



Taastrup Hovedgade

Nyhøjsvej

Rolighedsvvej

Røjlevangen



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 1.80

Boligområdet ved Rolighedsvvej og  
Nyhøjsvej

Maj 2020



## INDHOLD

Lokalplan 1.80

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	6
Miljø og natur .....	8
Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	<b>10</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	10
§ 2. Områdets afgrænsning .....	10
§ 3. Zonestatus.....	10
§ 4. Områdets anvendelse .....	10
§ 5. Udstykning.....	10
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering .....	11
§ 8. Bebyggelses omfang og placering .....	11
§ 9. Bevaring af bebyggelse .....	12
§ 10. Bebyggelsens udseende .....	12
§ 11. Ubebyggede arealer, hegning og beplantning .....	13
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	13
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	13
§ 14. Servitutter .....	14
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	14
§ 16. Lokalplanens retsvirkning .....	14
Vedtægelsespåtegning .....	14


## BILAG

Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan

Bilag 3: Bygninger med bevaringsbestemmelser og vejbredder

## REDEGØRELSE

<b>Indledning</b>	<p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>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.</p> <p>En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 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.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>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.</p>
<b>Områdets beliggenhed</b>	<p>Lokalplan 1.80 omfatter området omkring Rolighedsvej og Nyhøjsvej i Taastrup øst for Taastrup Hovedgade.</p>  <p><i>Afgrænsning af lokalplan 1.80</i></p>

<p><b>Baggrund og formål med lokalplanen</b></p>	<p>Lokalplanen tilvejebringes bl.a. for at give mulighed for at udstykke grunde på under 700 m<sup>2</sup>, hvor dette kan ske med en rimelig udnyttelse af grunden og hensyntagen til naboer og området som helhed.</p> <p>Områdets karakter skal i øvrigt bevares med ugenerte haver og forholdsvis lav bebyggelse fastholdes.</p> <p>Lokalplanen afløser byplanvedtægten fra 1974 og opdaterer bestemmelserne for områdets udnyttelse og bebyggelse i overensstemmelse med Bygningsreglement 2018.</p>
<p><b>Lokalplanens indhold</b></p>	<p>Lokalplanen fastlægger rammerne for et meget varieret og fuldt udbygget boligområde med fritliggende enfamiliehuse.</p> <p><b>Området</b>  Det grønne indtryk videreføres med bestemmelser om levende hegn og lave stakitter samt tilbagerykning fra vej af garager og carporte, skure m.m.</p> <p>Eksisterende faste hegn m.m. kan dog bevares i deres nuværende form.</p> <p><b>Byggeriet</b>  Bebyggelsesregulerende bestemmelser tager udgangspunkt i den gældende byggelovgivning og den hidtil gældende byplanvedtægt 1-30. Den tilladte bygningshøjde vil dog være reduceret noget for at fastholde områdets karakter med lav bebyggelse.</p> <p>Der vil blive stillet krav om gedigne og velpatinerende byggematerialer til facader og udhuse m.m.</p> <p><b>Udstykning</b>  Der gives mulighed for udstykning af grunde mindre end de 700 m<sup>2</sup>, der er standard for tæt-lav boligbebyggelse efter byggelovgivningen. Udstykning af grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> vil dog forudsætte at der kan tilvejebringes en reel byggegrund med tilkørselsforhold direkte fra adgangsvej og med en hensigtsmæssige byggemulighed og gode opholdsarealer. Af hensyn til naboerne vil byggeri på sådanne grunde kun kunne opføres i en etage med en mindre taghældning og bygningshøjde.</p> <p><b>Befæstede arealer</b>  Af hensyn til belastningen af kommunens spildevandssystem, vil der blive stillet krav om en maksimal afløbskoefficient på 0,30 jævnfør spildevandsplanen. Hvis der viser sig forhold, der gør det nødvendigt med en større belægningsgrad, vil kommunen kunne dispensere hertil. Dispensation kan under hensyntagen til de lokale forhold betinges af, at der etableres forsinkelse af regnvandet, faskiner eller lignende.</p> <p><b>Infrastruktur</b>  Rolighedsvej har et vejudlæg på kun 6 meter, og er grusbelagt uden adskillelse af kørende og gående trafik. En sidevej til Nyhøjsvej har et vejudlæg på kun 4 meter.</p> <p>Udvidelse af de eksisterende vejarealer vil dog forudsætte inddragelse af areal fra tilstødende parcelhusgrunde, hvilket ikke anses for en aktuel mulighed. Lokalplanen tager derfor udgangspunkt de eksisterende vejudlæg. Men</p>

	<p>skulle der ske væsentlige ændringer i områdets struktur, vil veje skulle udlægges med en tidssvarende vejprofil på minimum 9 meter.</p> <p>Området omkring Nyhøjsvej har generelt et velfungerende hierarki af fordelingsveje med vejudlæg på 12-10 meter og fortove i begge sider af vejen. Dette fastholdes i lokalplanen.</p> <p>Stiadgang til naboområder mod øst og mulighed for adgang til idrætsarealer syd for området fastholdes.</p>
<p><b>Bevaringsbestemmelser</b></p> <p>Planloven: Jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres</p>	<p>Det stråttækte bindingsværkshus på Nyhøjsvej 1 og villaen på Nyhøjsvej 26 A og B vil blive omfattet af bevaringsbestemmelser for at fastholde et "historisk spor" i området. Det indebærer, at eventuel ombygning og tilbygning skal tilpasses de eksisterende bygninger i udtryk og materialer.</p>  <p><i>Nyhøjsvej 1</i></p>  <p><i>Nyhøjsvej 26 A</i></p>
<p><b>Områdets historie og eksisterende forhold</b></p>	<p>Lokalplanområdet har oprindeligt været en del af den nu forsvundne Rugkærgårds jorder.</p> <p>Den nordlige del af området blev udstykket helt tilbage i 1920'erne, og der er siden hen sket udskiftning af huse og</p>

	<p>udstyknig af nye grunde. Den sydlige del af området er hovedsagelig udstykket og bebygget i 1970'erne med den periodes karakteristiske typehuse.</p> <p>Området har derfor en meget varieret bebyggelse af enfamiliehuse, der afspejler de forskellige perioder. Variationerne i arkitektur og grundstørrelser er i sig selv en kvalitet for området.</p> <p>Området fremtræder meget grønt med gammel bevoksning og hække i skel.</p> 
<p><b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b></p>	<p><b>Fingerplan 2019</b> Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.</p> <p><b>Kommuneplan 2014</b> Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1460 i Kommuneplan 2014.</p> <p>Området er i rammebestemmelserne udlagt til helårsbeboelse; fritliggende enfamiliehuse.</p> <p>Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 30, og bygninger må højst opføres i en etage med udnyttelig tagetage.</p> <p>Der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet og mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.</p> <p>Området er ikke stationsnært.</p> <p><b>Byplanvedtægt</b> Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 1-30.</p> <p>Byplanvedtægten udlægger området til fritliggende parcelhuse med "én bolig for én familie".</p> <p>Byplanvedtægten har desuden følgende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunde må ikke udstykkes med mindre en 700 m<sup>2</sup> og en grundfacade på under 20 meter.</li> <li>• Bygninger må højst opføres i en etage med udnyttelig tagetage.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facadehøjden til skæring med underside af tag må ikke overstige 3.25 meter.</li> <li>• Kælder må ikke have loft højere end terræn.</li> <li>• Garager og carporte skal holdes mindst 5,5 meter fra vejskel.</li> </ul> <p>Den del af byplanvedtægt 1-30, der er omfattet af Lokalplan 1.80 aflyses med vedtagelse af lokalplanen.</p> <p>Lokalplan 1.80 fastholder de bygningsregulerende bestemmelser, men giver mulighed for mindre grundstørrelser, hvor dette kan forenes med gode adgangsforhold, byggemuligheder, friarealer og nabogrunde.</p> <p><b>Zoneforhold</b> Området ligger i byzone og forbliver i byzone.</p> <p><b>Vejtilslutning</b> Området har tilkørsel fra Taastrup Hovedgade via et ikke lysreguleret kryds.</p> <p><b>Vejbyggelinje</b> Langs Taastrup Hovedgade er udlagt en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte.</p> <p><b>Varmeforsyning</b> Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. varmforsyningsloven. Al ny bebyggelse skal derfor tilsluttes fjernvarme.</p> <p><b>Vandforsyning</b> Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.</p> <p><b>Spildevand og regnvand</b> Området er udlagt i spildevandsplanen som separatkloakeret.</p> <p><b>Grundvandsforhold</b> Lokalplanområdet ligger, som hele Høje-Taastrup Kommune, i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til de statslige interesser i at sikre grundvandsbeskyttelsen inden for OSD og indvindingsoplande, skal udvikling inden for disse områder (herunder NFI), så vidt muligt friholdes for byudvikling.</p> <p>Området er i Kommuneplan 2014 udlagt til åben lav boligbebyggelse. Lokalplan 1.80 vil ikke give øgede byggeretter i forhold til de hidtidige byggeretter, der er reguleret i gældende bygningsreglement.</p> <p>Området ligger indenfor Ishøj Solhøj indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.</p> <p>Området ligger udenfor indvindingsoplande til almen vandforsyning. Nærmeste almene vandværk er Høje-Thorstrup Vandværk A.M.B.A., der ligger 2,7 kilometer nordvest for området.</p> <p>Området er hverken registreret som nitrat-følsomt indvindingsområde (NFI) eller indsatsområde med hensyn til nitrat (IO). Det beskyttende lerlag er 5-15 meter tykt.</p>
--	--

	<p>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".</p> <p><b>Klimatilpasning</b> Der er ikke kendte eller beregnede risikoområder for oversvømmelse indenfor lokalplanens område.</p> <p><b>Virksomheder</b> Nærmeste erhvervsområde er håndværkerkvarteret på den anden side af Køgevej. Da lokalplanområdet allerede er bebygget med boliger, vil eventuelle nye boliger ikke medføre ændrede betingelser for virksomhederne.</p>
<p><b>Miljø og natur</b></p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Byrådet træffer afgørelse om, hvorvidt der skal udarbejdes miljøvurdering.</i></p>	<p><b>Miljøvurdering af planer og programmer Evt. VVM-Screening</b> Lokalplan 1.80 udlægger området til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven, og lokalplanen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde. Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet.</p> <p>Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering ud over de problematikker, der beskrives i miljøscreeningen.</p> <p>Vurderingen baseres på, at lokalplan 1.80 kun vil muliggøre mindre ændringer i et allerede udbygget parcelhusområde. Der er desuden planlagt for området i kommuneplanen 2014.</p> <p>Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.80.</p> <p><b>Støj</b> Lokalplanområdet støder op til Taastrup Hovedgade. Der foreligger ikke støjberegninger for vejen på den aktuelle strækning. Der er ikke umiddelbar grund til at antage, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs vejstøj i boligområder, Lden 58 dB, målt som årsmiddelværdien, overskrides i boligområdet.</p> <p><b>Beskyttet natur</b> Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området. Der er ikke indenfor området registreret beskyttede dyre- eller plantearter.</p>
<p><b>Tilladelser fra andre myndigheder</b></p> <p><i>Bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006.</i></p>	<p><b>Fortidsminder</b> Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bolpladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.</p> <p>Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27</p>



	<p>(bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 8. april 2014.</p> <p><b>Jordforurening</b> Der er på ejendommen Nyhøjsvej 18 registreret en jordforurening på vidensniveau 2. Ved nybyggeri på ejendommen skal der indhentes en tilladelse fra kommunen jf. § 8 i Jordforureningsloven.</p>
--	---

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

	Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.
<b>§ 1. Lokalplanens formål</b>	<p>Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for et udbygget, traditionelt parcelhusområde med byggeri i mange forskellige stilarter.</p> <p>Den grønne karakter skal fastholdes som et fælles element for området.</p> <p>Der gives mulighed for en vis fortætning af området under hensyntagen til, at ny bebyggelse kan placeres, så den ikke er til gene for naboerne, og at der kan etableres gode solorienterede opholdsarealer og tilkørselsforhold til hver enkelt ejendom.</p>
<b>§ 2. Områdets afgrænsning</b>	<p>Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matrikel nr.:</p> <p>8s, 8t, 8u, 8x, 8y, 8ay, 8az, 8bd, 8bl, 8bm, 8bp, 8cz, 8di, 8fø, 8to, 8tp, 8zi, 8zk, 8zl, 8zm, 8zn, 8zo, 8zp, 8zq, 8zr, 8øg, 8øh, 7000bq alle Taastrup-Valby, Rønnevang og 15g, 15k, 17c, 18d, 19a, 20c, 20l, 20m, 20x, 20æ, 21a, 21d, 21l, 21o, 21p, 23b, 23d, 23e, 23f, 23h, 23i, 23k, 23m, 23v, 24l, 24m, 24p, 7000a alle Høje-Taastrup By, Rønnevang.</p> <p>Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. november 2019 udstykkes fra disse ejendomme.</p>
<b>§ 3. Zonestatus</b>	Lokalplanområdet ligger i byzone.
<b>§ 4. Områdets anvendelse</b> <i>Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for liberalt erhverv i boligerne (fx tegnestue, frisør, 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.</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med helårsbeboelse; parcelhuse.</li> <li>Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.</li> </ol>
<b>§ 5. Udstykning</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Grunde til boligformål skal have en størrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> eksklusiv vejudlæg. Byrådet kan dog tillade grunde på ned til 550 m<sup>2</sup>, når der kan skaffes umiddelbar adgang til grunden fra intern fordelingsvej (uden koteletben), og grundens orientering og geometri tillader en hensigtsmæssig bebyggelse og velbeliggende udeopholdsarealer. Øvrige grunde, der udstykkes uden grundfacade mod adgangsvej skal have adgang via koteletben til adgangsvejen.</li> <li>Ingen grundfacade (grundens bredde) må være under 20 meter.</li> </ol>

<p><b>§ 6. Veje og stier</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokalplanområdet har kørende adgang fra Taastrup Hovedgade, som vist på Kortbilag 3.</li> <li>2. Der kan ikke etableres nye overkørsler til Taastrup Hovedgade, hverken til området som helhed eller til enkelte parceller.</li> <li>3. Der udlægges interne fordelingsveje, som vist på kortbilag 3.</li> <li>4. De interne fordelingsveje udlægges med et vejudlæg, på 10-12 meter, som vist på kortbilag 3. Eventuelle nye fordelingsveje skal udlægges med en bredde på mindst 9 meter med en kørebane på 6 meter og fortove på begge sider af kørebanen. En del af vejarealet kan anvendes til beplantning, græsarealer og solitære træer.</li> <li>5. De interne fordelingsveje skal i den blinde ende afsluttes med en T-vendeplads med en tværførlængelse på mindst 16 m eller en tilsvarende konstruktion, der tillader mindre lastbiler og varebiler at vende uden at komme ind på privat grund.</li> <li>6. Der udlægges stier med 4 meter tracé som vist på kortbilag 3.</li> <li>7. Veje og stier skal belyses med fritstående lysmaster med nedad rettede, asymmetriske armaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 meter. Armaturerne anbringes med en afstand som anbefalet af producenten. Veje og stier belyses, så der ikke er direkte lys i private haver.</li> </ol>
<p><b>§ 7. Parkering</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der skal på den enkelte boligparcel anlægges mindst to parkeringspladser, inklusive pladser i garage eller carport.</li> <li>2. Til hver ejendom må etableres én overkørsel med en bredde på op til 4,5 meter.</li> <li>3. Indenfor lokalplanens område må der ikke parkeres eller hensættes biler på over 3500 kg totalvægt.</li> </ol>
<p><b>§ 8. Bebyggelses omfang og placering</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.</li> <li>2. Mod Taastrup Hovedgade gælder en byggelinje på 5 meter fra vejskel.</li> <li>3. Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.</li> </ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Beboelsesbygninger på grunde under 700 m<sup>2</sup> må kun opføres i en etage med en taghældning på højst 30 grader og en bygningshøjde på 6 meter.</li> <li>5. Facadehøjden må ikke overstige 3,75 meter målt fra terræn til skæringspunkt med oversiden af tagfladen (bortset fra gavltrekanter). Kældre må ikke have loft beliggende over terræn.</li> <li>6. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter over naturligt terræn (niveauplan).</li> <li>7. Højder måles ud fra en gennemsnits kote for det naturlige terræn indenfor byggefeltet.</li> <li>8. Garager og carporte skal holdes mindst 5,5 meter fra vejskel.</li> <li>9. Der skal udlægges et reelt sammenhængende haveareal på mindst 200 m<sup>2</sup>, på den enkelte boligparcel.</li> <li>10. Indenfor den enkelte matrikel må højst 30 % af arealet være bebygget eller befæstet med vandafvisende belægning.</li> <li>11. Eventuelle parabolantennener skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn og må højst have en diameter på 1 meter.</li> </ol>
<p><b>§ 9. Bevaring af bebyggelse</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eksisterende bygninger vist på kortbilag 5 skal bevares.</li> <li>2. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Eventuelle ombygninger eller ændringer skal godkendes af Byrådet og udføres med samme bygningsmæssige udtryk og materialer som de eksisterende bygninger.</li> </ol>
<p><b>§ 10. Bebyggelsens udseende</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Facader skal udføres i gedigne materialer som tegl (blank, pudset, vandskuret eller filtset), indfarvet beton (elementer eller helstøbt), træ (massive brædder eller planker) eller glas. Dette gælder også for skure og garager.</li> <li>2. Udvendige bygningssider på boliger, herunder tage, må kun fremtræde i røde, gule, hvide, grå eller sorte, nuancer, hvor der ikke er anvendt glas.</li> <li>3. Til tage må ikke anvendes materialer med et glanstal på mere end 30. Glasoverdækninger på f.eks. udstuer må ikke orienteres, så de blænder naboer.</li> </ol>


	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Solceller/fangere skal placeres på tage i samlede rektangulære grupper med samme afstand til tagryg. De må ikke omkranse bygningsdele som f.eks. kviste og skorstene. Elementerne skal have samme farve som taget både hvad angår celler og rammer. Elementerne indbygges i taget eller monteres parallelt med og så tæt på tagfladen som muligt. Elementer placeret på tage med under 30 graders hældning kan dog have en hældning på op til 30 grader, men skal inddækkes med afskærmning. Anlægget må ikke give anledning til blænding på omliggende arealer, herunder veje, og må højst have en lysrefleksionsværdi på 7% jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.</li> <li>5. Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm<sup>2</sup>. Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.</li> </ol>
<p><b>§ 11. Ubebyggede arealer, hegning og beplantning</b></p> <p><i>Ved stakit skal forstås en let konstruktion af træ bestående af tværgående lægter med lodrette stave påmonteret.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom må kun anvendes til have, gårdsplads o.l. Der må ikke være oplag eller henstilles campingvogne, både, uindregistrerede biler eller lignende i området.</li> <li>2. Hegning mod vej, sti og fællesarealer skal bestå af levende hegn eller lavt stakit i højst 1 meter. Hegn skal holdes på egen grund. Hækkes skal plantes minimum 30 cm fra vej, sti og fællesarealer.</li> <li>3. Der må ikke opføres egne indre hegn undtagen i forbindelse med terrasser.</li> <li>4. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn på den indvendige side.</li> <li>5. Der må ikke foretages terrænregulering uden byrådets tilladelse.</li> </ol>
<p><b>§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Området er separatkloakeret. Afledning af regn- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.</li> <li>2. Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til gældende regulativ. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.</li> <li>3. Der kan etableres transformestation til områdets forsyning.</li> </ol>
<p><b>§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det i § 7, pkt. 1. anførte antal parkeringspladser er anlagt.</li> <li>2. Ny bebyggelse i området er tilsluttet kollektiv varmesforsyning.</li> <li>3. Ny bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.</li> </ol>

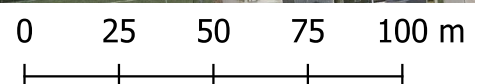
<p><b>§ 14. Servitutter</b></p>	<p>I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p>
<p><b>§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan</b></p>	<p>Byplanvedtægt nr. 1-30, tinglyst den 16. juli 1974 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 1.80.</p>
<p><b>§ 16. Lokalplanens retsvirkning</b></p> <p><i>Lokalplanen gælder også for forhold, der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.</i></p> <p><i>Byrådet kan jf. planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som et "princip i planen". Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang. Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).</p> <p>I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p> <p>I lokalplanens § 9 er enkelte ejendomme pålagt bevaringsbestemmelser. Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren jævnfør Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.</p>
<p><b>Vedtægelsespåtegning</b></p>	<p>I henhold til § 27 i Lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) vedtages lokalplan 1.80 endeligt.</p> <p>Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. maj 2020.</p>
	<p>Michael Ziegler borgmester</p> <p>Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>



# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



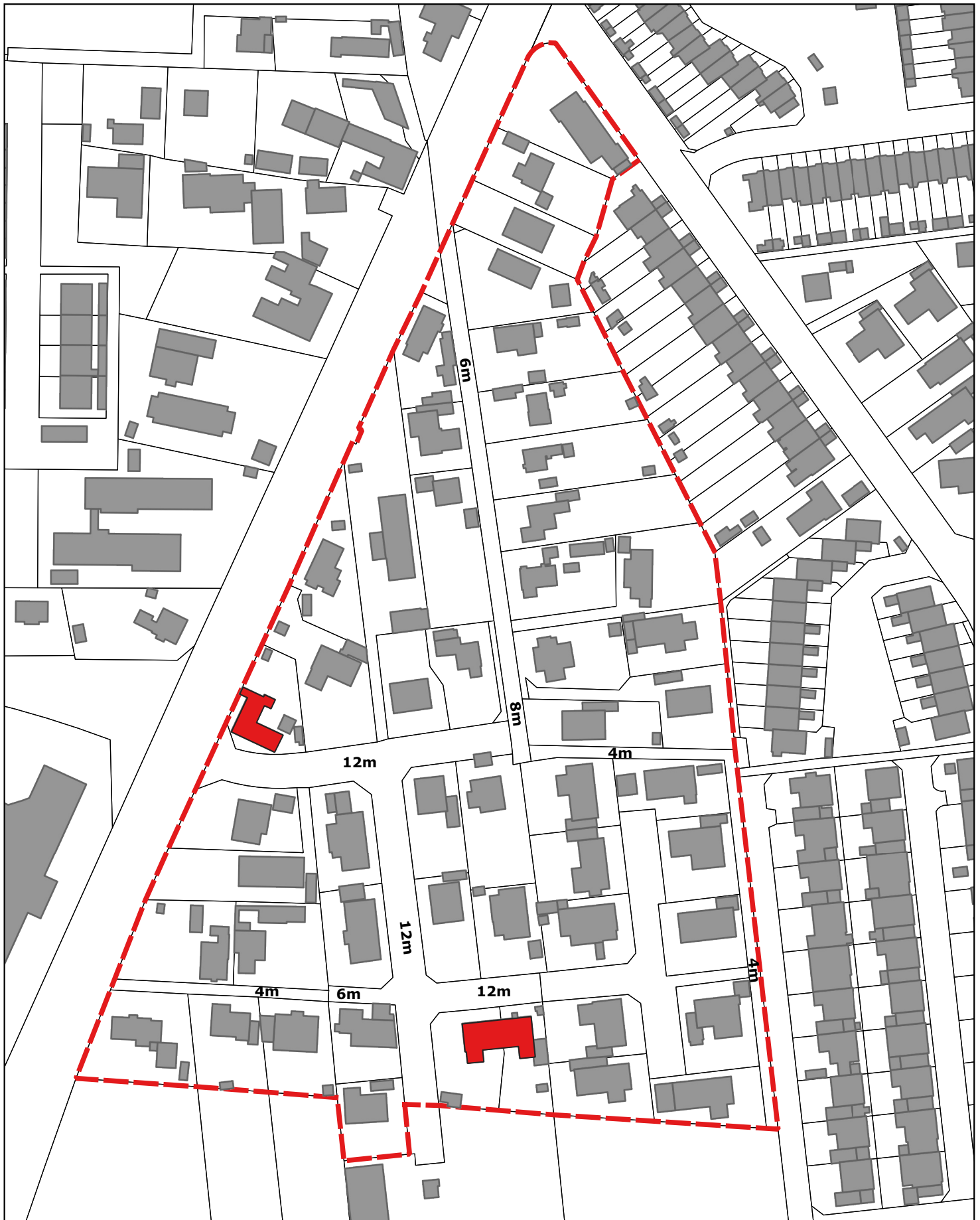
 Lokalplangrænse








# Kortbilag 3 - Bygninger med bevaringsbestemmelser og vejbrede



 Bygninger med bevaringsbestemmelser

4m Vejbrede

0 25 50 75 100 m

