikke overstige 25.

Byggelinie

Langs Roskildevej er byggelinien 25 meter målt fra vejmidte.

§ 8. Bebyggelsens udseende Ny bebyggelse

Ny bebyggelse inden for delområde A og B skal overvejende fremstå i hvide, grå eller sorte nuancer.

Der må ikke anvendes skinnende og reflekterende materialer.

Skiltning

Facadeskilte må kun placeres på bygningens indgangsfacader og skal udføres under hensynstagen til facadernes opdeling, til bygningens karakter og udseende.

Skiltningens højde skal afpasses efter facaden, men ingen form for skiltning må have en større højde end 0,80 meter.

Skilte må ikke placeres over taghøjde.

Skilte skal være informative og må have indhold som navn på indehaver eller branche. Hvor der er tradition for anvendelse af logo eller bomærke kan der skiltes med dette, ligesom der kan skiltes med nyere logoer, når disse er af grafisk styrke og kvalitet.

Skiltning med slogans eller anden form for reklameagtig tekst er ikke tilladt.

Der kan opsættes 2 flagstænger per butik ved indgangspartier til opsætning af bannere. Flagstængerne skal have ens højde og må max have en højde på 12 meter.

Der kan ikke opsættes bannere permanent på butiksfacaderne. I forbindelse med udsalg kan der opsættes bannere i en periode på 4 uger 3 gange årligt.

Der kan ikke opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.

Al skiltning og reklamering skal fjernes ved forretningens ophør.

Opstilling af pyloner kan tillades, når pylonen står på eget grundareal og ikke nedsætter de stedlige trafikale oversigtsforhold. Den lokale vejmyndighed skal høres i hvert enkelt tilfælde.

Pyloner må max have en højde på 4 meter og en bredde på max 1,20 meter.

§ 9. Ubebyggede arealer

Generelt

Ubebyggede arealer må kun anvendes som rekreativt opholdsareal, gårdsplads, varegård, adgangsvej og parkering.

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

Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug i forhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativernes

bestemmelser, det vil sige nem og hensigtsmæssig adgang for renovationen.

Delområde A

Inden for delområde A skal der anlægges udeopholdsareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet.

Langs Roskildevej skal der etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte med opstammede egetræer i en indbyrdes afstand af 18-19 meter. Egetræerne plantes i en størrelse 16-18 cm (stammens omfang målt 1 meter over jordfladen) og i en bundbevoksning af *symphoricarpos chenaultii* "Hancock".

Beplantningsbæltet skal suppleres med yderligere 2 rækker af opstammede egetræer, der plantes i plantebede mellem rækker af parkeringsbåse. Plantebedene mellem parkeringsrækkerne skal forsynes med kantsten. Se kortbilag 3.

Opholdsarealet for de ansatte skal afskærmes af en hækbeplantning. Se kortbilag 4.

Delområde B

Inden for delområde B skal der anlægges et udeopholdsareal, der svarer til 10 % af bruttoetagearealet.

Belysning

Parkerings- og gårdarealer skal

belyses med fritstående nedadrettede armaturer og med en lyspunktshøjde på max 3,5 meter, lyskilde Mater-Colour eller kompakte lysstofrør.

§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes den kollektive energiforsyning.

Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fælles kabel TV-antenne anlæg.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- Anlæg af parkeringspladser med belysning, jf. § 7.

- Beplantningsbæltet langs Roskildevej, egetræerne mellem parkeringsrækkerne og udeopholdsarealet for personale er etableret, jf. § 10.
- Affalds- og containerplads.
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der er dimensioneret til bebyggelsens anvendelse, jf. 11.
- Der er etableret vejadgang til offentlig vej, jf. § 6.
- Etablering af en grundejerforening, jf. § 13

§ 12. Grundejerforening

Til vedligeholdelse af den private fællesvej etableres der en grundejerforening. Grundejerforeningen skal omfatte de ejendomme, der har vejadgang via den private fællesvej.

Ejere inden for delområde A og B skal forestå drift og vedligeholdelse af den pågældende ejendoms friarealer, gårdarealer, parkeringsarealer samt antenneanlæg m.m.

§ 13. Servitutter

Der er over matr. nr. litra bt Taastrup Valby by, Taastrup Nykirke ført ledninger i jord for vand, spildevand og regnvand.

Der tinglyses servitut til sikring af vand, spildevand og regnvandsledninger inden for lokalplanområdet samt sikring af vand- og kloakforsyningens adgang til disse.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-01, vedtaget den 24. februar 1966, ophæves for 4 g, 4 bø, 4 bæ og 4 bz samt del af litra bt, alle Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke samt del af 11br Høje Taastrup By, Taastrup Nykirke.

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 19. juni 2007.

Michael Ziegler

Borgmester

/

Jørgen Lerhard

Teknisk direktør

Retten i Taastrup

Tinglysningsafdelingen

Akt. nr.: 11 D 93

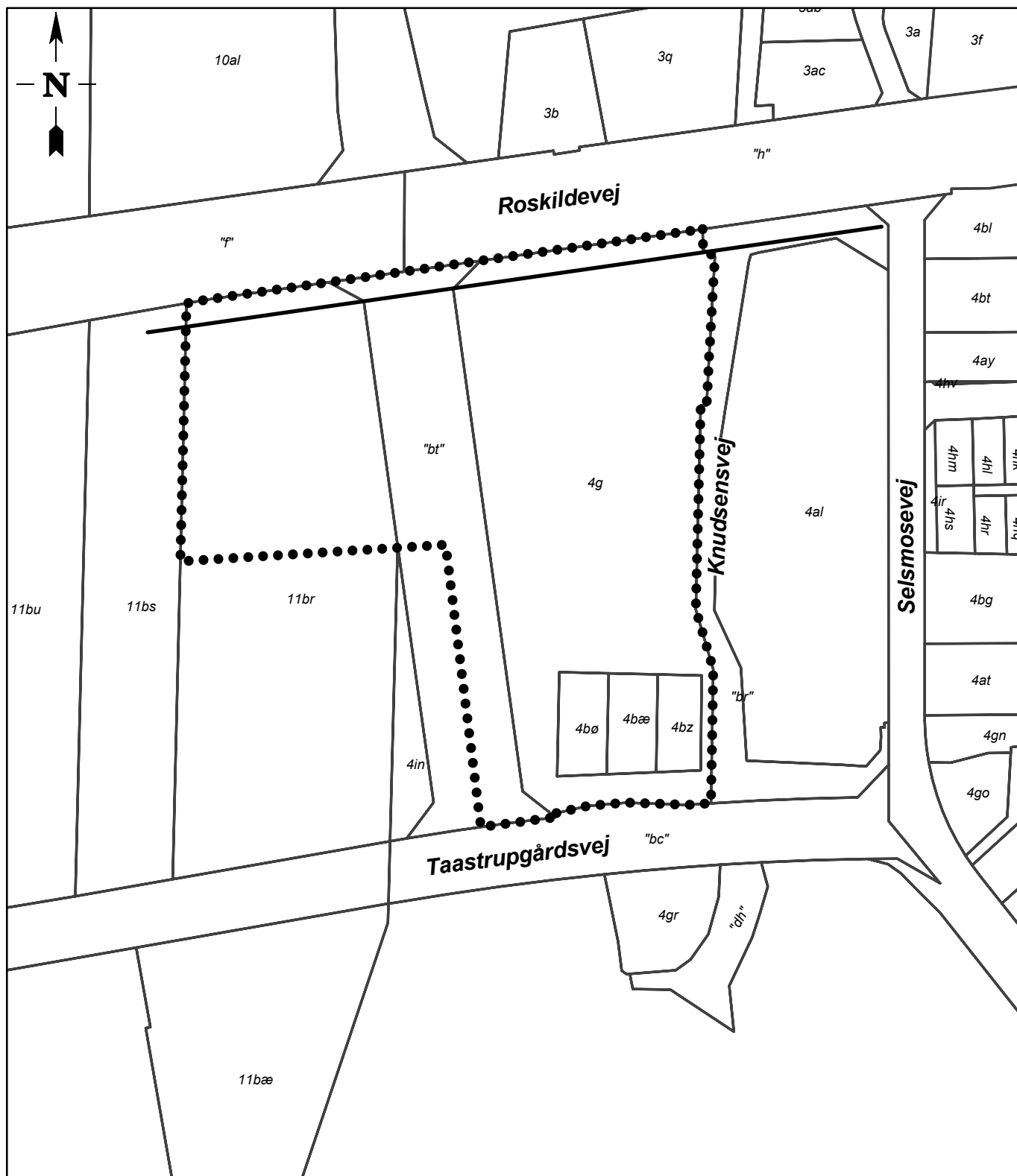
Påtegning på byrde vedrørende matr. nr. 4 g Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke. Ejendomsejer: Danbyg Ejendomme A/S

Lyst den 25. januar 2008 under nr. 1498

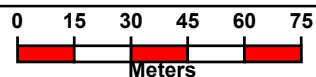
Tillige lyst på matr. nr. 4 bø, 4 bæ og 4bz Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke samt på matr. nr. 11 br Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke

Retten i Taastrup den 30. januar 2008


Niels Friese-Christiansen

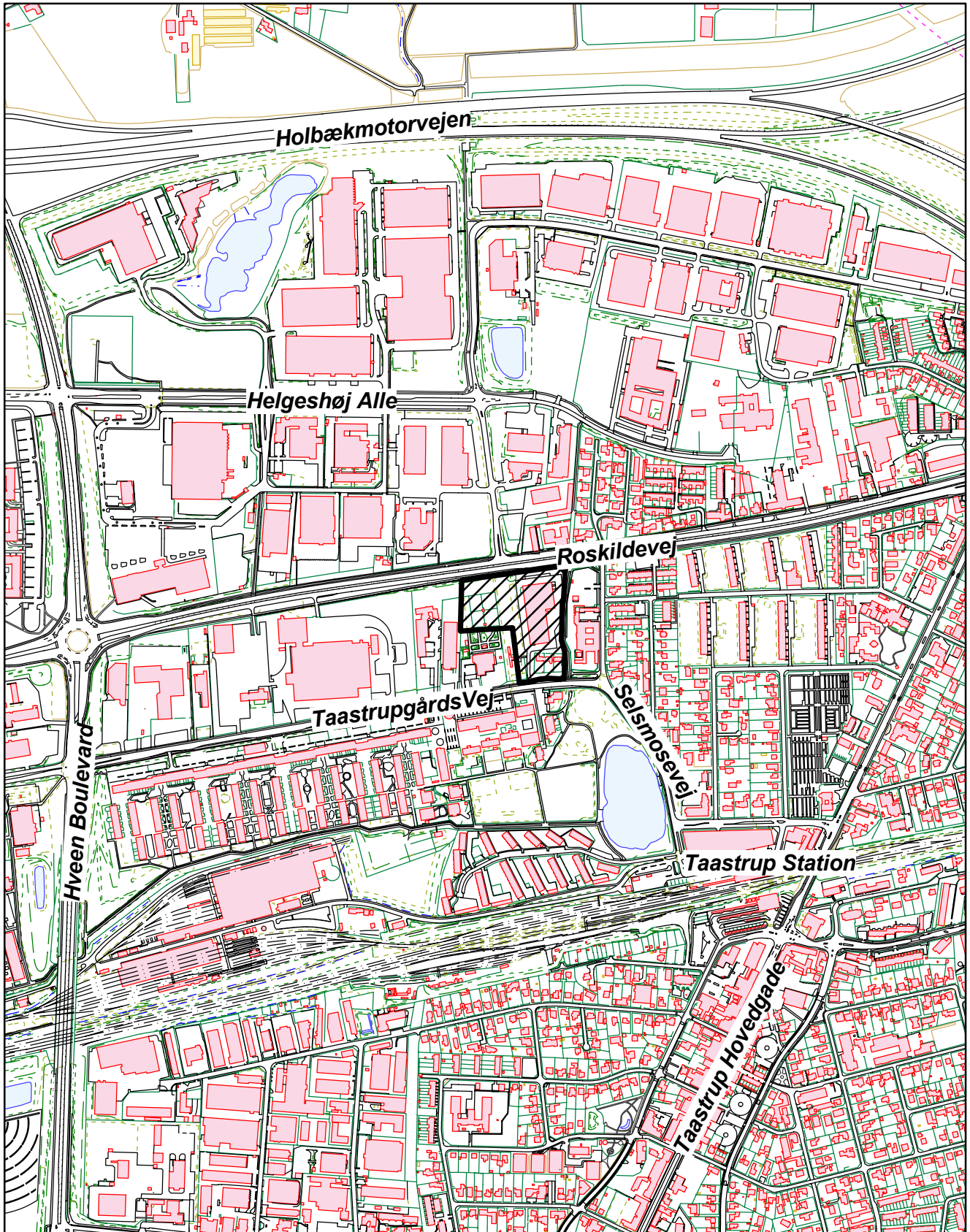


Lokalplangrænse




Bilag 1

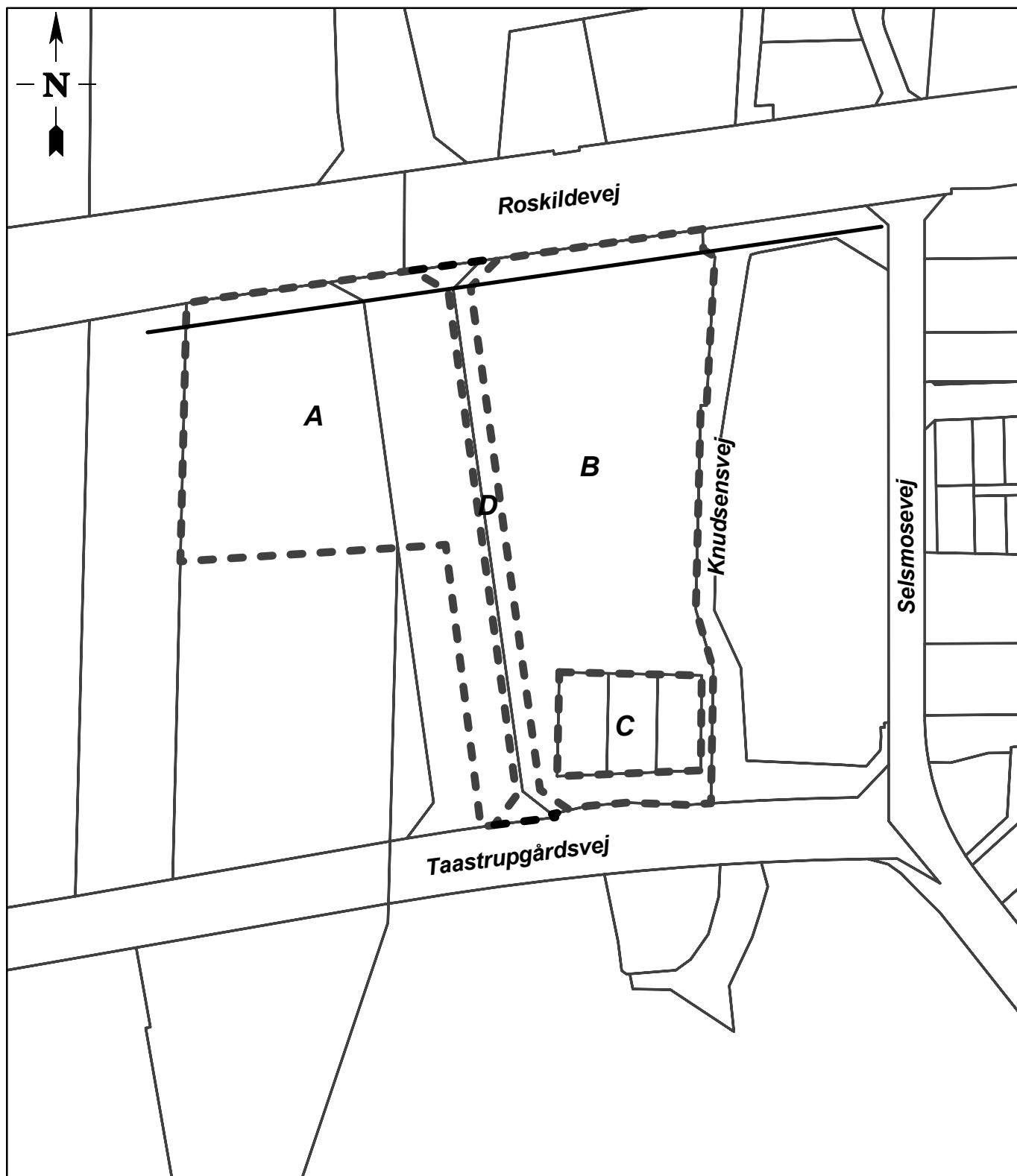
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00
	Lokalplan 1.64 Matrikelplan		Lokal 1282 DATO 22-01-2007 MÅL 1: 2000 JOUR.NR. 1335877



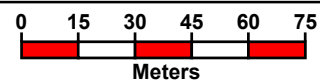
Lokalplan 1.64

Bilag 2


	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 1.64 Oversigtskort		DATO 22-01-2007 MÅL JOUR.NR. 1335877

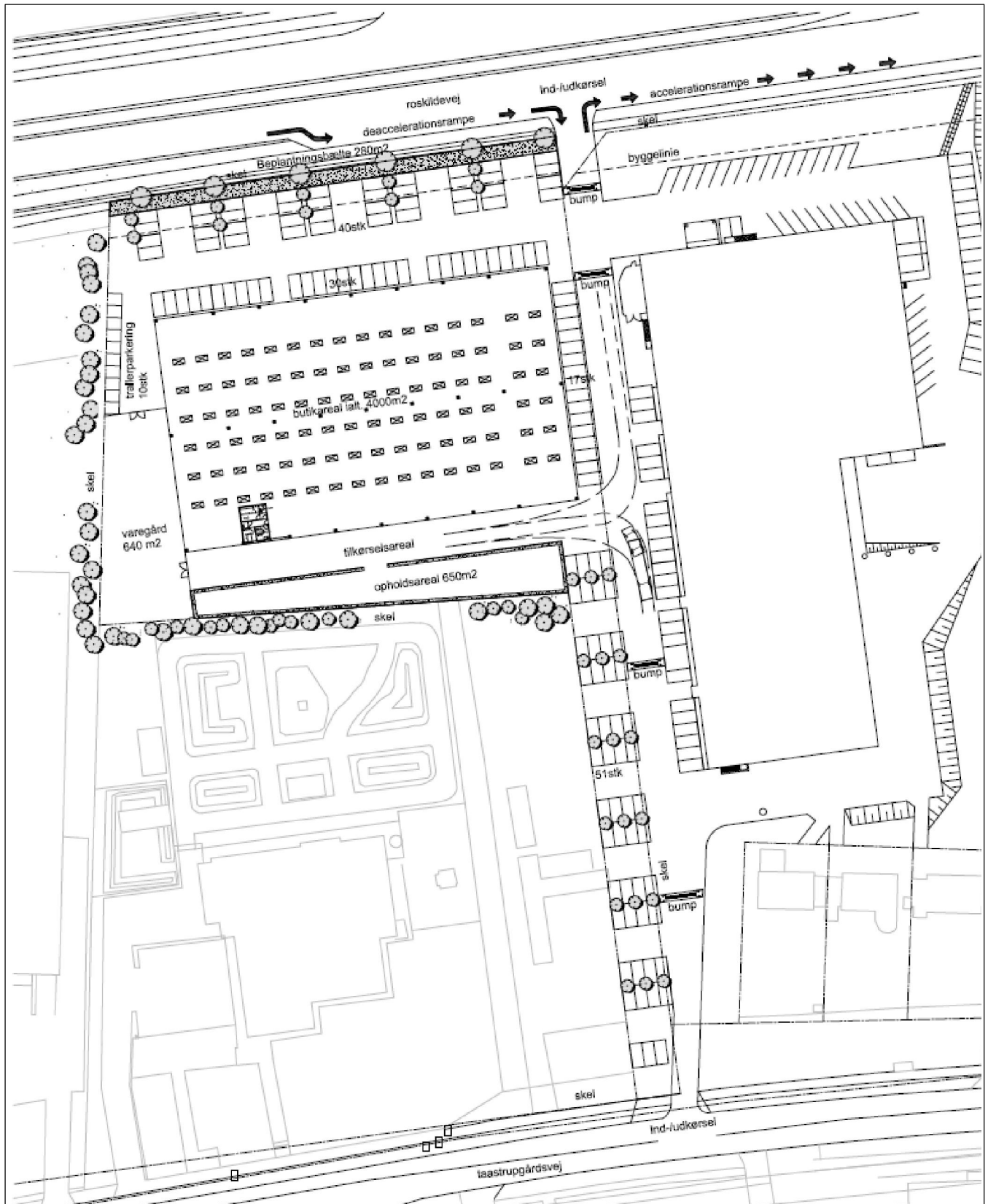


 Delområde
 Byggelinie



Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282	
	Lokalplan 1.64 Delområder		DATO: 22-01-2007 MÅL: 1: 2000 JOUR.NR.: 1335877	



Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Geodata

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

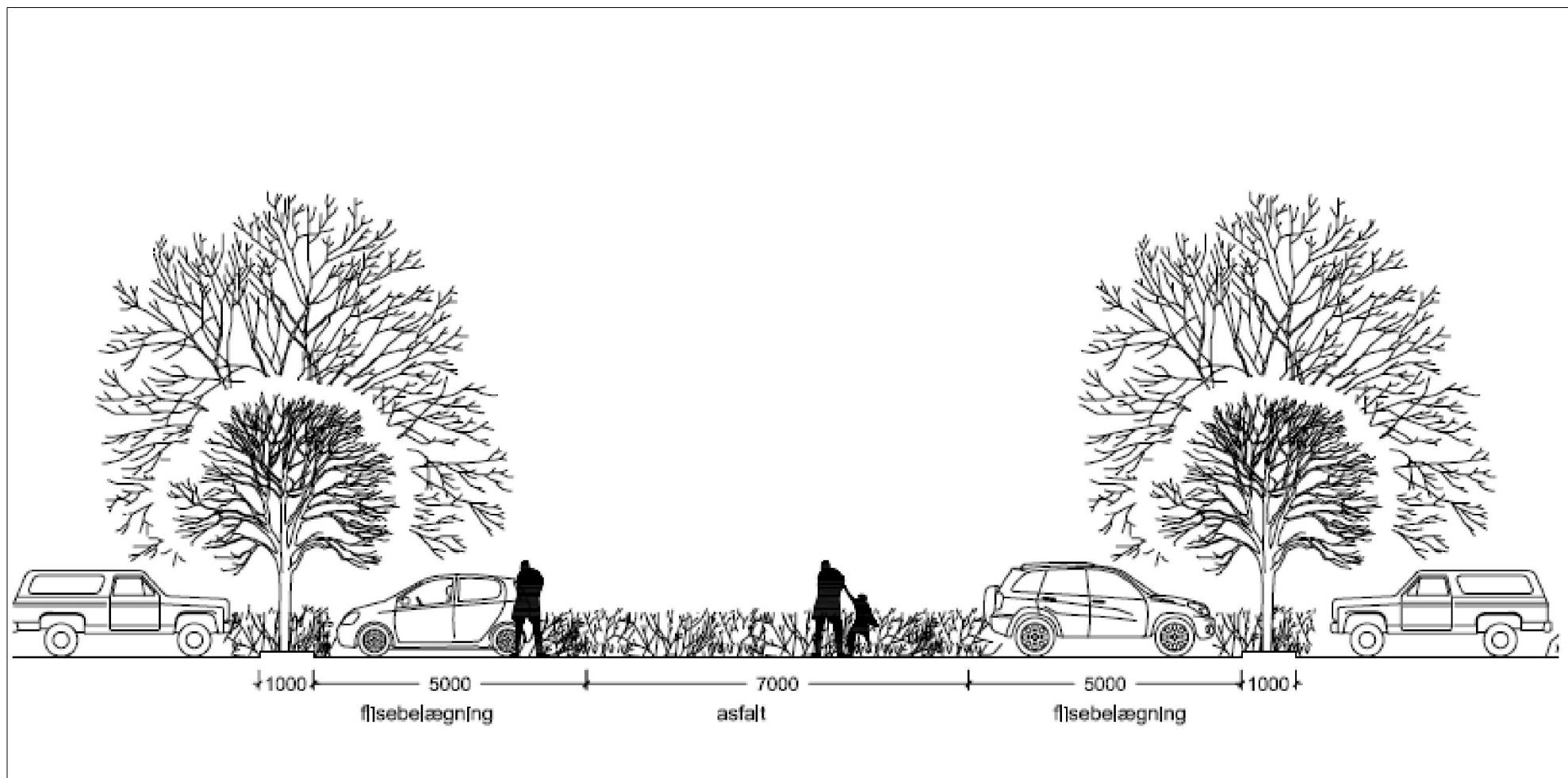
Lokalplan 1.64

Situationsplan


DATO 22-01-2007

MÅL

JOUR.NR. 1335877



Bilag 5

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
	Geodata		Lokal 1282
Lokalplan 1.64 Snit af parkeringsplads			DATO 22-05-2007 MÅL JOUR.NR. 1335877

Tjekliste til miljøvurdering af lokalplan 1.64

Screening	Væsentlig positiv	Begrænset positiv	Væsentlig negativ	Begrænset negativ	Ikke relevant	Bemærkninger
Bymiljø						
Grønne områder: Fredsskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser					x	
Byarkitektonisk værdi: Bykerne, villaområde					x	Bebyggelsen ligger uden for bykerneområdet. Bebyggelsen kan understøtte styrke indtrykket af Roskildevej som vej med byfunktioner
Kulturhistoriske forhold, kirkeomgivelser, ældre/typiske bevaringsværdige bygninger					x	
Diverse:						
Trafik						
Sikkerhed og tryghed: trafiksikkerhed, oversigt, hastighed, oplevelse af tryghed				x		Idet der etableres tilkørsel til Roskildevej med accelerations- og deaccelerations bane på Roskildevej
Energiforbrug: ændringer i forbrug, effektivisering af drift		x				Detailhandelsbutikker for pladskrævende udvalgsvarer langs Roskildevej kan fungere sammen med de regionale aflastningscentre ved Mårkærvej
Trafikmønstre: Trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter				x		Der vil være nogen trafik til detailhandelsbutikkerne og fritidsaktivitetscenteret. Noget af trafikken udgøres i dag af den eksisterende trafik til det eksisterende bowlingscenter.
Støj: Ændringer af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan					x	Den øgede trafik til området vurderes ikke at give hørbare ændringer af støjniveauet inden for lokalplanområdet.

forebygges og begrænses						
Diverse:						
Screening	Væsentlig positiv	Begrænset positiv	Væsentlig negativ	Begrænset negativ	Ikke relevant	Bemærkninger
Forurening						
Støjniveau: Støj, vibrationer, ventilationsstøj, transportstøj, støj fra børn				x		Der kan forekomme støj fra ventilationsanlæg og kørsel på ejendommene
Lys- og reflektionsgener: Belysning, blanke overflader, trafiklys					x	Der vil forekomme belysning af bebyggelserne og parkeringsarealerne
Luftkvalitet: Støv, vanddamp, aerosoler, lugt					x	Der vil kun forekomme afkast fra almindelig rumventilation
Jord: Forureningsklasser, jordbundsforhold					x	Der forventes kun håndteret mindre jordmængder ved etablering af detailhandelsbutikkerne.
Grundvand: Afstand til vandforsyning/boringer, indvindingsområder					x	Lokalplanområdet ligger i område med begrænset drikkevandsinteresse.
Overfladevand: Afledning til søer, åer, grøft, dræn, risiko for spild med forurenende stoffer					x	Ingen vandløb eller vådområder i nærheden.
Eksisterende forurening: Jordforurening, støjbelastning, luftforurening					x	Der er ikke kortlagt forurening på området
Samlet belastning i området: Ovenstående underpunkter samlet set					x	
Diverse:						

Screening	Væsentlig positiv	Begrænset positiv	Væsentlig negativ	Begrænset negativ	Ikke relevant	Bemærkninger
Ressourceanvendelse						
Arealforbrug: Udlæg i forhold til strategier, visioner		x			x	Bebyggelse på areal, der er udlagt til erhverv og detailhandel for pladskrævende udvalgsvarer og dels udnyttelse af eksisterende bebyggelse med mulighed for ændret anvendelse - centerformål
Energiforbrug: Opførelse, drift				x		Energi til belysning, ventilation. Opvarmning vil ske ved fjernvarme.
Vandforbrug: Kapacitet, bortledning, recirkulation				x		Der anvendes kun vand til rengøring, sanitære og restaurantformål.
Produkter, materialer, råstoffer: Bæredygtighed, levetid, aldring					x	
Affald, genanvendelse: Restprodukter, sortering, genbrug				x		Der vil være emballage affald, som kan bortskaffes til genanvendelse samt dagrenovation
Diverse:						
Befolkning og sikkerhed						
Demografi og socioøkonomiske forhold: Arbejdspladser, omsætning, bosætning, skattegrundlag		x			x	
Arbejds miljø: Hensyn, sikkerhed, beskyttelse					x	
Svage grupper: Adgangs- og parkeringsforhold, blindeudstyr						Adgange etableres i niveau, så handicappede har direkte adgang ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse.

Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning: Afstande, hensyn					x	
Skyggevirksomheder og øvrige naboerforhold: Nærhed, udsigt, indblik, lysindfald					x	
Diverse:						
Screening	Væsentlig positiv	Begrænset positiv	Væsentlig negativ	Begrænset negativ	Ikke relevant	Bemærkninger
Landskab						
Landskabelig værdi: Landsby, landskab, kulturhistorie					x	
Skove: Skovrejsning/nedlæggelse, fredsskov					x	
Dyre- og planteliv: Mangfoldighed, faunapassager					x	
Friluftsliv/rekreative interesser					x	
Frednings- og naturbeskyttelseslinjer: Skov, sø, strand					x	
Diverse:						
Andet						

Samlet vurdering:

Yderligere bebyggelse til detailhandelsformål vil ikke belaste området langs Roskildevej, snarere have en mindre positiv virkning på området. Flere butikker for pladskrævende udvalgsvarer kan bevirke, at der vil blive handlet lokalt frem for, at der handles uden for Taastrup.

Mulighed for at forstærke og underbygge eksisterende bowlingcenter kan styrke mulighederne for fritidsaktivitet for kommunens borger lokalt, så de nødvendigvis ikke skal afsøge tilbud uden for kommunen. Dermed kan tilbud om forlystelse og fritidsaktiviteter være medvirkende til at skabe et tilhørsforhold til Taastrup.