

Lokalplan 1.68

Rækkehusbebyggelsen Røjlehaven
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.68

Indhold:

Redegørelse 3

Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold.....	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering og VVM-screening	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Bæredygtig udvikling.....	6

Lokalplanens bestemmelser 7

§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	7
§ 4. Områdets anvendelse	7
§ 5. Udstykning	7
§ 6. Veje og stier.....	8
§ 7. Parkering	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 9. Bebyggelsens udseende	9
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Grundejerforening	10
§ 12. Servitutter.....	10
Vedtagelsespåtegning	11

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Byggefelt
- Bilag 4: Vinduesplan i tag
- Bilag 5: Gavlfacade
- Bilag 6: Facader
- Bilag 7: Carporte med redskabsskure
- Bilag 8: Terrasse overdækning
- Bilag 9: Redskabsskure

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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 væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.68 omfatter et boligområde beliggende i den sydlige del af Taastrup. Området afgrænses som vist på kortbilag 1.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Ejerlauget Røjlehaven, ud fra et ønske om at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre en ensartethed i rækkehusbebyggelsen.

Området er reguleret af "Vedtægter for Ejerlauget Røjlehaven", tinglyst 17.01.1983 samt af bilag til vedtægterne. Ovennævnte vedtægter har i medfør af planlovens § 15 fungeret som en lokalplan for området og omfatter hele Ejerlauget Røjlehaven, som samtlige ejendomme inde for lokalplanområdet er medlem af.

Lokalplanen har til formål at skabe klarhed over kompetencer hos henholdsvis Ejerlauget og kommunen, herunder afklaring af kommunens myndighedsrolle. Derudover er det intentionen med denne lokalplan at bevare helheden i bebyggelsen og sikre et harmonisk boligkvarter med gode fælles friarealer.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for det område, der er omfattet af deklARATIONEN for Røjlehavens Ejerlaug.

Formålet med lokalplanen er endvidere:

- at fastholde den eksisterende bebyggelses anvendelse, karakter og arkitektoniske udtryk,
- at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses ydre udformning og placering,
- at sikre anvendelsen af fællesarealer.

Når lokalplanen er vedtaget, aflyses de dele af de gældende deklARATIONER, som er videreført i lokalplanen. Kommunen vil herefter som udgangspunkt kun håndhæve de bestemmelser, som er videreført i lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt/lav boligbebyggelse.

Rækkehusbebyggelsen er udstykket med forskellige grundstørrelser som varierer fra 134 m² til 517 m². Alle boliger er

som udgangspunkt ens, med et bruttoetageareal på 82m². Bebyggelsesprocenten for de mindste grunde er derfor højere end de 40, som er normen for tæt/lavt byggeri. For at bevare bebyggelsens karakter med ens boligenheder, er der uanset grundens størrelse ikke givet mulighed for opførelse af udestue, anneks eller anden form for udvidelse af det oprindelige boligareal.

For at bevare det ensartede udtryk i bebyggelsen, er der derudover fastsat bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende.

Der gives med få undtagelser ikke mulighed for at ændre bygningernes ydre. Opførelse af carporte og udhuse skal ske ud fra fælles retningslinjer.

Ligeledes er der i lokalplanen angivet bestemte farver for alt træværk, herunder vinduer, døre, sternbrædder, carporte og udhuse med henblik på at sikre helheden i bebyggelsen.

Til bebyggelsen knytter sig grønne, fælles friarealer til ophold, boldspil og leg. Lokalplanenes bestemmelser sikrer at arealerne fortsat friholdes for bebyggelse og, at den nuværende anvendelse kan fortsætte.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter rækkehusbebyggelsen Røjlehaven, som er beliggende i den sydlige del af Taastrup i nærhed til Taastrup Hovedgade.

Jorden, hvorpå bebyggelsen er opført, har tidligere tilhørt et gartneri. Som et levn fra gartneriets tid, findes der i området en varmecentral, hvorfra samtlige huse forsynes med varme og varmt vand.

Bebyggelsen består af 112 ejendomme og er opført i 1964-66. Bygningerne er udført som traditionelt muret byggeri i gule tegl og sadeltage med røde vingetagsten.

Med en veldisponeret udstykningsplan, gode grønne fællesarealer og små boligenheder med private haver, fremstår Røjlehaven som et harmonisk og velfungerende boligkvarter.

Siden opførelsen af bebyggelsen, har nogle af ejendommene fået foretaget enkelte forandringer, som blandt andet etablering af tagvinduer og udskiftning af eksisterende sprosseløse vinduer til bondehusvinduer. Der er derudover opført carporte og terrasseoverdækninger til en del af ejendommene. Alle de nævnte forandringer er udført så ejendommene stadig har et ensartet udtryk og uden at skæmme den oprindelige arkitektur.



Forhold til anden planlægning

Fingerplanen

Fingerbystrukturen, som beskrevet i Fingerplanen 2007, udgør den helhedsprægede ramme for byudvikling, grønne områder og landskaber i Hovedstadsregionen.

Høje Taastrup kommune ligger i Roskildefingeren.

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære område, hvilket muliggør placering af tæt/lav boligbebyggelse.

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 148. Området er udlagt til tæt/lav boligområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Sektorplaner

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet bliver betjent af fælles varmecentral. Centralen er tilsluttet Høje Taastrup fjernvarme med tilslutningspligt til fælles varmecentral.

Deklarationer

Der er d. 17. februar 1971 tinglyst en deklARATION med bebyggelsesregulerende bestemmelser for Ejerlauget Røjelhaven, der ligger til grund for udarbejdelsen af Lokalplan 1.68.

Der er for lokalplanområdet tinglyst en deklARATION 26. februar 1998, vedrørende ovenlysvinduer.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og § 4.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 skal der gennemføres en screening af planer, der har betydning for fysiske arealer for at se, om der er behov for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af planen.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1.68 er der udarbejdet en screening, der ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering for gennemførelse af lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område, der er etableret for årtier siden og i dag fuldt

udbygget. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 3.

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at lokalplanen ikke belaster miljøet, idet lokalplanområdet allerede er bebygget og lokalplanen derfor ikke ændrer på de eksisterende forhold. Kommunen finder derfor ikke, at det er nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Veje og trafik

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Røjlevangen ad Røjlehaven samt fra Baunevej.

Området er derudover tilsluttet med stier til Røjlevangen, Solvænget og Taastrup Hovedgade.

Taastrup Station ligger 1,5 km nord for lokalplansområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven, bekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

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 positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.



Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- fastholde anvendelsen til boligforhold.
- fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende og omfang.
- sikring af fælles friarealer.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

8aø - vej, 8ga, 8gd, 8ge, 8gf, 8gg, 8gh, 8gi, 8gk, 8gl, 8gm, 8gn, 8go, 8gp, 8gq, 8gr, 8gs, 8gt, 8gu, 8gv, 8gx, 8gy, 8gz, 8gæ, 8gø, 8ha, 8hb, 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht, 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hæ, 8hø, 8ia, 8ib, 8ic, 8id, 8if, 8ig, 8ih, 8ii, 8ik, 8il, 8im, 8in, 8io, 8ip, 8iq, 8ir, 8is, 8it, 8iu, 8iv, 8li, 8ll, 8lm, 8ln, 8lo, 8lp, 8lq, 8lr, 8ls, 8lt, 8lu, 8lv, 8lx, 8ly, 8lz, 8læ, 8lø, 8ma, 8mb, 8mc, 8md, 8me, 8mf, 8mg, 8mh, 8mi, 8mk, 8ml, 8mm, 8mn, 8mo, 8mp, 8mq, 8mr, 8ms, 8mt, 8mu, 8mv, 8mx, 8my, 8mz, 8mæ, 8mø, 8na, 8nb, 8nc, 8nd, 8ne, 8nf, 8ng, 8nh af Taastrup-Valby By, Rønnevang

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Lokalplanområdet ligger i byzone og inddeles i delområderne A og B.

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

Delområde A

Området må kun anvendes til tæt/lav helårsbeboelse og dertilhørende tekniske fællesanlæg.

Der kan på den enkelte ejendom kun indrettes én bolig.

Delområde B

Området må kun anvendes til fælles fri- eller opholdsareal, herunder legeplads og skal friholdes for bygninger.

Se kortbilag 2.

§ 5. Udstykning

Udstykningen er endelig. Der kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Veje og stier er udlagt som vist på bilag 1 og skal bevares i deres nuværende udlæg

§ 7. Parkering

De etablerede parkeringspladser må ikke nedlægges.

På parkeringsarealer må køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, både, uindregistrerede biler, trailere m.m., ikke henstilles.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**Delområde A:**

1. Opførelse af udestue, annekts eller anden form for udvidelse af det oprindelige boligareal må ikke finde sted.
2. Boliger må ikke opføres i mere end 1½ etage. Med en taghældning på 45 grader.
3. Carporte med dertilhørende redskabsskur må kun opføres indenfor byggefelterne, som vist på bilag 3 og gives følgende dimensioner:
 - Bredde: 3,60 meter
 - Længde: 8 meter
 - Højde: max. 2,40 meter (målt fra terræn til overkant af tagflade)
4. Udover redskabsskur i sammenbygning med carport, må der til den enkelte ejendom kun opføres ét udhus på max. 13 m². Udhuset skal placeres indenfor byggefelter som vist på kortbilag 3

Udhuse må ikke gives en højde, der overstiger 2,40 meter.
5. Det på kortbilag 3 markerede grønne redskabsskur tilhører boligerne nr. 1 og 3. De må ikke ændres, men fastholdes i deres nuværende størrelse og udformning.
6. Derudover må der på den enkelte ejendom opføres terrasseoverdækning på max. 6,50 m²

Delområde B:

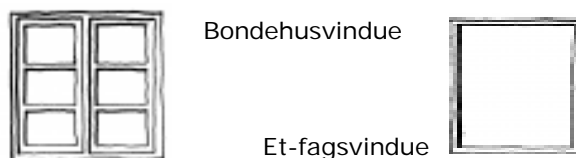
7. Området friholdes for bebyggelse. Der kan indenfor området etableres legeplads.

§ 9. Bebyggelsens udseende



Delområde A

1. Facader og gavle skal fremstå i ubehandlet gul tegl. Kun facademuren mellem indgangspartier mod vej må pudses i hvid. Se foto.
2. Tage på beboelsesejendommene skal udføres som symmetriske sadeltage med max. 45° hældning og beklædes med vingetegl i farven mocca.
3. Kviste må kun beklædes med zink.
4. Sternbrædder må kun males sort.
5. Vinduer og døre skal udføres i træ eller træ/alu og holdes i farverne sort, brun, grå, hvid eller svensk rød. Vinduer og døre i mørkt træ kan fremstå i naturens egen farve. Vinduesglas skal være plant og klart.
6. Vinduer og kvistvinduer i facader mod forhaver må kun udføres som sprosseløse vinduer eller som 2-fløjede sidehængte bondehusvinduer med 2 vandrette sprosser. Se illustration.



7. Vinduer i facaden mod baghaven må kun udføres som et vinduesparti med to store vinduer med træbrystning forneden, en dør og 3 små ruder foroven. Se bilag 4 og 6 for facadetegninger.
8. Tagvinduer og vinduer i gavl må kun placeres som vist på bilag 4 og 5, og skal overholde de angivne mål:
 - Tagvindue 1. sal: 78 cm x 140 cm, placeres i forlængelse af de to bestående vinduer, og i samme afstand.
 - Tagvindue i loftsetage: 78 cm x 98 cm placeres 2 tegl nede fra tagryg mellem de midterste spær.
 - Vinduer i gavl: 46 cm x 46 cm

Udover de på bilag 4 og 5 angivne gavl- og tagvinduer, må der ikke etableres yderligere åbninger i beboelsesbygningens ydervægge eller tagflade. I forbindelse med udskiftning, skal nye vinduer og døre gives samme dimensioner som de eksisterende. Se bilag 6 for facadetegninger.

9. Carporte med redskabsrum, skal udføres efter godkendt standardprojekt som vist på bilag 7. Carporte skal udføres i træ, som skal holdes i farverne brun, grøn umbra eller sort.
10. Tage på carporte skal udføres som fladt tag og fremstå i farven grå.
11. Udhuse skal udføres i træ med lodret bræddebeklædning og fladt tag. Se bilag 9.

12. Taget skal fremstå i farven grå og resten af udhuset skal holdes i farverne brun eller sort.
13. Terrasseoverdækningens maksimale bredde skal svare til afstanden fra naboskel til eksisterende tagoverdækning. Dybden på terrasseoverdækningen må max være 3 meter målt fra rækkehusets facade til overdækningens yderkant. Højden på terrasseoverdækningen må max være 2,40 meter i en afstand af 3 meter målt fra facaden. Terrasseoverdækningen skal i princippet udføres som vist på bilag 8.
14. Der må ikke etableres skorstene i området.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Faste og levende fælleshegn i skel må ikke have en højde, der overstiger 1,80 meter. Der kan indenfor det levende hegn opsættes trådhegn.
2. Faste og levende hegn i skel mod vej, sti og fælles friarealer må ikke være højere end 1,80 meter. I skel mod vej, sti og fælles friarealer, sættes levende hegn mindst 0,30 meter fra skel på egen grund, således at hækken kan bredde sig på egen grund. Faste hegn skal udføres i træ og holdes i farverne brun eller sort.
3. Faste hegn i vejskel mod forhaver skal holdes i farverne brun, sort eller hvid og have en max højde på 1,20 meter.
4. Der kan opføres havemur i baghave i skel mod nabo i forbindelse med terrasser. Muren skal udføres i mursten svarende til de sten, som husene er opført i og skal mures i samme forbandt. Muren skal have følgende mål: Højde 1,80 meter og længde 2,85 meter.
5. Parabolantenner skal placeres i baghaverne og må være max. 1 meter i diameter og overkant parabol må ikke placeres højere end 1,50 meter over terræn.
6. Skiltning skal etableres i overensstemmelse med "Facade- og Skiltevejledningen for Høje Taastrup Kommune" fra 1996 samt "Skiltning i det offentlige rum" fra 2001 eller med Byrådets særlige tilladelse.
7. Det ubebyggede areal på den enkelte grund må ikke benyttes til oplag af både, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.

§ 11. Grundejerforening

Bestemmelserne i tinglyste vedtægter for Ejerlauget Røjlehaven af 17.01.1983, § 1 vedr. medlemskab af grundejerforening/ejerlav, fastholdes. Ejerlauget skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, plantebælter, veje og interne stier.

§ 12. Servitutter

Høje Taastrup kommunes påtaleret i forbindelse med Ejerlauget Røjlehavens vedtægter, tinglyst 17.01.1983, ophæves for de bestemmelser, der ikke er forenelige med lokalplanens bestemmelser.

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 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

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 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 § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

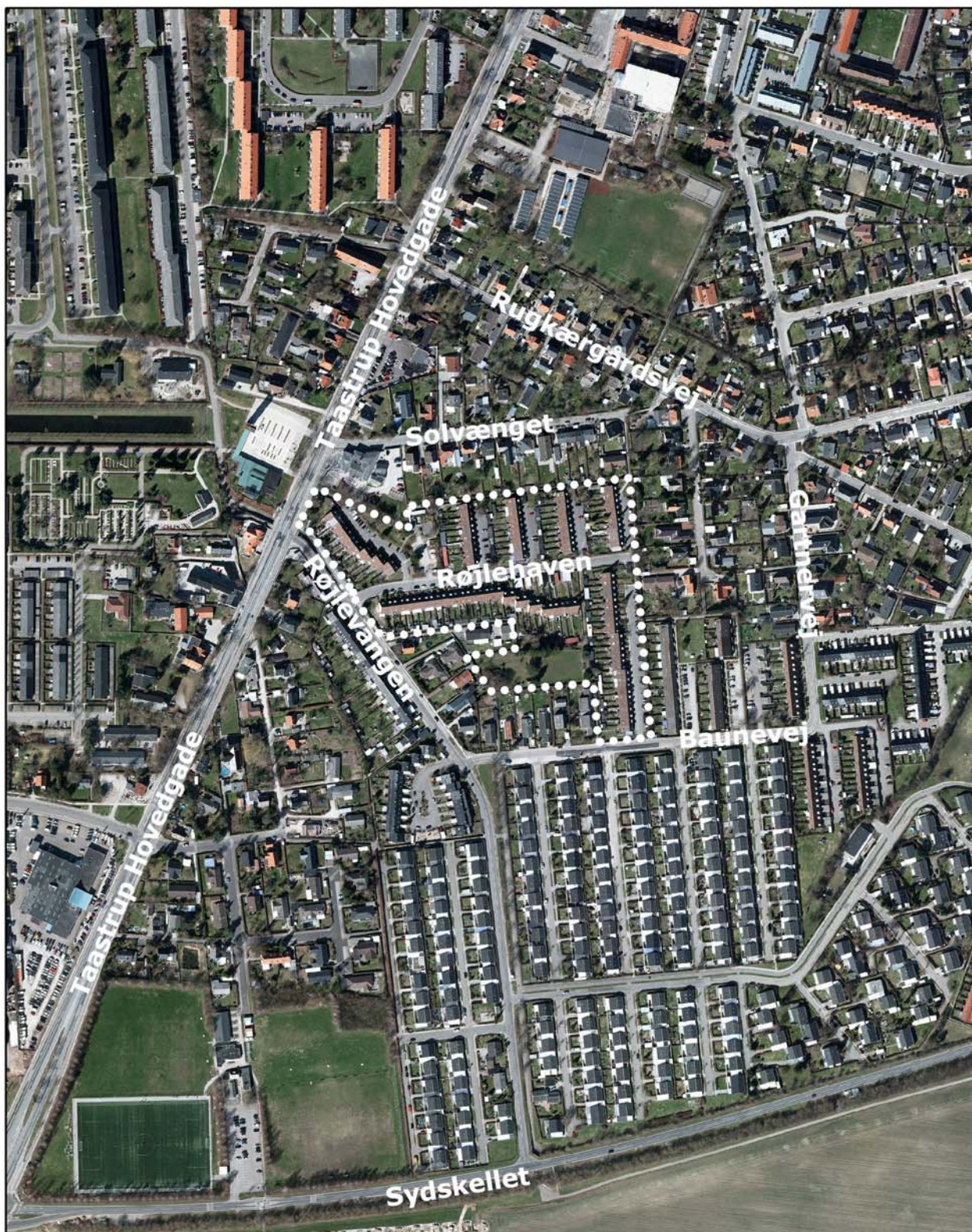
4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen private retlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

I henhold til planlovens § 27 vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

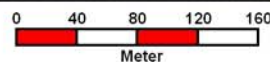
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. juni 2012.

Michael Ziegler
Borgmester

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør






Lokalplangrænse



Lokalplan 1.68



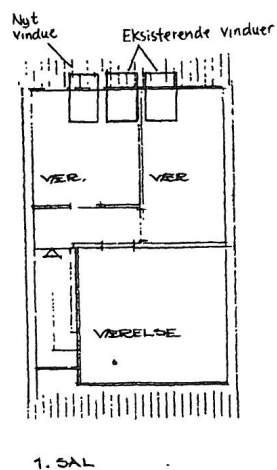
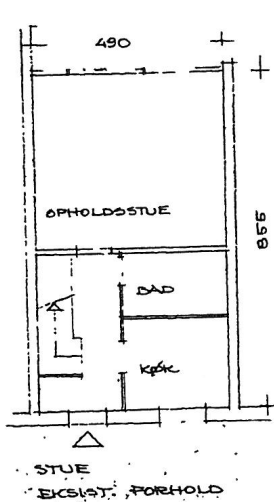
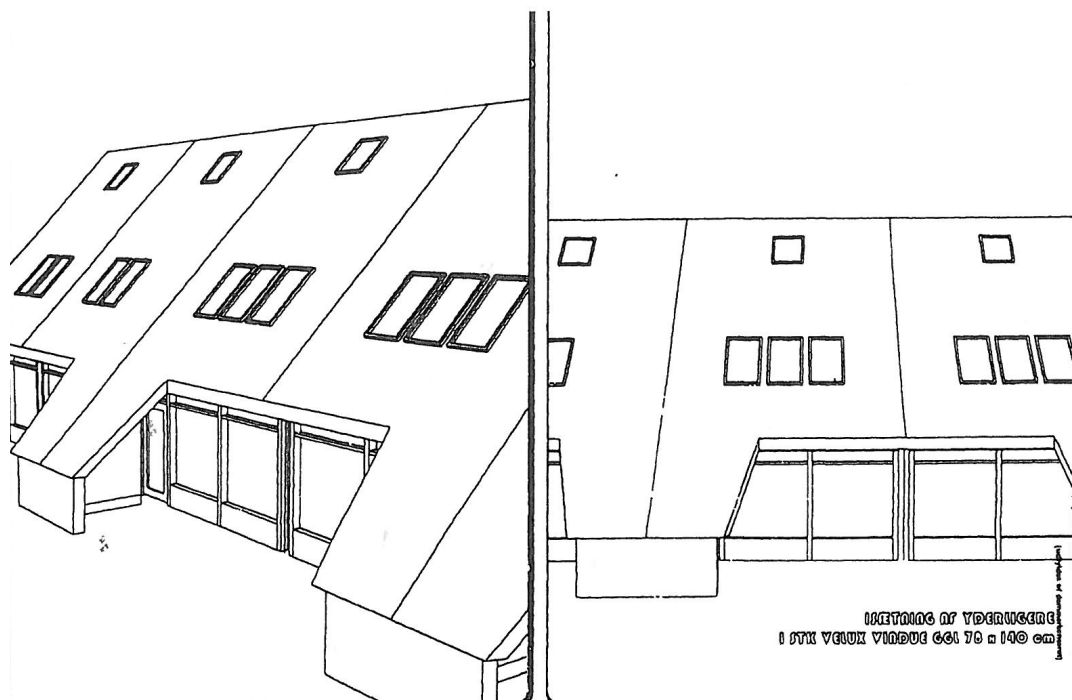
-  Byggefelt for udhuse max 13m² pr. skur
-  Byggefelt for carport inkl. redskabsskur 3m x 8m
-  Redskabsskur for nr. 1 og 3

Bilag 3: Byggefelt

SAG: 09/8482

Taastrup

Dato: 17/10-2011



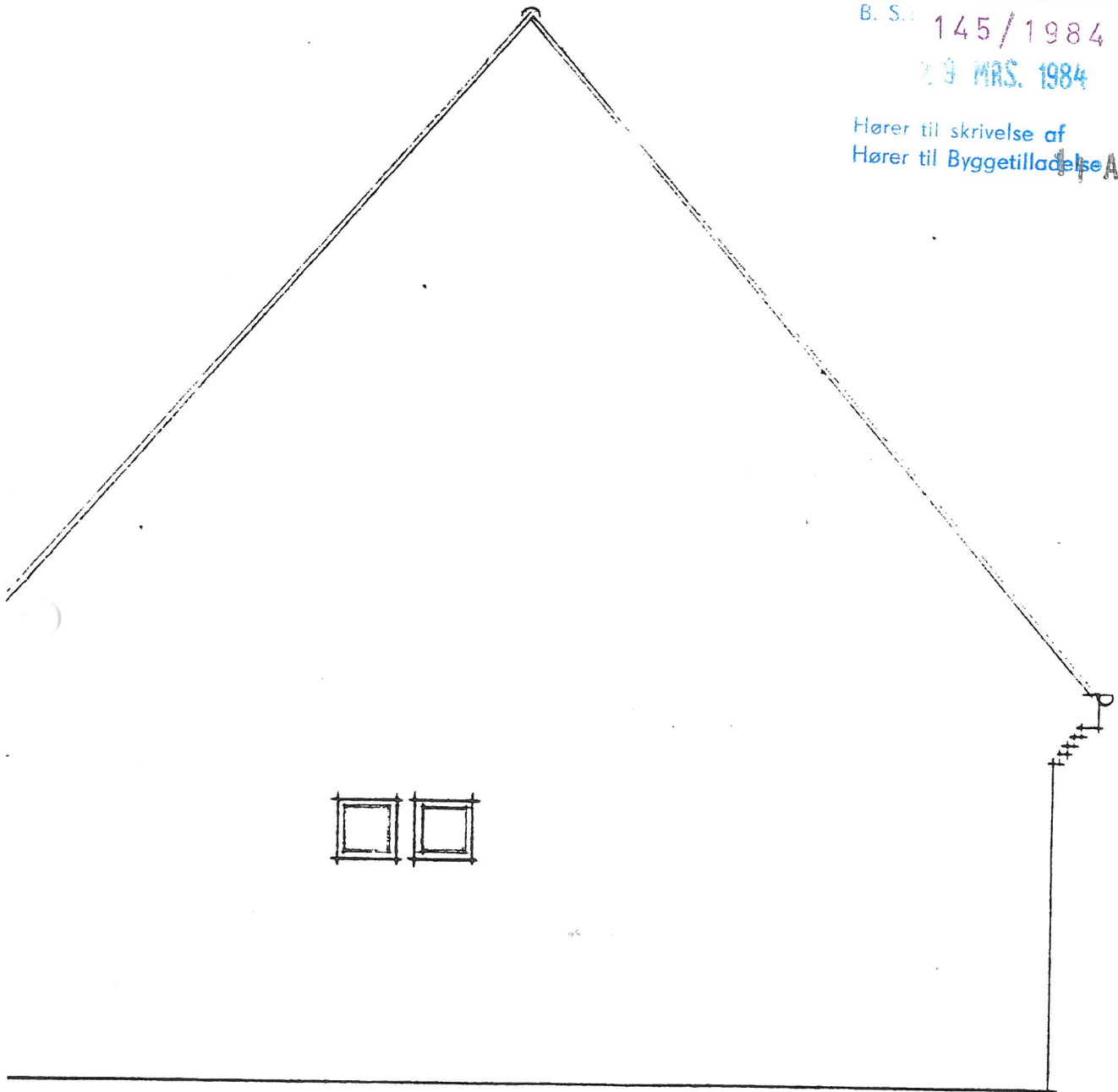


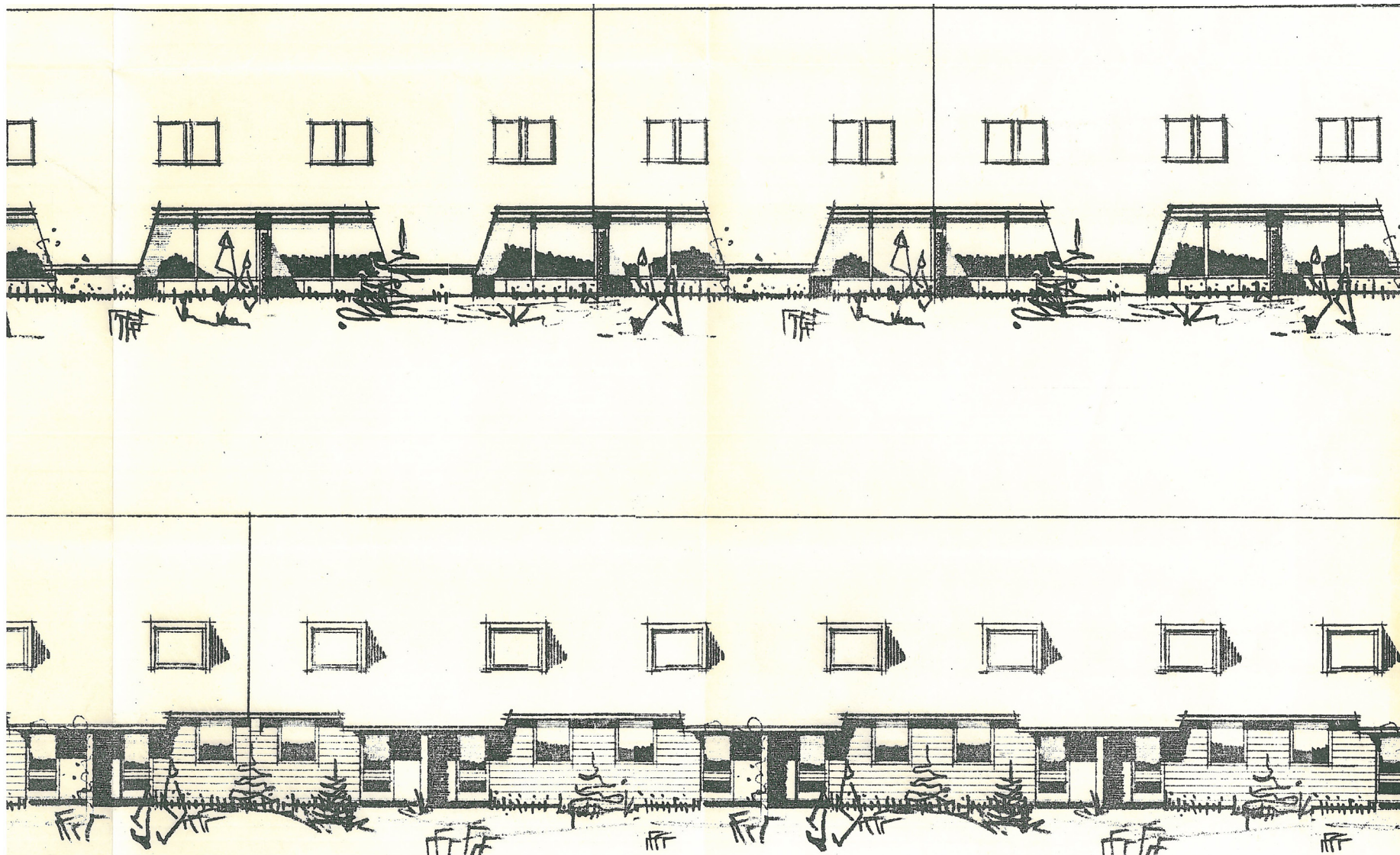
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

B. S.: 145/1984

29 MRS. 1984

Hører til skrivelse af
Hører til Byggetilladelse APR



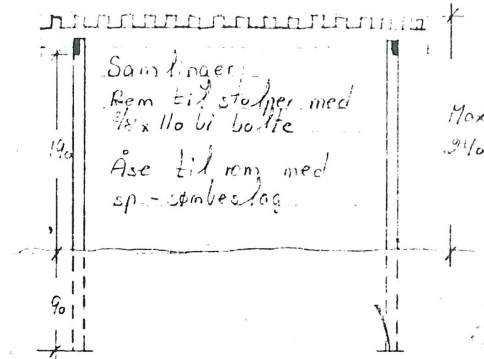
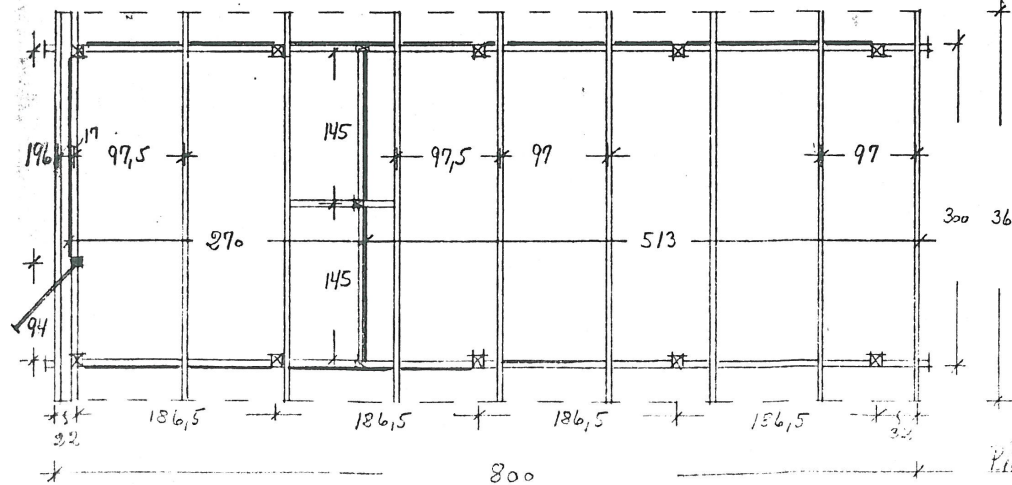
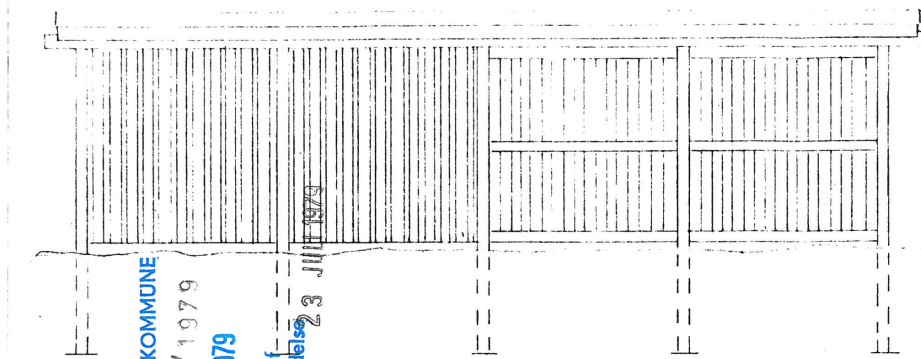


Bilag 6: Facader

Taastrup

SAG: 09/8482

Dato: 17/10-2011



Snit 1:50

Materiale beskrivelse:

Stolper: 50x100 og 100x100 mm

Rem: 50x125 mm

Åse: 50x125 og 32x175 mm

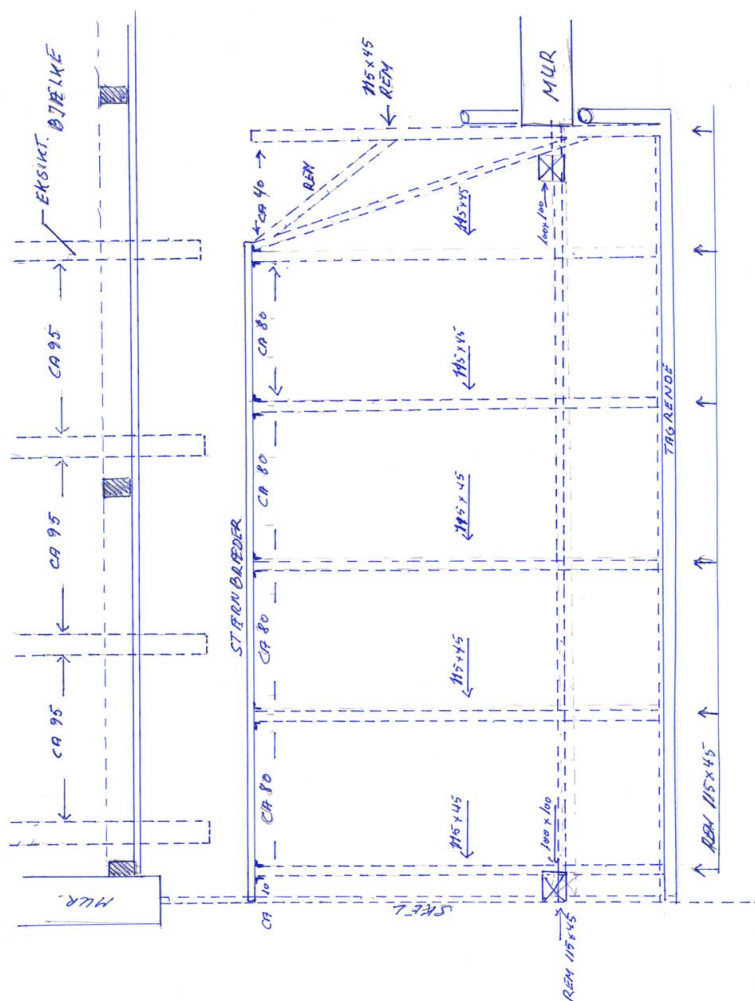
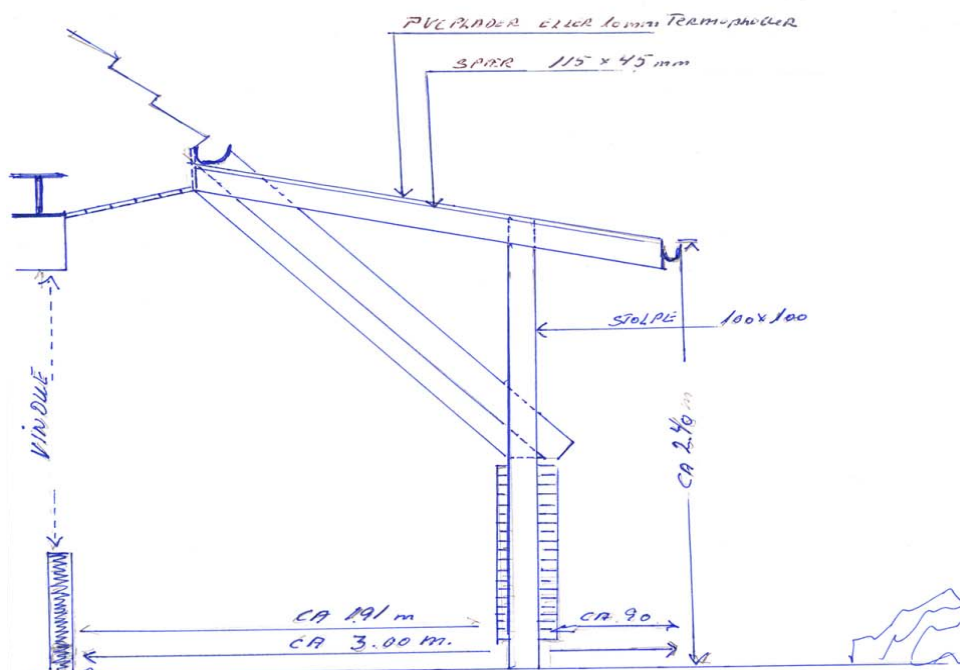
Stern: 2 stk. 19x125 mm (klinket)

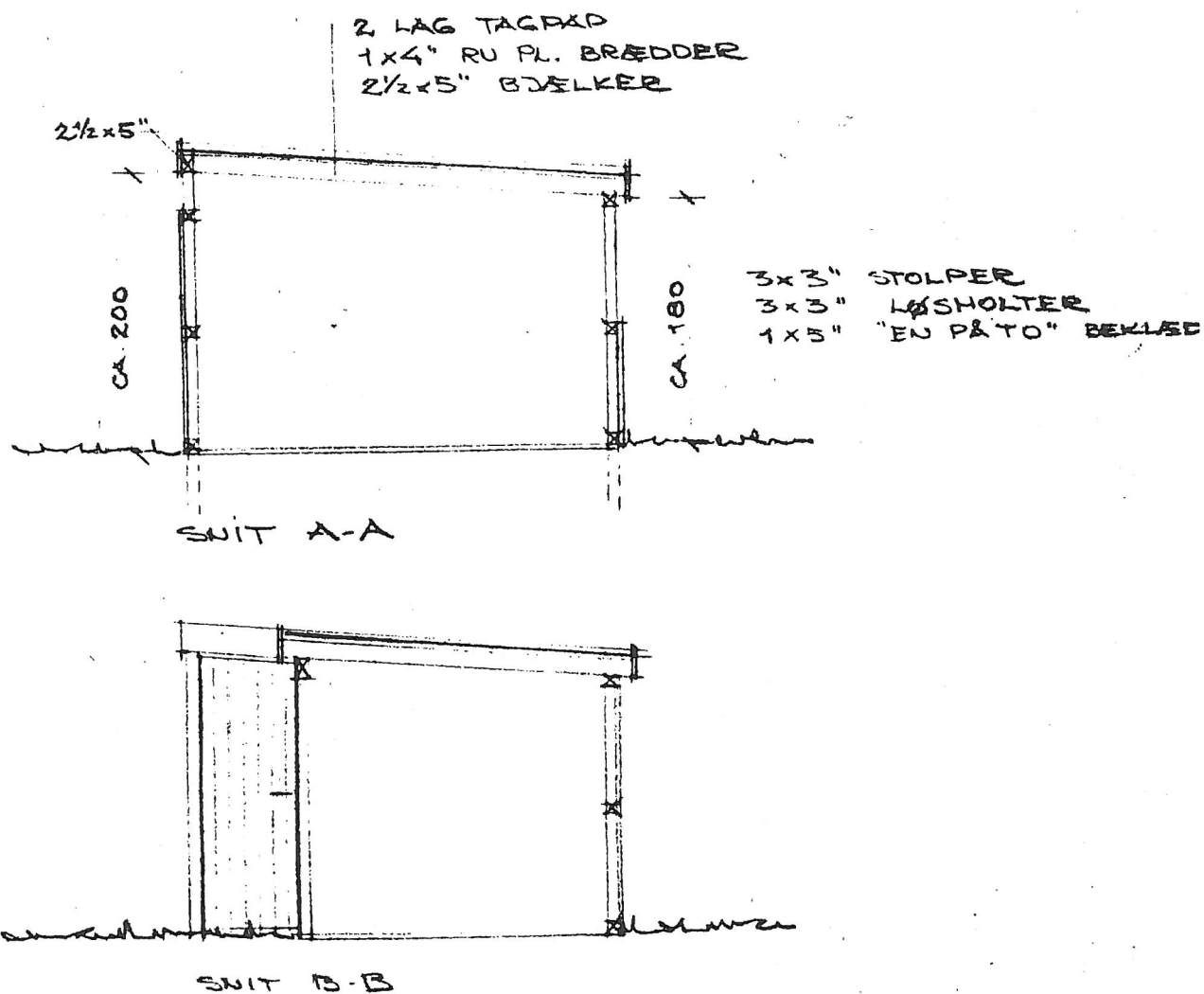
Bekl: 10x75 og 19x100 mm (1 på 2)

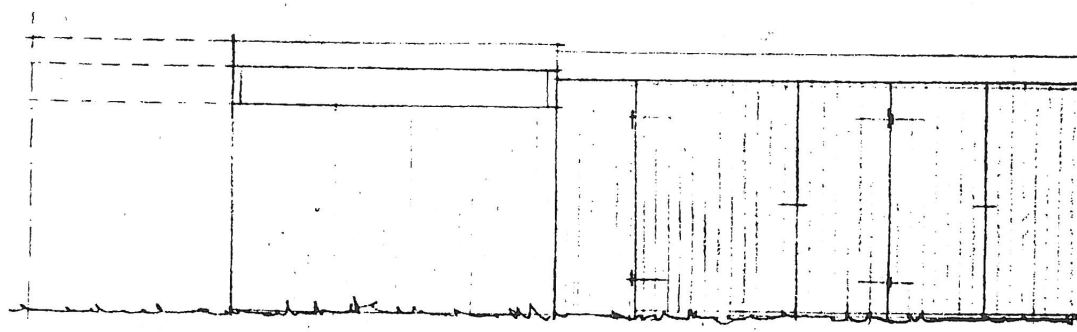
Sagpl: 0,5 mm Aluminium

Alt træværk trykimpr. K33

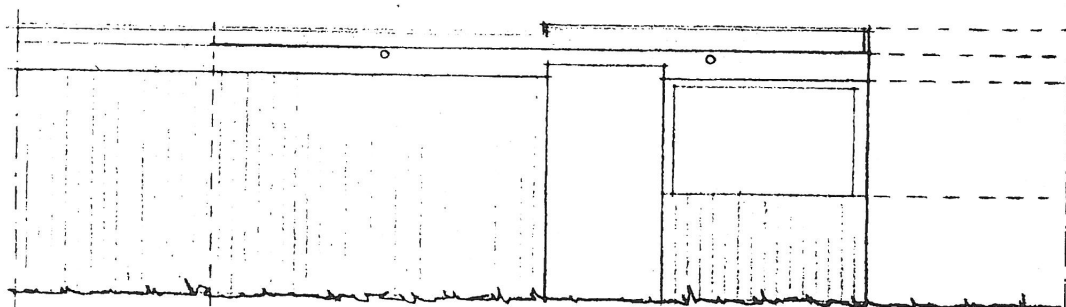
Plan 1:50



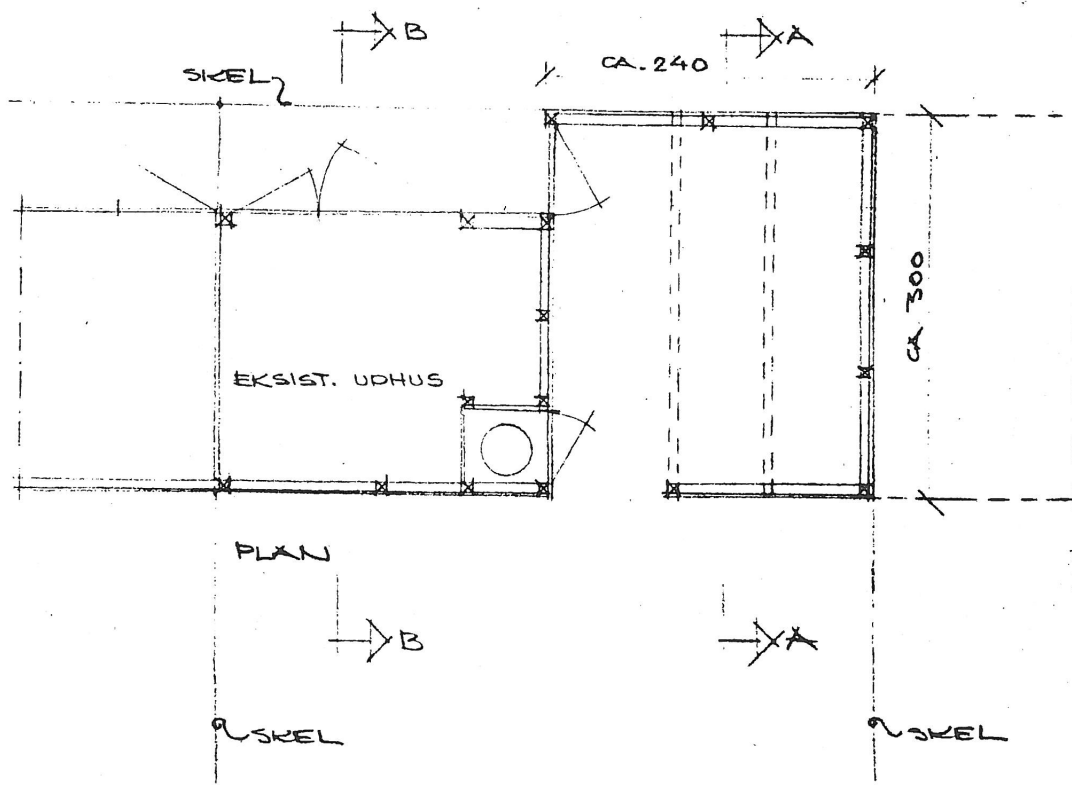




FACADE MOD VEJ



FACADE MOD HAVE



@okalplan

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

