



# **Lokalplan nr. 1.05.1**

---

Området Lykkens Gave syd for Roskildevej

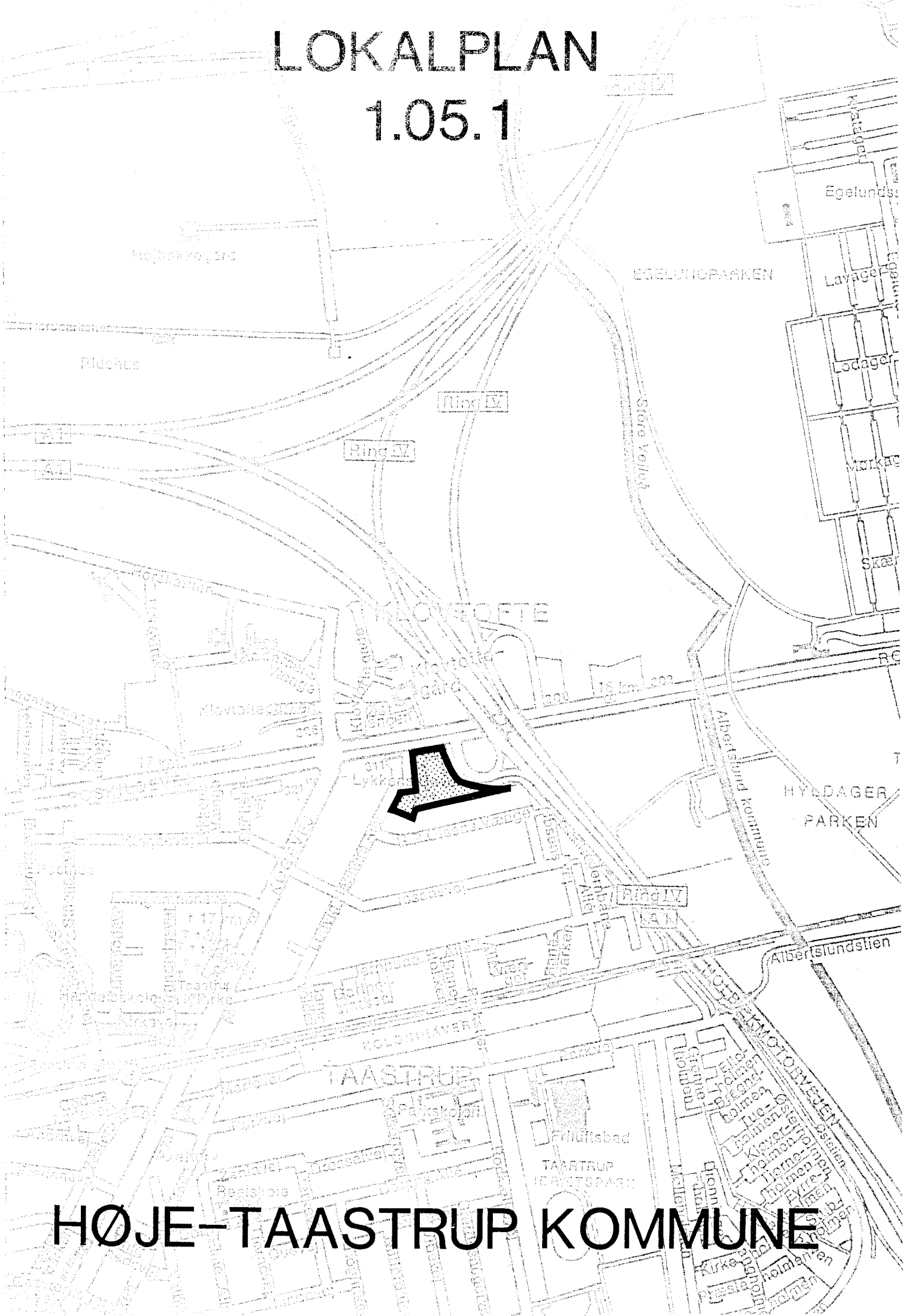
Taastrup

Boligformål

**14.07.1988**

# LOKALPLAN

## 1.05.1



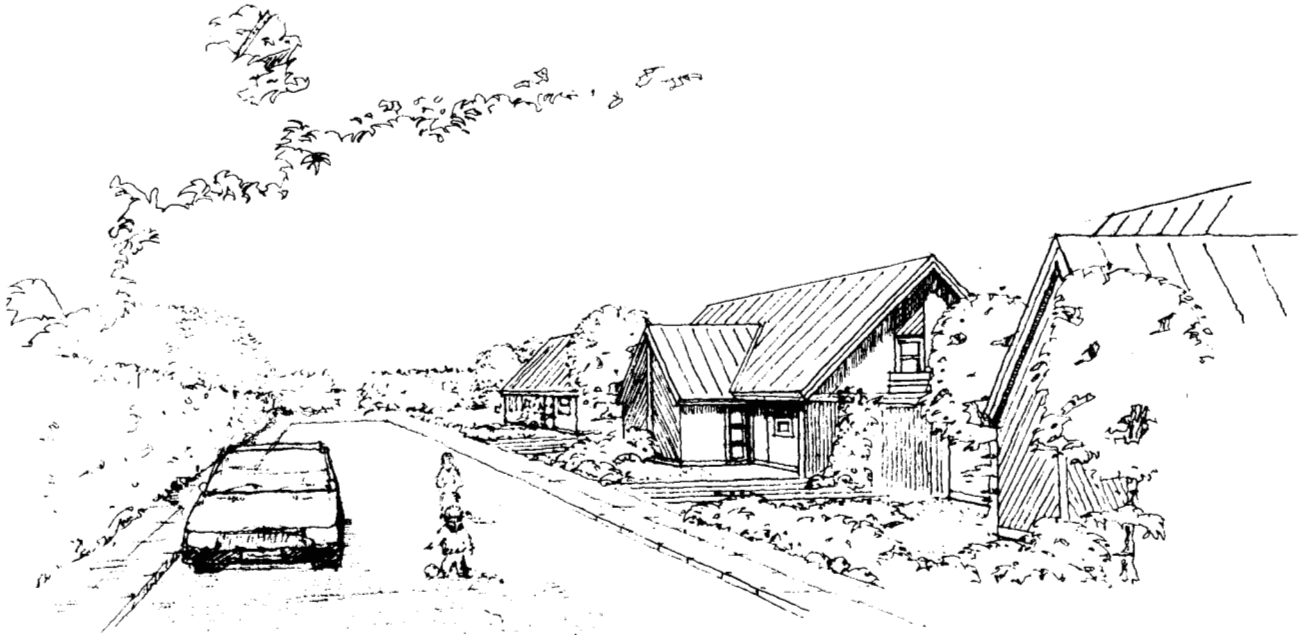
# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

## 1.05.1

**TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE, LYKKENS GAVE.**

Høje-Taastrup kommune



### Redegørelse, lokalplan 1.05.1.

#### **Indledning.**

Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse samt placering og udformning af veje, stier, bygninger, beplantninger med videre.

Inden byrådet kan vedtage planen endeligt skal den i 8 uger være offentligt fremlagt, så borgerne og andre interesserede har mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag.

#### **Planens indhold.**

Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse, omfattende 26 boliger i 1 1/2 etage opført som dobbelt/kædehuse på grunde på mellem 300 og 350 m<sup>2</sup>.

Det fastlægges, at der indenfor området skal

være mindst fire forskellige boligstørrelser.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed eksklusive arealer til vej, vendepladser og støjafskærmning bliver ca. 25.

De eksisterende bygninger nedrives.

En støjvold på 3 meter sikrer, at det udendørs støjniveau i området nedbringes til højst 55 db(A).

1. salen på de huse, der ligger nærmest Roskildevej skal desuden opføres med lydisolerende bygningsdele.

De interne veje skal anlægges som § 40-veje.

#### **Forholdet til anden planlægning.**

Området ligger indenfor kommuneplanens ramme 112. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen.

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-05, der med lokalplanens vedtagelse aflyses for området.

Byplanvedtægten fastlægger en mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>, men åbner samtidig mulighed for at grundstørrelsen kan nedsættes ved samlede bebyggelsesplaner.

Området får stiforbindelse til Øststien langs Holbækmotorvejen.

#### **Retsvirkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

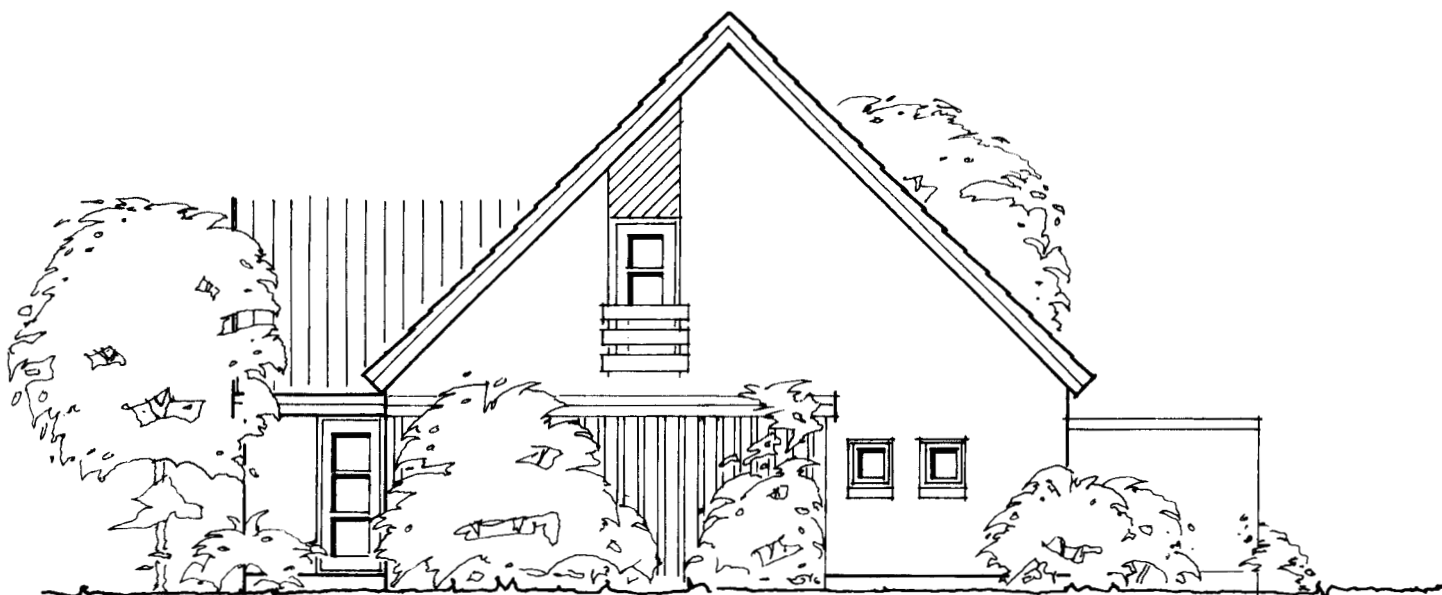
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

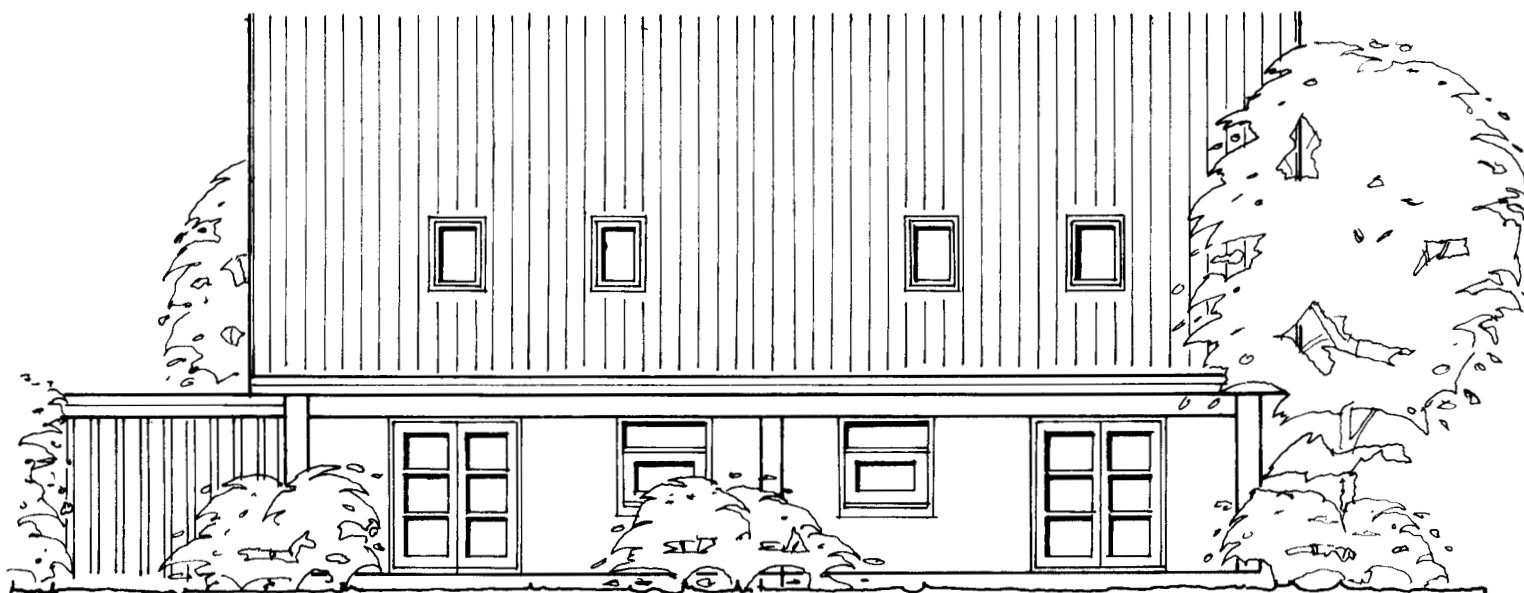
Private byggeservitutter og andre tilstands-

servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.



GAVL



HAVEFACADE



INDGANGSFACADE



GAVL



## Høje-Taastrup kommune, lokalplan 1.05.1.

Lokalplan 1.05.1 omfatter et område omkring "Lykkens Gave" beliggende i Taastrup syd for Roskildevej og vest for opkørselsrampen til Holbækmotorvejen.

### § 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for en tæt og lav boligbebyggelse.

### § 2. Lokalplanens området og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1266/1-1-1 og omfatter matrikelnumrene 15 a og 15 bm Tåstrup-Valby by, Tåstrup-Nykirke, samt alle parceller, der efter den 15.9.1987 udstykkes herfra.

2. Lokalplanens området er beliggende i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse - dobbelthuse, samt fællesarealer og støjvold.

2. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

3. Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder også ved skiltning og lignende), at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

4. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 3, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels- og vognmands-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrette pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

5. Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets daglige forsyning, når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

**§ 4. Udstykning.** 1. Udstykning indenfor lokalplanens område må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kortbilag 1266/1-1-3 viste retningsgivende udstykningssplan (max. 26 grunde).

2. De enkelte grunde indenfor området skal være mindst 300 m<sup>2</sup>.

3. Den anførte grundstørrelse er eksklusiv vej- og stiareal.

**§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.**

**1. Vej og sti.**

1.1. Området har tilkørsel fra Ludvig Hegners Allé. De enkelte grunde har kun tilkørsel fra det interne vejssystem.

1.2. Vejstykket A-B (jf. kortbilag 1266/1-1-3) udføres i 10 meters bredde.

Vejstykkerne C-D, E-F og G-H, (jf. kortbilag 1266/1-1-3) udføres i 8 meters bredde, afsluttet med vendepladser, jf. Vejdirektoratets anvisninger.

1.3. Vejene udføres som § 40-veje med markeret område til motoriseret trafik.

1.4. Detaljeret vejprojekt skal godkendes af byrådet.

1.5. Området tilsluttes den offentlige sti mod øst som vist på kortbilag 1266/1-1-2, med 2 4 m brede stier.

## **2. Parkering.**

2.1. Til parkering skal der minimum udlægges et areal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

Det daglige parkeringsbehov skal kunne dækkes på egen grund.

Byrådet kan til enhver tid forlange, at den nødvendige parkering etableres. Ved byggeriets ibrugtagning, skal mindst 1 p-plads/-carport være etableret.

## **§ 6. Støjafskærmning.**

Mod Roskildevej og rampen til Holbækmotorvejen etableres en tre meter høj støjvold med et forløb som vist på kortbilag 1266/1-1-3.

Volden konstrueres og beplantes efter byrådets anvisninger.

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

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed eksklusivt vej, vendepladser, areal til støjvold og deklarationsarealet mod Roskildevej.

2. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.

3. Bygninger skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 1266/1-1-2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn og der må ikke indrettes garage i kælder.

5. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,3 målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

7. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45-60°. Garager, carporte og lignende kan opføres med flade tage.

8. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere vej- og naboskel end 2,5 m.

Garager, carporte, redskabsrum og lignende mindre bygninger kan dog opføres i skel mod nabogrund eller sti, når bestemmelserne i den til enhver tid gældende byggelov (bygningsreglementet) er opfyldt.

9. Der kan på den enkelte ejendom opføres et sammenhængende carport/garage- og redskabskur på ialt højst 30 m<sup>2</sup>. Her ud over kan der kun opføres højst to små bygninger (skure, drivhuse eller lignende) hver med en grundflade på indtil 10 m<sup>2</sup> (jf. bygningsreglementets afgrænsning af småbygninger, hvor bygningsreglementet ikke finder anvendelse).

10. Der kan opføres overdækkede terrasser på højst 25 m<sup>2</sup>, når dette sker efter fælles retningslinier udarbejdet af grundejerforeningen og godkendt af byrådet.  
Der kan ikke opføres havestuer og lignende.

11. Der må ikke opføres garage, carport eller lignende mindre bygninger mellem husfacade og vejskel.

12. Der skal indenfor området opføres mindst 4 forskellige lejlighedstyper og størrelser med en efter byrådets skøn rimelig fordeling.

13. Beboelsesbygninger skal konstrueres således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A)

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

2. Bebyggelsens udseende, materialer og farve, skal godkendes af byrådet.

3. Ydervægge, opføres af røde tegl - mindre partier som malet træværk/eternit eller lignende.

4. Tage belægges med røde vingetage tegl eller tilsvarende.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

5. Carporte og redskabsrum udføres med ydervægge som træskelet beklædt med "1 på 2" bræddebeklædning og med fladt tag/tagpapbelagt.

6. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

## § 9. Ubebyggede arealer og beplantning.

1. På den enkelte ejendom skal opholdsarealer svare til mindst 100 % af etagearealet og ubebyggede arealer må kun anvendes til have og gårdsplads.

2. I skel mellem de to halvdele af et dobbelt- hus på den side som vender væk fra gaden kan opføres en mur i 2 meters højde og 3 meters længde. Muren skal støde op til beboelsesbygningen.

3. Mod Ludvig Hegners Allè og mod den offentlige sti langs området's østlige afgrænsning etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte.

4. Støjvold, fællesområder og beplantningsbælter beplantes efter en af byrådet godkendt plan.

5. Der udlægges fælles opholds- og legearealer som vist på kortbilag 1266/1-1-2.

## § 10. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Samtlige nye boliger i bebyggelsen skal tilsluttes et fælles radio/TV-antenneanlæg, der godkendes af byrådet.

Der må ikke på den enkelte bygning opsættes udvendige antenner.

2. Samtlige boliger i området tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg, fjernvarme

efter byrådets anvisning. El må ikke benyttes som varmekilde.

3. Samtlige boliger tilsluttes det offentlige vandforsynings- og kloakeringsnet.

#### **§ 11. Grundejerforening.**

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det. Byrådet skal godkende foreningens vedtægter.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, beplantningsbælter, støjvold samt de interne veje og stier, og det i § 10 stk. 1 nævnte fællesantenneanlæg.

#### **§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.**

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal:

1 Den i § 9 stk. 3 og 4 nævnte beplantning være etableret.

2. Bebyggelsen være tilsluttet de i § 10 stk. 2 og 3 nævnte forsyningsanlæg.

3. Den i § 6 nævnte støjvold med beplantning være etableret.

#### **§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt.**

Den af Boligministeriet den 30. august 1962 godkendte byplanvedtægt 1-05 for Høje-Taastrup kommune ophæves for den del, som omfatter nærværende lokalplanområde.

#### **§ 14. Servitut.** Områdets sydlige og nordlige del er belagt med kloakservitutter, jf. kortbilag 1266/1-1-3-

**Vedtagelses-  
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 15. marts 1988.

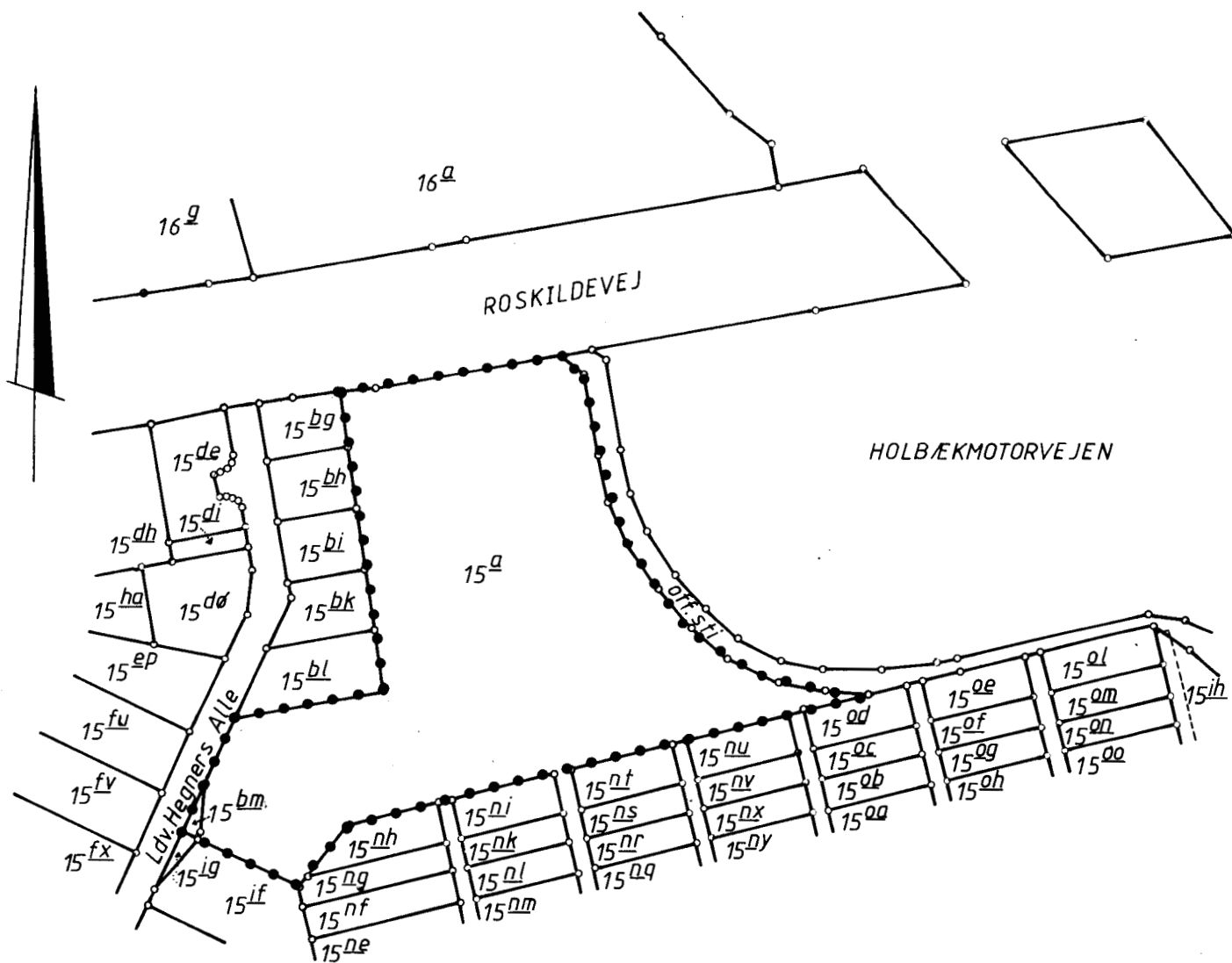
Anders Bak  
borgmester

/

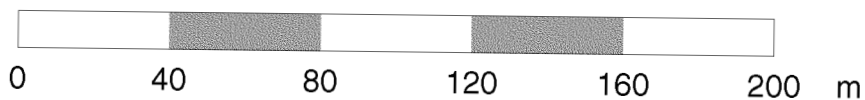
Børge Romme  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 14.07.1988 11223  
Retten i Tåstrup  
Lyst. Akt. Q nr. 327.


E. Jørgensen  
kontorfm.



..... Lokalplanens områdegrænse

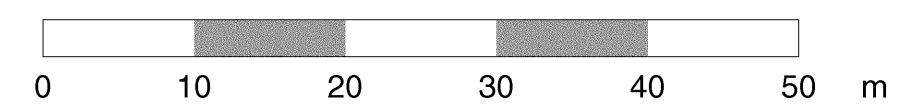
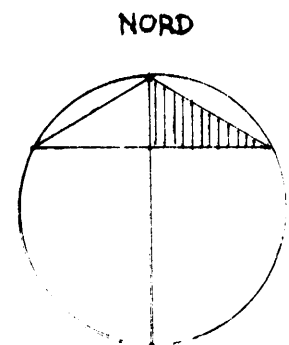
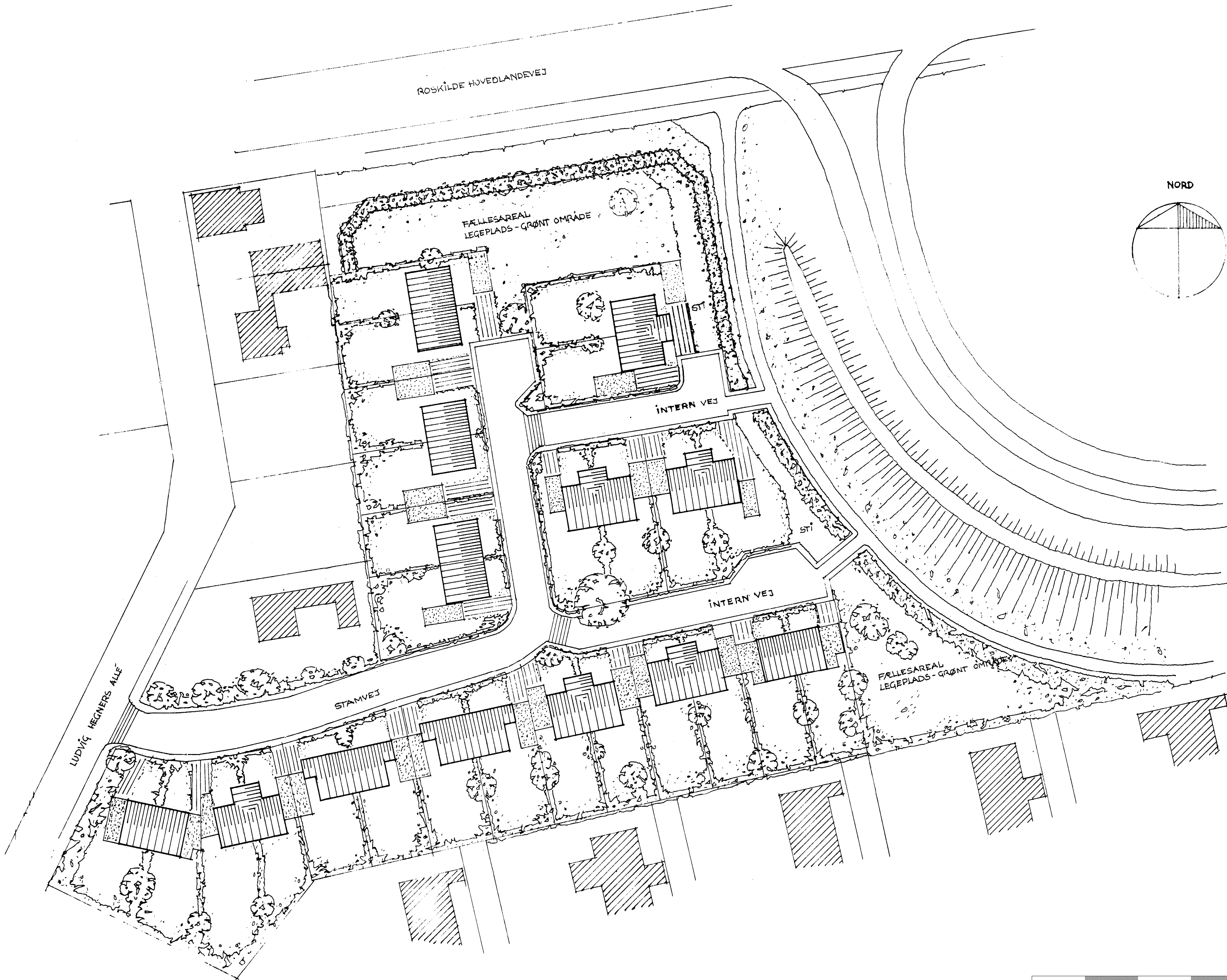



Del af Tåstrup Valby by, Tåstrup Nykirke

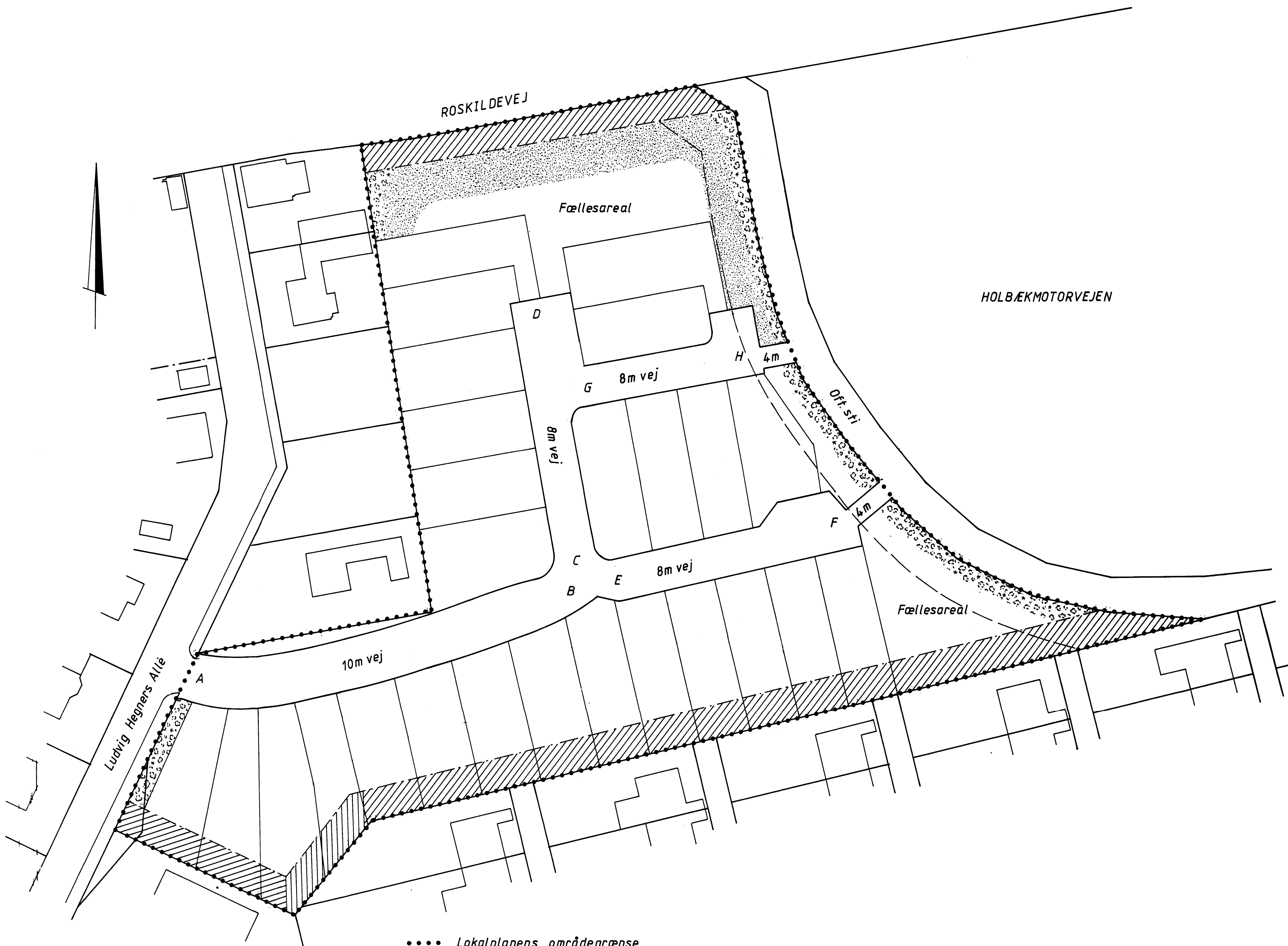
 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhald		Konstr.	
		1:2000		Tegn. og Tek. 12/87	
Lokalplan 1.05.1		Tegn. nr. 1266/1-1-1		Repr. dato	
Matrikelplan		Repr. dato		Grundmateriale er udfærdiget af	

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 15/9-1987

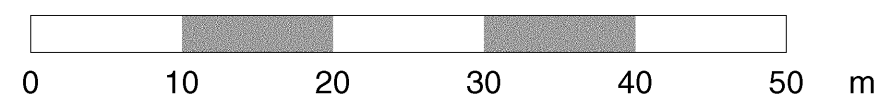


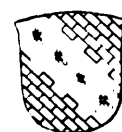


 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold	
		1:500	
Lokalplan 1.05.1		Konstr.	
Bebyggelsesplan		Tegn.	
		Godk.	
		Stedsejeren	
Rettdato	26.08. E. Ko	Tegn. nr.	1266/1-1-2
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget		af ark. m.a.s. Poul Skarvad	



- ..... Lokalplanens områdegrænse
- ▨ Servitutbælte for off. kloak
- ▨ Beplantningsbælte 3-5m
- ▨ Støjvold
- Byggelinie



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhold		Konstr.	
		1:500		Tegn. <input checked="" type="checkbox"/> 5. Vg. Dedk. <input checked="" type="checkbox"/> 1. Vg. Stedingsnr.	
Rett. dato	2. b. 88 E.K.	Tegn.	nr. 1266/1-1-3		
Planen indeholder		Repro. dato			
Grundmaterialet er udfærdiget af					