



Lokalplan nr. 1.08.2

Taastrupgårdsvej

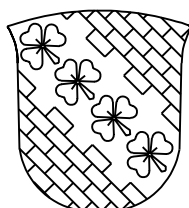
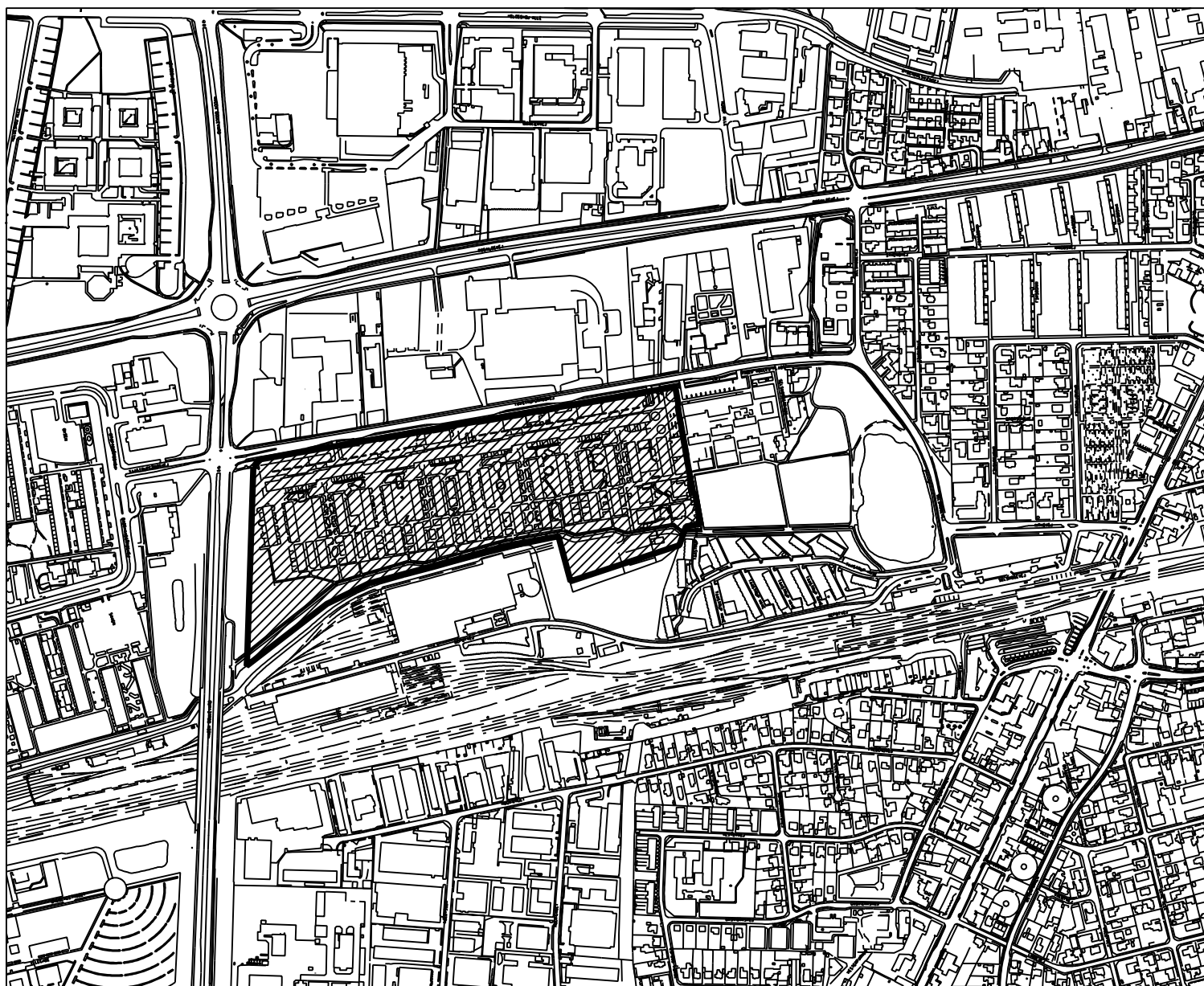
Taastrup

Boligbebyggelsen Taastrupgård

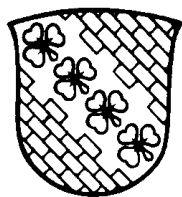
18. september 2001

LOKALPLAN

1.08.2



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.08.2

for boligbebyggelsen Taastrupgård

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 1.08.2 for Taastrupgård

Områdets beliggenhed.....	3
Situationsplan – Taastrupgård eksisterende forhold.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Historie – eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold	4
Byens plads.....	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens gennemførelse	6

Lokalplan 1.08.2 for Taastrupgård

§1. Lokalplanens formål	7
§2. Områdets afgrænsning	8
§3. Områdeinddeling og zonestatus.....	8
§4. Områdets anvendelse	8
§5. Udstykning	9
§6. Veje og stier	9
§7. Parkering.....	9
§8. Bebyggelsens omfang og placering	10
§9. Bebyggelsens udseende	11
§10. Ubebyggede arealer.....	11
§11. Lednings- og forsyningsanlæg	11
§12. Servitutter	11
§13. Ophævelse af byplanvedtægt	11
§14. Lokalplanens retsvirkninger.....	11
Vedtagelsespåtegning.....	12

Redegørelse, lokalplan 1.08.2 for Taastrupgård

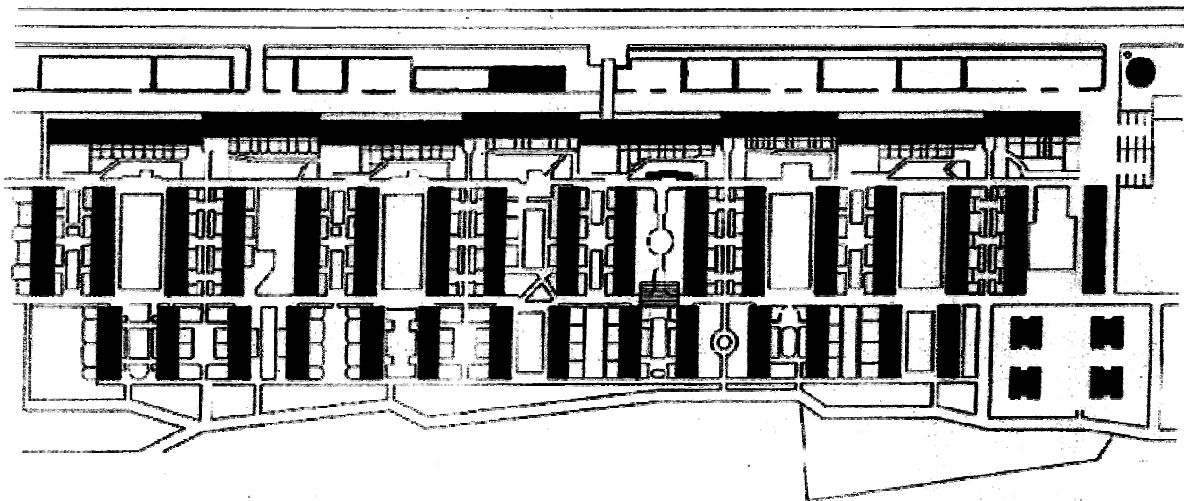
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for 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

Lokalplanområde 1.08.2 er en del af Taastrup by og afgrænses af Taastrupgårdsvej, Selsmoseskolen, DSB-værksted og Hveen Boulevard.

Området omfatter boligbebyggelsen Taastrupgård med tilhørende servicefunktioner.



Situationsplan – Taastrupgård eksisterende forhold

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en gennemgribende renovering af Taastrupgård med udgangspunkt i en arkitektkonkurrence fra 1997.

Projektet indebærer at der afhjælpes byggeskader, gennemføres miljøarbejder til forbedring af udemiljø og adgangsforhold, sker en opgradering af ensidigt beliggende lejligheder m.m. samtidig med at der gennemføres en række nødvendige opretningsarbejder.

Herudover gives der mulighed for nybyggeri til erhverv, samt til beboeraktiviteter og servicefunktioner for bebyggelsen.

Arbejderne er planlagt indenfor en samlet koordineret ramme omkring helhedsorienteret renovering der skal være med til at skabe bedre rammer for nuværende og fremtidige beboeres liv i Taastrupgård.

Historie – eksisterende forhold

Taastrupgård er et etagebyggeri med oprindeligt i alt 975 boliger. Det blev taget i brug i 1972.

Udover boligerne er der børneinstitutioner og et mindre lokalt butiks- og servicecenter.

Fra 1985 – 1988 gennemførtes et større miljøprojekt for opgradering af byggeriet. 4 ud af 8 parkeringskældre blev fjernet og udearealerne blev renoveret. Der gennemførtes en renovering af facaderne og der kom nye tage.

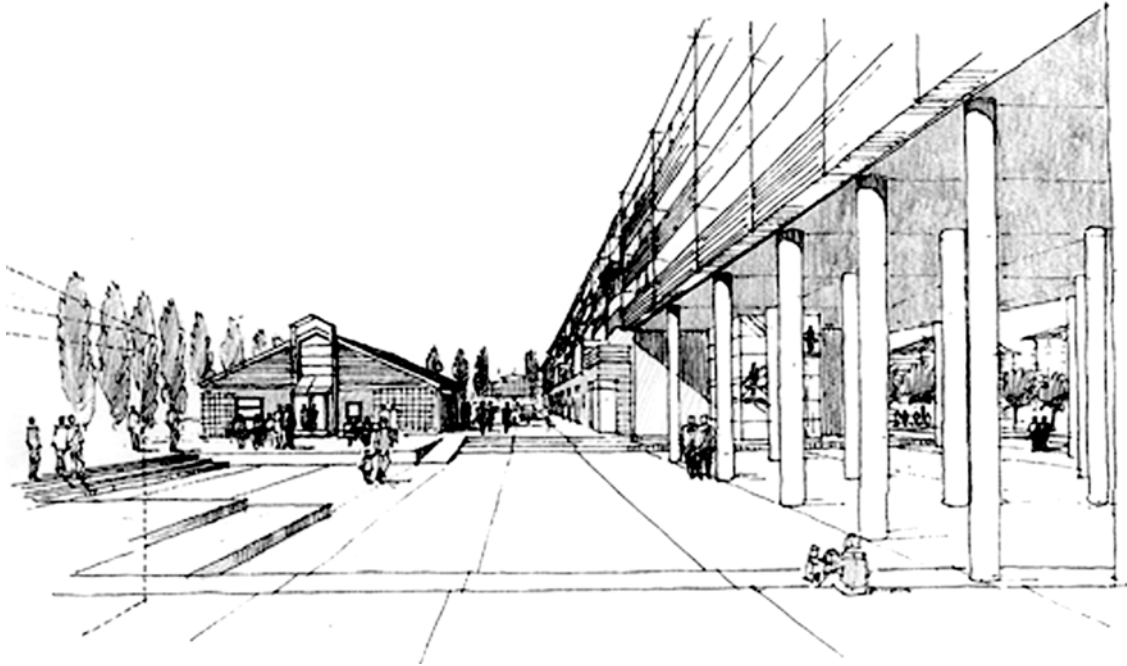
Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 2 områder A og B. Område A skal primært anvendes til etageboliger og område B til servicefunktioner. I område A kan der i afgrænsede områder opføres eller indrettes bebyggelse til klublokaler, ejendomskontor og lignende, offentlige servicefunktioner og mindre butikker.

Lokalplanen fastsætter det samlede butiksareal i området til 1000 m² og giver mulighed for en dagligvarebutik på 300 m². Butikker herudover må ikke være større end 100 m².

Området vejbetjenes fra Taastrupgårdsvej med 3 overkørsler til hver sit parkeringsområde. Udover det eksisterende parkeringsareal ved Taastrupgårdsvej er der udlagt et reserveareal syd for bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for nyt byggeri i området.



Byens plads

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000

Bebyggelsen er omfattet af rammeområde 125 i kommuneplanen. Iflg. denne skal området anvendes til etageboligformål med en bebyggelsesprocent der ikke må overstige 60.

Opholdsarealet skal være mindst 100% af etagearealet, og de allerede fastlagte friarealer skal bevares.

Til parkering skal der mindst udlægges et areal svarende til 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² af det øvrige etageareal.

Detailhandel må ikke etableres andre steder end i det eksisterende butikcenter.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende nybyggeri, parkering og detailhandel.

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg for området.

Byplanvedtægt 1-08

Området er i byplanvedtægt 1-08 udlagt til etageboliger med mulighed for kollektive anlæg til betjening af området.

Byplanvedtægten aflyses for det område lokalplanen omfatter.

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 bør tages hensyn til ressourcetilforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er en af forudsætningerne for gennemførelse af den planlagte renovering af Taastrupgård. Det forventes at renoveringen gennemføres fra efteråret 2001 til december 2002.

Der er ikke konkrete planer for alle byggefelterne til nybyggeri. Det vides derfor ikke i hvor stor udstrækning mulighederne vil blive udnyttet.

Byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. er gældende, såfremt der ikke i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

Lokalplan 1.08.2 for Taastrupgård

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses af Taastrupgårdsvej, Selsmose-skolen, DSB-værksted og Hveen Boulevard.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre en gennemgribende renovering af Taastrupgård med følgende hovedelementer:

- at tydeliggøre kvartersdelingen, bl.a. ved etablering af kvarters-torve, ændring af trafiksystemet og arkitektonisk bearbejdning af langblokken.
- at fastlægge mulige placeringer af lokaler i eksisterende bebyggelse til fællesaktiviteter, ejendoms-kontor og lignende.
- at fastlægge byggefelter for nybyggeri til butiks- og servicefunktioner.
- at give mulighed for at nedrive eksisterende parkerings-kældre, og samtidig sikre at der er de nødvendige parkeringspladser.



Kvarters-torv

§2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter: Matr. nr. 11 by og litra "af" Høje Taastrup By, Taastrup Nykirke og 4 gs Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 28. november 2000 udstykkes fra disse ejendomme.

§3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i:

- **Område A**, der primært anvendes til beboelse, og
- **Område B**, der anvendes til servicefunktioner.

Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

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

Område A

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til helårsbeboelse.

Indenfor de på bilag 2 med specielle signaturer viste områder kan der opføres eller indrettes bebyggelse til betjening af området, såsom:

- hobbyrum, klublokaler og lignende,
- personalefaciliteter, ejendomskontor og materiale- rum,
- Mindre butikker og værkstedsbutikker, restaurant, liberalt erhverv,
- offentlige servicefunktioner der i væsentlig grad betjener bebyggelsen.

På byens plads kan der etableres en dagligvarebutik på op til 300 m².

Butikker og restauranter i øvrigt skal primært placeres omkring kvarters-torvene, og altid med nem adgang fra hoverstrøget (den nordligste sti).

I eksisterende etagebebyggelse er det kun arealer i stueetagen der kan anvendes til ovenstående formål.

Område B

Området må anvendes til daginstitutioner, butikker til kvarterets daglige forsyning, restaurant, reparationsværksteder, liberalt erhverv og servicefunktioner for kvarteret såsom forsamlingslokaler, vaskeri, varme-central, genbrugsplads m.v.

Der kan dog ikke etableres autoværksted eller lignende pladskrævende reparationsværksteder.

Butiksareal

Indenfor lokalplanområdet må det samlede bruttoareal for butikker ikke overstige 1000 m². Der må være 1 dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max. 300 m². Herudover må der etableres daglig- og udvalgsvarerbutikker på op til 100 m² bruttoetageareal.

Der må inden for lokalplanområdet 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 omkringboende.

§5. Udstykning

Udstykning må foretages uden nedre begrænsning af grundstørrelsen når grundene tilpasses deres anvendelse.

§6. Veje og stier

Veje

Området vejbetjenes fra Taastrupgårdsvej. Der kan etableres 3 overkørsler, i princippet som vist på bilag nr. 3.

De 3 overkørsler betjener hver sit lukkede parkeringsareal nord for langblokken, samt parkeringsarealet ved varmecentralen.

Fra disse parkeringspladser skal der etableres mulighed for kørende adgang til de nye gader der opstår ved fjernelse af parkeringskældre, samt til reserveparkeringsarealet i områdets syd-østlige del.

Stier

I forbindelse med overkørslerne fra Taastrupgårdsvej etableres også adgang for gående trafik. Herudover etableres der 4 adgange fra Taastrupgårdsvej.

Området betjenes i øvrigt af eksisterende offentlige stisystem.

I lokalplanområdet er der 3 øst-vestgående stier med forbindelse til byens øvrige stisystem. Stien mellem langblokken og mellemblokkene er områdets hovedstrøg der skal forbinde kvarterstorve og grønne pladser.

Der skal ved udformning af gader og stier sikres adgang for brandslukningskøretøjer i henhold til gældende lovgivning.

§7. Parkering

Parkeringspladser etableres i princippet som vist på bilag nr. 3.

Der etableres minimum 465 parkeringspladser i ankomstarealet nord for langblokken og ved varmecentralen, incl. lukkede garager ved langblokken.

Højst 150 af de 465 krævede parkeringspladser må etableres som carporte eller garager.

I hver af de nye gader ved mellemblokkene skal der være plads til parkering af mindst 4 biler.

Herudover udlægges der et reserveareal til parkering i områdets syd-østlige del. Der skal her kunne etableres 100 p-pladser. Disse parkeringspladser skal anlægges i det omfang byrådet skønner det nødvendigt.

Der må ikke indenfor område A parkeres eller henses campingvogne samt lastbiler og busser over 3.500 kg totalvægt.

Der kan dog afsættes et mindre afgrænset areal til opbevaring af højst 10 campingvogne.

§8. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de byggefelter der er vist på bilag 2.

På byens plads, vest for eksisterende beboerhus kan der opføres 1 bygning i 1½ etage med en taghældning som eksisterende beboerhus og en bygningshøjde på 8,5 meter.

Herudover må der bygges i 1 plan med en taghældning på mellem 15° og 30°.

Ingen bygningsdel, med undtagelse af skorstene og lignende, må overstige 6,5 meter over det omgivende terræn.

Nybyggeri kan enten opføres som lave tilbygninger til eksisterende boligblokke eller med en afstand af mindst 5 meter fra boligblokkene. Dette uanset bygge Lovgivningens bestemmelser om afstand mellem bygninger.

Garager, udhuse og lignende må opføres med fladt tag. Der kan opføres garager og carporte på parkeringsarealet, jf. §7 afsnit 3.

På eksisterende boligblokke kan der påsættes karnapper, udvendige altaner og halvtage.

Arealet under langblokkenes adgangsdæk kan lukkes af og anvendes til garager.

Område B

Det samlede etageareal inden for område B må ikke overstige 4000 m².

Der må bygges i 2 etager med en taghældning på højst 30°.

Ingen bygningsdel, med undtagelse af skorstene og lignende, må overstige 8,5 meter over det omgivende terræn.

Garager, udhuse og lignende må opføres med fladt tag.

§9. Bebyggelsens udseende**Skiltning**

Inden for det samlede lokalplanområde gælder det, at skiltning foretages efter retningslinier i "Facade- og Skiltevejledning, Høje-Taastrup Kommune".

Al skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet.

§10. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer struktureres i princippet som vist på bilag 4. De kan etableres som grønne områder, legearealer, belagte pladser og private haver. Der skal være legearealer for både store og små børn i hvert kvarter.

§11. Lednings- og forsyningsanlæg

Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes offentlig spildevandskloak og den kollektive varmforsyning (fjernvarme).

Der skal være mulighed for opstilling af affaldscontainere til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. regulativerne for genbrug og affald.

§12. Servitutter

Dokument om etablering af parkeringspladser der er tinglyst den 19.03.1975 aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§13. Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 1-08 ophæves for den del der er omfattet af lokalplan 1.08.2

§14. 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

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 sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Derimod har byrådet som hovedregel 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.

Vedtagelsespåtegning

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 § 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 af samme omfattende ejendomme.

Høje-Taastrup byråd den 28. august 2001

Sign.:

Anders Bak
borgmester

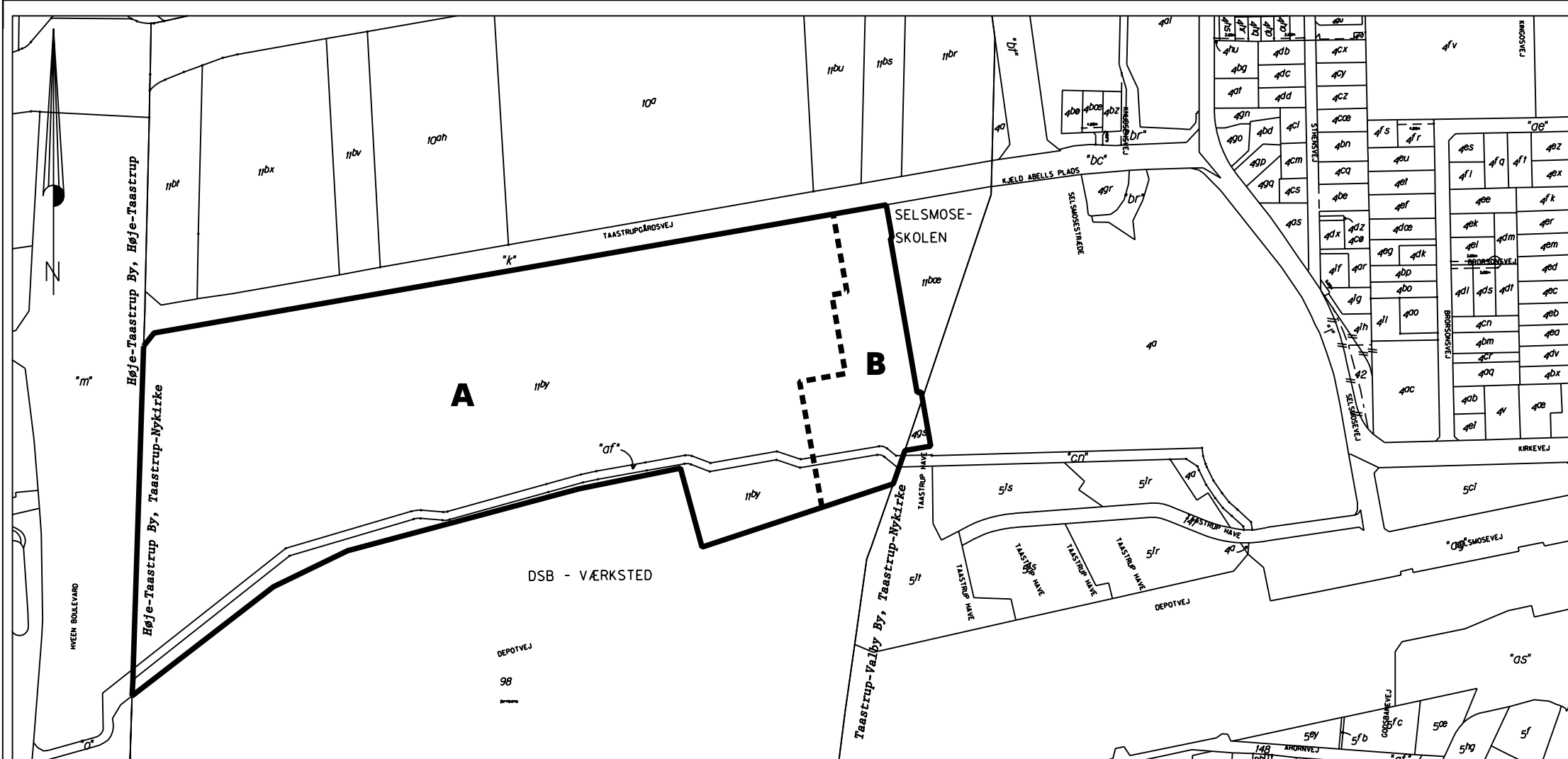
/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

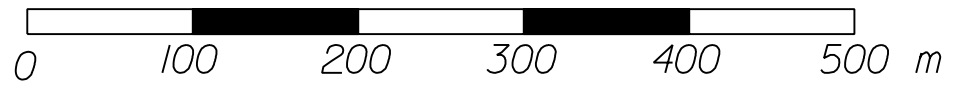
Tinglyst den 18. september 2001 under nr. 19516

Retten i Taastrup den 20. september 2001

Sign.: Lilian Jespersen

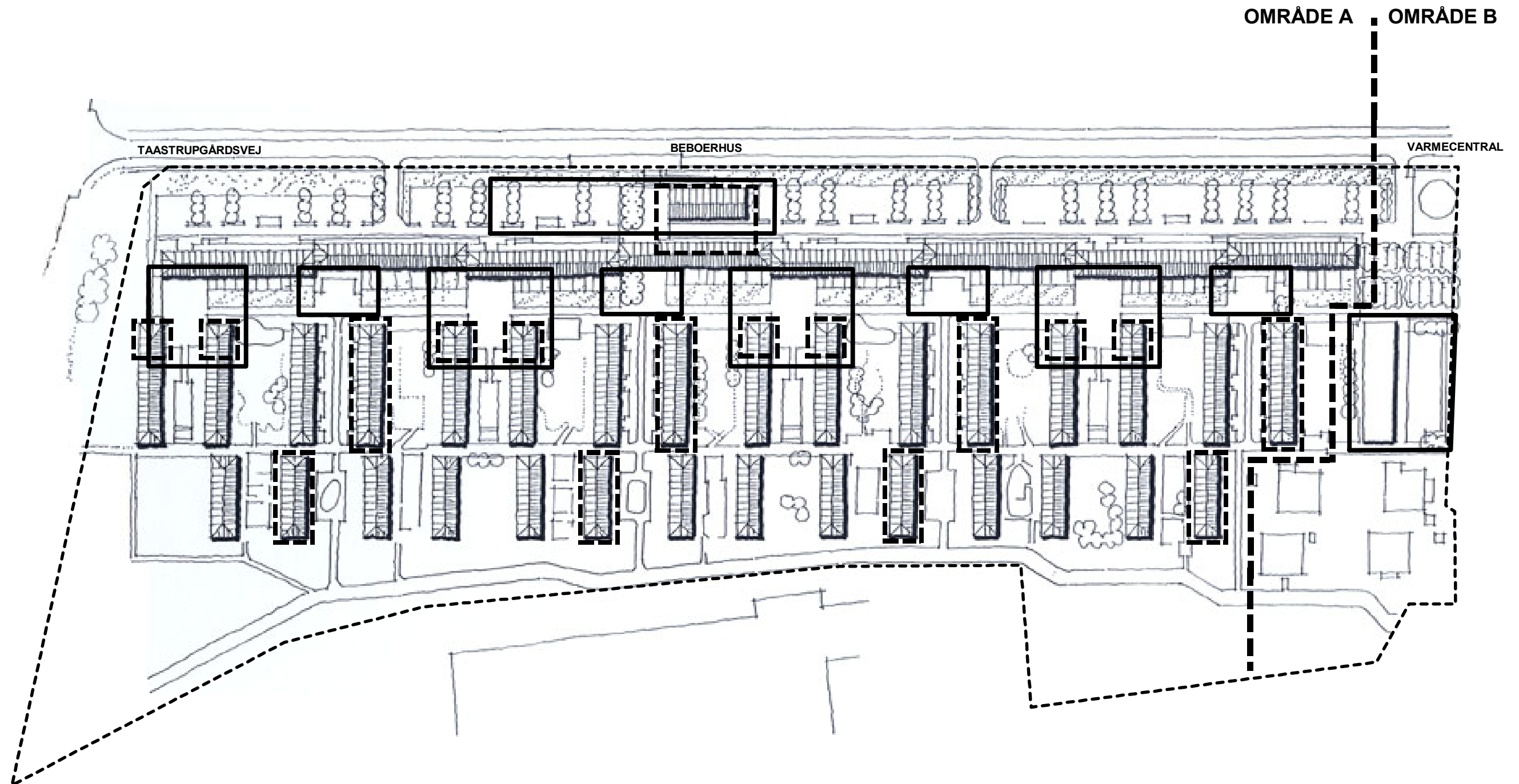


- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse



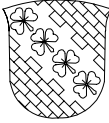
Bilag I

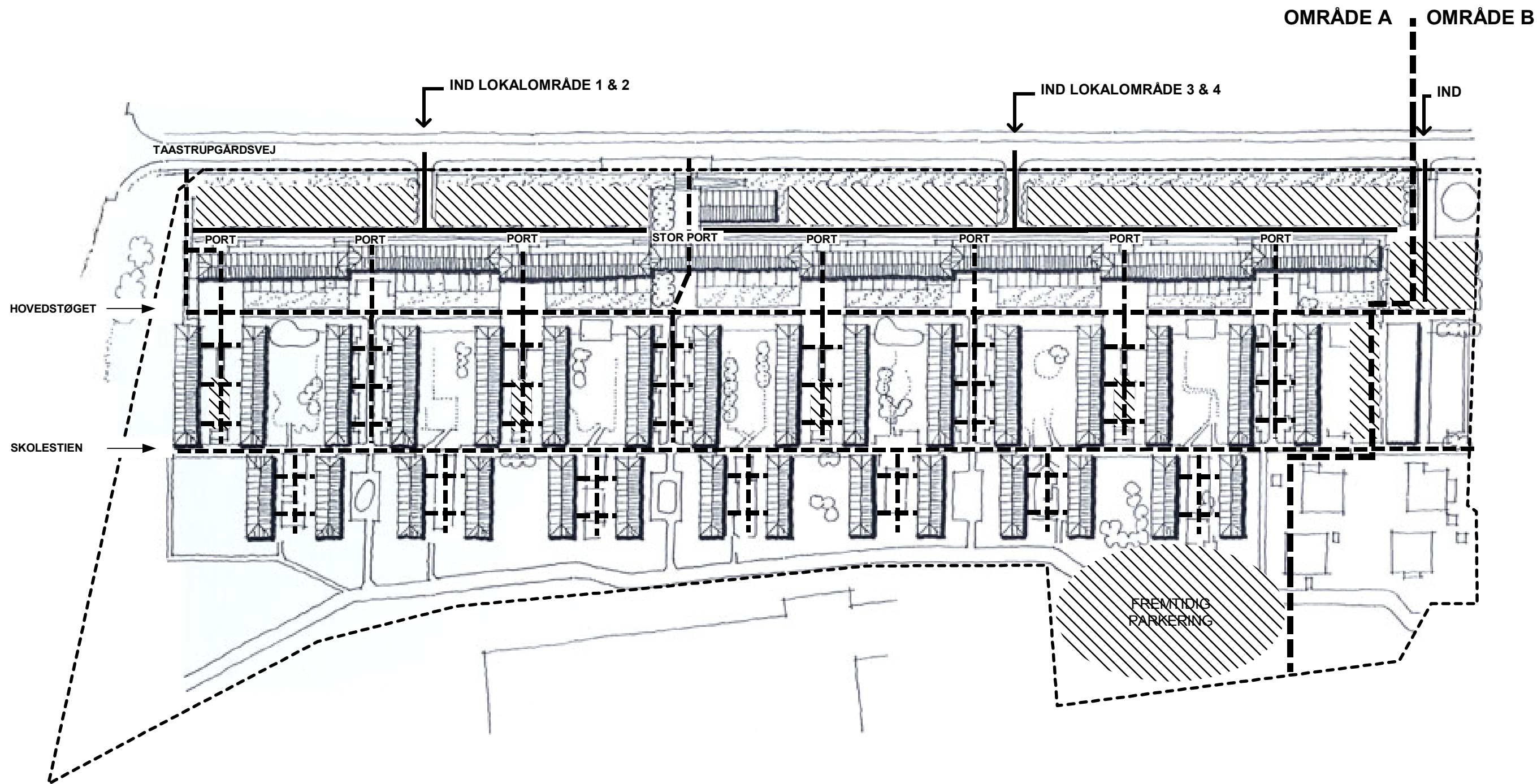
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø	Lokal: 1294 HBL
Lokalplan 1.08.2 Taastrup		DATO 6. nov. 2000 MÅL 1: 5000 JOUR.NR.: 1271/2-0001



PRINCIPPLAN FOR BYGGEFELTER MÅL 1 : 2000


- FREMTIDIGE BYGGEFELTER
- - - - - ANDRE AKTIVITETER OG FUNKTIONER
- klubber, værkstedslokaler, erhverv m.v.

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1294 HLA</i>
Lokalplan 1.08.2 Taastrup		DATO 11. sep. 2001 MÅL JOUR.NR.: 1271/2-0001	

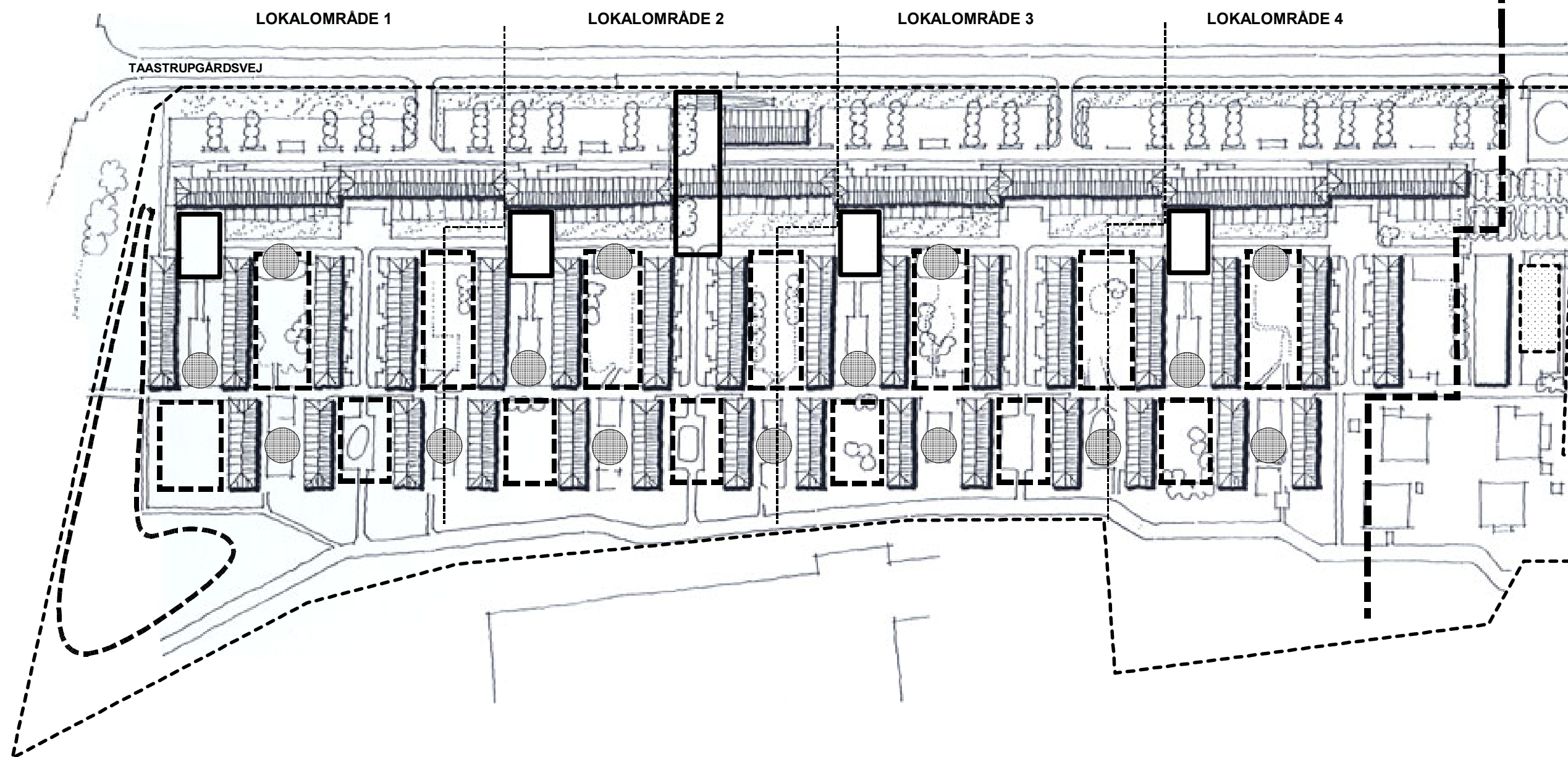


PRINCIPLAN FOR TRAFFIKSTRUKTUR MÅL 1 : 2000

-  FÆLLES ADGANGSVEJE
-  ADGANG FOR GÅENDE
-  PARKERING

	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	Lokal: 1294 HLA
<i>Plan-bygge-miljø</i>		
Lokalplan 1.08.2		DATO 11. sep. 2001
Taastrup		MÅL
		JOUR.NR.: 1271/2-0001


OMRÅDE A OMRÅDE B



LEGEPLADSER, FRIAREALER, TORVE OG GENBRUGSPLADS MÅL 1 : 2000

- LOKALOMRÅDER
- LEGEPLADSER
- FRIAREALER INCL. HAVER
- TORVE
- GENBRUGSPLADS

Bilag 4

	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	<i>Lokal: 1294 HLA</i>
<i>Plan-bygge-miljø</i>	Lokalplan 1.08.2	DATO II. sep. 2001
Taastrup		MÅL
		JOUR.NR.: 1271/2-0001