



år: 2018

Lokalplan 1.51.3

Trekants område afgrænset af Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade.
Taastrup



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.51.3

INDHOLD:

LOKALPLAN	1
TREKANTS OMRÅDE AFGRÆNSET AF HVEEN BOULEVARD OG TAASTRUP HOVEDGADE.	1
LOKALPLAN 1.51.3	2
REDEGØRELSE	3
INDLEDNING	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	3
LOKALPLANENS INDHOLD	4
OMRÅDETS HISTORIE OG EKSISTERENDE FORHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	8
FORHOLD TIL OMRÅDETS ANDRE FUNKTIONER, HERUNDER STØJ OG TRAFIK	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	11
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING	11
§ 3. OMRÅDEINDELING OG ZONESTATUS	11
§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE	11
§ 5. Udstykning	12
§ 6. VEJE OG STIER	13
§ 7. PARKERING	13
§ 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§ 9. BEBYGGELSENS UDSEENDE	14
§ 10. UBEBYGGEDE AREALER	16
§ 11. LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG	17
§ 12. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	17
§ 13. AFSKÆRMNINGSFORANSTALTNINGER	17
§ 14. GRUNDEJERFORENING	18
§ 15. SERVITUTTER	18
§ 16. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT ELLER LOKALPLAN	18
§ 17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19

BILAG:

- Bilag 1: Oversigtsplan
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Delområder
- Bilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Facadeopstalter, rækkehuse i ét-plan
- Bilag 6: Facadeopstalter, rækkehuse i 2-planer

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. 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.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.51.3 omfatter et område afgrænset af Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard og mod nord af erhvervsområdet på Vandmestervej, Snedkervej og Malervej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formål:

Med lokalplan 1.51.3 ønskes det at sætte rammer for en kommende åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse hvad angår placering, omfang og udseende, så der kan skabes et harmonisk boligområde.

Baggrund:

Området er i dag delvist ubebygget med undtagelse af 10 mindre fritliggende boliger for særlig udsatte personer, som ligger i områdets nordvestlige del. Øst for disse 10 boliger ligger en tidligere vognmandsvirksomhed, hvis beboelse og administrationsdel har været anvendt af Høje-Taastrup Kommune som bo-træningssted for udsatte familier.

Derudover ligger der langs Taastrup Hovedgade nord for den kommende adgangsvej ved krydset Taastrup Hovedgade/Sydvej en bilforhandler med biludstilling og klargøringsværksted. Syd for adgangsvejen og krydset et én-familiehus og en erhvervsjendom med bolig.

Ejerne af de ubebyggede ejendomme ønsker at anvende området til enfamiliehus og rækkehus.

Der er placeret en underjordisk gastransmissionsledning på området sydøstlige del. Denne gastransmissionsledning begrænser antallet af boliger, der kan opføres inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning:

Området afgrænses af Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade samt mod nord af et erhvervsområde på Husmandsvej, Vandmestervej, Snedkervej og Malervej.

Anvendelse:

Området anvendes til fritliggende enfamiliehus og rækkehus.

Langs Taastrup Hovedgade ligger to erhvervsejendomme, hvoraf den ene er en bilforhandler.

Inden for erhvervsområdet kan der ikke etableres kontorbyggeri med mere end 1.500 m² etagemeter.

I områdets vestlige del ligger 10 mindre boliger for social udsatte personer.

Bebyggelsens karakter og udformning:

Rækkehusene er nord-sydvendte med undtagelse af enkelte husrækker som er øst-vest vendte.

Énfamiliehusområdet består af 8 parceller, som er placeret omkring en boligvej, som forbindes til rækkehusområdet og omkring en stikvej, som ender i en vendeplads.

Bebyggelsens udseende

Både enfamiliehusenes og rækkehusenes facader opføres af mursten. Tagene er sadeltage med helvalm eller tage med ensidigt fald, enten belagt med vinge tagsten eller tagpap.

Parkering:

Parkering til den nordlige del af rækkehusbebyggelsen placeres nord for denne, og parkering til den sydlige del af bebyggelsen placeres på arealet omkring gastransmissionsledningen. Til enfamiliehusbebyggelsen er der 2 parkeringspladser til hver bolig og til rækkehusbebyggelsen 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkering til boligerne for de sociale udsatte placeres nord for adgangsvejen.

Friarealer:

Et areal omkring gastransmissionsledningen anvendes til friareal til leg og ophold for området. På arealet kan der placeres skure til cykelparkering, affaldsstationer og skure til benyttelsen af det grønne område. De arealer, som ikke anvendes til leg og boldbaner samt parkering plantes til med letløvede træer, så der dannes en lund. Lundens lysninger danner muligheder for leg og ophold. Lundens tilplantes med tjørn, glansbladet tjørn, alm. røn, paradisæble og manna ask.

Opholdsarealer:

Der er til hver enkelt rækkehusbolig en syd- eller vestvendt have til ophold.

Støjafskærmning:

En 5 meter høj jordvold skærmer området mod trafikstøj fra Hveen Boulevard. Jordvoldens krone har et 2 meter vandret plan. Langs Taastrup Hovedgade har støjvolden en højde på 2 meter og ligeledes en krone på 2 meter.

Vejadgang:

Der etableres vejadgang til området fra Taastrup Hovedgade ud for det eksisterende T-kryds ved Sydskellet, som udbygges til et 4-benet kryds.

Den eksisterende vejadgang over Taastrup Hovedgade 182 til 184 og matr. 110 nedlægges.

Inden for området anlægges fra adgangsvejen en fælles boligvej, som forbinder enfamiliehusområdet og rækkehusområdet med hinanden.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området har tidligere tilhørt Ishøj Kommune. I forbindelse med anlæg af Hveen Boulevard i 1980-erne blev arealet et restareal, som naturligt hørte til Taastrup, og blev derfor i 1992 indlemmet i Høje-Taastrup Kommune.

I 2007 blev 10 boliger opført til hjemløse borgere på det vestlige areal, hvor der tidligere havde ligget en vognmandsvirksomhed. Bygningerne til vognmandsvirksomheden blev omdannet til en døgninstitution for udsatte børn og deres forældre for at træne og støtte dem i at fungere som en familie.

Langs Taastrup Hovedgade ligger der en større bilforhandler, en ældre villa og en erhvervsejendom.

Områdets nordlige del har tidligere været udlagt til forlængelse af Sydskellet, som skulle tilsluttes Hveen Boulevard. Derfor er der i det tidligere vejudlæg placeret hovedledninger for vand, spildevand og regnvand samt en transmissionsledning for fjernvarme.

Gennem områdets sydlige del går der en hovedtransmissionsledning for gas. I forhold til gastransmissionsledningen er der en mindsteafstand på 45,72 meter på hver side af ledningen, hvor der ikke må opføres bygninger beregnet til ophold for mennesker. Skure og overdækninger kan dog opføres inden for gastransmissionsledningens restriktionszone. Inden for denne zone kan der være areal til parkering og eksempelvis boldbaner. Arealet kan beplantes, når et tracé på 10 meters bredde omkring gastransmissionsledningens midte friholdes for beplantning og skure, så gasledningen altid kan identificeres i terrænet.

Energinet har foretaget en sikkerhedsvurdering af den planlagte bebyggelse og godkendt antallet af boliger.

Der er en begrænsning på, hvor mange boliger, nemlig 46 i alt, der må etableres inden for lokalplanområdet på grund af eksplosionsfare fra gastransmissionsledningen.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens ydre storbyområde og i den vestlige byfinger, som er Roskildefingeren.

Områdets sydlige del er omfattet af den østvestgående transportkorridor. Transportkorridoren skal friholdes for bebyggelse og befæstelse samt anlæg af parkeringspladser.

Kommuneplan2014

Lokalplanområdet ligger inden for område 1770 i Kommuneplan 2014.

Området anvendes til boligformål, offentlige formål og lettere erhverv, der er foreneligt med boligformål.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet.

Der skal som minimum udlægges et areal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig og 2 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal erhverv.

Taastrup Hovedgade 176, matr. 47 Taastrup Valby Rønnevang, ligger inden for område 1450, Husmandsvej, Vandmestervej, Malervej og Snedkervej.

Området anvendes til erhverv, lettere industri, bebyggelsesprocenten er 35 og bygningshøjden er højst 8 meter.

Der udarbejdes nye rammebestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på højst 40 og bebyggelse på højst 2 etager.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 1.51.2, vedtaget i 2006. Denne lokalplan er både en ramme- og detaillokalplan. Detaillokalplanen omfatter de 10 mindre boliger i det vestlige område.

Herværende lokalplan erstatter lokalplan 1.51.2.

Matr. 47 Høje Taastrup by Rønnevang er omfattet af byplanvedtægt 1-14. Herværende lokalplan erstatter byplanvedtægt 1-14 for denne matrikel.

Sektorplaner

Lokalplanområdet forventes tilsluttet kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Zoneforhold

Området ligger i landzone med undtagelse af matr. 105 b, som ligger i byzone. Med vedtagelse af lokalplanen overføres det resterende areal i byzone.

Produktionsvirksomheder

Nord for lokalplanområdet ligger der et erhvervsområde med produktionsvirksomheder på Husmandsvej, Vandmestervej, Malervej og Snedkervej. Området er udlagt til værkstedsområde, hvor der kun må udøves mindre industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed samt engrosvirksomhed. På hver ejendom må der opføres eller indrettes beboelseslejlighed.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2014, område 1770, udlagt til boligformål, offentlige formål og lettere erhverv, som er foreneligt med boligformål. Inden for lokalplanområdet er der etableret boliger for hjemløse og familieinstitution med boligfunktion.

Erhvervsområdet nord for lokalplanområdet har produktionsvirksomheder, som er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller regelmæssige tilsyn. I gældende miljøgodkendelser for disse virksomheder er der fastsat vilkår for, hvor meget støj, lugt og støv disse må påvirke hjemløseboligerne og de tilhørende boliger til virksomhederne med.

Der er ikke produktionsvirksomheder af national interesse eller virksomheder med oplandseffekt i erhvervsområdet.

Grundvand

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i " Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i " Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Lokalplanområdet ligger ca. 5,5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124). På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelses-bestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges. Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Lokalplanområdet

Der er ikke vandhuller eller fugtige områder inden for i lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at det næppe er sandsynligt, at området fungerer som yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander eller spidssnudet frø.

Der er nogle større fyrretræer og enkelte større løvtræer i området. Kommunen har ikke umiddelbart konstateret større hulheder eller sprækker, men gør opmærksom på, at fældning af træer med større hulheder og spættehuller må jf. "Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." kun må ske i september og oktober.

Samlet set er det kommunens vurdering, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Miljøscreening

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Lokalplanen medfører alene mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning. De gældende rammebestemmelser i kommuneplanen udlægger området til blandet bolig og erhverv, og herværende lokalplan fastlægger nærmere bestemmelser for områdets anvendelse; boligformål, kontor- og serviceerhverv, lettere erhverv, som er foreneligt med boligformål samt detailhandel for særlig pladskrævende varer, bilforhandler.

Der anlægges en ny vej til området i den nordlige del af lokalplanområdet fra det eksisterende lyskryds Taastrup Hovedgade/Sydskellet. Det vurderes, at planens trafikmæssige påvirkninger ikke vil belaste det eksisterende vejnet i nogen væsentlig grad, ligesom de støjmæssige påvirkninger af området fra de omkringliggende veje vurderes at kunne begrænses ved støjafskærmning.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

I henhold til § 10 i Miljøvurderingsloven (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) har Byrådet besluttet, at lokalplan 1.51.3 ikke skal miljøvurderes.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Bymæssige sammenhænge:

Området grænser op til Ishøj Kommune og er den sydligste del af Taastrup. Forbindelsen til de omkringliggende områder sker ad Taastrup Hovedgade. Der er 1,5 km til Taastrup Bymidte og 2,2 km til Taastrup Station med S-tog og busterminal. Der er 1 km til City 2 via cykelstien langs Hveen Boulevard og stibroen til City 2.

Trafikstøj:

Udendørs opholdsarealer til boliger og kontor- og serviceerhverv må ikke belastes med trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. De vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer til boliger er Lden 58 dB og Lden 63 dB til kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanområdet er støjbelastet af trafikstøj fra Hveen Boulevard og krydset Hveen Boulevard/Taastrup Hovedgade/Ishøj Stationsvej. Støjniveauet er op til Lden 68 dB. Der etableres en jordvold langs Hveen Boulevard og mod ovennævnte kryds for at bringe støjniveauet ned under Lden 58 dB.

En forudsætning for etablering af støjvold over gastransmissionsledningen er, at Energinets anvisninger for sikring af gastransmissionsledningen mod jordlast overholdes.

Gastransmissionsledning:

I områdets sydøstlige areal ligger en underjordisk gastransmissionsledning, som er en del af hovedtransmissionsnettet for naturgas i Danmark. Omkring gastransmissionsledningen er der tinglyst en zone på 2 x 20 meter, inden for hvilken der er bestemmelser for, hvad området må anvendes til. Der er desuden en mindsteafstand til bygninger beregnet til ophold for mennesker på i alt 45,72 meter på begge sider af gastransmissionsledningens midte.

Der er en begrænsning på, hvor mange boliger, nemlig 46 i alt, der må opføres inden for lokalplanområdet af hensyn til sikkerhedsbilledet omkring gastransmissionsledningen.

Energinet, som er ansvarlig for hovedtransmissionsledningen, skal give tilladelse til omfanget af bebyggelse inden for lokalplanområdet.

For gastransmissionsledningen er der tinglyst deklARATION på matr. 110 Høje Taastrup by Rønnevang.

Hveen Boulevard vejbyggelinje:

Vejbyggelinje fra vejmidte af Hveen Boulevard er 50 meter. Med lokalplanen reduceres vejbyggelinjen til 20 meter målt fra Hveen Boulevards vejmidte.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – LBK nr. 358 af 8. april 2014). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018.) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge bestemmelser for ny boligbebyggelse som en åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse hvad angår omfang, placering og udseende.
- at fastlægge adgangsvej og dens vejudlæg samt tilslutning til krydset Taastrup Hovedgade/Sydskellet, og at fastlægge boligveje og deres vejudlæg.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr.: 105a, 105b, 109a, 109b, 109c, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 40, 47 og 7000I alle Høje Taastrup by Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13.04.2018 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder:

- Delområde A udlægges til offentlig formål eller boligformål.
- Delområde B udlægges til boligformål, tæt/lav bebyggelse.
- Delområde C udlægges til boligformål, fritliggende én-familiehuse.
- Delområde D udlægges til erhverv.
- Delområde E udlægges til grønt område og parkering samt teknikhus.
- Delområde F udlægges til støjafskærmning, jordvold.
- Delområde G udlægges til vejareal.

Lokalplanområdet ligger dels i byzone og dels i landzone. Med vedtagelse af denne lokalplan overføres arealet i landzone til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde A:

Offentlige formål, boinstitution for social udsatte, uddannelses-, sundheds- samt sociale formål samt boligformål.

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

Delområde B1:

Tæt/lav boligbebyggelse, højst 20 boliger. En forudsætning for at delområdet kan bebygges er, at lodsejer etablerer sikring af gastransmissionsledningen med beton eller PE-plader efter Energinets anvisninger.

Delområde B2:

Tæt/lav boligbebyggelse, højst 18 boliger.

En forudsætning for at delområde B1 og B2 kan bebygges er, at lodsejer etablerer sikring af gastransmissionsledningen inden for område E med beton eller PE-plader efter Energinets anvisninger.

Delområde C:

Åben/lav boligbebyggelse, højst 8 boliger.

Delområde D:

Kontor- og service erhverv, lettere erhverv, som ikke må være kategoriseret som mere end klasse 2 virksomheder, jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø- og Planlægning fra 2004.

Ingen kontor- og serviceenhed må udgøre mere end 1.500 m².

Detailhandel for pladskrævende varer, bilforhandling, inden for matr. 47. Der kan højst etableres 4.000 m² detailhandel til særlig pladskrævende varer.

Delområde E:

Grønt område og parkering samt teknikhus for gastransmissionsledning.

Inden for område E går en gastransmissionsledning med en minimumsafstand på 45,72 meter målt fra gastransmissionsledningens midte, hvor der ikke kan opføres boligbebyggelse eller andre bygninger beregnet til ophold for mennesker.

Delområde F:

Støjvold

Delområde G:

Vejareal

Inden for lokalplanområdet må der opsættes antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus/teknisk anlæg.

§ 5. Udstykning

Inden for område A og B må ingen grundstørrelse være under 150 m².

Inden for område C må ingen grundstørrelse være under 700 m².

Inden for område D må ingen grundstørrelse være under 2.000 m².

§ 6. Veje og stier

Veje:

Den østvestgående adgangsvej fra krydset Taastrup Hovedgade/Sydskellet til matr. 105b, anlægges med et vejudlæg på mindst 13,50 meter, heraf en asfalteret vejbane i en bredde af 6,50 meter, en dobbeltrettet cykelsti i en bredde af 3,00 meter, adskilt fra kørebanen af en rabat på 2 meter. Vejudlægget afsluttes i hver side af en 1 meter bred rabat.

Boligveje inden for område B1 og B2 anlægges med et vejprofil på mindst 7 meter, heraf en asfalteret vejbane på 5,20 meter, et fortov på 1,80 meter.

Den nordsyd gående boligvej inden for område C anlægges med et vejudlæg på mindst 7 meter, heraf asfalteret vejbane på 5,20 meter og fortov på 1,80 meter. Den nordsydgående boligvej forbindes med område E, som giver vejadgang til område B2.

Byggelinje til Hveen Boulevard fastlægges til 20 meter målt fra vejmidte.

Stier:

Stier anlægges i en bredde af mindst 1,80 meter.

§ 7. Parkering

Område A:

.

Der anlægges mindst 6 parkeringspladser inden for område G til boligerne for social udsatte, område A.

Område B1 og B2:

Inden for område B1 og B2 skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal anlægges 2 handicapparkeringspladser til almindelige biler med en bredde på mindst 3,50 meter inden for område B1 og B 2 og 1 parkeringsplads til kassebil på mindst 4,50 meter i bredden og 8 meter i længden inden for område B2.

Parkeringen til område B2 ligger inden for område E. En del af område E ligger inden for transportkorridoren og må ikke bebygges eller befæstes.

Område C:

Inden for område C skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på hver matrikel.

Område D:

Inden for område D, erhvervsområde, skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Generelt

Parkeringspladser skal mindst have en bredde på 2,50 meter og en længde på mindst 5 meter samt et manøvreareal på mindst 7 meter.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Område A:

Bebyggelsesprocent må højst udgøre 40. Bebyggelsen kan højst opføres i én etage med udnyttet tagetage. Højden på bebyggelsen må højst være 8 meter.

Område B1 og B2:

Bebyggelsen må højst bestå af 38 boliger.

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager uden udnyttet tagetage.

Totalhøjden på én-etagers bebyggelse må højst være 6,00 meter og facadehøjden højst 3,50 meter.

Totalhøjden på 2-etagers bebyggelse må højst være 7,50 meter og facadehøjden må højst være 7,00 meter.

Skure skal placeres så der er adgang fra sti eller havesti. Højden på skure må højst være 2,50 meter.

Område C

Bebyggelsen må højst bestå af 8 boliger.

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 30.

Bebyggelsen kan højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Totalhøjden på bebyggelsen må højst være 8,00 meter og facadehøjden må højst være 3,50 meter.

Område D

Inden for område D må bebyggelsesprocenten højst udgøre 40 for den enkelte ejendom.

Område E

Inden for delområde E kan der højst opføres 1 cykelskur og 1 haveskurer på hver 50 m². Derudover kan der opføres 4 mindre skure på hver 20 m² til at understøtte brugen af det grønne areal.

Højden på skure må højst være 3,00 meter.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Område A

Facader:

Bebyggelsen må kun fremstå i blank mur i teglsten i gule, rødgyule og teglrøde nuancer eller med træbeklædning i træets naturlige farve, dodenkop eller svensk rød.

Tage:

Tagflader må kun være symmetriske og taghældning på mindst 20 grader og højst 50 grader.

Tagflader belægges med vingetagsten i tegl eller beton, teglrød eller antracit/sort. Tagstenene må højst have glanstrin 50, svarende til halvblank overflade.

Tage kan også belægges med tagpap i sort eller grå farve.

Område B1 og B2

Facader:

Bebyggelsen må kun fremstå i blank mur i teglsten i grågyule, gyule, rødgyule og teglrøde nuancer.

Tage:

Tage må kun udformes med taghældning på mindst 20 grader og højst 25 grader for bebyggelsen i ét plan.

Tagfladerne skal være symmetriske og belægges med vingetagsten i tegl eller beton, teglrød eller antracit/sort. Tagstenene må højst have glanstrin 50, svarende til halvblank overflade.

Tagfladen kan fremstå med helvalmede tage.

Tage for bebyggelsen i 2 planer må kun udformes med ensidig taghældning på mindst 2 grader og højst 10 grader.

Tagfladen må kun være med tagpap eller grønne tage som sedumbeplantning.

Skures taghældning må kun være på mindst 2 grader og højst 5 grader. Tagfladen må kun være med tagpap eller grønne tage som sedumbeplantning.

Område C

Facader:

Bebyggelsen må kun fremstå i blank mur i teglsten i grågyule, gyule, rødgyule og teglrøde nuancer.

Tage:

Tage må kun være symmetriske sadeltage med taghældning med mindst 25 og højst 50 grader belagt med vingetagsten i tegl eller beton, teglrød eller antracit/sort. Tagstenene må højst have glanstrin 50, svarende til halvblank overflade.

Eller ensidig taghældning med mindst 5 grader og højst 20 grader. Tagfladen må kun være belagt med tagpap.

Der kan integreres solceller på tagfladen.

Der kan opføres bebyggelse med helvalmede tage.

Der kan opføres en frontispice, såkaldt frontgavl som udbygning på facaden. Frontispicen må højst udgøre en fjerdedel af facadelængden.

Kviste skal udføres som kubiske kviste eller saddeltagskviste.

Kviste og ovenlysvinduer må højst udgøre 40 % af tagfladen.

Der må ikke etableres udvendige balkoner i gavle og frontispicer.

§ 10. Ubebyggede arealer

Område B1 B2

Inden for område B1 og B2 skal der mindst etableres opholdsarealer, som svarer til 100 % af boligernes bruttoetage areal.

Afgrænsning af rækkehusenes ankomstarealer må kun være faste hegn af vandrette brædder. Højden på det faste hegn må højst være 1,20 meter. Lågen til de enkelte ankomstarealer må højst være 1,20 m bred og 1,20 meter høj.

Afgrænsning af terrassehaverne må kun være bøge-, naur- eller ligusterhække og ens inden for hver af bebyggelserne.

Hækkene, som omkranser de enkelte terrassehaver, må højst være 1,60 meter høje. Der kan etableres en have-låge, der skal være indadgående. Lågens gående del må højst være 1 meter bred og 1,60 meter høj.

Hække plantes i skel til nabo og 0,30 meter fra skel til fælles stier og fælles areal.

Der må ikke opsættes indre hegn i terrassehaverne, dog kan der opsættes et glat trådhegn på indvendig side af hækken. Trådhegnets højde må ikke overstige 1,20 meter.

Træer i ankomstarealerne og terrassehaverne skal så vidt muligt holdes under 5 meter i højden og skal være løvfældende og mindre træer.

Der skal etableres en beplantning i en bredde af mindst 3 meter inden for område B2 mod område A, matrikel 105b, i princippet som vist på bilag 4.

Der skal etableres beplantning på det brede rabatareal mellem område C og vej- og stiarealet.

Område C

Der skal inden for område C hegnes med levende hegn eller hækbepantning mod boligveje, mod område G mod nord, mod område B1 mod vest samt mod område E mod syd. Der skal plantes 0,30 meter fra skellinje inde på egen grund. Det vil sige, at der ikke kan opsættes faste hegn mod ovennævnte områder.

Område E

Områder, som ikke anvendes til parkering eller belagte arealer som boldbaner, skal beplantes, så der dannes en lund af mindre træer som tjørn, glansbladet tjørn, alm. røn, paradisæble og manna ask.

Et areal på 5 meter på hver side af gastransmissionsledningen, målt fra dens midte, skal friholdes for beplantning.

Den del af transportkorridoren, som ligger inden for delområde E må ikke bebygges eller befæstes.

Generelt

Boligveje skal belyses af belysningsarmatur på rørmast med belysningshøjde på højst 4,00 meter.

Langs den østvestgående adgangsvej skal der opsættes 6 meter høje lysmaster som Københavnerarmatur på buet arm.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

Der kan inden for lokalplanområdet placeres tekniske anlæg som transformestation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagelsen af ny bebyggelse

Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- Anlæg af parkeringspladser.
- Etablering af afskærmning af ankomstarealerne inden for område B1 og B2.
- Etablering af støjafskærmning.
- Område E er anlagt og beplantet.
- Afskærmning mod matr. 105b og vejareal er etableret.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

Der skal etableres en støjvold inden for område F langs Hveen Boulevard og Taastrup Hovedgade i en højde af mindst 5 meter og med en fod på mindst 14 meter og en krone på mindst 2 meter.

Etablering af støjvold over gastransmissionsledningen må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra Energinet.

Afskærmning mod matr. 105b og vejareal

Der skal etableres afskærmning mellem matr. 105b og matr. 110 og mellem matr. 105a og 105b i form af et fast hegn i en højde af 1,80 meter eller en 1,80-2,00 meter høj bøgehæk understøttet af et 1,80 meter højt trådhegn.

Det faste hegn skal etableres i skel. Trådhegn skal etableres i skel og hækbeplantningen skal etableres bag trådhegnet på matr. 105b.

Mellem parkeringsarealet inden for B1 og sti/vejareal i område G skal der etableres afskærmning i form af en 1,80-2,00 meter høj bøgehæk understøttet af et 1,80 meter højt trådhegn. Hæk og trådhegn skal etableres i vejens 1 meter brede rabat inden for område G.

§ 14. Grundejerforening

Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening. Der skal oprettes en grundejerforening for område B1 og B2 samt én for område C.

Grundejerforeningerne skal drive og vedligeholde deres fælles fri- og opholdsarealer, stier samt boligveje.

Grundejere inden for område B1 og B2 skal vedligeholde område E.

Grundejere inden for område A, B1, B2 og C skal vedligeholde støjvolden.

Grundejere inden for område A, B1, B2 og C skal vedligeholde adgangsvejen fra Taastrup Hovedgade.

Grundejerforeningerne skal stiftes, når Byrådet beslutter det.

§ 15. Servitutter

Deklaration om en 4 meter bred privat fællesvej over 109a, 109b, 109c og 105a, tinglyst den 23. december 1992 ophæves.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 1.51.2 offentligt bekendtgjort den 25. april 2006 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1.51.3.

Byplanvedtægt 1-14 offentligt bekendtgjort den 5. marts 1975 ophæves for matr. 47 Høje Taastrup By Rønnevang.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

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

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 lokalplan 1.51.3 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. november 2018.

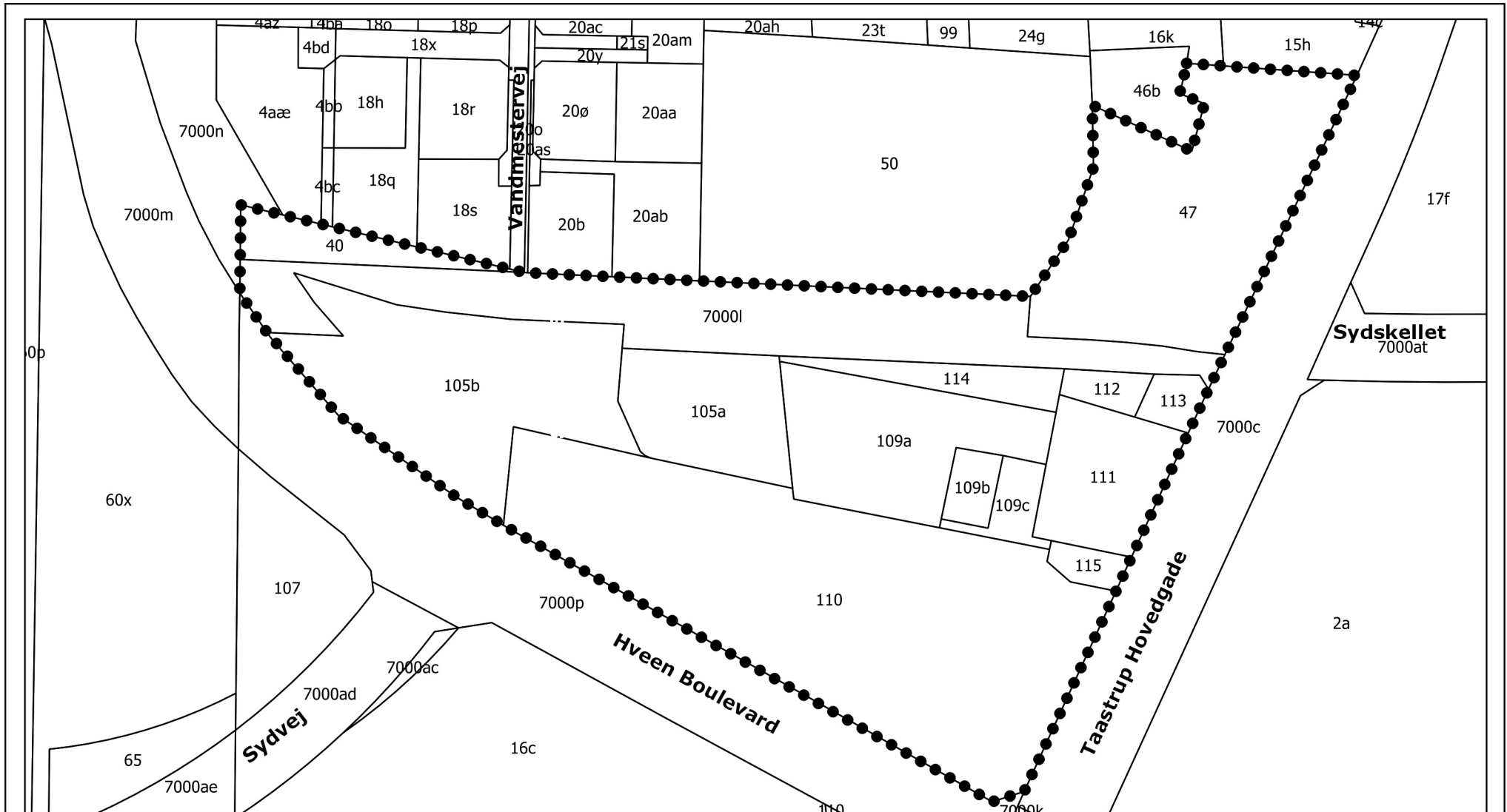
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplan 1.51.3



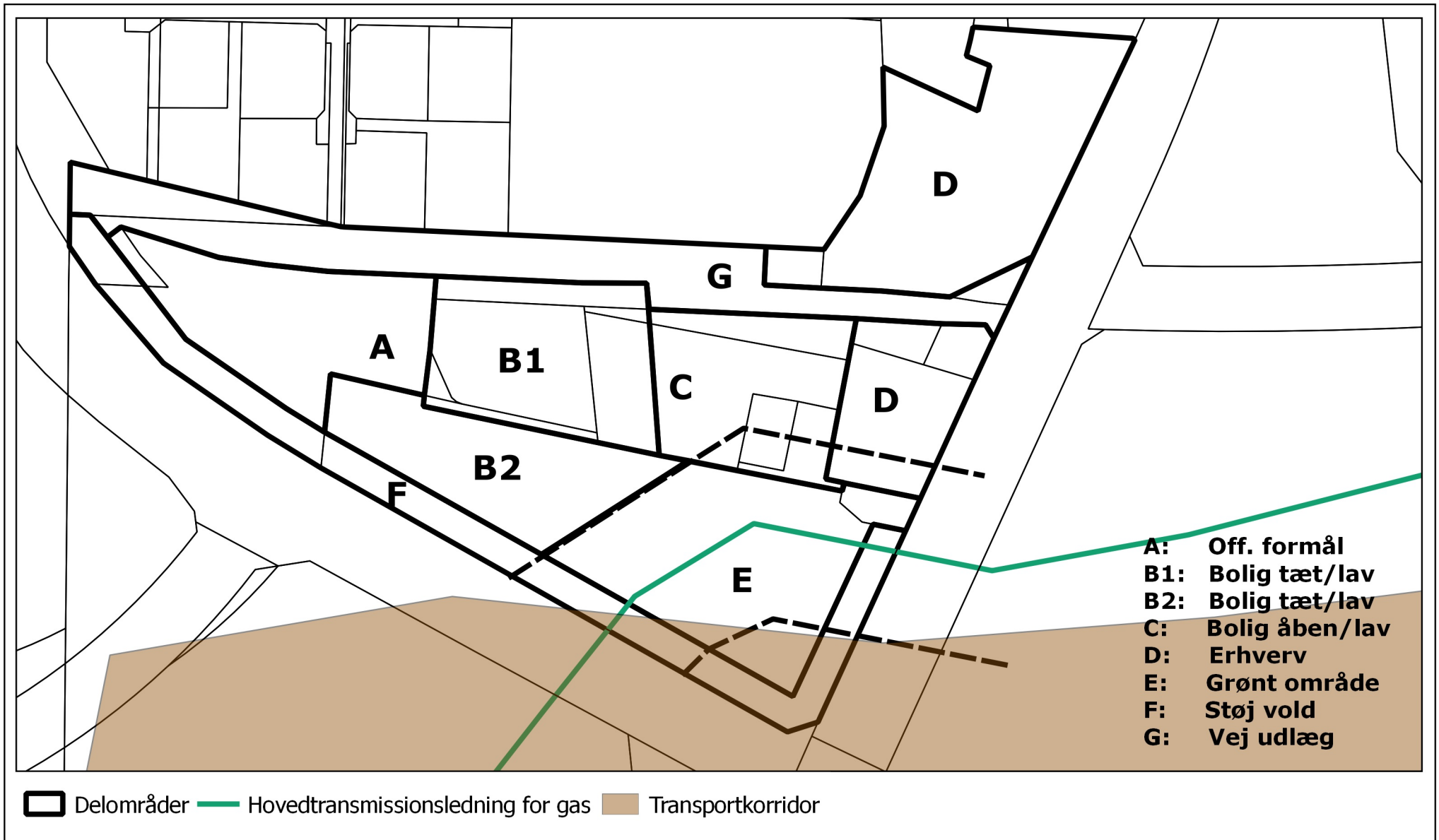
 Lokalplangrænse

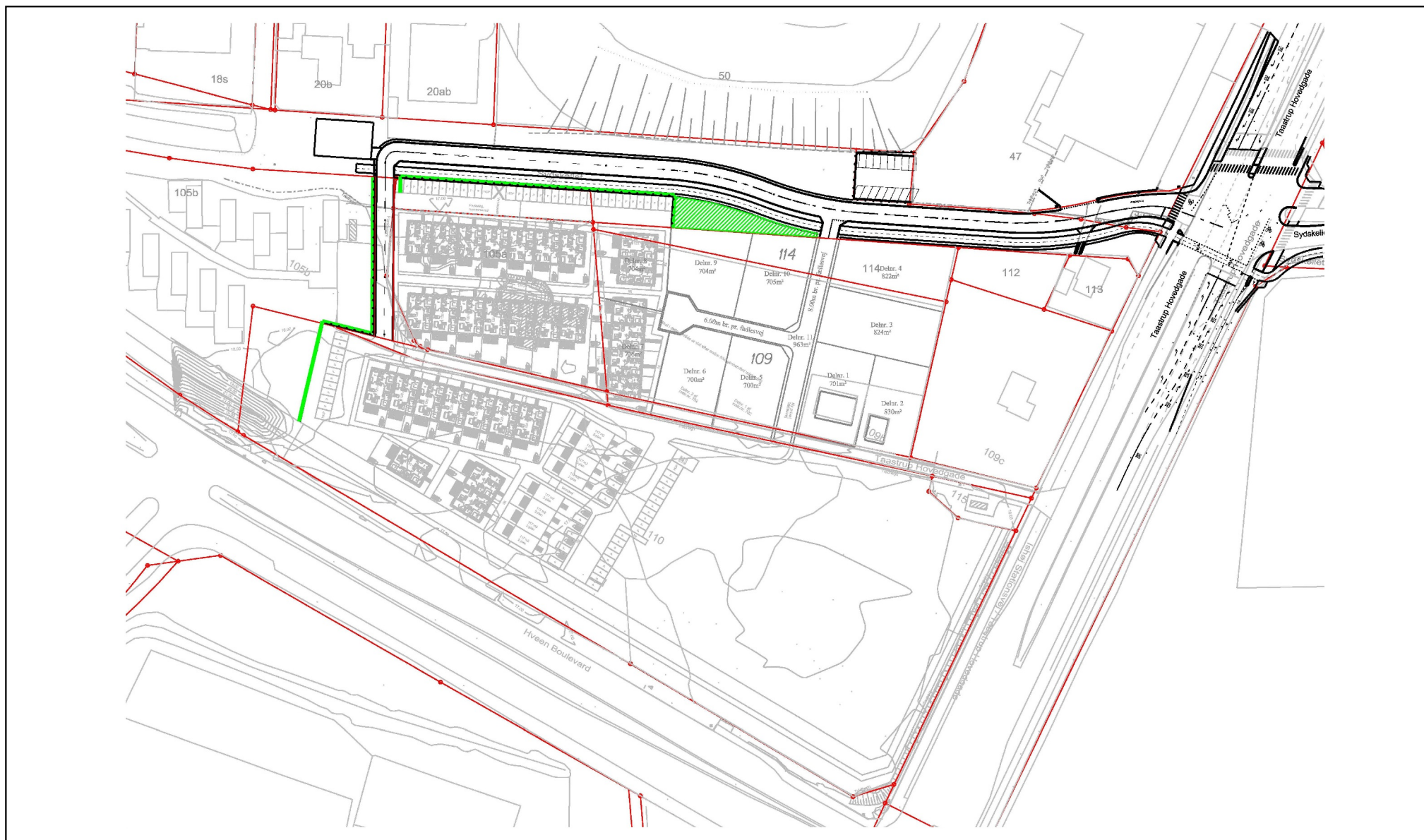
Bilag 2: Matrikelplan

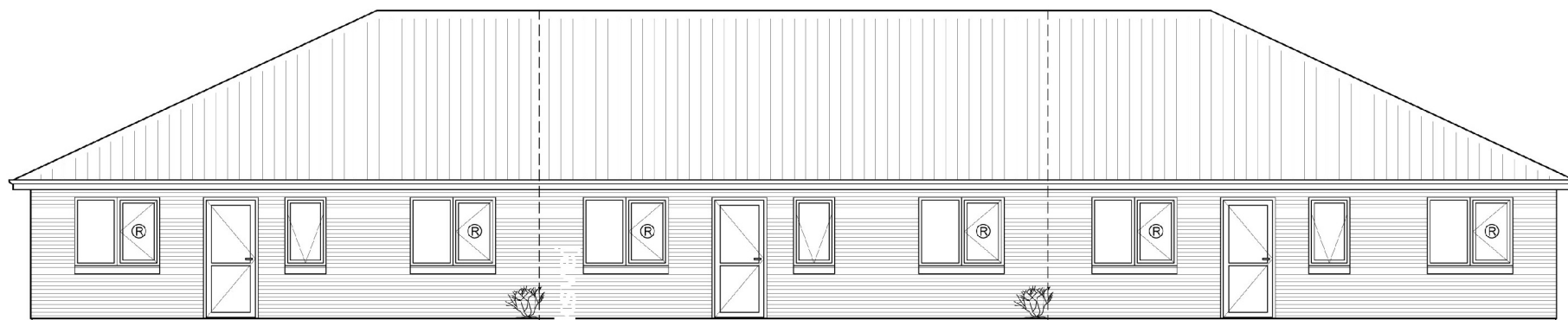
Ejerlav: Høje-Taastrup By, Rønnevang

SAG: 17/21442

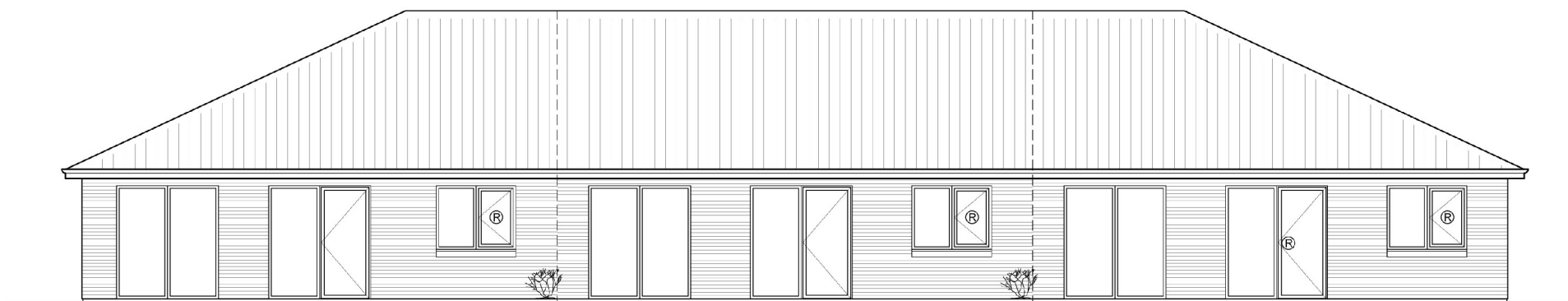
Dato: 2018-04-13







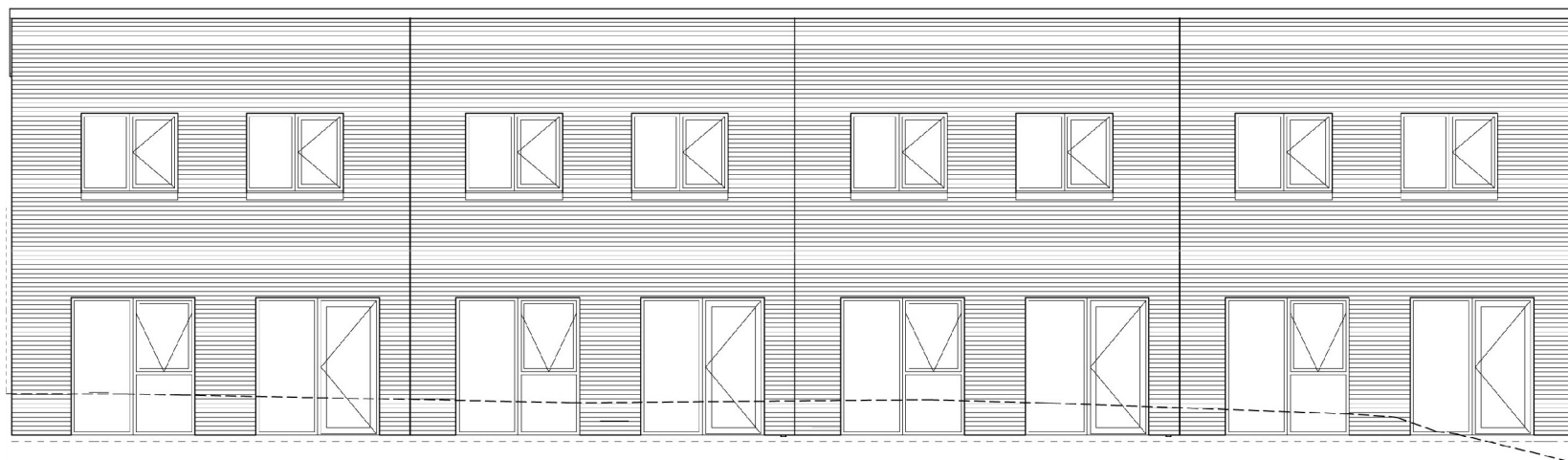
Facade mod nord



Facade mod syd



Facade mod nord



Facade mod syd

Søg



HØRINGER OG AFGØRELSER 2018

Byrådet har den 20. november 2018 endeligt vedtaget lokalplan 1.51.3 og tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2014. Planerne omfatter et område afgrænset af Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard i den sydlige del af Taastrup. Området udlægges til offentlig formål samt bolig- og erhvervsformål.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen 1.51.3 muliggør, at der kan opføres en rækkehusbebyggelse med 38 boliger i henholdsvis ét og to planer og udstykes 8 parceller til énfamiliehuse på arealet syd for det kommunale regnvandsbassin.

Las [Lokalplan 1.51.3 for Trekants området afgrænset af Taastrup Hovedgade og Hveen Boulevard.](#)

Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2014

Kommuneplantillæg nr. 29, rammeområde 1771 afløser bestemmelserne i rammeområde 1770. De nye rammebestemmelser muliggør, at bebyggelsesprocenten kan forøges fra 35 til 40 %, og at bebyggelsen kan opføres i 2 fulde etager. Nuværende rammebestemmelse muliggør alene 1 etage med udnyttelig tagetage.

Læs [Kommuneplantillæg nr. 29 for Trekants område afgrænset af Taastrup hovedgade og Hveen Boulevard](#).

Offentlig høring

Lokalplan og kommuneplantillæg har været i offentlig høring fra den 22. maj til den 17. juli 2018.

Der er i forhold til det forslag, som Byrådet vedtog den 15. maj 2018 foretaget følgende ændringer og tilføjelser:

Arealet til énfamiliehusbebyggelse er reduceret, og antallet af énfamiliehuse er reduceret fra 10 til 8, samtidigt er antallet af rækkehuse forøget fra 36 til 38. Det samlede antal nye boliger inden for lokalplanområdet er stadig 46. Denne omfordeling af boligtyperne er sket for at skabe større afstand til den eksisterende bebyggelse Thorsholm, som består af 10 boliger for sociale udsatte borgere.

Derudover er der foretaget mindre ændringer og redaktionelle rettelser.

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 23. november 2018 på kommunens hjemmeside eller på [Plandata.dk](#).

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Klagevejledning til klage over lokalplan

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jævnfør Planlovens § 59. Læs [Klagevejledning til klage over lokalplan](#).

ANSVAR FOR DENNE SIDE

Opdateret 22. november 2018

Teknik- og Miljøcenter

T: 43 59 10 00

E-mail: tmc@htk.dk