



# **Lokalplan nr. 1.01.8.1**

---

Et område mellem Brorsonsvej, Kirkevej og Selsmosevej

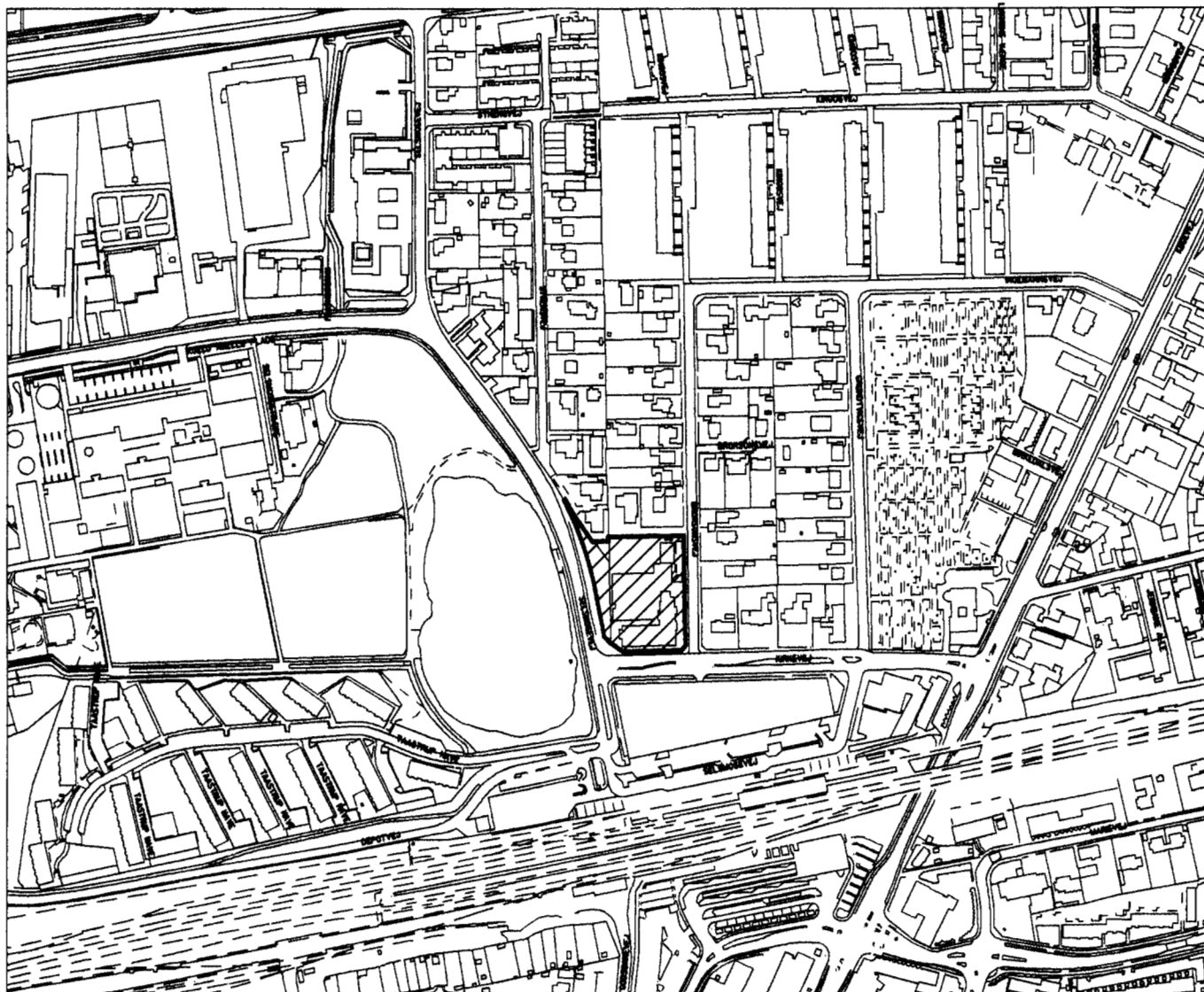
Taastrup

Erhvervsformål - hotel

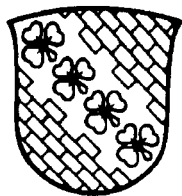
**01.03.2000**

# LOKALPLAN

1.01.8.1



**Høje-Taastrup Kommune**



# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.01.8.1

Lokalplanen omfatter et område beliggende i Taastrup mellem Brorsonsvej, Kirkevej og Selsmosevej.

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse, lokalplan 1.01.8.1 .....</b>	<b>2</b>
Lokalplanens formål .....	2
Lokalplanens indhold.....	3
Historie.....	4
Forholdet til anden planlægning .....	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
<b>Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.07.4.....</b>	<b>7</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus .....	7
§ 3. Områdets anvendelse .....	7
§ 4. Udstykning .....	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	8
§ 7. Skiltning .....	9
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.....	9
§ 9. Adgangsforhold og parkering. ....	10
§ 10. Lednings- og affaldsanlæg .....	10
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	11
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	11
Vedtagelsespåtegning .....	11

### Redegørelse, lokalplan 1.01.8.1

Lokalplanen omfatter et område i Taastrup beliggende mellem Brorsonsvej, Kirkevej og Selsmosevej.

Lokalplanen udlægger området hotelvirksomhed.

Forslag til lokalplanen fremlægges offentligt i minimum 8 uger for at sikre borgerne kendskab til og indflydelse på udviklingen i lokalområdet. Herefter kan den vedtages endeligt af byrådet med eventuelt mindre ændringer. I fremlæggelsesperioden er der mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til lokalplanen.

#### **Lokalplanens formål**

Lokalplanen tilvejebringes som grundlag for en udvidelse af det eksisterende hotel og en ændring af de matrikulære forhold i området.

Planen skal sikre en hensigtsmæssig udbygning af området, herunder adgangsforhold og placering af bebyggelsen, parkering, friarealer, beplantning m.v.



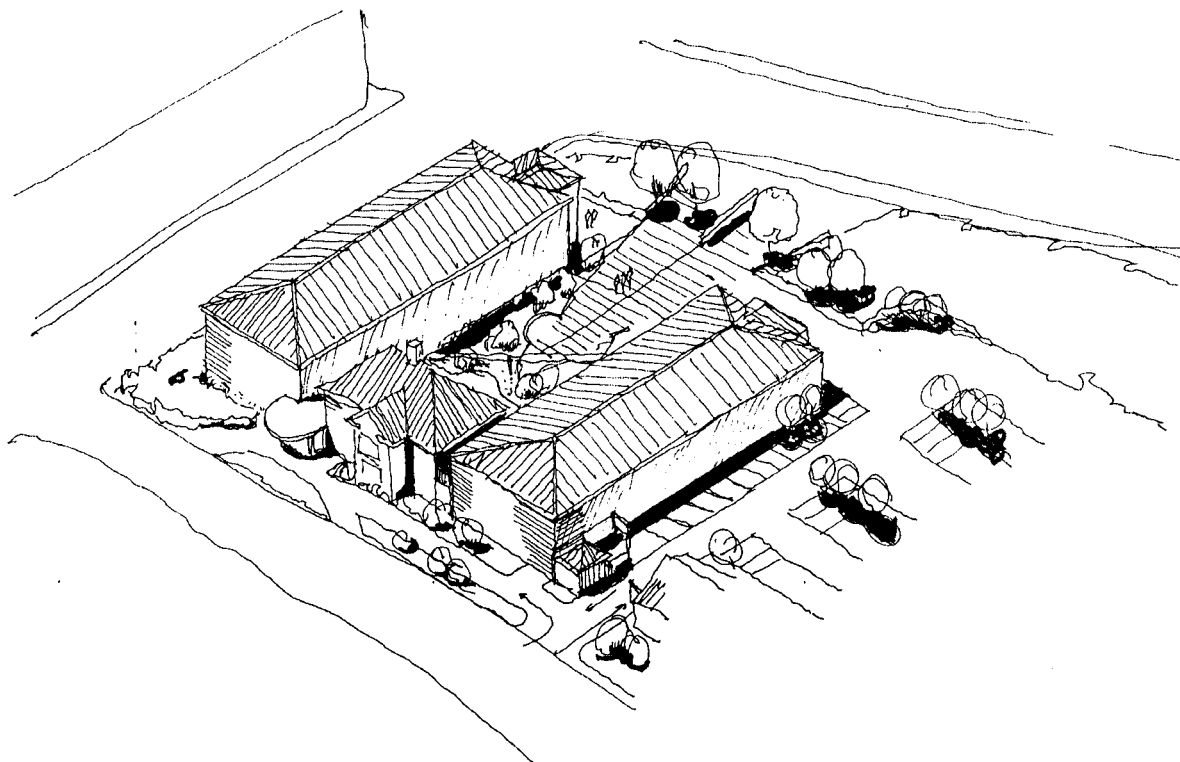
*Park Hotel, Brorsonsvej. Indgangsparti.*

## Lokalplanens indhold

Anvendelsen af planområdet fastlægges til erhvervsformål; hotel- og konferencevirksomhed. Der kan desuden indrettes en beboelseslejlighed til brug for hotellets personale.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 60 for den enkelte ejendom. Bygningshøjden fastlægges til max. 13 meter over terræn med en facadehøjde på op til 7-9 meter.

Den nedenfor viste rejste plan giver et indtryk af det samlede byggeris volumen.



*Skitseprojekt for udbygning af Park hotel. Rejst plan.*

Mod Selsmosevej fastlægges et grønt bælte på mindst 12 meter. Den interne kørevej kan dog godt snitte et lille hjørne af det grønne areal, hvor dette er hensigtsmæssigt på grund af anlæg af parkeringspladser.

Udstykning kan kun foretages efter en samlet plan for området.

Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser for bebyggelsens placering og udseende samt for oplag, beplantning, opholds- og parkeringsarealer.



*Park Hotel set fra Selsmosevej med sydfløjen til højre.*

Den planlagte nye fløj mod nord skal have samme arkitektoniske udtryk, som fløjen mod syd.

Det er lokalplanens intention at sikre et byggeri af god kvalitet både hvad angår udseende og materialer.

## **Historie**

Den gamle villa, der i dag rummer restaurant og mødelokaler, er opført i 1931 som en af de store patrichervillaer langs Kirkevej. Den anden villa beliggende Brorsonsvej 5 blev opført i 1943.

I 1980'erne var der ikke længere efterspørgsel efter de kæmpe store boliger, og de overgik delvist til erhvervsformål. I 1989 udarbejdede byrådet en lokalplan, der udlagde området mellem Brorsonsvej og Selsmosevej til hotel. Der blev bygget en stor værelsesfløj langs Kirkevej, og i 1991 blev det nye Park Hotel indviet.

## **Forholdet til anden planlægning**

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af ramme 122A. Det udlægges til erhvervsformål (hotelvirksomhed). Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Imidlertid begrænser rammebestemmelserne bebyggelsesprocenten til 50, hvor lokalplan 1.01.8.1 tillader 60. Ved den forestående revision af kommuneplanen foreslås bestemmelserne i ramme 122A ændret, så der bliver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60. Lokalplan 1.01.8.1 kan således ikke vedtages endeligt før Kommuneplan 2000 er vedtaget endeligt.

Området har siden 1989 været omfattet af lokalplan

1.01.8, der udlægger det til hotelvirksomhed. Bestemmelserne i den nye og den gamle lokalplan vil på en række punkter blive de samme. Bl.a. hvad angår byggeriets udformning, parkeringskrav, friarealer m.v.

Lokalplan 1.01.8.1 kommer desuden til at omfatte et mindre område af byplanvedtægt 1-01. Dette område er i byplanvedtægten betegnet "Fp" og udlagt til parkanlæg. Ca. halvdelen af området skal tillægges hotellet, men bevare sit parkagtige og alment tilgængelige præg. En mindre del af området forudsættes tillagt en naboparcel med beboelse. Resten af arealet overgår til "vejareal" i forbindelse med Selsmosevej.



*Det offentlige parkareal mod Selsmosevej*

### **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. Materialer med lav livscyklusbelastning af miljøet skal foretrækkes.

**Kvalitet:** Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.



**Energi:** Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

**Vand:** Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til vanding m.v.).

**Affald:** Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, jf. planlovens § 18, kun bebygges eller i øvrigt disponeres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.07.4**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Taastrup mellem Brorsonsvej, Kirkevej og Selsmosevej.

### **§ 1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til hotel- og konferencevirksomhed m.v.
- At muliggøre en udbygning af det eksisterende hotel.
- at sikre et byggeri af høj kvalitet.
- at regulere adgangs og parkeringsforhold.
- at fastlægge friarealer og beplantning indenfor området.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne nr. 4 ac, del af 4 ih og del af 42 alle Taastrup-Valby By, Taastrup-Nykirke samt alle parceller, der efter den 17. juli 1999 udstykkes fra nævnte ejendomme.
2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

1. Området må kun anvendes til hotelvirksomhed, konferencer o.l. samt tilhørende restaurant.
2. Der kan dog indrettes en bolig til brug for hotellets personale.
3. Aktiviteter indenfor området må ikke medføre gener for omkringliggende boliger og rekreative arealer. Byrådet vurderer i tvivlstilfælde, om der er tale om uacceptable gener.

### **§ 4. Udstykning**

Matrikulære ændringer i lokalplanområdet kan kun ske efter en af byrådet godkendt plan.

**§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 60.
2. Byggeri indenfor området må kun opføres med en placering, som er i overensstemmelse med den på bebyggelsesplanen bilag 2 viste placering.
3. Ingen del af tag eller gavl må være højere end 12 meter over terræn. Facader må ikke være højere end 7 meter, dog kan enkelte facadepartier og frontspidser opføres i op til 9 meters højde.
4. Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skel.
5. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at facade udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer Laeq, 24h) ikke overstiger 30 dB (A).

**§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. Til udvendige bygningssider og tag skal anvendes gedigne og velforarbejdede materialer, ligesom byggeriet skal fremstå i håndværksmæssig god kvalitet.
2. Gavle og andre tunge facadedele skal fremstå som muret byggeri i røde teglsten.
3. Til tage skal benyttes mørke tagsten i tegl. Alle bygninger skal have samme tagbeklædning.
4. Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på mellem 25 og 50 grader.
5. Nyt byggeri skal udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse bl.a. hvad angår proportioner, materialer, farver og arkitektonisk udtryk. Før større ny- og ombygninger skal udarbejdes et projekt, som skal godkendes af byrådet.

## § 7. Skiltning.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Skilte skal primært være informative og må kun indeholde navn på firma, branche, hovedprodukt o.l. samt firmalogo.
3. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningens facade og i størrelse og design udformes under hensyntagen til bygningens arkitektur.
6. Ud over facadeskilte kan der etableres:  
Skilt på galge ved indkørsler: Galgen må max. have en højde på 1 meter og en længde på 1.20 meter.  
Flaggrupper: Flagstængerne skal være lige høje og højst 14 meter. Flaggrupperne må ikke være et dominerende element i området.
6. Der må i øvrigt ikke indenfor lokalplanområdet foretages egentlig reklamering udendørs uden byrådets tilladelse.

## § 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Der skal tilvejebringes velfungerende fri- og opholdsarealer, svarende til mindst 30% af etagearealet til erhverv og 100% af etagearealet til beboelse. I princippet svarende til udlæg som vist på kortbilag 2.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Fri- og opholdsarealer skal anlægges og vedligeholdes som have. På parkeringsarealerne skal etableres spredt træbeplantning for at hindre udsyn til parcelhusene nord for området.
3. De mod Selsmosevej beliggende friarealer skal integreres i den grønne del af vejarealet efter kommunens anvisninger. Områdets offentlige tilgængelighed og grønne karakter skal bevares. Der udlægges grønt område i et bælte på mindst 12 meter fra skel mod Selsmosevej, i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres nogen egentlig hegning i skellet.
4. Den nordlige del af arealet mod Selsmosevej kan indgå som have for naboparcelhuset efter en af byrådet godkendt matrikelplan. Der kan hegnes med levende hegn mod skel.

5. Der opføres en 1.8 meter høj teglstensmur i skel mod matrikel 4 il Taastrup-Valby by, Taastrup-Nykirke. Muren opføres i samme type og farve teglsten som det øvrige byggeri. (se § 6 pkt. 2).
6. Der må i øvrigt indenfor lokalplanområdet kun hegn med levende hegn, idet det levende hegn evt. kan suppleres med trådhegn eller lignende.
7. Op til skel mod parcelhusområdet mod nord anlægges et 2,5 meter bredt beplantningsbælte langs parkerings- og vejarealer. Udformningen skal godkendes af byrådet.
8. Der må ikke uden byrådets godkendelse foretages terrænregulering ud til naboskel mod nord og vest.
9. Udendørs belysning, herunder belysning af parkeringsområdet skal udføres på en sådan måde, at det ikke er til gene for omkringboende.
10. Udendørs oplagring af affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt, og skal i øvrigt begrænses mest muligt. Der må ikke etableres egentlige oplag.

#### **§ 9. Adgangsforhold og parkering.**

1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brorsonsvej. Der kan etableres højst 3 overkørsler.
2. Der skal anvises parkeringsmuligheder svarende til minimum 1 parkeringsplads pr. hotelværelse og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> af øvrige etageareal. 60 % af parkeringsarealet skal være anlagt ved ibrugtagning af ny bebyggelse. Resten af parkeringsarealet skal tilvejebringes, når byrådet skønner det nødvendigt.

#### **§ 10. Lednings- og affaldsanlæg .**

1. Al ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes den offentlige kloak.
2. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

3. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af området affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervs-genbrug. Adgangsarealerne skal indrettes, så der er nem tilgængelighed for renovationsfolk- og biler.
4. Eksisterende deklamationer og deklaramentsbælter for vandledninger m.m. indenfor lokalplanområdet skal respekteres. Der må ikke bebygges, beplantes eller etableres andre forhold, der kan hindre adgang til og vedligeholdelse af ledninger og brønde eller påvirke disses drift.

**§11. Forudsætning for  
ibrugtagning af ny  
bebyggelse**

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret:

- De i §8 pkt. 1 og 3 nævnte fri og opholdsarealer.
- Det i §8 pkt. 6 nævnte beplantningsbælte.
- De i §9 pkt. 2 nævnte parkeringspladser
- De i §10 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.

**§ 12. Ophævelse af lokal-  
plan**

Med vedtagelse af lokalplan 1.01.8.1 ophæves den af byrådet den 15. august 1989 godkendte lokalplan 1.01.8 samt den del af byplanvedtægt 1-01 som omfattes af lokalplan 1.01.8.1.

**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 de omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd den 25. januar 2000.

Anders Bak  
borgmester

/

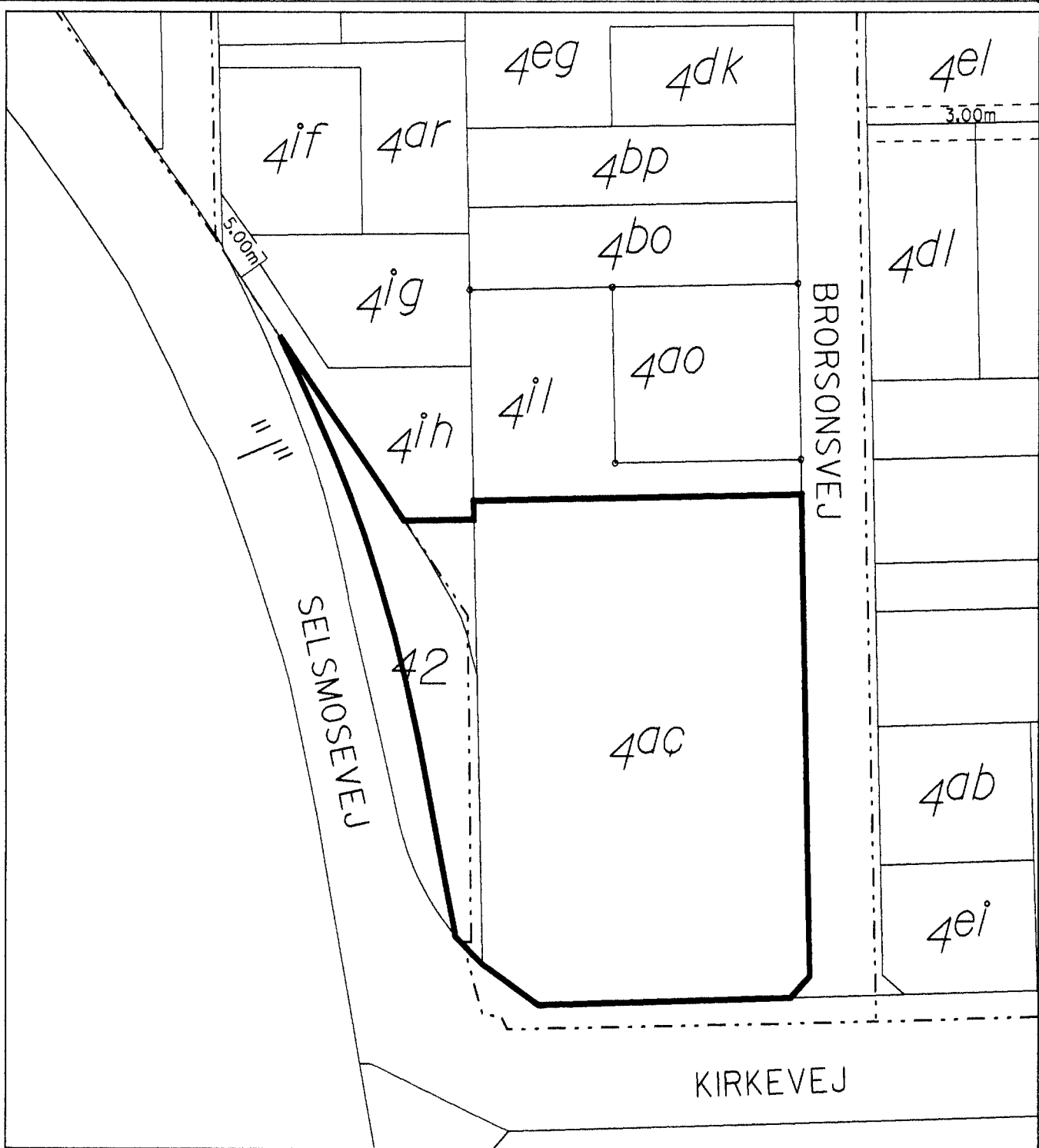
Klaus T. Møller  
afdelingschef

Tinglyst den 29. februar 2000 under nr.: 4329

Tinglyst på matriklerne nr.: 4 ac, 4 ih og 42 Taastrup  
Valby by, Taastrup Nykirke.

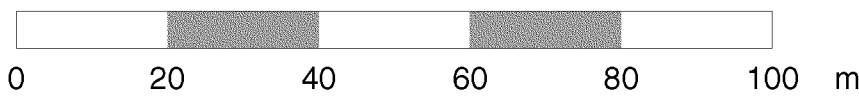
Retten i Taastrup den 1. marts 2000.

sign.: Merete Bruun




— Lokalplangrænse

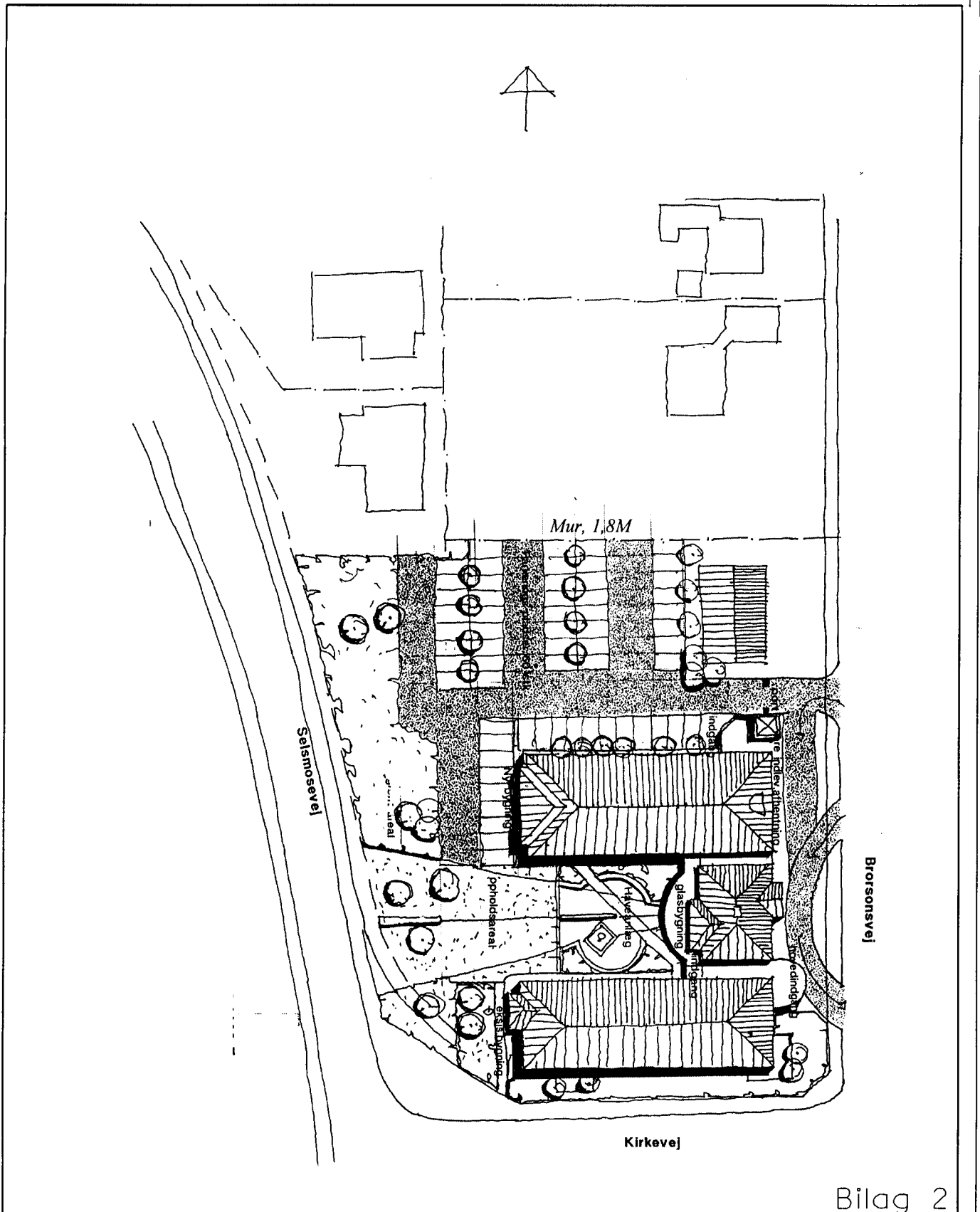
- - - - - Vandledning



Bilag I

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygges-nljka		Lokal: 1281 UBK
Lokalplan 1.01.BJ Matrikelplan		DATO 14. Juli 1999 MÅL 1: 1000 JOUR.NR. 1/10-0001	





Bilag 2



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-nr.

Lokal: 1281 UBK

Lokalplan 1.01.8.1

DATO M. JUN. 1999

Bebyggelseplan

MÅL 1: 500

JOUR.NR.: 1/10-001

