



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 1.83

FOR TAASTRUP TORV OG
BOLIGBEBYGGELSE LANGS
TAASTRUP TORV

April 2022

INDHOLD

Lokalplan 1.83

REDEGØRELSE.....	3
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøforhold	9
Tilladelser fra andre myndigheder.....	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier	12
§ 7. Parkering.....	12
§ 8. Bebyggelses omfang og placering.....	13
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	14
§ 10. Ubebyggede arealer	16
§ 11. Affalds- og containerplads	17
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 13. Foranstaltninger for afskærmning	17
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	18
§ 15. Lokalplanens retsvirkning	18
Vedtægelsespåtegning	18

BILAG

- Bilag 1: Eksisterende forhold
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Delområder
- Bilag 5: Ny og eksisterende bebyggelse - højdeangivelse og antal etager
- Bilag 6: Byggefelter – højdeangivelse og max antal etager
- Bilag 7: Gadefacade set fra Taastrup Torv
- Bilag 8: Perspektiv fra torvepladsen
- Bilag 9: Tagterrasser til boligbebyggelsen
- Bilag 10: Torvepladsen reduceret cafébygning
- Bilag 11: Skyggediagram jævndøgn
- Bilag 12: Skyggediagram sommersolhverv
- Bilag 13: Skyggediagram vintersolhverv

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 planområdet 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 udstykes, 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 1.83 omfatter Taastrup Torv, det vil sige bebyggelse omkring torvet samt bebyggelse langs med Taastrup Torv ud for Busterminalen.

Baggrund med lokalplanen

Ejerne af Taastrup Torv ønsker med en helhedsplan at skabe større intensitet omkring den eksisterende bebyggelse på Taastrup Torv og åbne torvet op ved at reducere den eksisterende pavillonens størrelse, så der bliver rum for ophold og caféliv. Den større intensitet skabes ved at etablere boliger og serviceerhverv for enden af Taastrup Torv ud for Busterminalen. Med boliger placeret for enden af Taastrup Torv vil der færdes flere mennesker døgnet rundt i området, og dette kan være med til at minimere utryghed omkring torvet.

Endvidere mindskes knækket i den vestlige del af torvet ved opgangen til togperronen med butik eller serviceerhverv for at minimere utrygheden på den del af torvet

Ejerne ønsker at etablere egnede boliger for beboere, der søger bofællesskabet med fællesskabsfremmende fællesarealer for seniorer, defamilier med børn samt enlige med et tæt naboforhold, en boform, der efterlyses for tiden. For disse målgrupper skal boligen ligge tæt på byliv med kultur- og indkøbsmuligheder samt tæt på offentlig transport. Lokalplanområdet opfylder ovenstående kriterier.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at gøre området omkring Taastrup Torv mere aktivt ved at etablere boliger og serviceerhverv vest for de eksisterende butikker. Formålet er også at re-vitalisere selve torvet ved at reducere størrelsen på pavil-lonen, så torvet opleves mere åbent og som et sted, der er rart og indbydende at opholde sig på.

Det er en forudsætning for gennemførelse af den større bebyggelsestæthed som lokalplanen muliggør er, at tor-veareal etableres, og at omfang af eksisterende pavillon-bygning reduceres sådan, at der opnås en kompensation for den højere bebyggelsestæthed.

Anvendelse

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres boliger langs med og vest for Taastrup Torv, at der kan indrettes area-ler for serviceerhverv eller butikker i stueplan langs med Taastrup Torv.

Lokalplanen muliggør også, at arealet for detailhandel omkring torvet kan justeres, så det indeliggende areal ved den vestlige opgang til togperronerne kan inddrages til butiksareal og gøre den vestlige opgang mere tryk og dermed understøtte den nye torvedannelse.

Omfang

Den samlede nye bebyggelse udgør 12.700 m², heraf ud-gør boligerne ca. 7.200 m² uden andel af fællesarealer. Det resterende areal anvendes til indgangsareal til boli-gernes trapperum, fællesfaciliteter til boligerne, serviceer-hverv, kørerampe, varegård, teknikrum, depotrum og cy-kelparkering til boligerne.

Den eksisterende bebyggelse fra 2013 omkring torvet ud-gør ca. 12.000 m², heraf udgør areal til detailhandel ca. 8.000 m². Det resterende areal er til boligformål eller ser-viceerhverv.

Struktur

Den nye bebyggelse er opdelt i to elementer eller dele; torvet og bebyggelsen omkring torvet samt bebyggelse mod vest over butiksdelen og over varegård og tilkørsel til parkeringsdækkene. Den nye bebyggelse mod vest er opdelt i to bygningskroppe, hvor den ene bygningskrop er placeret på parkeringsdækket og den anden bygningskrop er bygget over ny varegård og opkørslen til parkerings-dækkene. Sidst nævnte danner en U-formet karré om-kring et indre gårdrum. Se kortbilag 6.

Adgangsforhold

Adgangen til boligerne i den nye bebyggelse er fra gade-strøget langs Taastrup Torv, her ligger hovedindgangene med trapper, der fører op til tagterrasserne, hvorfra be-boerne fordeler sig til deres respektive trappeopgange. Se kortbilag 9.

Tilgængelighed

Alle trappeopgange har elevatorer, så alle boliger er tilgængelige for alle med bevægelsesbesvær. Serviceerhvervene eller butikkerne har adgang fra gadeniveau.

Bebyggelsens udseende

Den nye bebyggelse udformes i et formsprog og materialevalg, så der tilføres den eksisterende bebyggelse mere karakter, større variation og større stoflighed.

Facaderne til parkeringsdækkene omkring torvepladsen revitaliseres med eksempelvis espalier af lodrette trælister, så åbningerne til parkeringsdækkene ikke fremstår som sorte huller i facaden.

Basen, som rummer butikker og hovedindgange til boligerne renoveres, så basen fremstår med murede piller i en mørk tegl. De 5 og 6 etagers bygning som står ned på basen, parkeringsdækket, med facadebeklædning i en mørk naturskifer eller facadetegl. De 5 og 6 etagers bygninger ud mod Taastrup Torv, som er en del af den U-formede bebyggelse, fremstår i en lys gullig til grå teglsten, de 8 etagers bygninger, der afslutter bebyggelsen mod vest og nord fremstår med facadebeklædning i en mørk naturskifer eller facadetegl.

Vinduespartier og altanpartier udføres i plademateriale i mørkere nuancer fra mørk brunlig til gylden brunlig farve.

Opholdsarealer

Opholdsarealerne til den nye bebyggelse mod vest af Taastrup Torv er udformet som tagterrasser; en skærmet opholdsterrasse i det U-formede karréegårdrum, som strækker sig. På denne bebyggelse over butikkerne langs Taastrup Torv, er der tagterrasse med mulighed for etablering af et væksthuse. Se kortbilag 9.

Den fælles grønne taghave er placeret oven på varegården og tilkørselsrampen. Der etableres en grøn flade af planter og lav vegetation med små nicher til ophold. Alle boliger forholder sig til denne terrasse via enten altaner eller trappeopgange med adgang til mindre altangange.

Fælleslokaler har direkte indgang og terrassedøre fra taghaven.

Friarealer til den eksisterende boligbebyggelse fra 2013 er placeret på dækket over butiksetagen, den såkaldte base.

Parkering

Parkering til boliger, detailhandel og serviceerhverv er placeret på de to eksisterende parkeringsdæk over butikkerne samt på terræn. Der etableres 290 parkeringspladser, som svarer til 1 parkeringsplads pr bolig og 1 parkeringsplads for hver 75 m² serviceerhverv og 1 parkeringsplads for hver 50 m² detailhandelsareal.

Reducering af parkeringskravet for detailhandel i eksisterende bebyggelse på Taastrup Torv (lokalplan 1.71) fra 4 parkeringspladser til 2 pladser pr 100 m² detailhandel frigør parkeringspladser til den nye bebyggelse.

Områdets historie og eksisterende forhold

I perioden 2012-13 opførtes Taastrup Torv med detailhandelsbutikker, en stor dagligvarebutik og restauranter samt 33 boliger. Samtidig opførtes en mere komprimeret og oversigtsvenlig busterminal overfor Taastrup Torv.

Handelsstrøget Taastrup Hovedgade ender i dag i Taastrup Torv, så Taastrup Torv accentuerer Bymidstens handelsliv og bebyggelsen fra 2013 har vitaliseret et hængende område omkring stationen, som tidligere lå ubenyttet hen. Lokalplanområdet er en del af denne bymæssige sammenhæng.

Selve pladsen, hvor den 660 kvm store bygning, pavillonen med café og restaurant ligger, er i dag nødlidende. Pavillonens størrelse levner ikke plads til ophold og udeservering, den er simpelthen ude af proportion i forhold til torvets størrelse. Derfor reduceres pavillonen for at give plads til en omformning og revitalisering af torvet, en ny mindre pavillon opføres. Teknisk set reduceres den eksisterende pavillon.

Hvor den U-formede karrébebyggelse opføres er der i dag parkering, varegård til dagligvarebutikken, benzinstation samt rampe til tagparkeringen. Disse funktioner bevares med undtagelse af benzinstationen, og der opføres en bebyggelse over disse funktioner på en base, og regnet fra denne base er bebyggelsen fra 3 til til 6 etager. Regnet fra naturligt terræn fra 5 til 8 etager.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af område 1890 i Kommuneplan 2014. her udlægges området til boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienteret serviceerhverv.

Område til offentligt formål.

Trafikterminal.

Området anvendes til centerformål og offentlige formål (stationsforplads, trafikterminal til bus, taxi, personbiler, cykler og fodgængere) detailhandel, offentlig service, liberale erhverv, administration, hotel, restaurant, café, møde- konferencefaciliteter samt boliger.

Der skal minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 parkeringsplads pr. 25 m² detailhandel samt 1 parkeringsplads pr. bolig. Til terminalparkering skal anlægges mindst 70 parkeringspladser og mindst 800 parkeringspladser til cykler.

Området er stationsnært kerneområde.

Område for detailhandel.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 1.71, vedtaget i februar 2011, og omhandler et nyt bycenter ved Taastrup Station. Lokalplan 1.71 muliggør anvendelsen detailhandel,

boligformål og kontor- og serviceformål som nærværende lokalplan også muliggør.

Nærværende lokalplan, lokalplan 1.83, erstatter lokalplan 1.71.

Lokalplan 1.71 aflyses, når lokalplan 1.83 er vedtaget endeligt.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Området er ikke separatkloakeret.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Grundvandsforhold

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".

Affaldsplan

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald. Affaldsbeholderne skal placeres bolignært, og så det er let tilgængeligt for operatøren at afhente.

Produktionsvirksomheder

Da lokalplanen udlægger støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at der ikke ligger produktionsvirksomheder i nærheden, der som følge af ny planlægning, støjfølsom anvendelse, vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav eller blive begrænset i deres udviklingsmuligheder.

Der er ikke produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, idet der er over 500 meter til nærmeste produktionsvirksomhed. Så ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse opførelse af bebyggelse som fastlagt i nærværende lokalplan.

Banedanmark har over alt i landet ranger- og læssepladser langs jernbanearealerne. En af disse ranger- og læssepladser ligger nordvest for lokalplanområdet. Herfra køres der ud med arbejdstog, såkaldte troljer, desuden er der depot af jernbanesveller. Disse jernbanetog anvendes oftest om natten, når togdriften er indstillet, og Banedanmark kan ikke fastlægge tidspunkter, hvornår dette sker. Udkørsel af disse arbejdstog afhænger af, hvornår reparation og vedligehold af skinneløbet er påkrævet.

Boligbebyggelsen inden for lokalplanområde må tåle støjbelastningen fra Banedanmarks ranger- og læsseplads. Banedanmark kan ikke pålægges at reducere støjpåvirkningen, da denne aktivitet betragtes som en del Banedanmarks infrastruktur og er en del af det at kunne drive jernbanedrift.

Boligerne sikres mod støj fra jernbanetrafikken og denne støjsikring vil nedsætte støjpåvirkningen fra Banedanmarks aktiviteter.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (LBK nr. 19763 af 27.10.2021).

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.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og ag konkrete projekter (VVM) skal Høje-Taastrup Kommune foretage en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Med baggrund af miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderer kommunen, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Støj

Lokalplanområdet er udsat for støj fra jernbanetrafikken, hvor hovedparten af både person og godstog mellem Øst- og Vestdanmark passerer. Dog har den ny bane mellem København og Ringsted over Køge reduceret belastningen og dermed også støjen på Taastrup Torv.

Støj - Myndighedskrav

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner", anføres det, at der i situationer, hvor der planlægges boliger i eksisterende støjbelastende områder, skal sikres, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjbidrag fra togtrafikken lavere end Lden 64 dB. Denne værdi skal udtrykkes i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes.

Derudover skal facaderne udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer, over Lden 33 dB, jf. bygningsreglementet 2008. Miljøstyrelsen anfører endvidere, at togstøjens bidrag indendørs i boligens opholdsrum med åbne vinduer ikke må overstige 52 dB.

Vibrationer

Miljøstyrelsen har i "Retningslinjer for måling og vurdering af vibrationer i det eksterne miljø", fastlagt vejledende grænseværdier for boliger i områder med blandede bolig/erhverv og for erhvervsbebyggelse.

Det anbefales ved opførelse af ny bebyggelse nærmere end 50 meter fra jernbane med fjerntrafik, at der udføres målinger og vurderinger af vibrationer af forbikørende tog.

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bo-pladser, 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 (LBK nr. 358 af 8. april 2014).

International naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. LBK nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i

Tilladelser fra andre myndigheder

forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Nærmeste Natura2000-område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger godt 4 km nordfor. Lokalplanen giver mulighed for ændring af et befæstet parkeringsareal til bebyggelse, og det er kommunens vurdering, at der ved udnyttelse af lokalplanen ikke sker nogen påvirkning af Natura2000-området.

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.

Da der ikke findes bevoksning eller træer på det allerede befæstede areal, som lokalplanen udgør, har kommunen vurderet, at der ikke er dyre- og plantearter, som er omfattet af bilag IV.

Jordforurening

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret jordforureninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 1157 af 01.07.2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at der inden for lokalplanområdet kan opføres et varieret boligudbud gennem regulering af boligtyper
- at der kan etableres detailhandel, kontor- og serviceerhverv
- at fastlægge udseende og omfang af bebyggelsen
- at revitalisere torveområdet med forøgelse af dets areal og byrums kvalitet som forudsætning for tilvejebringelse af højere bebyggelsestæthed.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter matr. 125f, 125o, 125p, 125r og 125s samt en mindre del af 125a, alle Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke samt vejarealet 7000as.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til:

- detailhandel
- café og restaurant
- kontor- og serviceerhverv, herunder klinikker for sundhed og behandling samt fitnesscenter
- boligformål, helårsboliger
- offentlig torv/plads
- offentlig cykelparkering
- offentlig parkeringsplads
- busterminal
- rampe til DSB's arealer

Område A:

- Detailhandel, højst 9.000 m², heraf en dagvarebutik på højst 3.500 m² og udvalgsvarebutikker på højst 2.000 m², café og restaurant, kontor- og serviceerhverv, herunder klinikker for sundhed og behandling og fitnesscenter samt rampe til parkeringsdæk. Herudover indgange, depotrum og teknikrum til område C2. Angivne butiksstørrelser er bruttoetageareal, alt inklusive.

Område B:

Offentlig torv/plads. På torvet kan der etableres en pavillon og to salgsboder for café og detailhandel.

Område C1:

Eksisterende boligområde C1

Område C2:

Nyt boligområde C2 og kontor- og serviceerhverv, herunder klinikker for sundhed og behandling samt fitnesscenter.

Område D:

Offentlig cykelparkering.

Område E:

Offentlig vej og parkeringsareal samt Busterminal

Der må ikke inden for lokalplanområdet opføres eller etableres spillehal eller lignende.

§ 5. Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes som en sokkeludstyknings.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Taastrup Torv.

Tilkørsel til rampen til parkeringsdækkene skal placeres i bebyggelsens vestlige del og skal ske fra bebyggelsens vestfacade.

Vejadgang til Banedanmarks arealer, skal ske fra område E.

Tilkørsel til varegård til dagligvarebutikker på Taastrup Torv skal ske fra bebyggelsens vestfacade.

Der skal etableres en aflæsningsplads for vareindlevering på Taastrup Torv til udvalgsvarebutikkerne, der er placeret omkring torvepladsen og langs Taastrup Torv.

Tunnelforbindelser

Den østlige og den vestlige eksisterende adgang inden for område B til tunnelerne under banearealet, der giver adgang til perronerne, skal bevares.

§ 7. Parkering

Bilparkeringspladser

Der skal etableres 290 parkeringspladser inden for lokalplanområdet

Handicapparkeringspladser

Af de ovenstående 290 parkeringspladser skal der etableres 8 handicapparkeringspladser; 6 pladser på 3,50 x 5 meter til almindelige biler og 2 pladser på 4,50 x 8 meter til kassevogne.

Parkeringspladser til bebyggelsen etableres i konstruktion og på terræn.

Offentlig parkering

Der skal inden for område E anlægges mindst 70 offentlige parkeringspladser.

Ud over de 290 parkeringspladser skal der langs Taastrup Torv anlægges mindst 5 parkeringspladser.

§ 8. Bebyggelses omfang og placering

Cykelparkeringer

Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, 1 cykelparkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² kontor- og serviceerhverv og 1 cykelparkeringsplads for hver påbegyndt 200 m² detailhandelsareal.

Der skal etableres offentlige cykelparkeringspladser inden for område D og E tæt på perrontunnelerne til brugere af den offentlige trafik.

Område C2

Ny bebyggelsen inden for område C2 skal placeres over eksisterende parkering, varegård og kørerampe og langs Taastrup Torv og skal opføres i højst 5 til 8 etager jf. kortbilag 5 og 6.

Bebyggelse inden for område C2 kan højst udgøre 12.500 m² bruttoetageareal fraregnet rampe til parkeringsdæk.

Etageangivelser er eksklusiv tagterrasser.

På bebyggelser på 5 etager skal der herudover etableres en tagterrasse.

Bygningsvolumen

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

Højden på de 5 etagers bygninger, inklusiv værn omkring tagterrasse må ikke overstige 20 meter. Dog må trappe- og elevatorårn ikke overstige 23,5 meter.

Højden til overkant murkrone på den 6 etagers bygning i den U-formede bebyggelse må ikke overstige 22,60 meter. Dog må trappe- og elevatorårn ikke overstige 24,6 meter.

Højden til overkant murkrone på de 8 etagers bygninger må ikke overstige 28 meter. Dog må trappe- og elevatorårn ikke overstige 29 meter.

Alle højdeangivelser er angivet fra terrænniveau ved bebyggelsens sydfacade.

Støjbævn i glas, espalier, væksthuse og lignende, teknikhuse og trappetårne eksempelvis til tagterrasser er ikke medregnet i højdeangivelserne.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 66 m² nettoetageareal og ingen boliger må være mindre en 53 m² nettoetageareal.

Derudover skal der etableres depotrum på mindst 3,00 m² til hver bolig, som ikke medregnes i boligarealet.

Område A og C1

Bebyggelse inden for område A og C1 kan højst udgøre 12.500 m² bruttoetageareal.

Parkeringsdækkene og rampe til disse medregnes ikke det samlede bruttoetageareal

Bygningsvolumen

Bebyggelsen må max opføres i 5 etager inden for område A og C1.

Stueetagen må højst have en etagehøjde på 5,40 meter.

Der kan etableres taghuse på højst 3 meter i højden til tekniske anlæg som ventilation og elevatorårne. Taghusene skal placeres mindst 10 meter inde på tagfladen fra facadelinjen mod Taastrup Hovedgade og Taastrup Torv. Taghuse og ventilationsrør skal inddækkes med strækmetalplader eller perforerede metalplader, det gælder både lodrette og vandrette flader, så de ikke er synlige for omgivelserne og de overliggende etager.

Område B

Bebyggelse i form af fritliggende pavillon og boder inden for område B kan højst udgøre 300 m². Som principielt vist på kortbilag 10.

Højden på bebyggelse må højst være 6 meter.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Område C2

Bebyggelsen skal varieres ved at bebyggelsen opdeles i bygningskroppe med forskellig bygningshøjde.

Facader - U-formede karrébebyggelse

Bygningerne i 5, 6 og 8 etager, regnet fra terrænen ved sydfacaden og som udgør den U-formede karrébebyggelse, udføres i lys grå tegl og mørk grå tegl med varieret farvespil.

Facader - bebyggelse langs Taastrup Torv

De 5 og 6 etagers bygning langs Taastrup Torv beklædes med naturskifter eller skærmtegl i mørke grå til antracitgrå farvenuancer.

Den eksisterende bebyggelse inden for område A beklædes med hvidlige facadeplader.

Vindues- og altanpartier

Vinduer og altanpartier skal udføres i eloxeret eller lakeret aluminium i brune til gyldne eller lysgrå til mørkgrå nuancer.

Vindues- og altanpartiet skal visuelt udgøre et samlet parti.

Altaner

Alle boliger skal have altan. Altanpladen må højst gå 1,50 meter ud fra facaden.

Altanen skal fremstå ensartet i overfladebehandlet metal i samme farve som vinduespartiet

Altanrækværn skal fremstå enten med fast metalplade eller glas suppleret med lodrette balustre eller kombinationer heraf.

Altanpladernes underside skal beklædes.

Der må ikke etableres altangange inden for byggefelt C2, dog kan mindre indeliggende altangange med adgang til højst 2 boliger tillades. Ligeledes kan altangang placeret ved indadgående hjørne tillades og give adgang til højst 3 boliger.

Tagterrasser

Der skal etableres tagterrasser på de 5 etagers bygninger langs Taastrup Torv. Der skal etableres orangeri på tagterrasserne, som mindst skal udgøre en sjettedel af tagterrassernes areal. Principielt som vist på kortbilag 9.

Højden på orangeri må ikke overstige 4 meter over tagterrassens færdige gulv.

Tagflader og teknikhuse

Tagflader skal være flade og skal udføres med tagpap. Tagfladerne på de 6 etagers bygninger skal begrønnes med græs- eller sedumarter.

Tekniske installationer på tagflader skal afskærmes med strækmetal plader eller perforerede metalplader, det gælder både lodrette og vandrette flader, så de ikke er synlige for omgivelserne og de overliggende etager. Tekniske installationer må højst gå 2 meter over mur-/tagkrone.

Der må etableres solceller på de 8 etagers bygningers flade tage.

Basen - Område A

Dele af den eksisterende bebyggelses facader langs Taastrup Torv og på selve torvet, hvor der er detailhandelsbutikkerne i stueplan, kan beklædes med trælameller eller begrønnes. Dog må butiksvinduerne ikke tildækkes eller afblændes og skal fremstå som udstillingsvinduer for butikkernes varesortiment.

Basen - område C2

Basen for de 5 og 6 etagers bebyggelser langs Taastrup Torv, hvor der er butikker, café eller serviceerhverv samt trappeopgange og depotrum, skal opdeles med søjler og vinduespartier eller lette partier i metal eller træ. De lette partier skal fremstå med opdelinger eller opsprosnings. Se kortbilag 7.

Basen for den U-formede karrébebyggelse længst mod vest langs Taastrup Torv, hvor der er trappeopgange, cykelparkering, depotrum samt serviceerhverv, skal fremstå i hvid beton eller puds med lette partier i glas eller i metal. Lette partier skal udføres med lodrette markering og opsprosnings. Se kortbilag 7.

Bebyggelse på torvet - Område B

Pavillonen og boderne på torvet skal fremstå i lette materialer.

Tagflader på pavillonen og boder inden for område B skal være flade og skal udføres med tagpap. Tagfladerne skal begrønnes med græs eller sedumarter
Ventilationsanlæg skal afskærmes med strækmetal plader eller perforerede metalplader, det gælder både lodrette og vandrette flader, så de ikke er synlige for omgivelserne og de overliggende etager.

Baldakin

Der kan etableres baldakin over stueetagens butikker og på pavillon og boder som en integreret del af facaden.

Skiltning

Der skal udarbejdes en manual for skiltning til bebyggelsens butikker samt pavillon og boder.

Pyloner med oplysning om Taastrup Torvs butikker og med oplysning om adgang til Taastrup Station kan opstilles på torvet og vejarealet inden for området. Størrelsen på pyloner skal fastlægges i en manual for skiltning.

Område C1

Facader

Bebyggelsens facader inden for område C1, som er placeret på basen, skal fremstå som lette facader beklædt med plader af stål, zink eller aluminium. Teglskaller eller naturskifer plader kan ligeledes anvendes som facadebeklædning.

Facaderne skal fremstå i lyse farver fra hvidgrå til lys grå.

Vinduer og altaner

Vinduespartier og altanpartier skal fremstå i farveskalaen fra lys grå til antracit.

Tage

Tagflader skal være flade og skal udføres med tagpap.

Der må etableres solceller på tagfladen.

§ 10. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

Der skal inden for område B etableres udendørs torvehandel med mulighed for pavillon med et maksimalt omfang i medfør af § 8.

Der skal inden for område C1 etableres udendørs opholdsarealer, der mindst skal udgøre 20 % af boligernes og serviceerhvervets nettoetageareal. Opholdsarealer til område C1 placeres på basen.

Der skal inden for område C2 etableres opholdsareal som vist på bilag 9.

Opholdsarealer inden for område C2 placeres på basen som gårdrum i den U-formede bebyggelse og som tagterrasser på bebyggelsens tagflade langs Taastrup Torv, jf. bilag 9.

Opholdsarealerne skal skærmes mod støj fra jernbanen, så støjbelastningen ikke overstiger Lden 64 dB.

Altaner medregnes ikke i opholdsarealet.

Træbeplantning

Der skal plantes en træække ud for torvepladsen og langs Taastrup Torv med en afstand på højst 10 meter.

Gadeudstilling

Der kan etableres en 1 meter bred zone langs udvalgsvarebutikkerne til udstillingsformål.

Der kan etableres vareudstilling til dagligvarebutikken i forbindelse med hovedindgangen.

Kundevogne til dagligvarebutikken placeres ved indgangen og på p-dæk ved elevator.

Udeservering

Der kan etableres udeservering til pavillonen inden for område B.

Ligeledes kan der etableres udeservering langs facaden langs gadestrøget Taastrup Torv på betingelse af, at der er en fri passage 1,30 meter for fodgængere.

Belysning

Torvearealet belyses med fritstående nedadlysende armaturer med max blændingstal på 500, svarende til blændingsklasse D6 og med en lyspunktshøjde på højst 5 meter.

§ 11. Affalds- og containerplads

Der skal afsættes den nødvendige 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.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- Anlæg af parkeringspladser, jf. § 7.
- Anlæg af cykelparkeringspladser, jf. § 7.
- Opholdsarealer som gårdrum, torvearealer, tagterrasser og taghaver er anlagt, jf. § 10.
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der er dimensioneret til bebyggelsens anvendelse.

§ 13. Foranstaltninger for afskærmning

Boligområder op til eksisterende jernbaneanlæg skal afskærmes, så støjbelastningen i boligområdet ikke overstiger Lden 64 dB for udendørs opholdsarealer og Lden 33 dB i selve boligen.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv o.l. er de tilsvarende støjgrænser Lden 65 dB for udendørs opholdsarealer og Lden 35 dB i selve bygningen, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger inden for lokalplanområdet.

Grænseværdien for vibrationer fra togtrafik på 75 KB-vægtet accelerationsniveau skal overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

En korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 1.71 vedtaget februar 2011 ophæves for den del, som er omfattet af lokalplan 1.83.

§ 15. Lokalplanens retsvirkning

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 privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.83 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. april 2022.

Michael Ziegler
borgmester

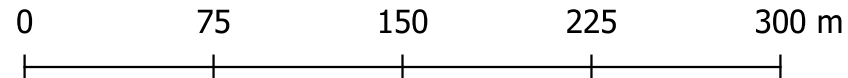
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

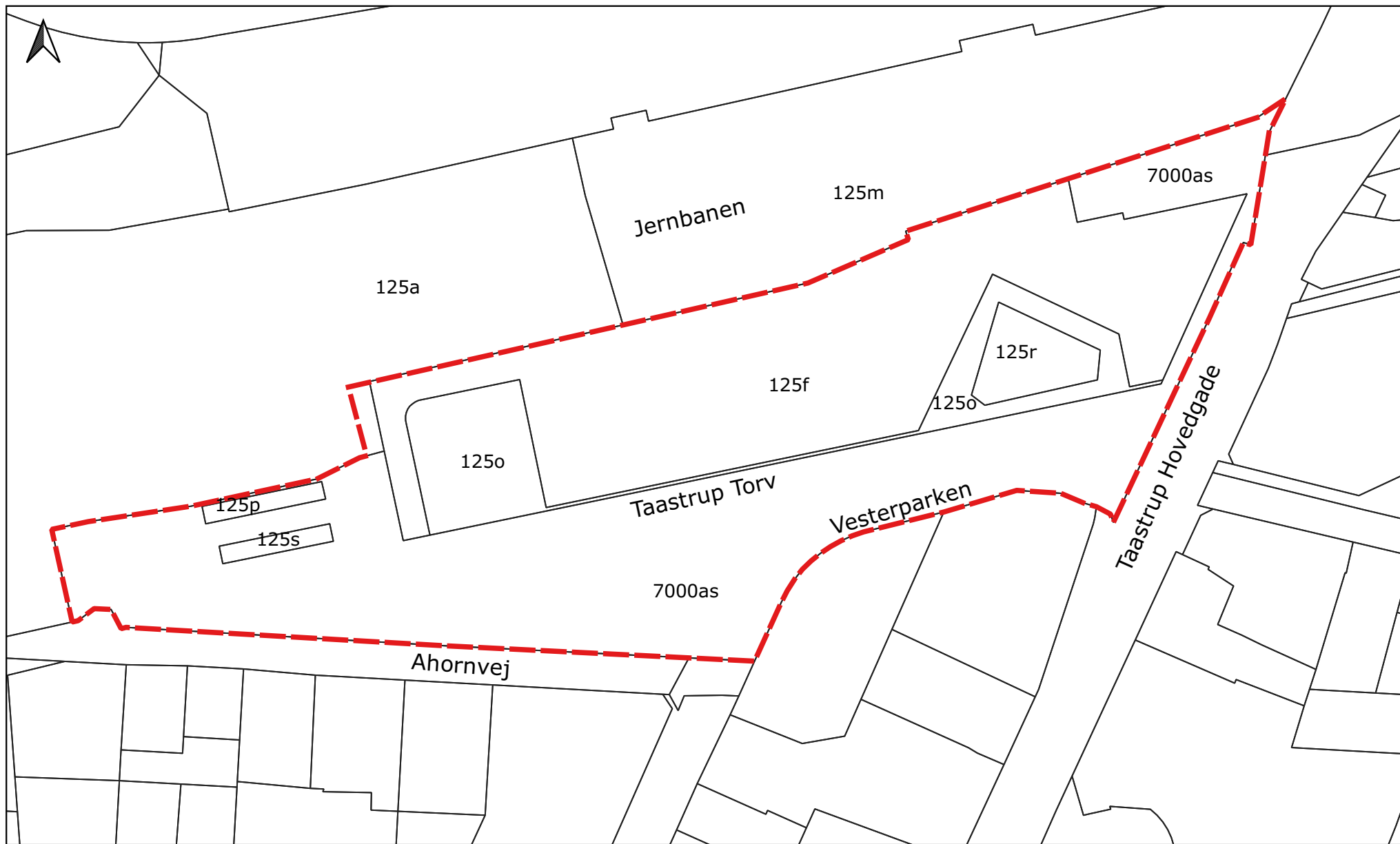
Bilag 1 - Eksisterende forhold



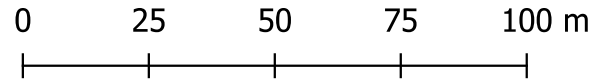
 Lokalplangrænse



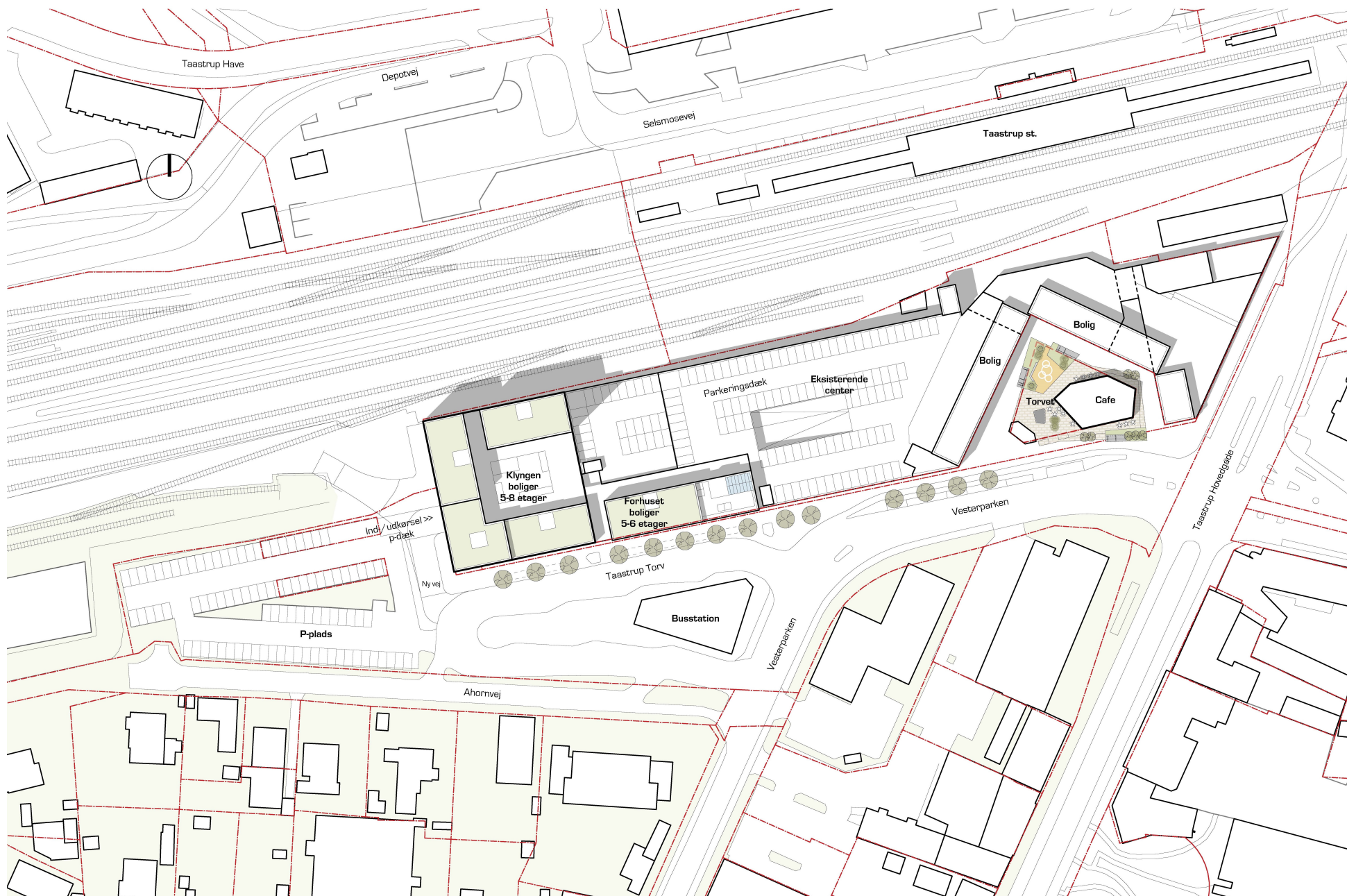
Bilag 2 - Matrikelplan



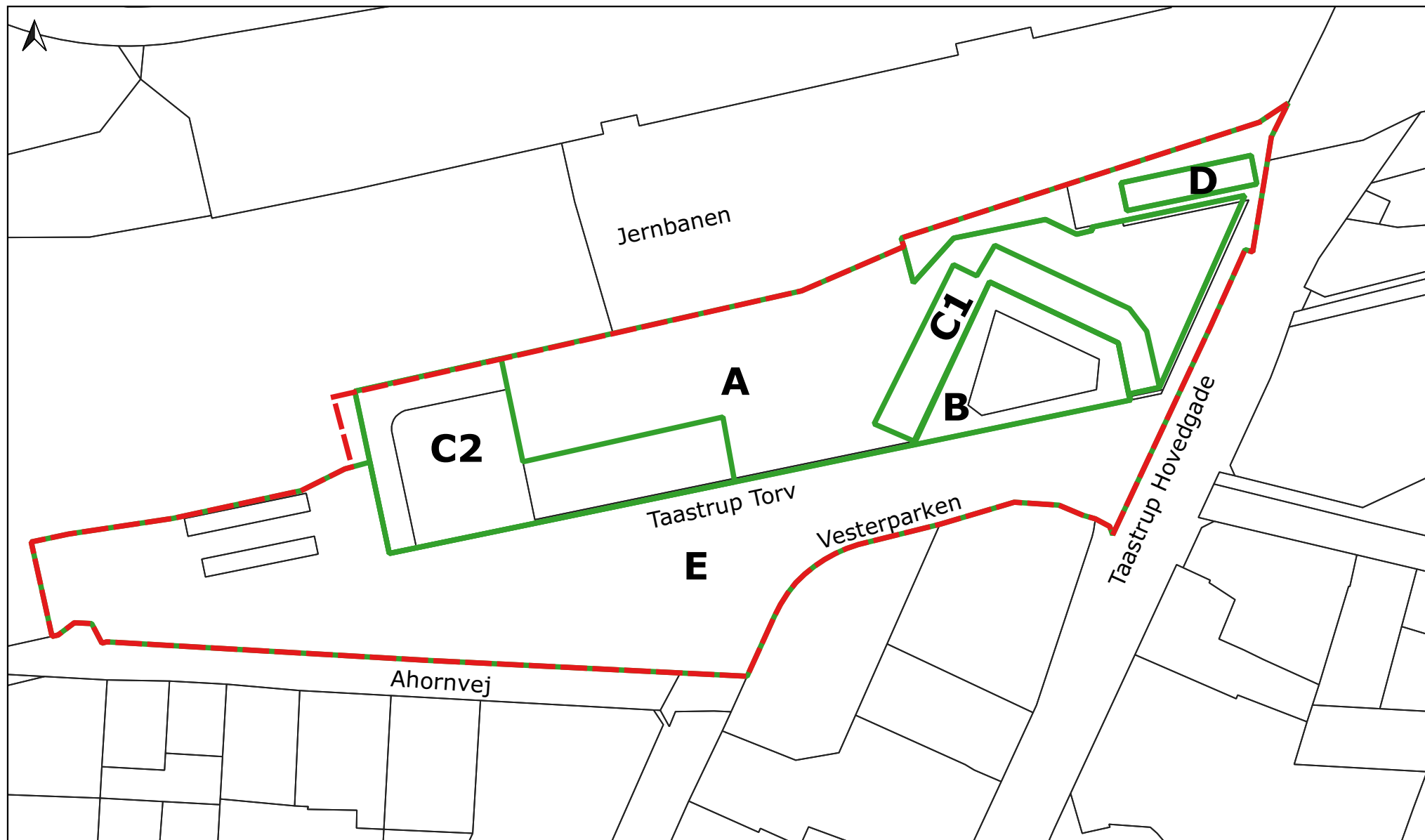
 Lokalplangrænse



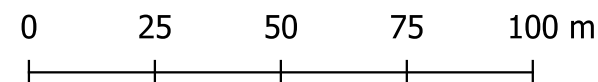
Bilag 3 - Situationsplan



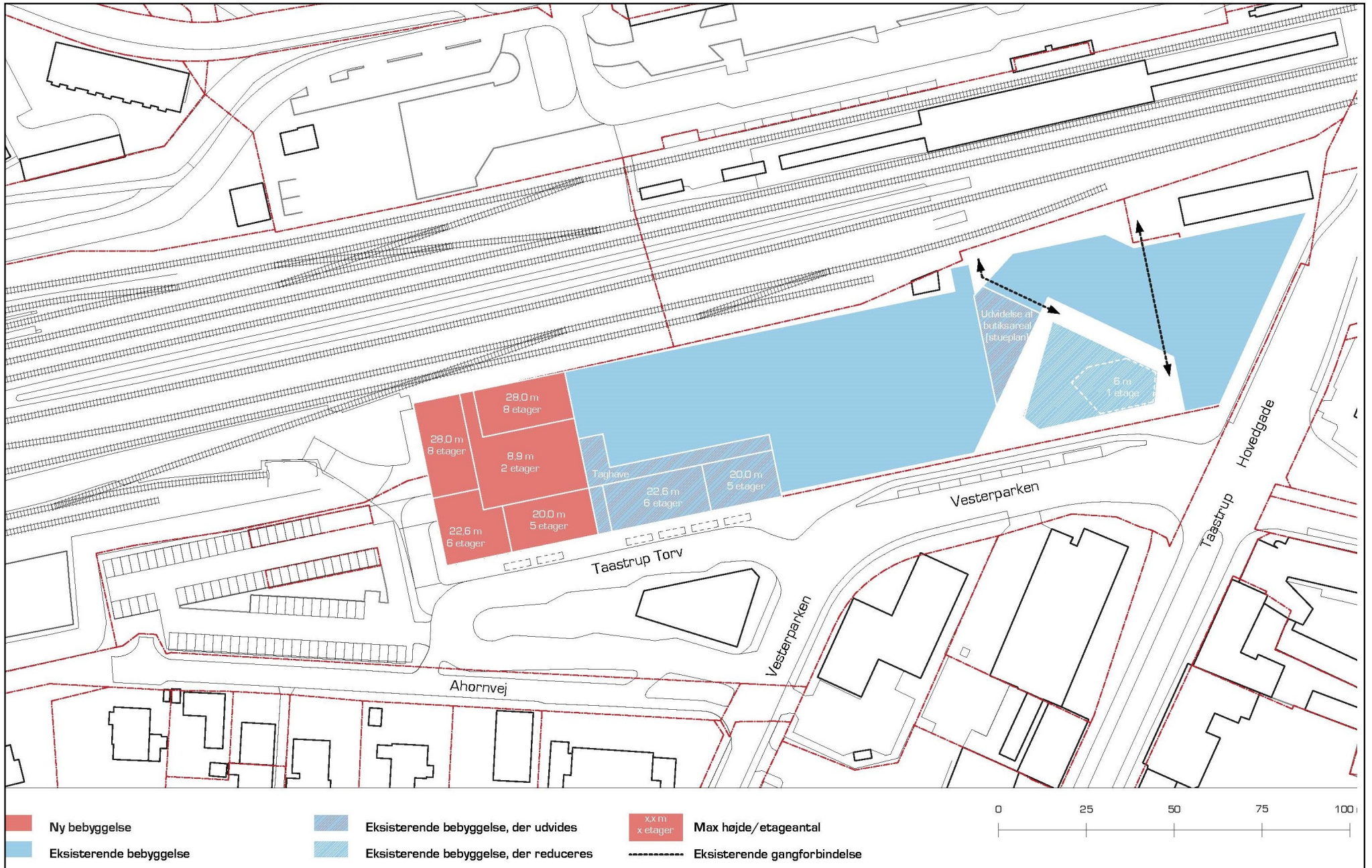
Bilag 4 - Delområder



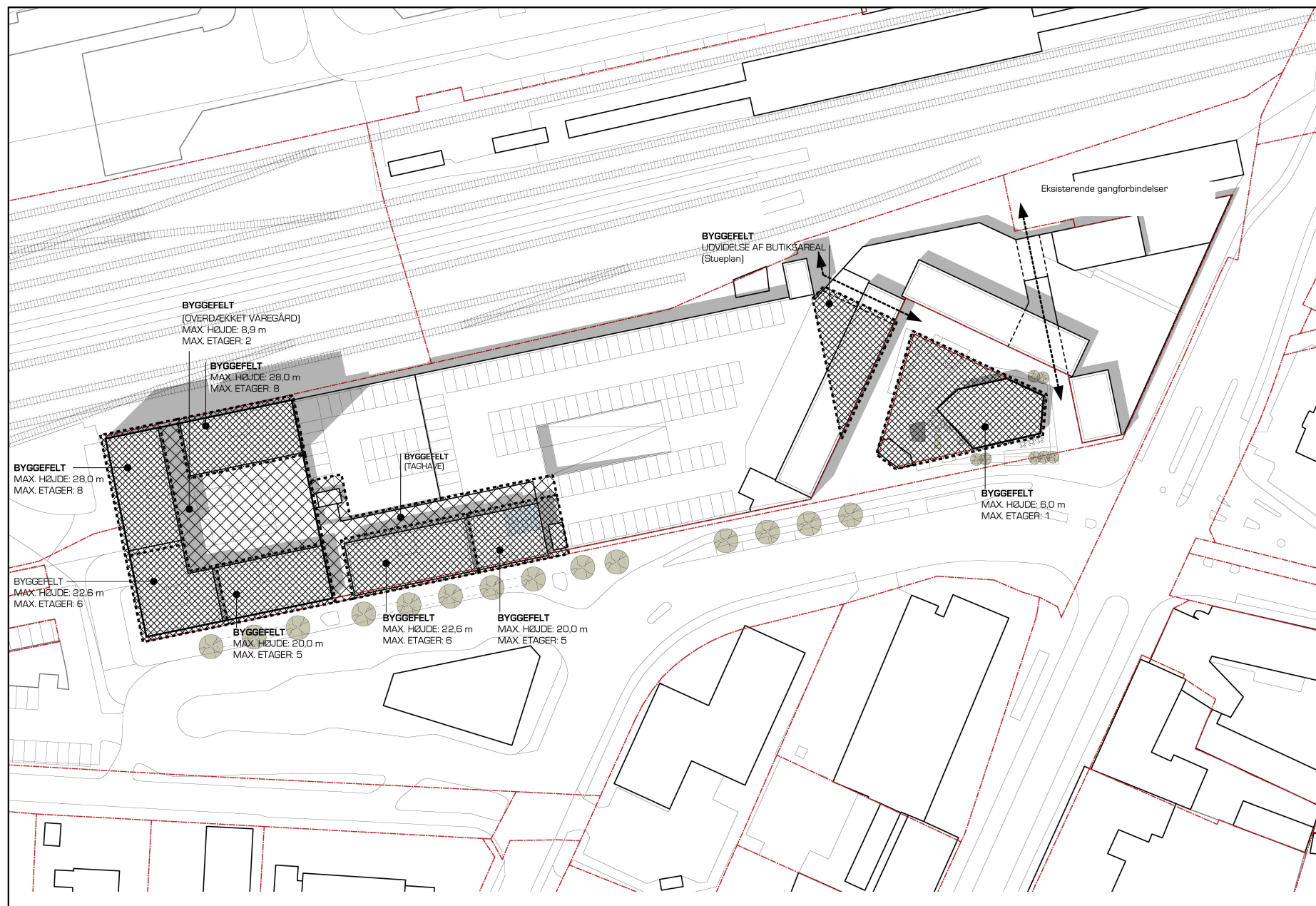
 Delområde A



Bilag 5 - Ny og eksisterende bebyggelse, højdeangivelse og antal etager



Bilag 6 - Byggefelter og højdeangivelse og max antal etager



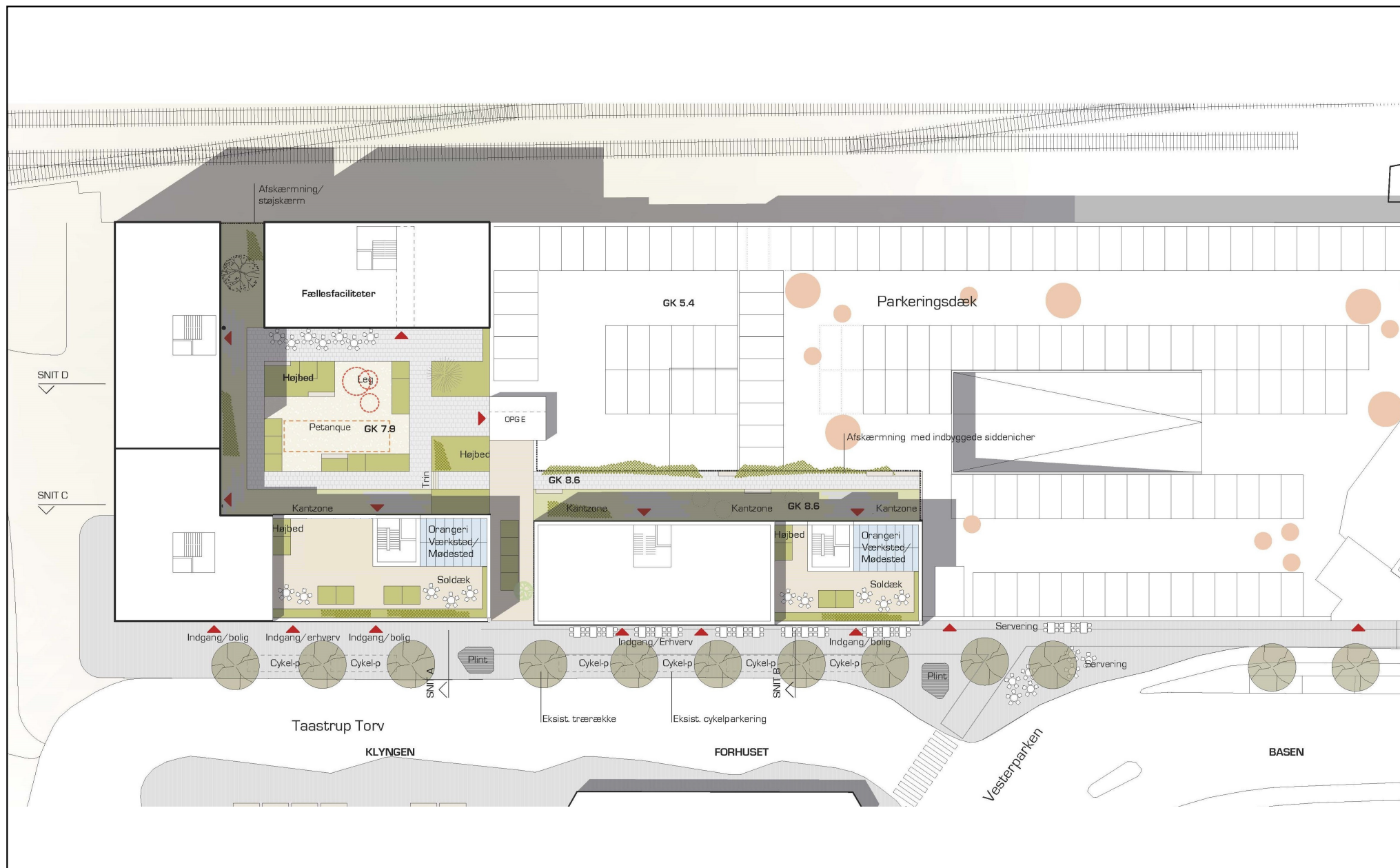
Bilag 7 - Gedefacade set fra Taastrup Torv



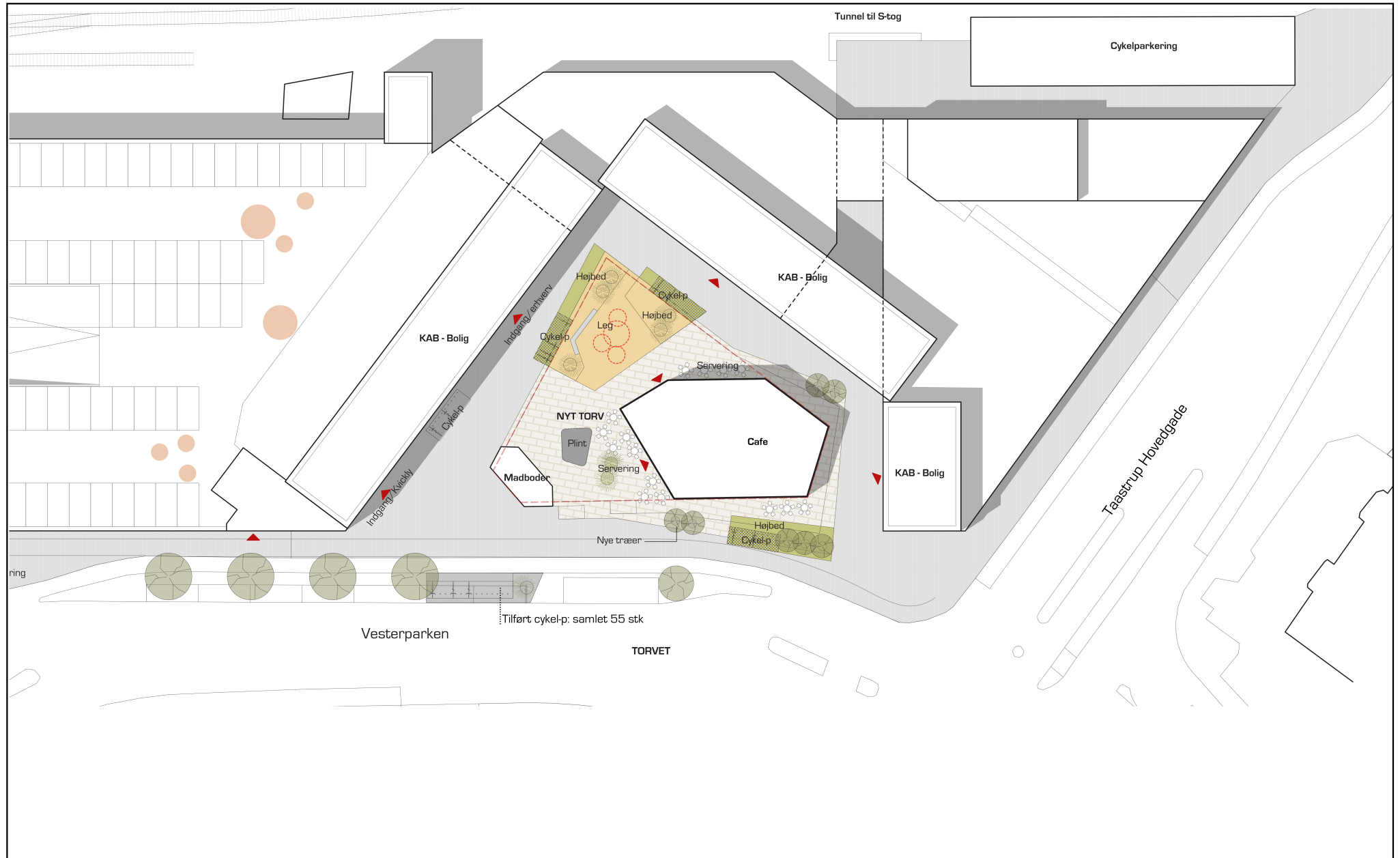
Bilag 8 - Perspektiv fra torvepladsen



Bilag 9 - Tagterrasser til boligbebyggelsen

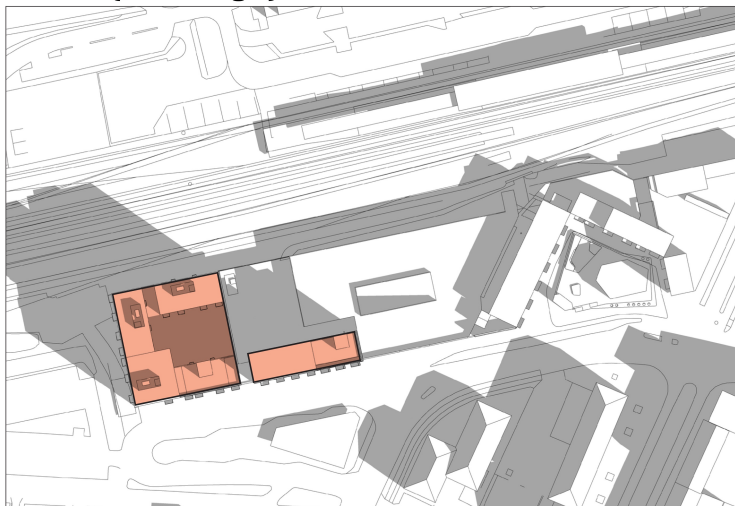


Bilag 10 - Torvepladsen med en reduceret cafébygning

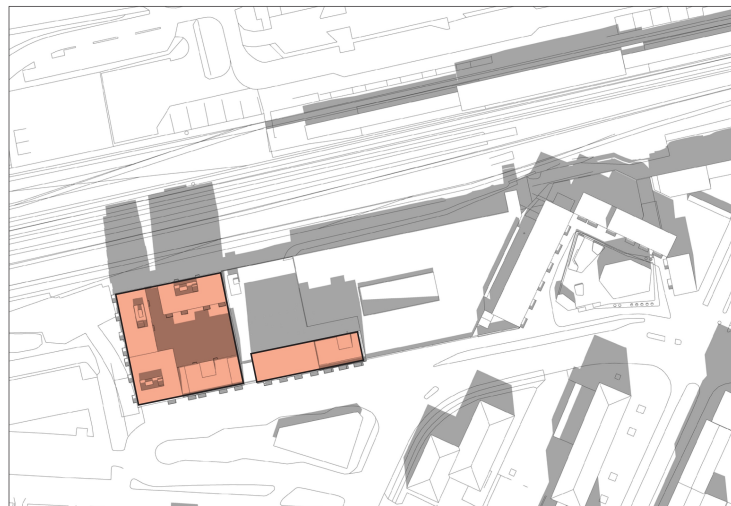


Bilag 11 - Skyggediagram jævn døgn marts/september

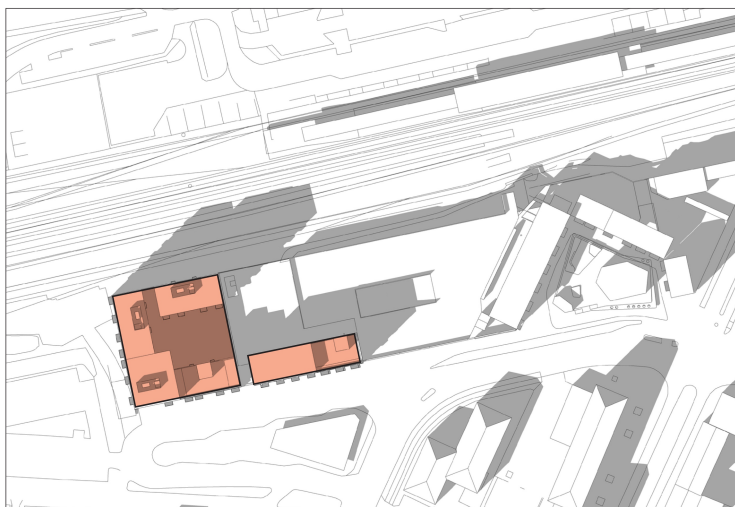
Marts (jævn døgn)



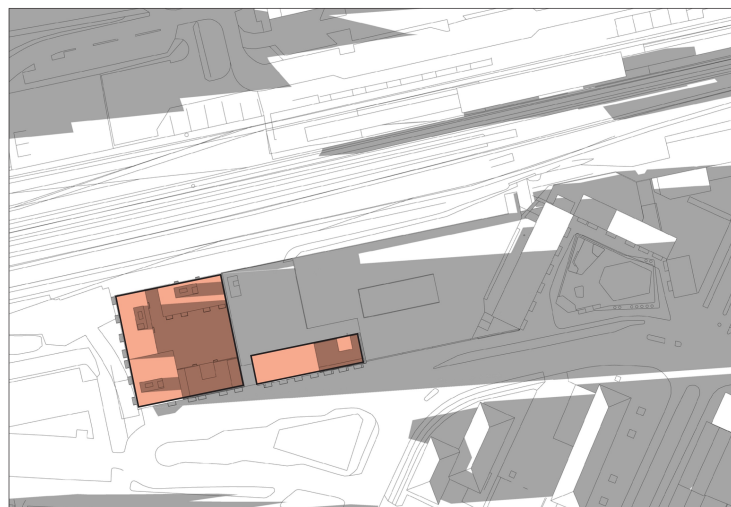
21. Marts kl. 9.00



21. Marts kl. 12.00



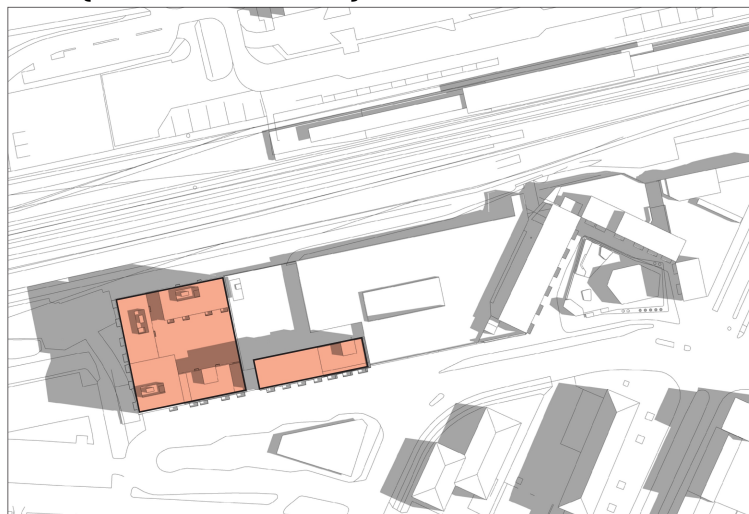
21. Marts kl. 15.00



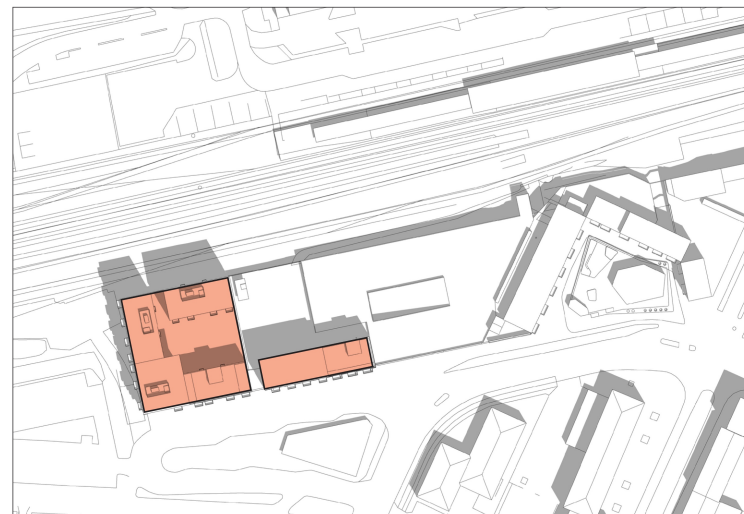
21. Marts kl. 18.00

Bilag 12 - Skyggediagram sommersonhverv juni

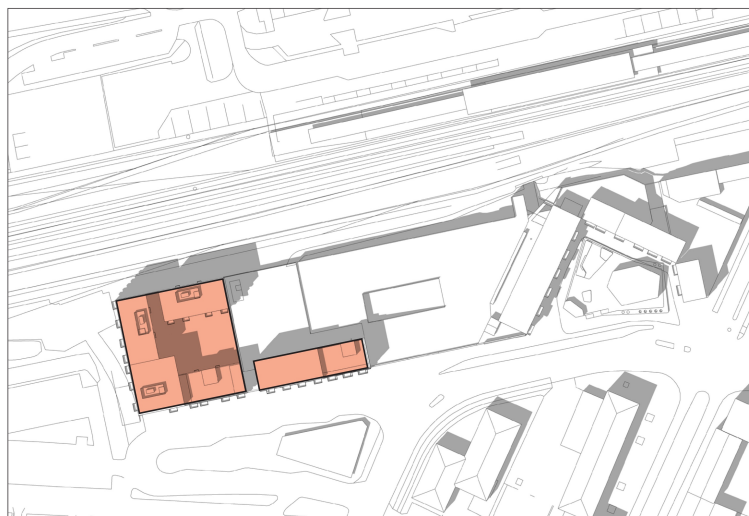
Juni (sommersonhverv)



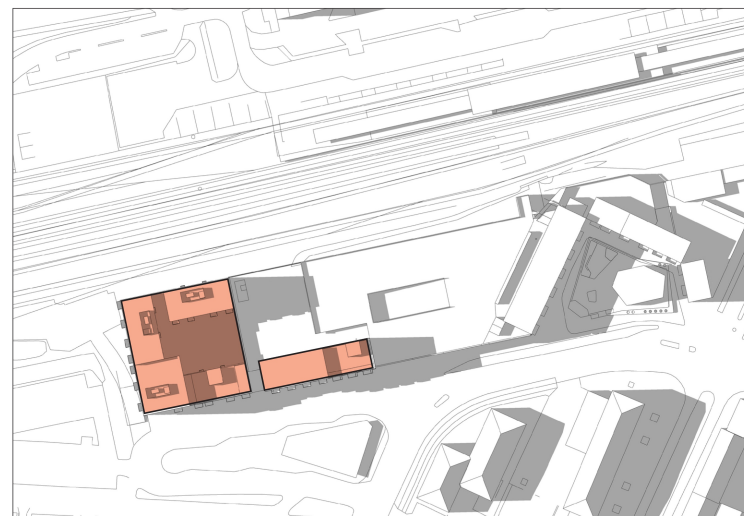
21. Juni kl. 9.00



21. Juni kl. 12.00



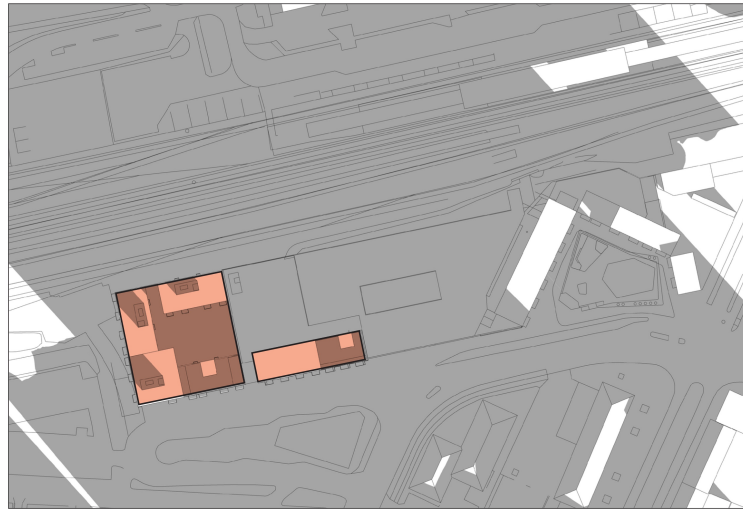
21. Juni kl. 15.00



21. Juni kl. 18.00

Bilag 13 - Skyggediagram vintersolhverv december

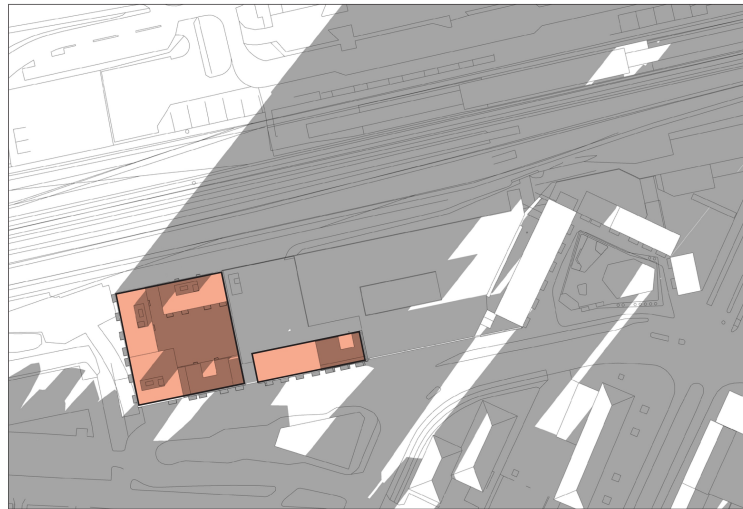
December (vintersolhverv)



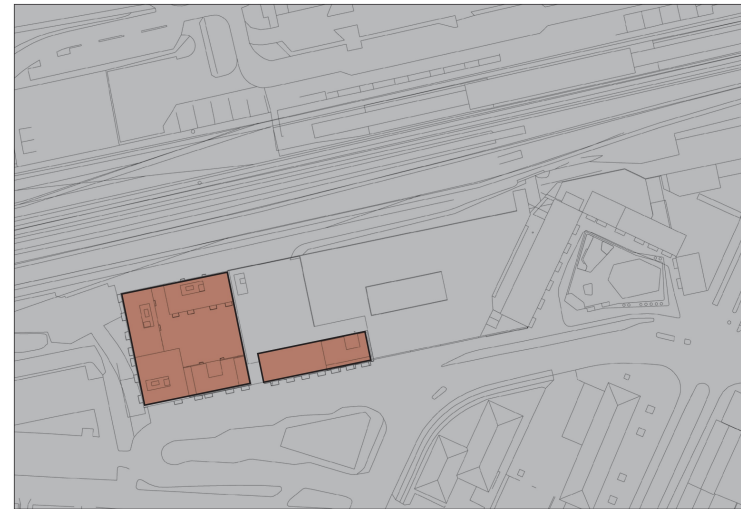
21. December kl. 9.00



21. December kl. 12.00



21. December kl. 15.00



21. December kl. 18.00