



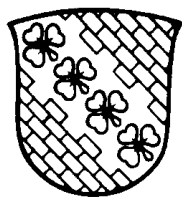
Lokalplan nr. 1.21.4

Boligbyggeri på Bambolagrunden, Skolevej i
Taastrup

Taastrup

Boligområde

2. juli 2003



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.21.4

Boligbyggeri på Bambolagrunden, Skolevej i Taastrup

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.21.4

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning.....	6
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	6
Bæredygtig udvikling.....	7
Lokalplanens bestemmelser	8
§ 1. Lokalplanens formål.....	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	8
§ 4. Områdets anvendelse.....	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	9
§ 7. Parkering	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 9. Bevaring af beplantning	9
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	10
§ 11. Ubebyggede arealer	10
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg.....	11
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	11
§ 14. Grundejerforening.....	11
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	11
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtægelsespåtegning	12

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Byggefelter og adgang
- Bilag 3: Bebyggelse, illustrationsskitse
- Bilag 4: Udstykningsforhold

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 væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.21.4 omfatter et område beliggende ved Skolevej, Strongvej og Grønnevej.

Baggrund og formål med lokalplanen

En privat bygherre har rettet henvendelse til Høje-Taastrup Kommune om tilladelse til opførelse af boligbebyggelse på ejendommen, der i dag henstår ubenyttet efter at Bambolafabrikken er lukket ned.

Historie – eksisterende forhold

Ejendommen er i byplanvedtægt 1-21, tillæg nr. 1 udlagt til legetøjsfabrikation. Fabrikationen er nedlagt, og bygningerne ligger midt i et boligområde. Fabriksbygningerne udgør en kompakt bygningsmasse bestående af kontorfaciliteter mod Skolevej, og fabriktions-/ lagerhaller mod Strongvej, Grønnevej samt østlig skellinie.

Lokalplanen forudsætter, at den eksisterende fabriksbebyggelse nedrives.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af en boligbebyggelse i max 2 etager. Den ny bebyggelse kan etableres som en blanding af rækkehuse og lejligheder.

Parkeringspladser etableres primært som samlede parkeringsarealer i den nye bebyggelses gårdrum.

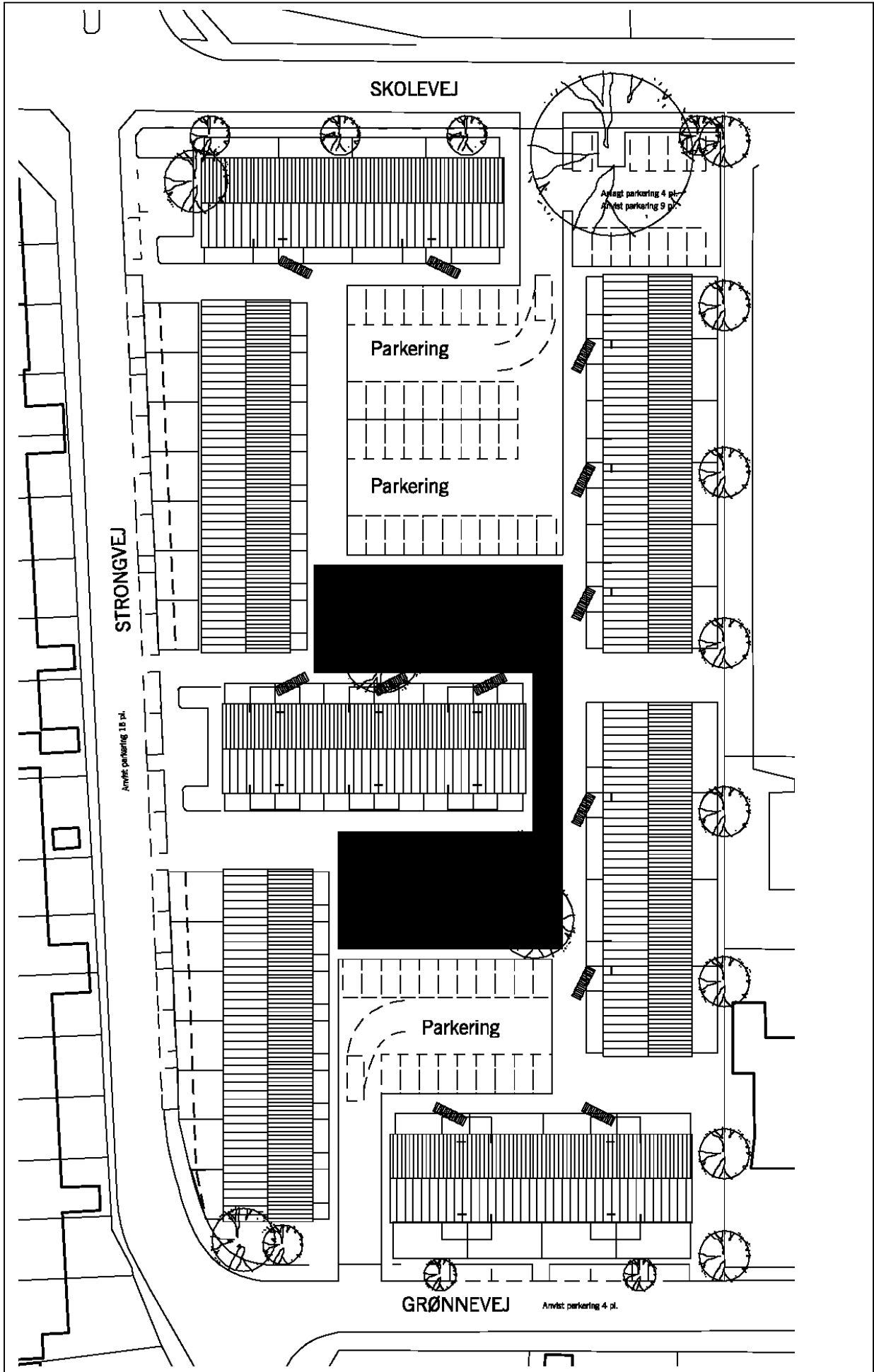
Langs Strongvej nedlægges det eksisterende fortorv og der etableres nye markerede parkeringsbåse. Et nyt fortorv anlægges mellem ny parkeringsbåse og ny bebyggelse.

Langs Grønnevej nedlægges det eksisterende fortorv og der etableres nye markerede parkeringsbåse. Et nyt fortorv anlægges mellem ny parkeringsbåse og ny bebyggelse.

I "Trafiksikkerhedsplan 2000" angives årsdøgntrafikken på Skolevej til 3300, svarende til en støjbelastning ved facade på 60-65 dB(A). Trafiksikkerhedsplanen vurderer ikke, at Skolevej er en støjbelastet gade.

Friarealer i form af private haver, fælles gårdrum mm., vil udgøre minimum ca. 75 % af bygningernes etageareal. Friarealernes placering gør, at de i er skærmet fra trafikstøj fra de omgivende veje. I forbindelse med byggeriets opførelse skal det dokumenteres, hvordan støjensynet imødekommes jf. miljøministeriets vejledning, "Trafikstøj i boligområder, Vejledning nr. 3/1984".

Ind-/udkørsel til området sker fra Skolevej og Grønnevej som vist nedenfor.



Forhold til anden planlægning

I regionplan 2001 er området udlagt som en del af det stationsnære område. Det er et mål i regionplanen at der sker en bymæssig fortætning i det stationsnære område.

I Kommuneplan 2000 betragtes området som en del af bymidten i Taastrup. Det er Byrådets målsætning at fremme en fortætning af bymæssige aktiviteter for skabe et bedre og mere levende miljø. Lokalplanens intentioner er derfor i overensstemmelse med region- og kommuneplan.

I et samarbejde mellem de næringsdrivende, beboerne og byrådet tages i disse år en række initiativer for at forbedre miljøet i bymidten.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens område 163, som skal anvendes til boligformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 % i højst 1½ etage.

Lokalplanen forudsætter vedtagelse af et kommuneplantillæg, hvori muligheden for at bebygge ejendommen sættes op til en bebyggelsesprocent på 65%, i max 2 etager.

Området er ikke omfattet af tidligere lokalplaner. Byplanvedtægt 1-21 indeholder bestemmelser for området. Lokalplanforslaget forudsætter at byplanvedtægtens bestemmelser ophæves, herunder vejudvidelseslinier for Skolevej.

Vej og stiforhold

Ind- og udkørsel til området sker, dels fra Skolevej og dels fra Grønnevej. Dispositionsplan for Taastrup bymidte forudsætter, at krydset Skolevej-Østerparken-Strongvej ombygges for eksempel til en rundkørsel.

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv forsyning med vand, varme, spildevandsafløb mv. i henhold til gældende planer.

Zoneforhold. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Jordforurening

Arealet er kortlagt som forurennet på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Ændring af arealanvendelsen fra erhverv til følsomt formål, hvortil henregnes boliger, skal godkendes af amtet i henhold til jordforureningslovens § 8 inden bygge. Og anlægsarbejde påbegyndes.

Bygherren skal for egen regning udføre nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumentere, at den planlagte anvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Amtets tilladelse vil normalt blive givet på vilkår om gennemførelse af miljø- og sundhedsmæssigt nødvendige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen, samt vilkår,

der i øvrigt efter en konkret vurdering findes nødvendige, fj. Jordforureningslovens § 8 stk. 4.

Findes der under bygge- og anlægsarbejdet forurening, som ikke er beskrevet kortlægningsgrundlaget, skal arbejdet standses og amtet kan inden 4 uger fastsætte vilkår i relation til den fundne forurening for genoptagelse af arbejdet, jf. jordforureningsloven § 71.

Oprensning af den kendte og evt. nyopdaget jordforurening vil foregå i et løbende samarbejde med myndighederne inden eller under bygge- og anlægsarbejdet.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

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.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål :

- At fastlægge områdets fremtidige anvendelse til bolig område.
- At sikre, at ny bebyggelse opføres i et nutidigt formsprog, under hensyn til de omkringliggende boligområder.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommen: Matr. nr.: 7 fr Taastrup Valby, Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 25. februar 2003 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde.

Der kan dog 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.

§ 5. Udstykning

De enkelte boliglænger med tilhørende private havearealer kan udstykkes i op til 7 samlede enheder, som vist på kortbilag 4. I så fald etableres øvrige fællesarealer som del af ny grundejerforening. Dele af fællesarealet, som senere oprensnes af København Amt i henhold til amtets prioritering kan udstykkes særskilt. Desuden er det muligt, at opdele ejendommen i to selvstændige enheder.

Herudover kan der ikke ske udstykning af ejendommen.

§ 6. Veje og stier

Udkørsel skal foregå til Skolevej og Grønnevej i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7. Parkering

7.1. Der skal til enhver tid være anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at dække bebyggelsens eget behov. Hvis Byrådet vurderer, at der ikke er anlagt et tilstrækkeligt antal p-pladser, kan det kræve at der etableres yderligere p-pladser.

Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig ved byggeriets opførelse og udlægges areal til yderligere 0,5 p-plads pr. bolig.

7.2. Parkeringspladser skal primært etableres som samlede parkeringsarealer i den nye bebyggelses gårdrum.

7.3. Hvor der etableres markerede parkeringsbåse langs Strongvej nedlægges det eksisterende fortorv og der etableres et nyt fortorv mellem ny parkeringsbåse og ny bebyggelse. Nyt fortorvsprofil skal anlægges i en bredde af min. 2 m.

7.4. Hvor der etableres markerede parkeringsbåse langs Grønnevej nedlægges det eksisterende fortorv og der etableres et nyt fortorv mellem ny parkeringsbåse og ny bebyggelse. Nyt fortorvsprofil skal anlægges i en bredde af min. 2 m.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1. Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2. Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager.

8.3. Bebyggelsen må opføres med en bebyggelsesprocent på max. 65 %, svarende til etageareal på 6.100 m², svarende til maksimalt 62 boliger.

8.4. Mod Strongvej må ingen del af bebyggelsen have større højde end 0,6 gange afstanden til modstående vejskel. Med undtagelse af de i stk. 8.5 nævnte gavlparter, må ingen del af bebyggelsen have større højde end 3m plus 0,65 gange afstanden til skel, mod naboskellet mod øst .

8.5 Mod østskel tillades en gavl af hver max. 10,8 m. bredde opført i flugt med byggefelt.

8.5 Ingen del af bebyggelsen må have større højde end 8,5 m.

§ 9. Bevaring af beplantning

Det store bøgetræ i grundens nordøstlige hjørne skal bevares.

§ 10. Bebyggelsens udseende

10.1. Ny bebyggelse skal opføres i et nutidigt formsprog. Facader skal indeholde tegl og kan suppleres med naturlige materialer som for eksempel træ, stål e.lign. med farver i naturlige toner. Tage skal udføres med hældning. Tagsten i materiale som skiffer, tegl, zink el. lign.

10.2. Der kan etableres altaner samt udvendige trapper og elevatorer på de facader, der vender ind mod bebyggelsens gårdrum.

10.3. Der kan efter kommunens nærmere godkendelse i tilknytning til de enkelte bygninger indrettes mindre skure til opbevaring af cykler, barnevogne o.l. og håndtering af affald m.v.

I forbindelse med byggeriets opførelse skal det dokumenteres, hvordan støjhensynet imødekommes jf. miljøministeriets vejledning, ”Trafikstøj i boligområder, Vejledning nr. 3/1984”.

Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at facader udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer $L_{Aeq, 24h}$) ikke overstiger 30 dB(A).

§ 11. Ubebyggede arealer

11.1. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering o.l., skal indrettes til opholdsareal for bebyggelsens beboere jævnfør bilag 3, herunder to fælles lege- og opholdsarealer på hver ca. 400 m² indpasset i de 2 ”gårde”. Afskærmning af haver skal ske med levende hegn som hæk med en højde på max. 1,2 m mod gårdrum. Boligerne skal skærmes mod lysgener i forbindelse med p-pladserne efter nærmere aftale med kommunen. Afskærmning af lokalplanområdet mod øst skal udformes som levende hegn i en højde af max. 1,80 m. Afskærmningen kan dog efter aftale med nabo helt eller delvis udføres i en lavere højde og som fast hegn. Eksisterende træer i forbindelse med afskærmningen skal så vidt muligt bevares.

11.2. Hvor eksisterende beplantning/træer fældes, etableres kompenserende beplantning/træer af en god størrelse på nye opholdsarealer.

11.3. Ubebyggede arealer mod omkringliggende veje og østskel, der ikke indgår som del af private haver, skal anlægges og vedligeholdes med græs eller klippet beplantning.

11.4. Parkeringsbåse i gårdrum anlægges som græsarmering. Øvrige arealer udføres og belægges så det samlede gårdrum fremstår i et grønt udtryk. Haveplan udføres til godkendelse af kommunalbestyrelse.

11.5. Parkeringsbåse langs Strongvej og Grønnevej anlægges med markerede båse. Der etableres punktvis beplantning af opstammede træer jf. kortbilag 3.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes :

- Kollektiv varmforsyning, fjernvarme.
- Offentlig vandforsyning.
- Offentlig spildevandskloakering
- Fælles radio- og tv-modtag.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før etablering af de i § 12 nævnte tekniske anlæg er gennemført, for radio- og tv-signaler skal der være indgået aftale om etablering.

§ 14. Grundejerforening

Alle ejere af en bolig indenfor lokalplanens område skal være medlem af en ejerforening, der omfatter den bygning hvor lejligheden er beliggende. Alle ejere af en bolig indenfor lokalplanens område skal desuden være medlem af grundejerforeningen, der skal drive og vedligeholde fællesarealerne. Hvis yderligere udstykning jf. § 5 ikke gennemføres, skal der etableres én ejerforening med medlemspligt for alle ejere.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1-21 samt tillæg nr. nr. 1. ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Princippet 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).

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).

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

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 den ejendom lokalplanen omfatter.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. juni 2003

Sign.

Anders Bak

Borgmester /

Klaus T. Møller

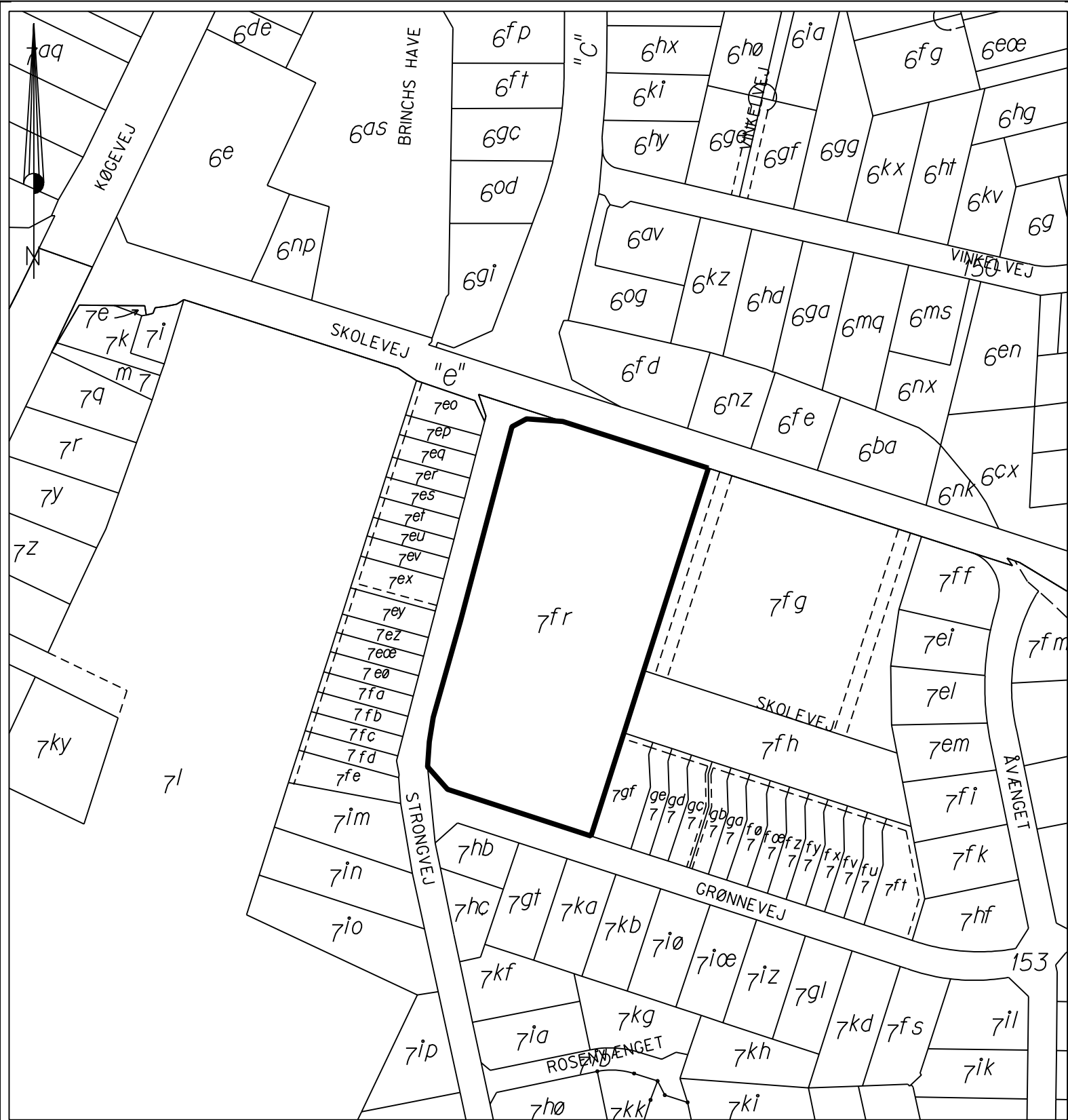
konst. Teknisk direktør

Tinglyst den 25. juni 2003 under nr. 15995.

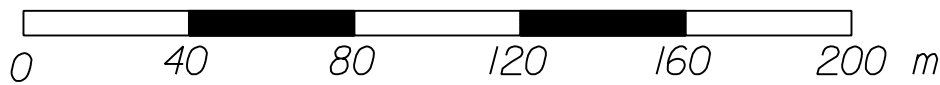
Retten i Taastrup 2. juli 2003

Sign.


Lillian Jespersen

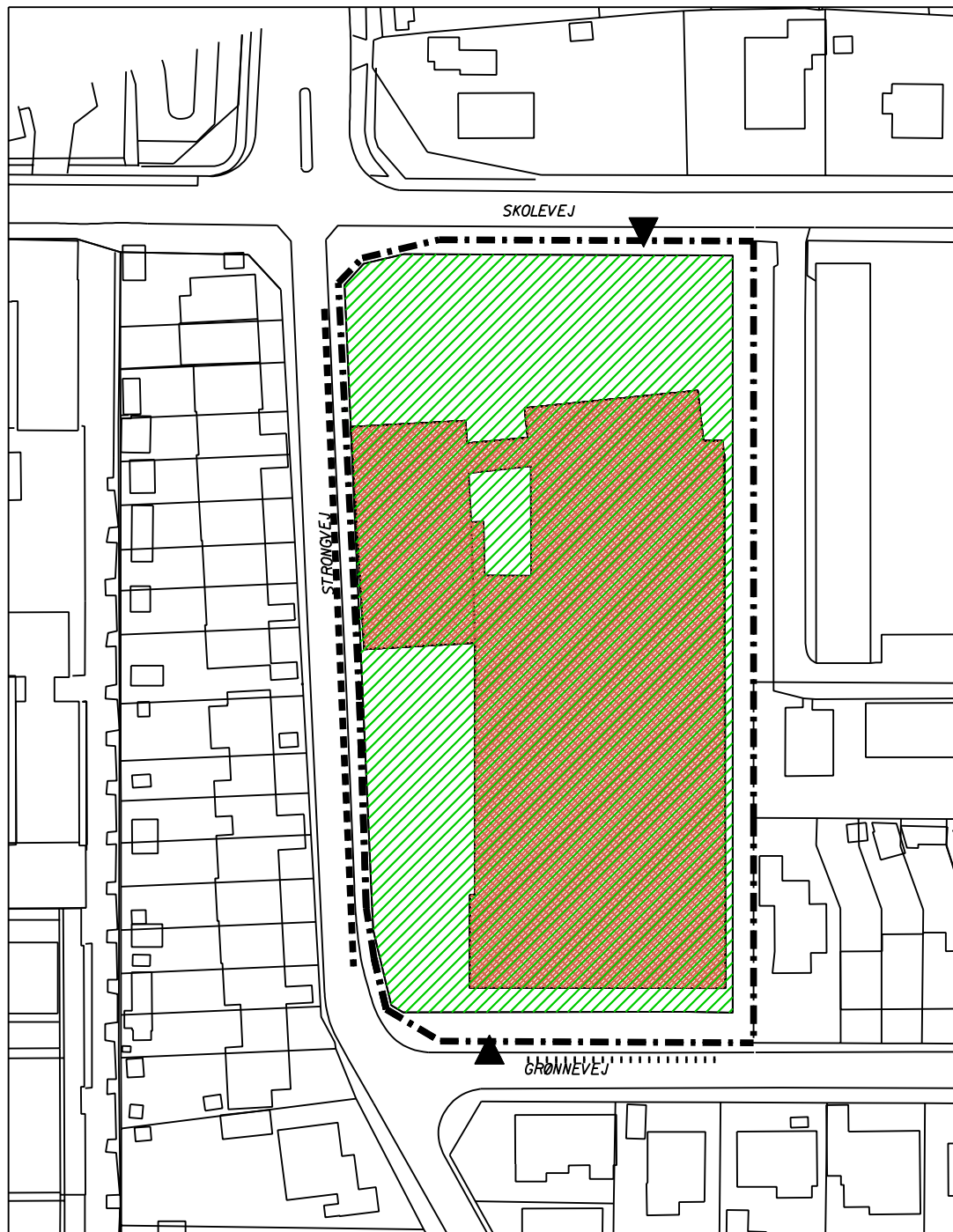
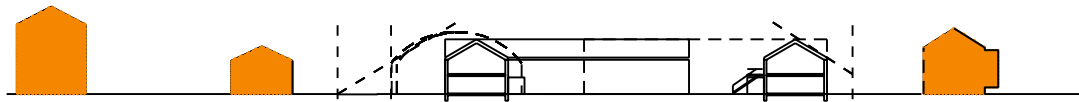


 Lokalplangrænse

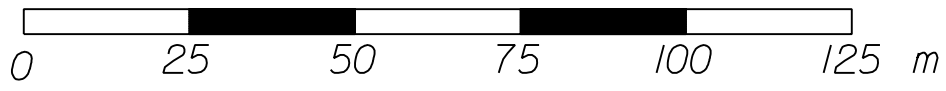


Bilag 1

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1266 KJA</i>
Lokalplan 1.21.4 Taastrup		DATO 24. sep. 2002 MÅL 1: 2000 JOUR.NR.: 216122	



- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE - - - - - NY PARKERING ANLAGT LANGS VEJ - - - - -
- BEBYGGELSE DER NEDRIVES ▨ NY PARKERING ANVIST LANGS VEJ ·······
- BYGGEFELT VED 2 ETAGER ▤ NY VEJADGANG ▶



Bilag 2



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1266 KJA

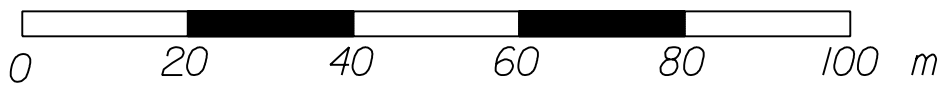
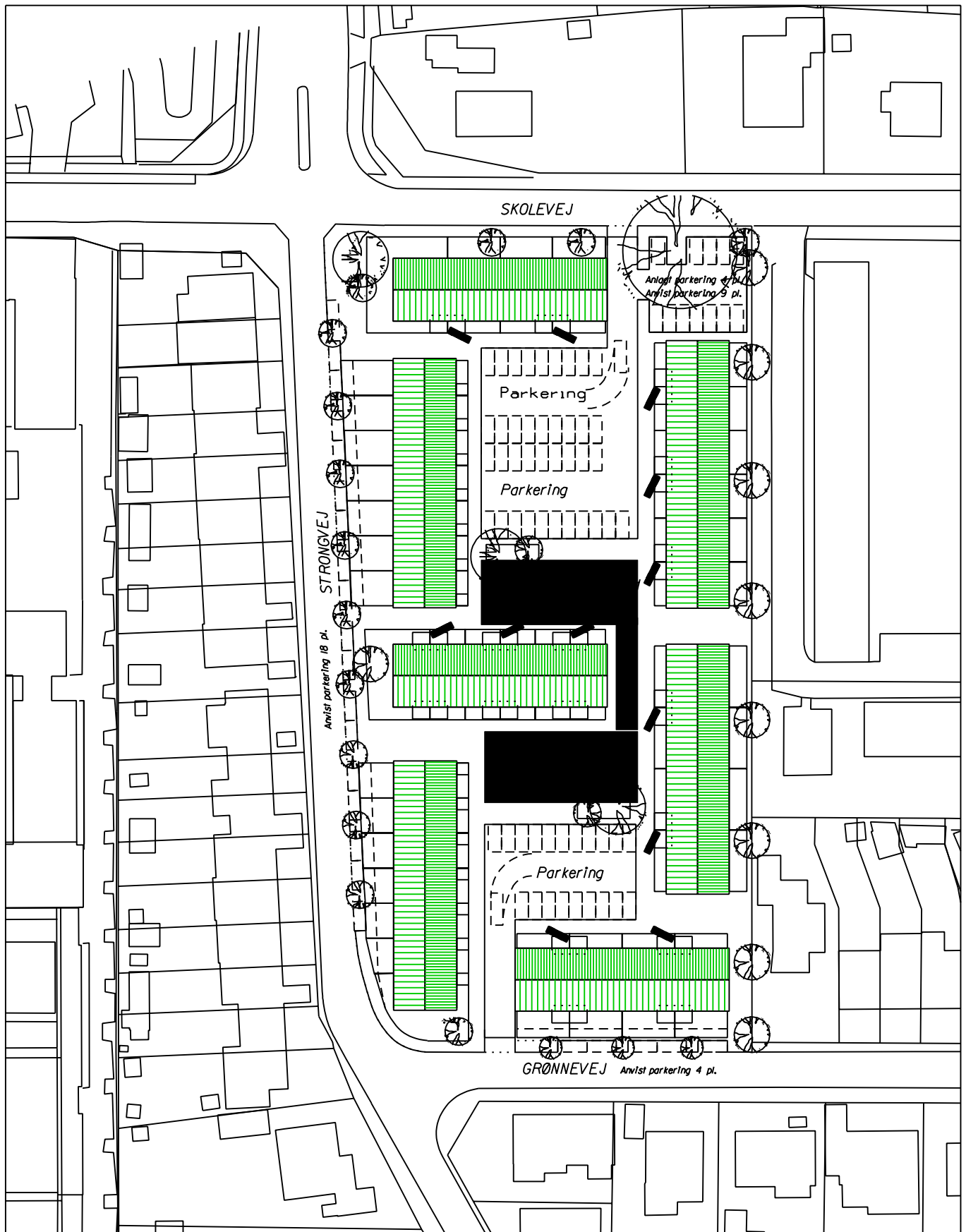
Lokalplan I.21.4

DATO 19. maj. 2003

Byggefelter

MÅL 1: 1250

JOUR.NR.: 216122



ILLUSTRATIONSSKITSE

Bilag 3



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282

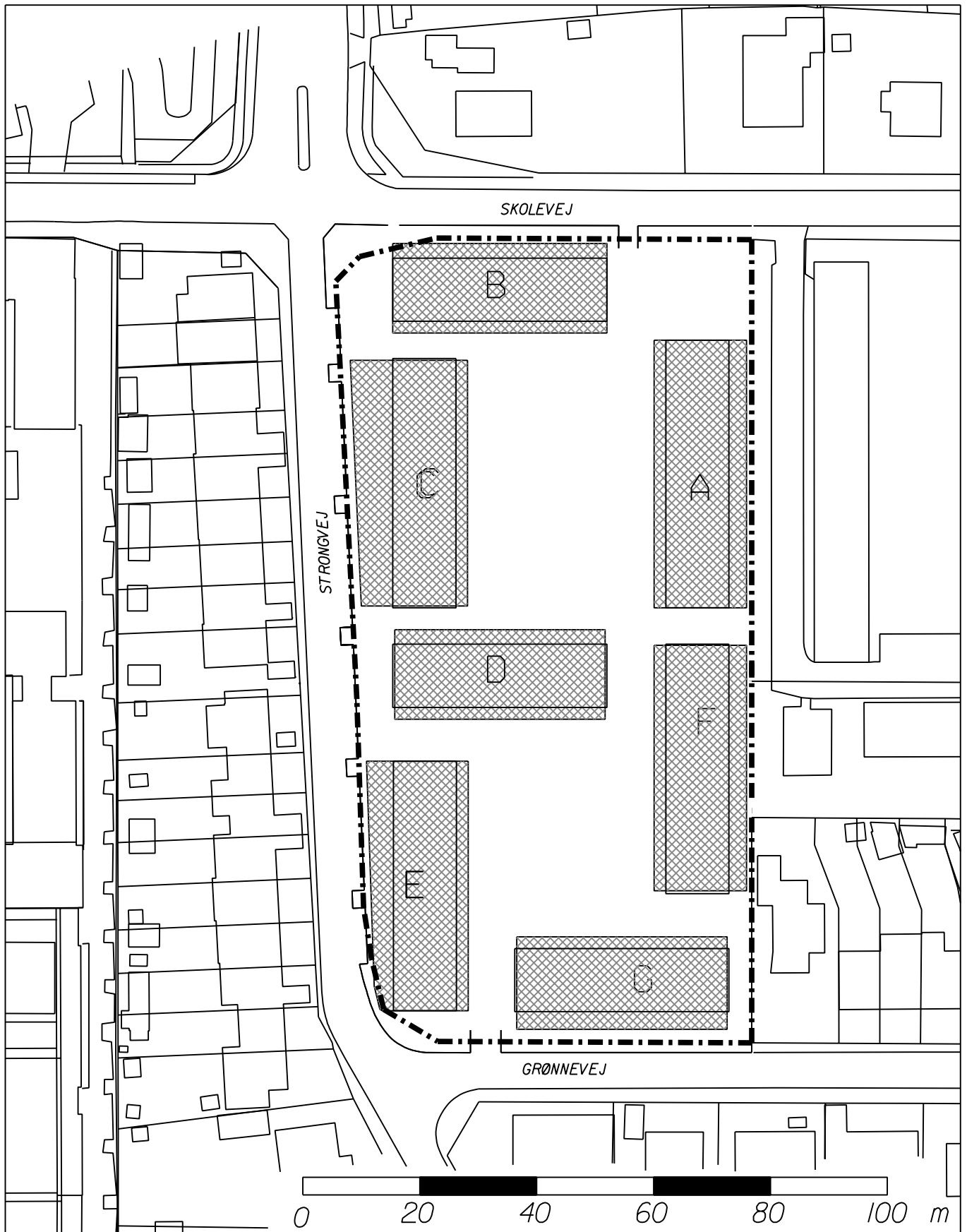
Lokalplan I.21.4

DATO 29. apr. 2003

Taastrup

MÅL 1: 1000

JOUR.NR.: 1216122



NYE PARCELLER
MATRIKELSKEL



Bilag 4



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282

Lokalplan I.21.4

DATO 29. apr. 2003

Udstykningsforhold

MÅL 1: 1000

JOUR.NR.: 216122