



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 1.84

FOR SELSMOSEOMRÅDET

Februar 2023

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	13
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Bestemmelser	17
§ 1. Formål.....	17
§ 2. Anvendelse	17
§ 3. Matrikulære forhold.....	18
§ 4. Vej, sti og parkering.....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Skiltning og belysning	23
§ 8. Ubebyggede arealer	24
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 10. Grundejerforening.....	28
§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	28
§ 12. Ophævelse af servitut(ter).....	28
§ 13. Retsvirkninger.....	29

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Situationsplan

Bilag 3 – Byggefelter

Bilag 4 – Boligtyper og erhverv

Bilag 5 – Opholdsarealer

Bilag 6 – Vejforløb ved Selsmosen

Bilag 7 – Principiel udstykningsplan

Bilag 8 – Koter

Forord

Hvad er en lokalplan?

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 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.

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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet

Baggrund

Lokalplanen udspringer af et ønske om en omdannelse af den tidligere Selsmoseskoles arealer, som ligger mellem Taastrupgårdbebyggelsen og Selsmosen. Dette ønske har samtidig relation til den samlede, lovpligtige udviklingsplan for Taastrupgård-området, som er udarbejdet som led i at opfylde almenboliglovens § 168a, som bl.a. har som mål at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40% i områder, som er kategoriseret som hårde ghettoer.

Et af tiltagene i udviklingsplanen er således at nedrive 188 boliger i Taastrupgård, mens et andet er at opføre min. 250 private boliger i området inden 2030. Lokalplanen er på den måde et led i realiseringen af planen med dens mulighed for at opføre op til 300 boliger.

Fra en bystrategisk vinkel er der også behov for at udvikle området til en attraktiv bydel, som samtidig kan blive bindeled mellem Taastrupgård-området og det øvrige Taastrup og dens bymidte.

Værdiprogram for Kulturstrøget

I forbindelse med udviklingsplanen har der været et ønske om at udvikle et samlet såkaldt kulturkvarter i området omkring Taastrupgård og Selsmosen. Kulturkvarteret er bygget op om en række knudepunkter, herunder det nye børne- og kulturhus, Taastrup Teater og nye byrum som 'kulturtorvet', hvor der bliver

plads til events, aktiviteter mv. Disse knudepunkter er bundet sammen af 'Kulturstrøget', som er en samlet forbindelse gennem området fra Hveen Boulevard og til Taastrup Station. Forbindelsen består af et forløb for cykler og gående fra Hveen Boulevard og gennem Taastrupgård, mens den fra og med det nye Selsmosekvarter (omfattet af denne lokalplan) også er for bilkørsel ned til stationsområdet.

Der er udarbejdet et værdiprogram i et samarbejde mellem Høje-Taastrup Kommune, boligforeningen AKB Taastrup samt en række private og professionelle aktører og lokale beboere.

Værdiprogrammet består af en række værdier og principper både for de enkelte kulturknudepunkter og for kulturstrøget. Det gælder ting som belægning, beplantning, belysning og kunst i gaderummet. Denne lokalplan er udarbejdet med udgangspunkt i disse principper men fastlægger dog ikke hele den konkrete udmøntning i detaljer – denne udmøntning vil ske i forskelligt regi sideløbende med eller efter lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter i hovedtræk den gamle Selsmosekolens område. Det afgrænses af Taastrupgårdsvej og af Taastrup Teater mod nord – sidstnævnte er ikke en del af lokalplanen – af selve Selsmosen mod øst, af Taastrup Have mod syd og Taastrupgård-bebyggelsen mod vest.

Området omfatter primært kommunale arealer for det tidligere skoleområde samt en del af Taastrupgaards arealer, som i forbindelse med lokalplanens realisering overdrages til privat byudvikling. Det er på i alt ca. 50.000 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at udlægge Selsmosekvarteret til helårsbeboelse med en blanding af forskellige boligtyper- og størrelser samt til erhverv i form af forskellige publikumsorienterede serviceerhverv og kulturerhverv og kulturaktiviteter. Herudover er det formålet at udvikle et område som fysisk sammenbinder de omkringliggende kvarterer i Taastrup, og at der skabes vej- og stiforbindelser herimellem.

Bebyggelse

Lokalplanen muliggør et nyt boligområde med i alt 275 boliger. Den udlægger samlet knap 28.000 m² til en blanding af rækkehuse og etageboliger i 3-4 etager, hvoraf 1.530 m² i stueetagerne udlægges til erhverv.

Boliger fordeles på ca. 79 rækkehuse, som opføres i op til to etager, samt ca. 196 etageboliger, som opføres hovedsageligt som længehuse/stokbebyggelse i forskudte to- og trelængede bebyggelser.

Bebyggelsen er disponeret med etagehusene længst mod nord, ud til Kulturstrøget og til Taastrupgårdsvej, mens der trappes ned med rækkehusene mod syd.

Alle bygninger opføres med saddeltage i varierende grad af hældninger, dog med mulighed for enkelte steder med flade tage, eksempelvis ved samlinger i etagebebyggelserne, hvorpå der er mulighed for tagterrasser. Alle tage får mulighed for solceller. Facader opføres i tegl i en variation af røde, rødbrune eller lysere, beige nuancer mv.



Illustration af bebyggelse og 'naturstien'

I lighed med lokalplanerne for de enkelte boligkarreer i Høje Taastrup C fastlægger denne lokalplan en række bestemmelser om boligernes størrelser, som skal sikre en diversitet af boligtyper, som kan henvende sig til forskellige målgrupper.

Således fastsættes minimumsstørrelser på hhv. 55 m², 70 m² og 82 m² nettoareal for toværelses, treværelses- og fireværelses lejligheder. Herudover gælder et loft på maks. 33% andel af toværelses lejligheder, og som et nyt tiltag i forhold til Høje Taastrup C-lokalplanerne sættes en minimumskrav på 10% andel af fireværelses lejligheder. For treværelses lejligheder er der ikke noget loft.

For rækkehusenes vedkommende fastsættes en gennemsnitsstørrelse på 125 m² bruttoetageareal og en minimumsstørrelse på 100 m².

Udstykning

Udstykning kan kun ske i overensstemmelse med en principiel udstykningsplan, som er indeholdt i lokalplanen. Samtidig fastlægges for rækkehusene en mindstegrundstørrelse på 90 m².

For etageboligernes vedkommende arbejdes nogle steder med sokkeludstykningsplaner, hvor de tilstødende fællesarealer udskilles som fællesarealer, mens der nord for kulturstrøget udstykkes én stor fællesmatrikel til både bebyggelse og gårdrum.

Opholdsarealer

Lokalplanen indeholder krav om fælles opholdsarealer ved både rækkehuse og etageboliger. De fælles opholdsarealer opgøres som procentdel af bruttoetagearealet i nogle klynger, som bebyggelsen inddeles i.

Alle boliger skal sikres egen privat altan eller terrasse, og for rækkehusenes vedkommende tillige en privat forhave i tilknytning til et skur. Disse private opholdsarealer såvel som fælles tagterrasser indgår ikke i ovenstående beregning af fælles opholdsarealer indenfor boligklyngerne.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning og belægning mv. for alle typer opholdsarealer. Det gælder også fælles opholdsarealer som kulturtorvet og naturstien, som ikke indgår i ovenstående klynger.



Illustration af bebyggelse

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres i en kombination af nedsivning på egen grund, rørføring til ledninger samt til et fælles LAR-område langs 'naturstien', som løber som en grøn kile i øst-vestgående retning gennem hele lokalplanområdet. Det vand, som ikke nedsives, vil i

størst muligt omfang blive ledt hertil af terrænet, hvorfra det ledes videre ud i Selsmosen.

Veje, stier og parkering

Adgang for biler til og fra området kommer til at foregå via Kulturstrøget, som løber gennem området med adgang både fra Taastrupgårdsvej mod nord og fra Selsmosevej syd om Selsmosen. Et eksisterende cykelstiforløb langs med den sydøstlige bred af Selsmosen ændres således til vej med adgang for biler, idet dog passagen for cyklister og gående stadig opretholdes. På dette stykke af Kulturstrøget (ca. 30 meter) udlægges kun ét kørebanespor, hvilket sammen med andre fartdæmpende tiltag skal medvirke til at skabe lav hastighed for biltrafikken.

Internt i området udlægges derudover lokale boligveje, hvor der samtidig udlægges parkeringsarealer på begge sider.

Der bliver adgang for cyklister i området dels via eksisterende stiforløb og dels via Kulturstrøget, hvor cykler følger vejbanen, samt via de øvrige bilveje og mindre stier, som også udlægges i området. Kulturstrøget fortsætter desuden videre gennem Taastrupgård med adgang kun for cyklister og gående, som således også får god forbindelse fra lokalplanområdet til Børne- og kulturhuset.

Lokalplanen stiller krav om min. 1 parkeringsplads pr. bolig, som alle udlægges på fælles parkeringsarealer. Heraf udlægges min. 4 pladser til alm. handicapparkering samt 4 pladser til handicap-kassevogne. Parkeringsarealer ved nybyggeri med min. 10 pladser skal desuden være forberedt til ladestandere, jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

Der stilles ligeledes krav om min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Heraf placeres pladser til etageboliger i kantzoner, gårdrum mv.



Illustration af bebyggelse set fra Taastrupgårdsvej

Klimatiltag

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at der for området generelt er en lille risiko for oversvømmelse. Men der bør rettes en særlig opmærksomhed mod lokale strømningsveje i bebyggelsen, således at risiko for oversvømmelser af bygningerne minimeres.

Der sigtes med lokalplanen mod en høj grad af lokal nedsivning af regnvand med åbne, grønne fællesarealer, græsarmeringsbelægning på parkeringspladser og med et fælles LAR-anlæg tværs gennem området, som kombineres med en grønt stiforløb, hvor der stilles krav om en diversitet af både træsorter, græsser og planter.

Byrådet ønsker med Klimaplan 2030 bl.a. at fremme etablering af solceller, hvorfor lokalplanen giver mulighed for solceller på alle tage.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet, at planen ikke miljøvurderes, da planens indvirkninger på miljøet og deres kumulative effekter vurderes at være af ikke væsentlig karakter. Selsmosekvarteret udvikles i et eksisterende byrum, som allerede huser bebyggelse, i form af en skole. Planen har ikke nogen negativ indvirkning på eksisterende

natur og biodiversitet, og fører ikke til en forringelse af menneskers sundhed.

Lokalplanen grænser op til eksisterende områder med etageboligbyggeri og vil passe godt ind i eksisterende omgivelser. Områdets miljøpåvirkning vil i øvrigt ikke være større end påvirkningen fra anvendelser til etageboliger, som der på de tilstødende arealer mod syd og vest. Opførelsen af det nye boligområde resulterer ikke i øget trafikmængde af en sådan grad, at det vurderes at vil påvirke miljøet væsentligt.

Støjgener

Miljøstyrelsen grænseværdier for trafikstøj skal overholdes.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der foretaget støjberegninger af den forventede fremtidige støjbelastning fra vejtrafik. Beregningerne viser at vejtrafikken beregnes til under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på alle bortset fra én facade samt på alle udendørs opholdsarealer på nær arealerne direkte mod Taastrupgårdsvej.

Der skal i forbindelse med projektering af bebyggelsen beregnes krav til lydisolering og dæmpning af hhv. vinduer og vinduesopluk med henblik på at støjgrænseværdier overholdes.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede. Jord fra byzonen må ikke flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse, skal det dokumenteres, at overjorden ikke er forurenede.

Der er inden for områder kortlagt et mindre område med forurening på vidensniveau 2 på matr.nr. 11by, Høje-Taastrup By, Taastrup Nykirke. Der skal derfor søges om en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejder eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område.

Risiko for oversvømmelse

Der er inden for området ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

Der etableres en større LAR-løsning i form af en lang rende, som ved store regnmængder kan danne et lille vandløb og således aflede regnvand ved nedsivning og udledning til Selsmosen, samt forsinkelse og udledning til offentlig kloak.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet.

Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste internationale beskyttelsesområde er Vasby Mose og Sengeløse mose, som ligger ca. 4 km fra lokalplansområdet. På baggrund af den store afstand fra lokalplansområdet til Natura 2000-området, lokalplanens karakter og anvendelsesbestemmelser er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er ikke observeret beskyttede arter, herunder bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af området. Nogle træer skal fældes ved opførelsen af nyt byggeri, og det kan ikke afvises, at der er flagermus i området. Artsfredningsbekendtgørelsens bestemmelser skal blandt andet overholdes i forbindelse med fældning af træer.

Naturbeskyttelse

Der er ikke naturarealer inden for lokalplansområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplansområdet ligger umiddelbart vest for Selsmosen, der er en § 3-beskyttet sø.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Selsmosen er mindre end 3 ha, hvorfor § 16 i naturbeskyttelsesloven ikke er gældende her. Der gælder derfor ikke en søbeskyttelseslinje på 150 meter. Den nye bebyggelse er dog trukket væk fra søen for at bibeholde det rekreative område ved Selsmosen.

Der er således ikke nogen beskyttelseslinjer eller fredninger som der skal tages hensyn til. Realisering af planen forudsætter ej heller dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

Lokalplansområdet ligger kun ca. 50 meter fra nærmeste produktionsvirksomhed (på den anden side af Taastrupgårdsvej), men det vurderes samlet set, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv, idet der i forvejen ligger boligbebyggelse tæt på disse.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Indsatsplanområde Taastrup Nord i Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet.

Lokalplanområdet ligger indenfor stationsnært område som udpeget i Fingerplanen. Der er ikke øvrige bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er hovedsageligt beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.B.60 Selsmosekvarteret. En mindre del af det sydlige område (eksisterende stiareal) lapper dog ind over rammeområde 1.B.16 Taastrup Have.

Området er udlagt til boligområde i form af både åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål i form af kulturelle institutioner. Der kan desuden være regnvands- og klimaanlæg.

Rammebestemmelserne giver også mulighed for, at der kan anlægges en ny vej gennem området. En mindre del af dette vejforløb, helt tæt på Selsmosen vestlige bred, er omfattet af rammeområde 1.F.1 Selsmosen, som er udlagt til rekreativt areal. Vejforløbet vurderes at ligge indenfor disse rammebestemmelser.

Der er ingen øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 1-08

Byplanvedtægt 1-08 fra 1970 omfatter den gamle Selsmoseskolen samt en større del af selve Selsmosen. Den aflyses for den del, som er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplan 1.08.2

Lokalplan 1.08.2 fra 2001 omfatter boligbebyggelsen Taastrupgård. Den aflyses for den del, som er omfattet af den nye lokalplan.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Et af udviklingsstrategiens mål er at udvikle attraktive og bæredygtige boligområder med plads til alle. Lokalplanen understøtter denne linje ved at udlægge en boligbebyggelse med en blanding af forskellige boligtyper og en diversitet i boligstørrelser. Samtidig udlægges areal til serviceerhverv i stueetager samt plads til forsamling og kulturaktiviteter, ligesom lokalplanen søger at udnytte og styrke nærheden til Taastrup Teater.

Bevaringsværdige træer i Høje-Taastrup Kommune

Høje-Taastrup Kommune har udpeget træer spredt over hele kommunen, som vurderes værdifulde for nærområdet, og som skal søges bevaret. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for den allé af store kastanjetræer langs med cykelstien, som løber langs den sydlige lokalplangrænse, og som samtidig udgør en grøn afskærmning til naboområdet syd for, Taastrup Have. Alléen er en del af en større helhed af kastanjetræer i området, der også tæller andre rækker af kastanjetræer ved Selsmosen.

Sundhedspolitik

Sundhedspolitikken overordnede målsætning er at fremme sundheden blandt borgerne i Høje-Taastrup Kommune.

Lokalplanen er med til at understøtte sundhedspolitikken, da den bl.a. udlægger et stiforløb igennem hele lokalplanområdet, som samtidig får forbindelse til de rekreative arealer ved Selsmosen.

Boligpolitik

Lokalplanen, såvel som udviklingsplanen for Taastrupgård, understøtter kommunens boligpolitik "rammerne om det gode liv". Den har blandt andet til formål at udvikle boligområder med social balance, hvor stedbundne potentialer samtidigt bevares og udvikles, og hvor klimahensyn også indarbejdes.

Lokalplanen skal bidrage til dette ved at skabe rammer for et varieret boligområde, hvor også erhverv og det lokale kulturliv gives plads, lige såvel som diversitet i beplantning og et grønt strøg skal give plads til større mængder regnvand.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommunes Klimaplan 2030 sigter mod, at kommunen skal være fossilfri i 2050. Det handler blandt andet om et mere bæredygtigt og effektivt varme- og elforbrug, og om at mindske transportens CO₂-udledning.

Lokalplanen stiller ikke krav om energibesparende foranstaltninger, men ny bebyggelse skal leve op til bygningsreglementets gældende energikrav. Lokalplanområdet ligger omgivet af eksisterende bebyggede områder og bliver blandt andet koblet på eksisterende cykel- og stisystem, som gør det muligt at tage cyklen fremfor bilen. Området er stationsnært og ligger tæt på Høje Taastrup Station.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Afledning af spildevand, herunder almindelige regnvandssituationer skal ske efter bestemmelser i spildevandsplanen.

Området er separatkloakeret og får ikke betydning for den gældende spildevandsplan.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal ligeledes håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Vandet indenfor lokalplanens område håndteres i en kombination af nedsivning på egen grund, rørføring til ledninger samt til et fælles LAR-område langs 'naturstien', som løber som en grøn kile i øst-vestgående retning gennem hele lokalplanområdet. Det vand, som ikke nedsives, vil i størst muligt omfang blive ledt hertil af terrænet, hvorfra det ledes videre ud i Selsmosen. Med henblik på de større regnhændelser er der udlagt små forsinkelsesbassiner langs vandets vej mod søen, udformet som en del af naturstiens rekreative element.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S' vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet tilsluttes fjernvarme, selvom der dog ikke er tilslutningspligt for ny bebyggelse.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 12.

Det gælder følgende:

- en servitut fra 1916 omhandlende en vej mv., som ikke er omfattet af lokalplanens område
- en servitut fra 1971 omhandlende en transformerstation og ledninger, som ligger i vejareal
- to servitutter fra hhv. 1973 og 1987 om sikringsrum i Selsmoseskolen

Herudover er der bl.a. tinglyst en række deklarationer om afløbs- og forsyningsledninger. Disse aflyses ikke med lokalplanen.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

I forbindelse med ibrugtagning skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

Museumsloven

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

En mindre del af matr.nr. 11 by er i dag kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven.

Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke dispensationer fra naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for selve Selsmosen, som er mindre end 3 ha, hvorfor der ikke gælder nogen søbeskyttelseslinje på 150 meter fra søbredden. Den nye bebyggelse er dog trukket væk fra søen for at bibeholde det rekreative område ved Selsmosen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsbeboelse samt til service- og kulturerhverv i stueetager
- at der inden for lokalplanområdet kan opføres boliger med varierede boligtyper
- at bebyggelsen tilpasses nærområdet
- vej- og stiforbindelser i området, som kobler sig til de omkringliggende dele af Taastrup
- en åben plads til diverse kulturformål og forsamling

1.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter følgende matrikler:

11cn, 11bæ og 4gs, Høje-Taastrup by, Taastrup Nykirke samt 4io, 4h og 165, Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke

samt dele af matriklerne:

11by, Høje-Taastrup by, Taastrup Nykirke og 4a, og 7000cn, Taastrup-Valby by, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 15. februar 2023 udstykkes fra disse ejendomme.

1.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2. Anvendelse

2.1 Byggefelt A

Byggefelt A, som vist på bilag 3, må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehuse.

2.2 Byggefelt B

Byggefelt B, som vist på bilag 3, må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger. Der skal i stueetager etableres min. 1.530 m² til publikumsorienterede serviceerhverv og/eller kulturelle formål (herunder bl.a. fælleshus).

2.3 Fællesarealer

Inden for lokalplanområdet skal der være tilhørende fælles parkeringsarealer samt private og fælles opholdsarealer.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

Der skal indrettes en plads som vist på bilag 2 med plads til fælles aktiviteter, faciliteter, større begivenheder, teater og lignende.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

§ 3. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan, og som vist i princippet på bilag 7.

Hovedadgangsvejen (Kulturstrøget), som løber gennem lokalplanområdet, kan udmatrikuleres som selvstændig matrikel.

Grunde må ikke være mindre end 90 m².

§ 4. Vej, sti og parkering

4.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området i princippet som vist på bilag 2.

Kulturstrøget

Kulturstrøget skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6 meter, og i princippet som vist herunder:



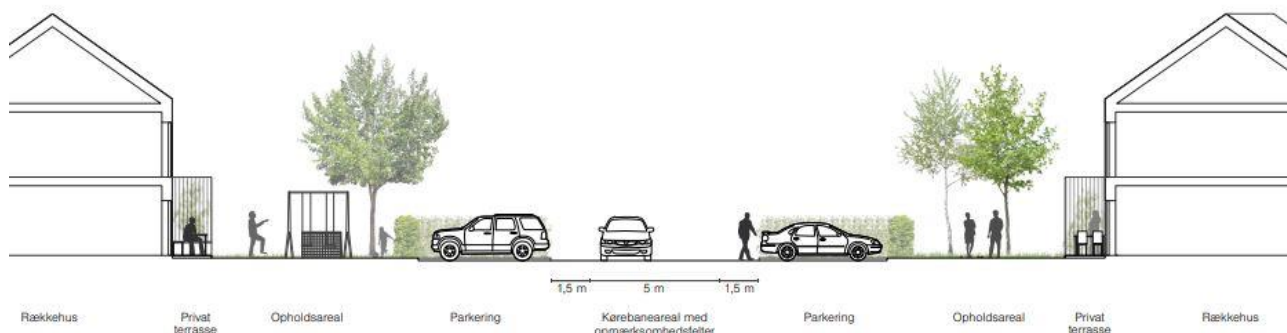
Tværsnit af kulturstrøget

Dog kan en del af strækningen, langs Selsmosens vestlige bred, anlægges som enkeltsporet vej, i princippet som vist på bilag 6.

Øvrige veje

Interne boligveje i nord-sydgående retning skal anlægges med et kørebaneareal på min. 5 meter samt 2 x gangzone à 1,5 meter. Interne syd-vestgående boligveje (i lokalplanområdets nordlige og sydlige del) skal anlægges med et manøvreareal på min. 7 meter,

idet dog kørebaner uden tilknyttede parkeringslommer kan anlægges i en bredde på min. 5 meter.



Eksempel på intern vej

Gangzoner må kun udføres i betonfliser. Parkeringslommer må kun udføres i græsarmering, idet HC-pladser dog skal udføres med kørefast belægning.

4.2 Stier

Der skal etableres interne stier i området som vist i princippet på bilag 2. Stierne skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

Stiernes skal udføres med grusbelægning, betonfliser, OB-belægning eller asfalt.

Der skal anlægges et stiforløb gennem området, Naturstien, i princippet som vist på bilag 2 i en bredde på min. 1,8 meter. Den skal anlægges i slotsgrus, skærver eller med OB-belægning, jf. § 8.1.

Den eksisterende cykel- og gangsti langs lokalplanområdets sydlige grænse skal fastholdes.

4.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal (bruttoetageareal)

Inden for lokalplanområdet skal der heraf etableres min. 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og min. 4 handicapparkeringspladser til kassevogne (4,5 x 8 meter). Disse skal fordeles jævnt i hele området.

4.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 p-pladser pr. bolig

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne.

Cykelstativer må kun være i ét niveau.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene, som vist på bilag 3, og som angivet i det følgende.

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefeltene, såsom legehuse, drivhuse, skure eller mindre overdækninger.

Der må maks. etableres i alt 275 boliger.

Andelen af toværelses boliger må højst udgøre 33% af alle etageboliger.

Andelen af fireværelses boliger skal mindst udgøre 10% af alle etageboliger.

Toværelses boliger skal have et nettoareal på min. 55 m².
Treværelses boliger skal have et nettoareal på min. 70 m².
Fireværelses boliger skal have et nettoareal på min. 82 m².

Højst 17 boliger må være ensidigt belyste. Alle øvrige boliger skal være gennemlyste eller belyst fra min. to facader/gavle.

5.2 Byggefelt A – Rækkehuse

Bebyggelsen må kun opføres som rækkehusbebyggelse i op til 2 etager.

Der kan maksimalt opføres 9.950 m² bruttoetageareal.

Facadehøjder må ikke overstige 8 meter målt fra niveauplan fastsat af byggemyndigheden.

Tage må kun udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 50 grader.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 125 m² og ingen boliger må være mindre end 100 m².

Der skal opføres et skur pr. bolig på min. 4 m² med en facadehøjde på min. 2 meter og maks. 2,5 meter i tilknytning til boligernes hovedindgang. Tage må være flade eller have en ensidig hældning på maks. 25 grader.

Der kan opføres et fælles væksthuse/orangeri i tilknytning til rækkehusene syd for Naturstien på maks. 30 m².

5.3 Byggefelt B – Etageboliger, længe/karrébebyggelse

Der kan maksimalt opføres 17.900 m² bruttoetageareal.

Boligareal opgøres som nettoboligarealer, dvs. fraregnet andel af trappeopgang, portrum og depotrum, uanset om depotrum er inde i boligen. Altaner og tagterrasser indgår heller ikke i beregningen.

Tagvand skal holdes på egen grund, jf. Bygningsreglementet.

Der skal heraf indrettes min. 1.530 m² erhverv i stueetager jf. § 3, i princippet som vist på bilag 4.

Bebyggelsen skal opføres som i enten 3 eller 4 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige følgende højder over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden:

- 3 etager: 20 meter
- 4 etager: 23 meter

Tage må kun udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 50 grader, idet disse dog kan brydes enkelte steder af mindre partier med flade tage à maks. 150 m², hvorpå der kan placeres drivhuse/væksthuse.

Bygningsdybder må ikke overstige 12,5 meter. De enkelte bygningsdele skal forskydes min. 1,5 meter, så der sikres frem- og tilbagerykninger i facadelinjer.

Der kan opføres et fælles væksthuse/orangeri i tilknytning til etageboligerne på maks. 30 m².

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader

Facader må kun opføres i blødstrogne tegl i rødlige, rødbrune eller beige/sand/lysbrune nuancer.



Eksempler på tegl – 'Kobber' og 'Cold Hawaii' fra Egernsund Wienerberger

Vinduesrammer og døre skal fremstå i enten træ eller aluminium.

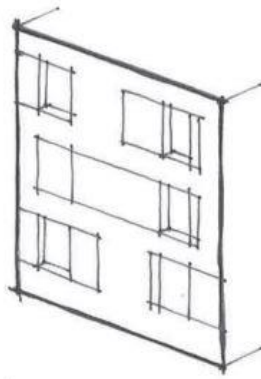
Byggefelt A

Facader i tegl kan brydes/suppleres med mindre partier i træ (ikke-malet).

Der kan opsættes markiser ved terrasser til rækkehuse, men der må ikke etableres overdækninger.

Byggefelt B

Alle facader på etageboliger skal udføres med en eller flere detaljer som mønstermurværk, standerskift, recesfremspring eller -tilbagetrækninger eller mindre partier i andet materiale som træ, stål, zink eller aluminium, eksempelvis til sammenbinding af vinduespartier.



Sammenbinding af vinduespartier i bånd.
Variation i vinduers placering i facaden
med tilbagetrækninger. Relief.

Eksempler på facadedetaljer

Indgangspartier skal gives en særlig markering i form af udhæng eller indramning.

Alle facader og gavle skal brydes af vindues- eller dørpartier på alle etager, ligesom facadekompositioner skal gives et harmonisk udtryk, i princippet som vist herunder:



6.2 Tage

Der kan opsættes solceller på alle tage, idet solceller på saddeltage kun må opsættes efter et fælles koncept/mønster. Solceller skal integreres i tagfladen og må ikke give anledning til refleksionsgener.

Byggefelt A og B

Tage må kun udføres i enten vinjetegl (ikkeblank) eller skifer. Supplerende materialer som zink eller stål kan dog anvendes ved mindre partier som kviste, udhæng, skorstene mv.

6.3 Taghaver

Der kan anlægges taghaver à hver op til 150 m². Hver taghave kan indrettes med drivhus på op til 40 m².

6.4 Altaner

Alle etageboliger skal have egen altan eller terrasse tilknyttet boligen.

Altaner må være helt eller delvist indeliggende og maks. rage 1,6 meter ud fra facaden.

Fælles altangange/loggiaer må kun etableres indeliggende i en længde pr. loggia på maks. 9,5 meter. De kan dog udføres med delvise, mindre fremspring.

Altaner må ikke have faste overdækninger eller permanent belysning, sidstnævnte kan dog tillades i loggiaer.

Altaner skal have en belægning i træ eller træfarvet komposittræ. Altaner og loggiaer må kun udføres med glas og/eller balustre i galvaniseret eller pulverlakeret metal, og med håndliste enten i tilsvarende eller i træ.

Der kan opsættes afskærmning i en af siderne i en højde på maks. 1,8 meter i samme materiale og farve som værn og balustre eller som matteret glas.

6.5 Sekundære bygninger

Skure, affaldsskure, cykelskure mv. skal fremstå i træbrædder eller trælameller, enten ubehandlede eller behandlede i naturfarver eller sortmalede. Tage kan begrønnes med sedum.

Orangerier skal fremstå sortmalede.

6.6 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over tag og ingen steder over tagryg ved saddeltage.

De skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke-reflekterende materiale, som i farve er lig bebyggelsens øvrige fremtræden. Rør skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

§ 7. Skiltning og belysning

7.1 Skiltning

På facader i stueetage med anden anvendelse end boligformål, må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og/eller logoer direkte på ruden, så glasset er synligt mellem de grafiske elementer. Skilte må være diskret belyst, men ikke lysende.



Eksempel på skiltning

Der kan opsættes mindre, ikkelysende udhængsskilte vinkelret på facaden. Udhængsskilte må udføres med en udkragning på højst 0,8 meter fra facaden og skal placeres med mindst 2,2 meter fri højde under.

Herudover må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

7.2 Belysning

Der skal udføres belysning på veje, stier og pladser i lokalplanområdet.

Vejbelysning på boligveje må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter, der må kun opstilles langs fortovej.

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3 meter eller som pullertbelysning, ligesom der kan suppleres med stemningsbelysning.



Eksempler på stemningsbelysning

Belysning på Kulturtorvet skal udføres som 'aktivitetsbelysning' monteret på master eller wires, idet der dog kan suppleres med pullertbelysning og/eller stemningsbelysning.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles, sammenhængende opholdsarealer på terræn svarende til mindst nedenstående i % af bruttoetagearealet fordelt på nedenstående områder, som fremgår af bilag 5.

- Område A: 80%
- Område B: 65%
- Område C: 70%
- Område D: 25%
- Område E: 45%
- Område F: 50%
- Område G: 35%
- Område H: 55%

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler, altaner, private terrasser og forhaver medregnes ikke som fælles opholdsarealer.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mindst 10% af det fælles opholdsareal skal indrettes til legeareal.

Gårdrum ved etageboliger

Opholdsarealer i forbindelse med etageboliger skal fremstå grønne med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. Der skal plantes store træer som lind eller ægte kastanje suppleret af buske, stauder, græsser, urter og lignende.

Belægning må kun udføres som fliser, betonsten, slotsgrus eller lignende. Der kan dog udføres kanter omkring bede i cortenstål eller lignende.

Kulturtorvet og Kulturstrøget

Langs facader ved torvets kant og foran øvrige erhvervslokaler kan der indrettes udeservering og plads til ophold med bænke mv.

Der skal etableres beplantning, som skaber rumligt afgrænsede opholdszoner langs facaderne, og som mod nord er med til at indramme og definere torvet, i princippet som vist på bilag 2.

Der skal etableres beplantning i princippet som vist på bilag 2 i form af træer som spidsløn eller rødtjørn. På kulturtorvet kan tillige vælges japansk kirsebær. Der kan suppleres med klatrebeplantning på facader og/eller plantekasser i naturtræ eller sortmalede, som dog ikke må stå i vejen for brandredningsarealer.

Belægning på kulturtorvet skal udføres i slotsgrus eller lignende i en varm, gul farve. Langs facader ved torvet samt i kantzoner langs kulturstrøget skal dog anvendes betonfliser, andre fliser, sten eller anden lignende belægning.

Naturstien

Der skal anlægges en grøn kile gennem området med plads til både vandstrømning, beplantning og en sti.

Beplantning skal i udtryk og artsvalg variere og bestå af en kombination af opstammede træer som spidsløn, trætorn, småbladet lind, stilkeg, bøg, pil eller skovfyr samt lavere beplantning som bregner, stauder, græsser, urter og lignende.

Stien skal anlægges i en bredde på min. 1,8 meter. Den skal anlægges i slotsgrus, skærver eller med OB-belægning i en varm, gul farve.

Fællesarealer ved rækkehuse

Fællesarealer mellem forhaver til rækkehuse skal beplantes med opstammede træer som navr eller søvløn.

Belægning skal udføres som OB-belægning, grus, græsarmring eller fliser eller kombinationer af disse. Øvrige fællesarealer mellem private haver skal fremstå græsbeklædte med spredte frugttræer som æble, pære, kirsebær eller blomme.

Parkeringsarealer

Alle parkeringslommer (dog undtaget langs Kulturstrøget) skal skærmes med hæk som avnbøg eller lignende, idet parkering vendt mod Taastrup Teater kan undtages.

Der skal i tilknytning til alle parkeringsarealer plantes opstammede træer som spidsløn eller lignende.

8.2 Private terrasser og forhaver

Etageboliger

Der skal til alle etageboliger i stueplan etableres en privat terrasse med en dybde på min. 1,6 meter. Terrasserne skal udføres i træ, fliser eller betonsten. Der kan etableres afskærmning i sider i en højde på mellem 1,8 og 2 meter. Afskærmningen må kun udføres som hæk, i træ, pileflet eller lignende.

Rækkehuse

Der skal til alle rækkehusboliger etableres en privat terrasse samt forhaver.

Terrasser skal udføres langs hele facaden og have en dybde på min. 2,5 meter. De skal udføres i enten træ eller kvadrerede betonfliser. Der skal etableres afskærmning mellem terrasser i form af brunt, sort eller naturfarvet træplankeværk i en højde på mellem 1,8 og 2 meter eller bøgehæk. Plankeværk kan suppleres med beplantning af klatre- eller slyngplanter. Der må ikke hegnes foran terrasser, idet der dog kan opsættes lave plantekasser.

Forhaver skal kombineres med skure jf. § 5.2 og 6.5. Der kan afskærmes med hæk i form af avnbøg eller lignende.



Terrasser

Forhaver

8.3 Bevaringsværdig beplantning

De på bilag 2 viste træer langs lokalplanens sydlige grænse må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Alle øvrige eksisterende træer skal bevares i det omfang, de ikke kolliderer med ny bebyggelse eller vejanlæg.

Høje-Taastrup Kommune kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af beplantningens tilstand.

8.4 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes udenfor lokalplanområdet. Forsinkelsen kan ske ved bede, lavninger, rør mv. eller kombinationer af disse.

Jf. § 8.1 skal der etableres en 'natursti' med en flugtende grøn rende, som kan fungere som LAR-anlæg.

8.5 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. bilag 8, må udføres.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

8.6 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

9.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de til bebyggelsen tilknyttede fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 4.3 og § 4.4.

9.3 Fælles bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de til bebyggelsen tilknyttede erhvervsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 2.

9.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de til bebyggelsen tilknyttede fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 8.1.

9.5 Regnvandsbassiner

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles regnvandsbassiner langs naturstien er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 8.1.

9.6 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 10. Grundejerforening

10.1 Oprettelse af grundejerforening/er

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

10.2 Grundejerforeningsopgaver

Grundejerforeningen/erne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, private veje og stier, parkeringsanlæg samt fælles bygninger og anlæg inden for området.

10.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens/ernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 11. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

11.1

Byplanvedtægt 1-08, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 11. november 1968 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Lokalplan 1.08.2, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. august 2001 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 12. Ophævelse af servitut(ter)

12.1

Følgende tilstandsservitut(ter) aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>
28.06.1916-907813-11	Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
25.01.1971-852-11	Dok. om transformerstation mv.
29.10.1973-21030-11	Dok. om indretning af sikringsrum i Selsmoseskolen
08.06.1978-14601-11	Dok. om brug af sikringsrum mv.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. februar 2023.



Kurt Scheelsbeck
fungerende borgmester

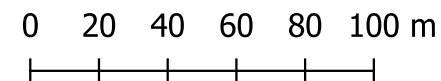
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

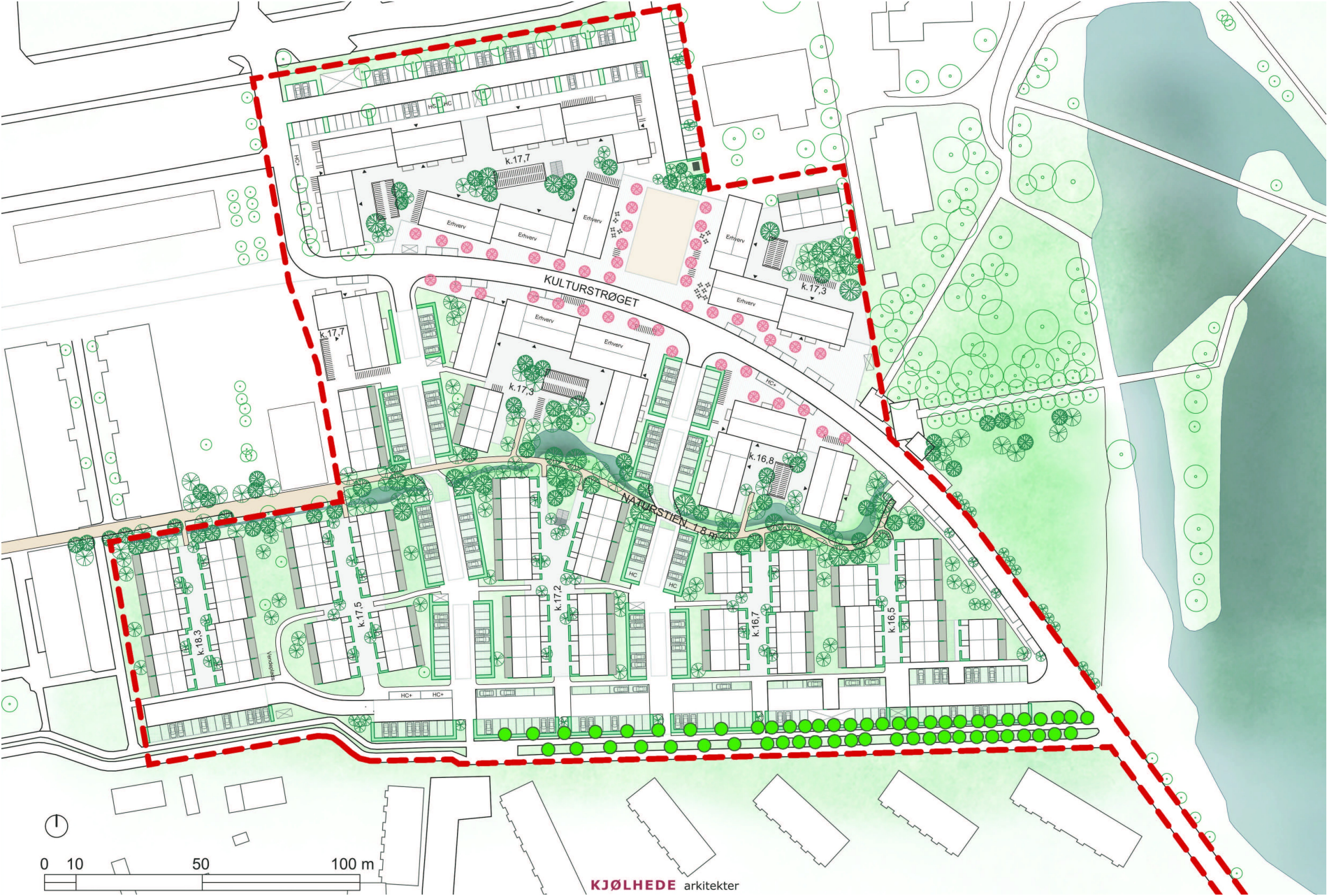
Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



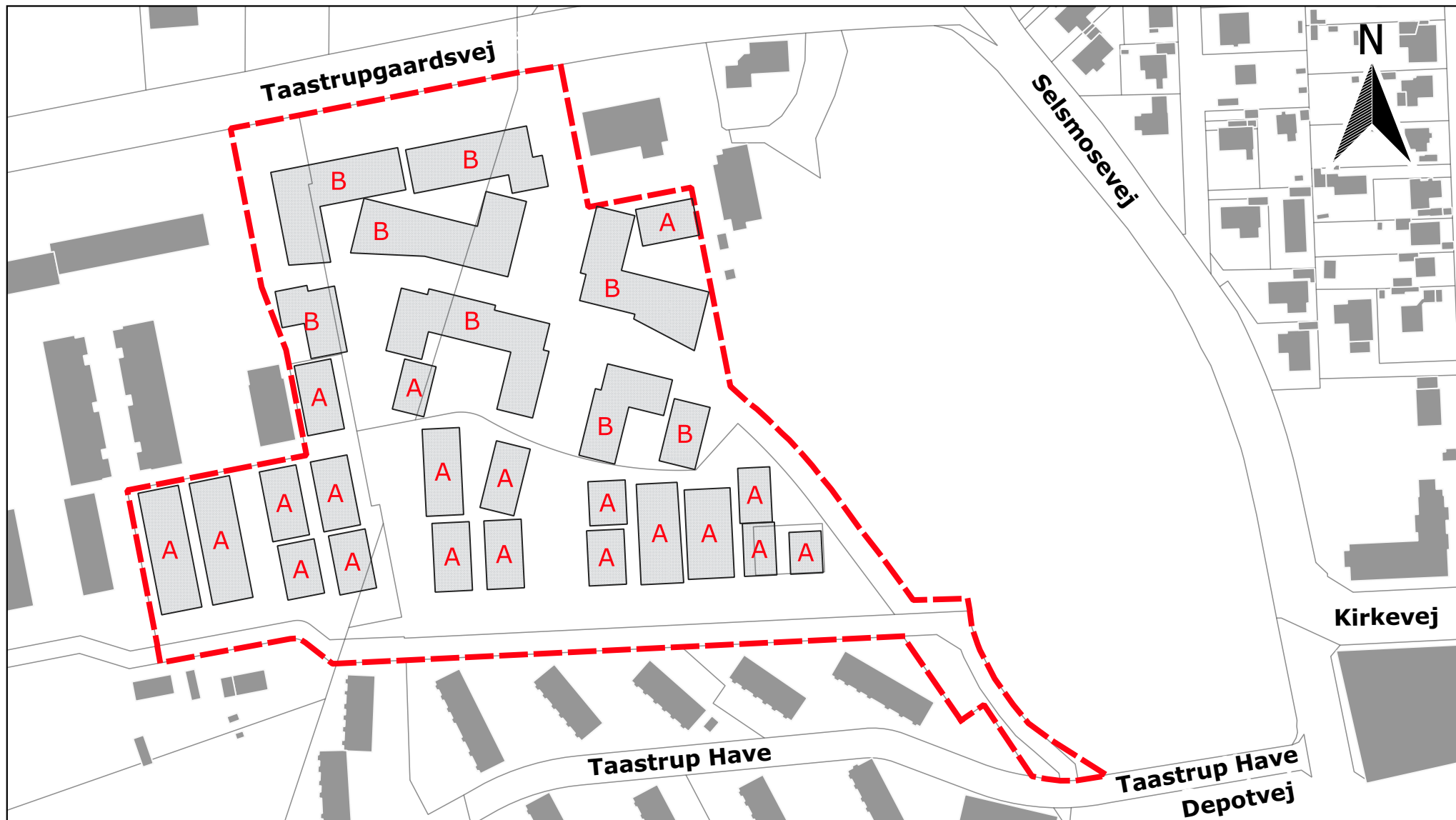
-  Lokalplanafgrensning
-  Eksisterende matrikelskel



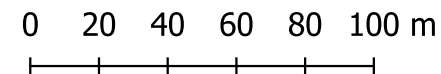
Bilag 2 - Situationsplan



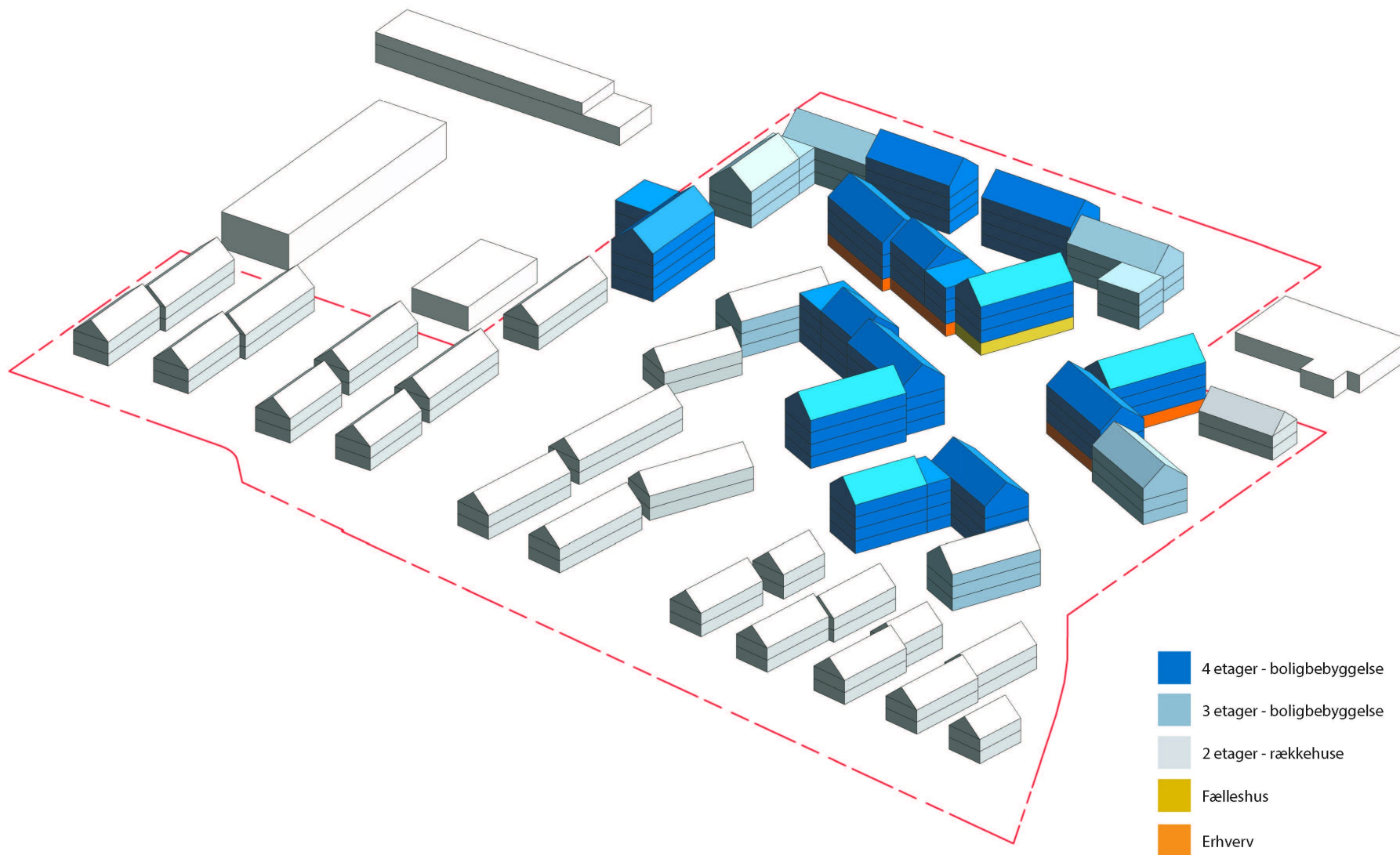
Bilag 3 - Byggefelter



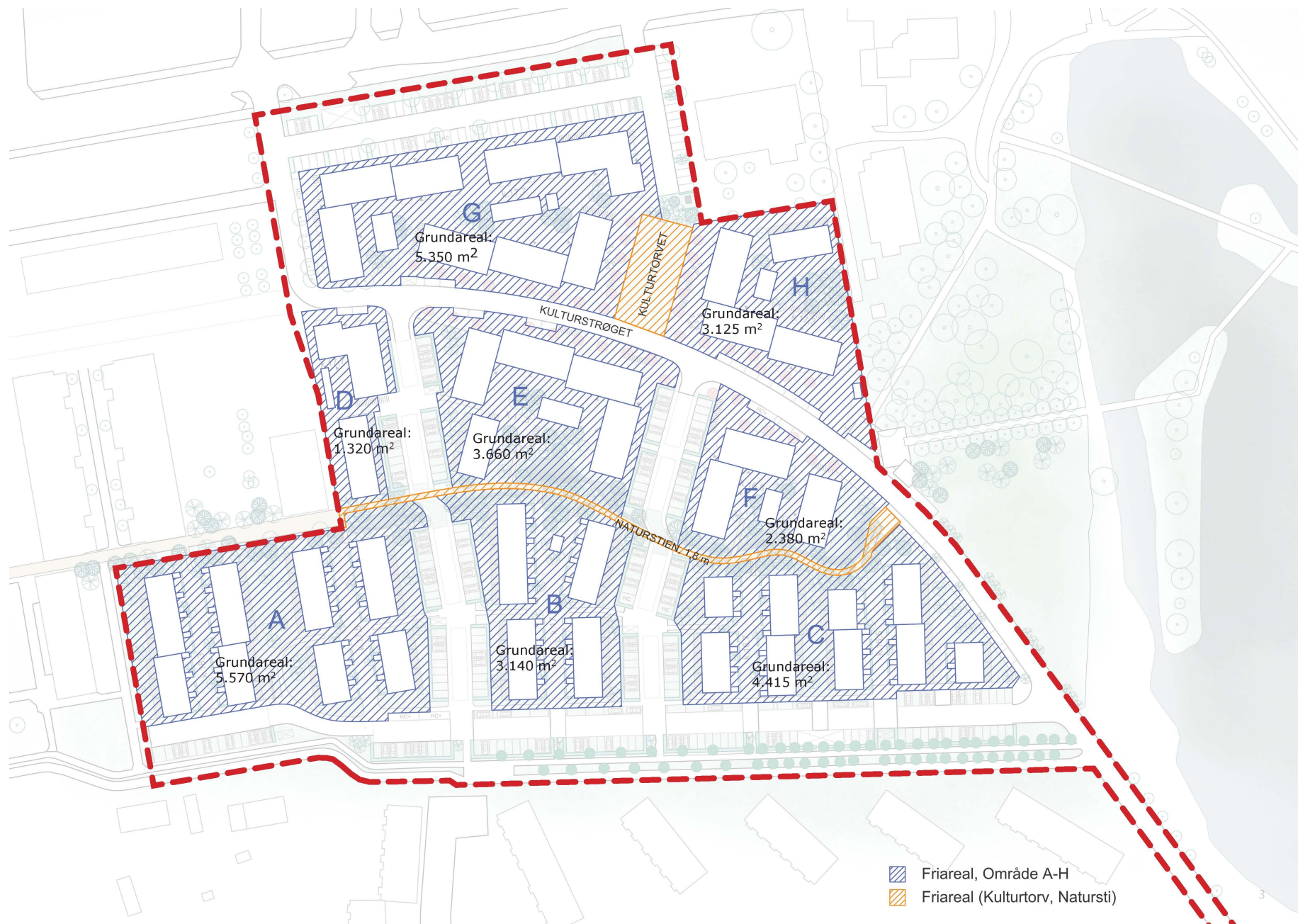
- Byggefelter
- Eksisterende bygninger
- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende matrikelskel



Bilag 4 - Boligtyper og erhverv



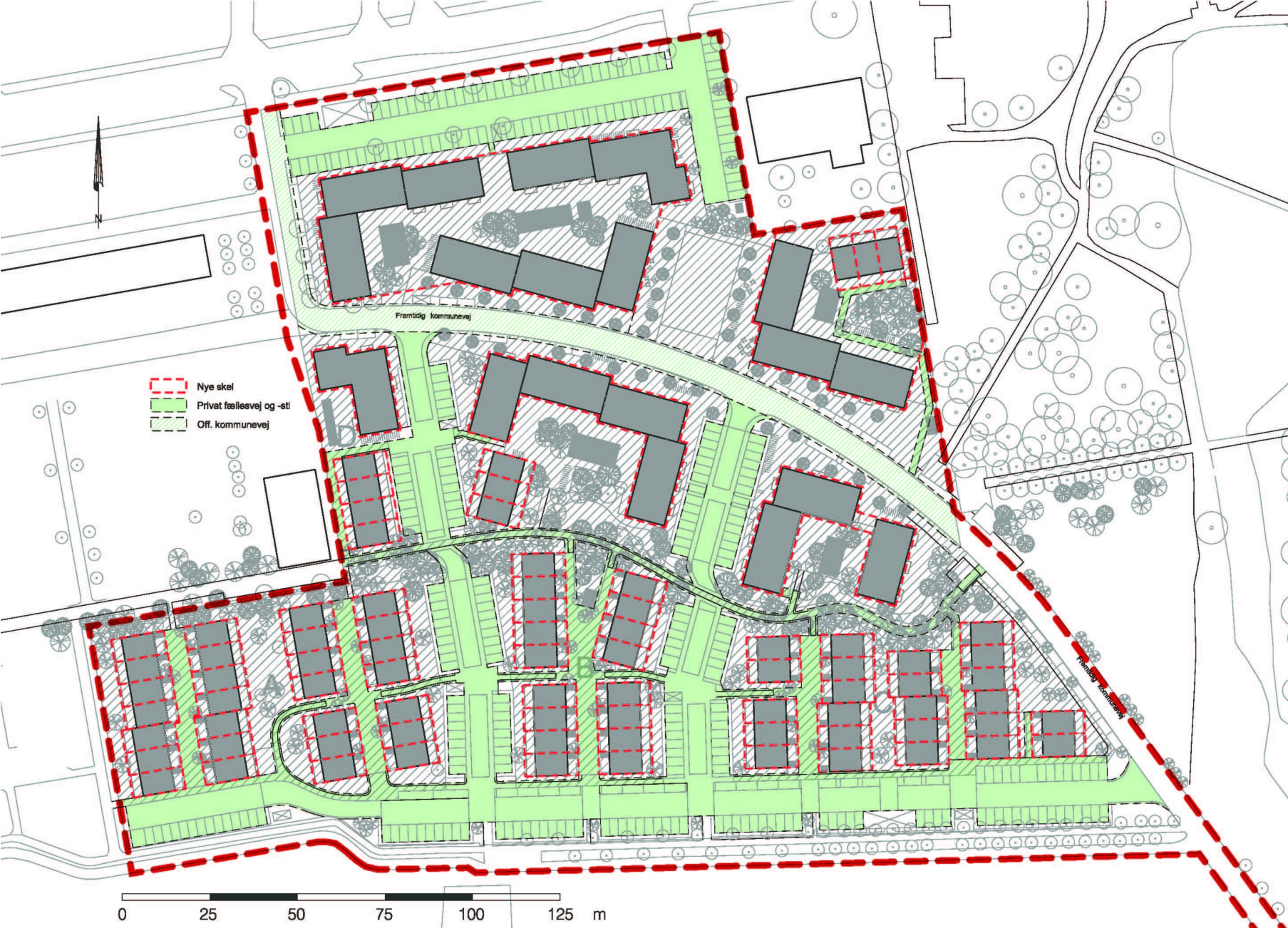
Bilag 5 - Opholdsarealer



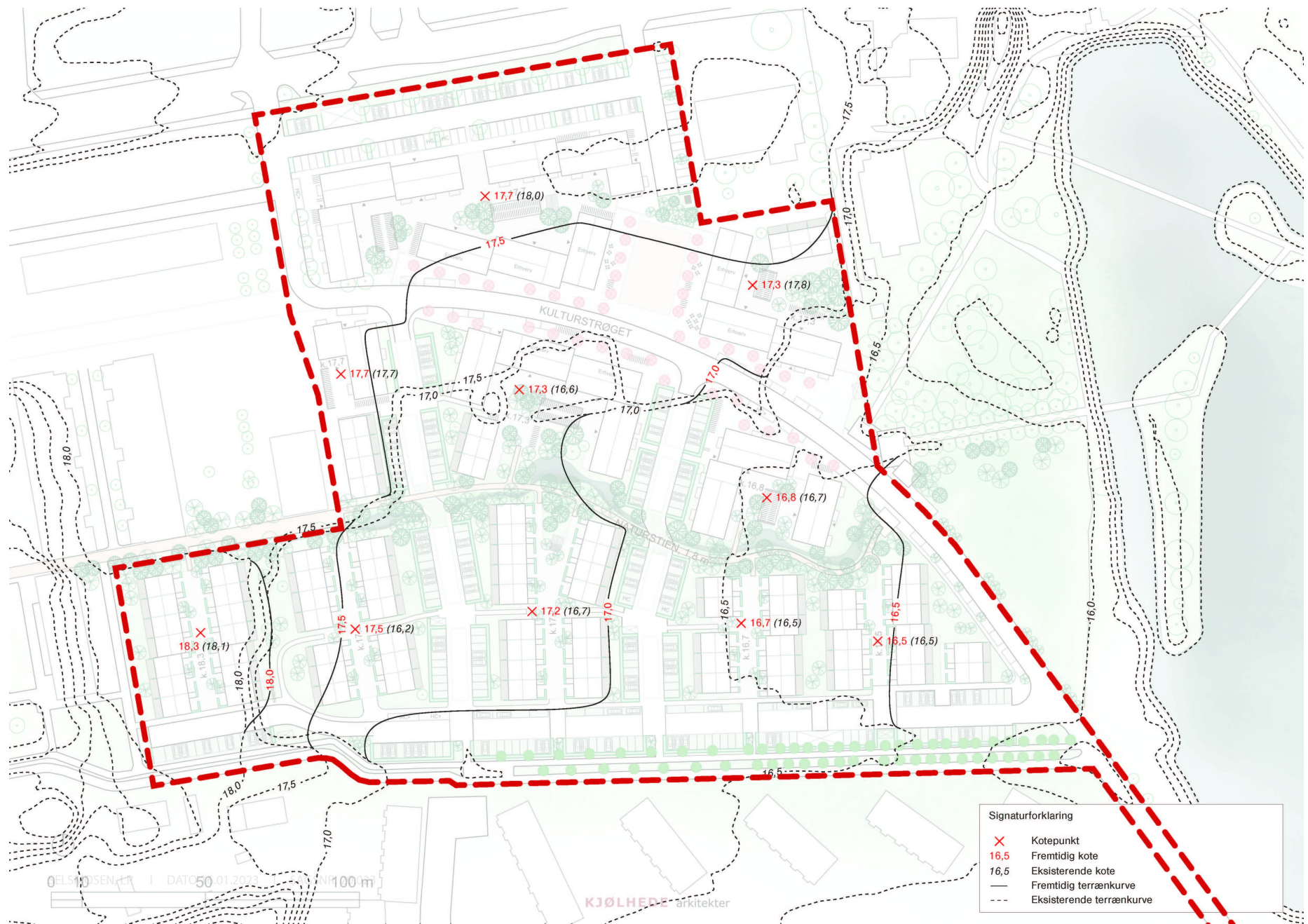
Bilag 6 - Vejforløb ved Selsmosen



Bilag 7 - Principiel udstykningsplan



Bilag 8 - Koter



ØELSHØJSEN 1A | DATO 30.01.2023 | SKALA 1:100 m

KJØLHEDEN arkitekter