



Høje-Taastrup
Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 1.90

FOR VESTERPARKEN 5

Januar 2026

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning	13
Tilladelser efter anden lovgivning	15
Bestemmelser	16
§ 1. Formål	16
§ 2. Område og zonestatus	16
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Udstykning	16
§ 5. Vej, sti og parkering	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8. Skiltning og belysning	19
§ 9. Ubebyggede arealer	20
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	22
§ 13. Ophævelse af servitut(ter)	22
§ 14. Retsvirkninger	22
 Bilag 1 – Eksisterende forhold	
Bilag 2 – Matrikelplan	
Bilag 3 – Byggefelter	
Bilag 4 – Illustrationsplan	
Bilag 5 – Opstalter	
Bilag 6 – Kantzoner	
Bilag 7 – Skyggediagrammer	

Hvad er en lokalplan?

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

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

I bestemmelserne 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.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplest streg.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra bygherre om at opføre et punkthus med beboelseslejligheder i et delområde, som i dag er bebygget med en erhvervs- og kontorbygning, der ønskes nedrevet.

Punkthuset ønskes opført på et delområde, som i dag er udlagt til vejareal, pladser og torve i eksisterende lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte, Taastrup. Området kan derfor ikke bebygges på baggrund af det eksisterende plangrundlag, og det er nødvendigt at

udarbejde en ny lokalplan, som ændrer områdets anvendelse og muliggør den ønskede bebyggelse.

Lokalplanen har derfor til formål at aflyse lokalplan 1.56.9 for den del af området, som er omfattet af nærværende lokalplans delområde 1. Derudover har lokalplanen til formål at delvist aflyse lokalplan 1.56.9 for den del af området, som omfattes af nærværende lokalplans delområde 2.

Lokalplanen skal sikre, at delområde 1 udvikles under hensyntagen til områdets karakter og naboer samt med tilstrækkelige, grønne og attraktive udearealer og tilhørende parkeringspladser.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter i alt 1.266 m² og består af matrikel 6pc samt matrikel 6m, Taastrup-Valby By. Lokalplanområdet forbliver opdelt i to matrikler, og med nærværende lokalplan planlægges det, at en del af matrikel 6m overføres til matrikel 6pc i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen fastsat i lokalplanen.

Lokalplanområdet afgrænses af Taastrup Hovedgade mod øst, Vesterparken mod vest, eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse mod syd samt kommunalt ejede parkeringsarealer/offentlige vejarealer og erhvervsbyggeri mod nord.

Lokalplanen omfatter i alt to delområder:

- Delområde 1: Boligområde
- Delområde 2: Publikumsorienteret serviceerhverv



Luftfoto med inddeling af delområder

Delområde 1

Delområdet omfatter hele matrikel 6pc samt en del af matrikel 6m og vil med kommende forhold få et samlet areal på 762 m². Området består af en eksisterende erhvervs- og kontorbygning i tilknytning til det nærliggende apotek, en passage mellem lokalplanområdets to eksisterende bebyggelser, et stykke atriumgård samt parkeringspladser.

Området er i dag omfattet af lokalplan 1.56.9, som udlægger området til vejareal, pladser og torve, og som derfor ikke muliggør den ønskede anvendelse som boligområde.

For den del, der er omfattet af delområde 1, aflyses lokalplan 1.56.9, samtidig med at der fastsættes nye bestemmelser, som muliggør etablering af boligbebyggelse.

Delområde 2

Delområdet omfatter en del af matrikel 6m og vil med kommende forhold få et samlet areal på 504 m², hvorpå der ligger et apotek.

Området er i dag omfattet af lokalplan 1.56.9, hvis § 5 fastlægger, at grunde ikke kan udstykkes under 1.000 m². Det betyder, at lokalplanen ikke muliggør den ønskede grundstørrelse på 504 m².

For den del af området, der indgår i delområde 2, aflyses lokalplan 1.56.9 derfor delvist med hensyn til § 5, og der fastsættes en ny supplerende bestemmelse i nærværende lokalplan.

Lokalplanens indhold

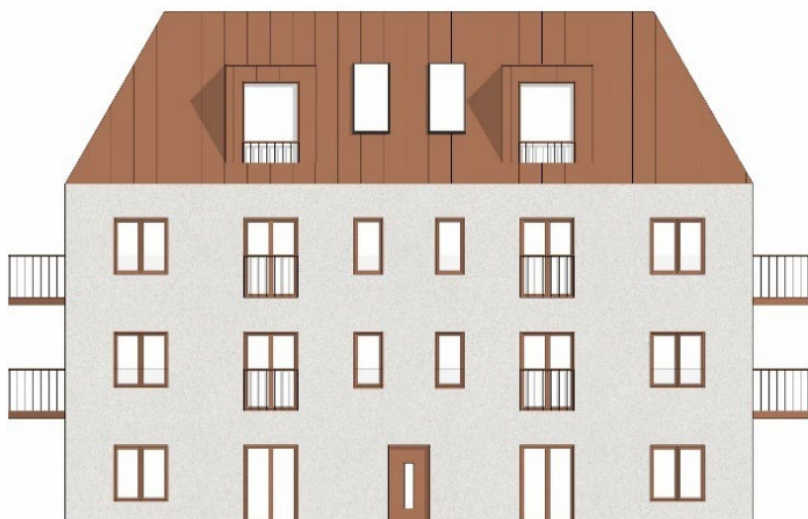
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for delområde 1, der muliggør beboelseslejligheder samt tilhørende parkerings- og opholdsarealer. For delområde 2 fastlægger lokalplanen en enkelt bestemmelse om matrikulære forhold, og øvrige forhold for delområde 2 reguleres i lokalplan 1.56.9. Endvidere stiller nærværende lokalplan supplerende bestemmelser for delområde 2, for hvad angår vej- og parkeringsforhold samt ubebyggede arealer.

For delområde 1 skal lokalplanen sikre en harmoniske og rolig arkitektur, der tilpasses områdets karakter og udtryk. Endvidere skal lokalplanen sikre etablering af udendørs opholdsarealer af høj kvalitet med grønne elementer.

Bebyggelse

Delområde 1

Lokalplanen muliggør etablering af en etageejendom med syv beboelseslejligheder i delområde 1. Bebyggelsen får en maksimal bebyggelsesprocent på 95 % og en maksimal højde på 13,75 meter.



Bebyggelsen opføres som et punkthus i tre etager med udnyttet tagetage og udføres med mansardtag, tagkviste samt delvist indbyggede altaner og terrasser.

Lokalplanen stiller krav om, at tagkviste og indbyggede altaner i tagetagen trækkes tilbage fra facaden, så kantlinjen mellem tag og facade tydeligt sikres.

Derudover stilles krav om, at bebyggelsens facader udføres i jordnære farver, som brydes af en harmonisk rytme af vinduer og franske altaner.

Opholdsarealer

Delområde 1

De fælles opholdsarealer skal udgøre mindst 40 % af etagearealet. Altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Opholdsarealerne skal placeres på terræn, have niveaufri adgang og udformes under hensyntagen til eventuelle støjgener.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om beplantning og belægning.

Der skal etableres et passende legeareal svarende til cirka 10 % af opholdsarealet.

Lokalplanen indeholder krav til den type belysning, der kan benyttes, herunder på hegnsmuren, som skal indramme og belyse de udendørs fælles opholdsarealer.

Håndtering af regnvand

Delområde 1

Regnvand håndteres primært gennem lokal nedsivning og LAR-systemer. Lokalplanen muliggør desuden etablering af en forsinkelsestank, som kan aflaste regnvandssystemet ved kraftige regnskyl.



Grønne fælles friarealer

Veje, stier og parkering

Delområde 1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via det eksisterende offentlige vejstykke (matrikel 7000co) nord for lokalplanområdet, i overensstemmelse med de eksisterende forhold.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på mindst én parkeringsplads pr. bolig. Derudover skal der etableres mindst én handicapparkeringsplads. Endvidere skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til mindst to pr. bolig.

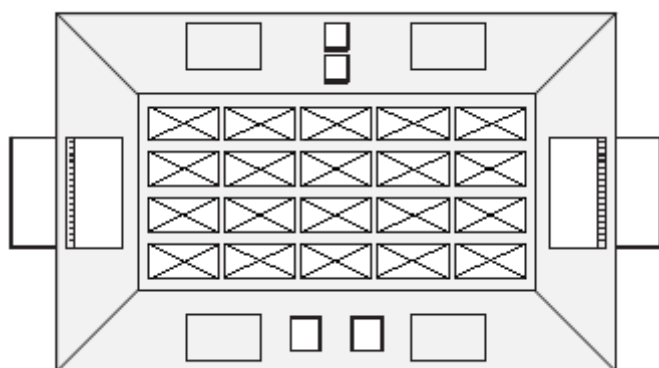
Delområde 2

Parkering skal foregå i matrikel 7000co nord for lokalplanområdet. Parkeringsforholdet bliver tinglyst.

Klimatiltag

Delområde 1

Lokalplanen muliggør for delområdet integration af grønne løsninger, såsom solceller på tagfladen, i princippet som vist på nedenstående solcellediagram.



Solcellediagram

Det gælder også for delområdet, at parkeringspladserne skal forberedes til ladestandere jf. ladestanderbekendtgørelsen.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en udarbejdet miljøscreening har kommune vurderet, at planen ikke er omfattet af kravet om en miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på

miljøet. Planen fastsætter rammerne for etableringen af beboelseslejligheder i et område, som i kommuneplanen er udlagt til centerområde med en lang række anvendelser, heriblandt boligområde. Kommunen vurderer derfor, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning. Potentielle indvirkninger på miljøet bliver håndteret ifm. lokalplanen.

Støjgener

Miljøstyrelsens grænseværdier skal overholdes. Den vejledende støjgrænseværdi for støj fra vejtrafik er 58 dB for boligområder og udendørs opholdsarealer.

Støjgrænseværdien for vejtrafikstøj overskrides i en mindre del af lokalplanområdet. Støjen i og ved de berørte arealer håndteres dels gennem landskabelige og bygningsmæssige tiltag, som lokalplanen muliggør.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurennet. Jord fra byzone må ikke flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Risiko for oversvømmelse

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret risikoområder for oversvømmelse.

Ejendommen og befæstede arealer bør udformes på en sådan måde, at risikoen for skader i forbindelse med skybrud minimeres mest muligt.

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 Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 9km nordvest fra lokalplanområdet.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke 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.

Ved kommunens overordnede flagermusundersøgelse i hele kommunen i 2024 er der ved en lyttepost ved Selsmosen ca. 350

meter nord for lokalplanområdet registreret Dværgflagermus, Trolldflagermus, Brunflagermus, Skimmelflagermus, Vandflagermus og Sydfalagermus. Nærmeste yngleområde for padder på habitatdirektivets bilag IV er registreret ca. 500 meter syd for lokalplanområdet. Der er tæt bybebyggelse og veje mellem vandhullet og lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består i dag primært af en eksisterende erhvervs- og kontorbygning i tilknytning til nærliggende apotek. Apoteket bevarer, mens de øvrige bygninger ønskes nedrevet.

Der er ikke udpeget fredninger eller beskyttede naturområdet indenfor eller i umiddelbar nærhed til planområdet.

Der er ingen træer eller arealer, der kan være potentielle yngle- eller rasteområder for padder eller flagermus indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der blevet gennemført en undersøgelse af den bebyggelse, der skal nedrives med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil påvirke eventuelle yngle- eller rasteområder for flagermus. Ved undersøgelsen blev der ikke registreret nogen tegn på flagermus i bygningerne.

Bygningerne vurderes overordnet set ikke at være velegnede for flagermus. Loftsrummene er kolde, dårligt isolerede, og med indtrængende lys. Ud fra bygningerne tilstand vurderes det højest usandsynligt, at bygningerne anvendes til ynglekoloni. Der ville i så fald også forekomme spor efter kolonien. Samtidig vurderes bygningernes egnethed som vinterkvarter også at være yderst begrænset. Det kan dog ikke helt udelukkes, at et mindre antal flagermus sporadisk vil kunne benytte bygningerne som dagsopholdssted eller mellemkvarter i sommerhalvåret, selvom der ikke blev konstateret tegn på en sådan brug. Lokalplanområdet ligger i et tæt bebygget byområde med mange bygninger af forskellig alder, og det er kommunens vurdering, at lokalplanens vedtagelse ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus i området omkring Vesterparken, og at den ikke vil påvirke særligt beskyttede arter væsentligt.

Naturbeskyttelse

Bygge- og beskyttelseslinjer

Der er ikke nogen bygge- eller beskyttelseslinjer i lokalplanområdet.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Der ligger ikke nogen produktionsvirksomheder i nærheden af det lokalplanlagte område.

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til en eksisterende almen vandforsyning, hvor der kan være behov for beskyttelse mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Området er derudover omfattet af Taastrup Nord 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 forurenet 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 er stationsnært og ligger inden for 600 meters lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

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 beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 1.C.7 – Taastrup Bymidte, Taastrup.

Området er udlagt til Centerområde.

Rammen fastlægger en bebyggelsesprocent mod Taastrup Hovedgade på 100% og mod Vesterparken på 60%. Ved udvikling af ejendommen og opførelse af ny bebyggelse skal den samlede bebyggelsesprocent for hele ejendommen være højest 100%.

Der må mod Vesterparken ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, hvorimod der mod Taastrup Hovedgade ikke må opføres i mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende maksimal antal etager samt bebyggelsesprocent for bebyggelse mod Vesterparken, og ledsages derfor af et kommuneplantillæg som svarer til delområde 1 i dens udstrækning.

Kommuneplantillægget vil tilføje en generel rammebestemmelse som fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 95% samt et maksimalt antal etager på 3 etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Lokalplaner i området

Lokalplan 1.56.9

Delområde 1

Delområdet (matrikel 6c og en del af matr. 6m) er i dag omfattet af lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte. Lokalplanen aflyses for de arealer, som indgår i delområde 1.

Delområde 2

Delområdet (en del af matr. 6m) er i dag omfattet af lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte. Lokalplanens § 5 aflyses for de arealer, som indgår i delområde 2.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre en bebyggelse som bidrager til en varieret arkitektur og et byggeri tilpasset byens skala og særlige karakter, som er et strategisk mål for stationsbyernes bymidter.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at nå netto-nul udledning senest 2050. Høje-Taastrup kommune vokser og vokster samtidigt med, at der udledes mindre CO₂. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen af reducere CO₂-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
- Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Regnvand håndteres på egen grund gennem nedsivning og forsinkelse. I ekstreme hændelser, vil en forsinkelsestank kunne aflaste regnvandssystemet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde. Området vil derfor blive vandforsynet af HTK Vand A/S.

Varmeplanlægning

Området er udlagt til område med fjernvarmeforsyning. Det forventes derfor, at det nye byggeri tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

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. 24, se lokalplanens § 12.1.

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 nær bebyggelsen og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

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

Museumsloven

Kroppedal Museum har ikke begrundet formodning om fortidsminder på matriklerne. Skulle der med forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejder vil de være omfattet af Museumsloven § 27 og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven.

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 sikres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en naturbeskyttelseslinje.

Miljøvurderingsloven

Det er vurderet at de anlæg lokalplanen muliggør er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2. I forbindelse med realisering af lokalplanen, skal det konkrete projekt derfor VVM-screenes, for at vurdere om der skal foretages en fuld miljøkonsekvensvurdering.

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 lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, og at delområde 2, foruden matrikulære forhold, sikres gennem bestemmelser i lokalplan 1.56.9.
- at anvendelsen i delområde 1 fastlægges som boligområde
- at bebyggelsens udformning og placering i delområde 1 sker under hensyntagen til områdets karakter og skala
- at der i delområde 1 etableres udendørs opholdsarealer og tilhørende legearealer af god kvalitet med grønne elementer

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

Hele matrikel 6pc, Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke.

Hele matrikel 6m, Taastrup, Valby by, Taastrup Nykirke.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Delområde 1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse med tilhørende udendørs opholdsarealer og parkeringspladser.

§ 4. Matrikulære forhold

Delområde 1

Ved udstykning, skal der udstykkes hvad svarer til delområdeafgrænsningen.

Delområde 2

Ved udstykning, skal der udstykkes hvad svarer til omfanget af byggefeltet.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Delområde 1

Der må ikke anlægges veje for biler igennem området.

Vejadgang til området skal tilgås via nordliggende matrikel 7000co.

Nord for parkeringsarealet skal der friholdes et areal til vendeplads på minimum 50 m², som angivet på kortbilag 4.

5.2 Stier

Delområde 1

Der kan etableres stiforløb igennem området.

Stierne skal udføres med grusbelægning, fliser eller sten.

Stier kan befæstes med permeabel belægning, såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand.

Delområde 2

Der skal sikres en adgangsvej for gående i delområdets vestlige skel, som angivet på kortbilag 4.

5.3 Bilparkering

Delområde 1

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 parkeringsplads pr. 1 bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter).

Parkeringspladserne være inden på egen grund, og anlægges i tilknytning til det friholdte areal til vendeplads, som angivet på kortbilag 4.

Delområde 2

Parkering skal foregå i matrikel 7000co nord for lokalplanområdet.

5.4 Cykelparkering

Delområde 1

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 cykelparkeringspladser pr. 1 bolig

Cykelparkering skal placeres i tilknytning til parkeringsarealerne og i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Placering

Delområde 1

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 3.

I den nordlige del af byggefeltet kan der bygges op ad skel.

I den sydlige del af byggefeltet kan der ikke bygges tættere end 2,6 m mod det sydlige skel.

I den vestlige del af byggefeltet må der ikke bygges tættere end 7 m mod det vestlige skel.

Der må kun opføres én samlet bebyggelse i byggefeltet.

Der kan etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefeltet, såsom legehuse, små skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Sekundær bebyggelse mod Vesterparken kan opføres i skel mod vej.

6.2 Omfang

Delområde 1

Der kan maksimalt opføres 780 m² bruttoetageareal. Terrasser og drivhuse medregnes ikke i bruttoetagearealet.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i maksimalt 3 etager med udnyttet tagetage.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 13,75 meter over terræn i forhold til niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, som angivet på bilag 5.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Delområde 1

Facaderne skal udføres i røde mursten, som kan fremstå med tyndpudsning. Alternativt kan facaderne udføres i beton, som skal fremstå tyndpudset.

Facader må kun males i følgende jordnære farver: antracitgrå, stålgrå, beige, hvid eller teglørød.

Alternativt til ovenstående skal facader fremstå som træfacader malet i svensk grøn.

Franske altaner og tagkviste skal placeres i en gennemgående lodret linje, så bygningsfacaderne fremstår ordnede og sammenhængende, som angivet på kortbilag 5. Elementerne må ikke forskydes horisontalt

7.2 Tage

Delområde 1

Taget skal udføres som mansardtag i stål eller tegl.

Taget må kun etableres i følgende farver og i ikke-reflekterende materiale: sort, antracitgrå, stålgrå eller teglørød.

Der skal i tagetagen etableres tagkviste. Tagkviste må kun etableres i tagetagens syd- og nordvendte tagflader.

Fortolkning af farver:

Antracitgrå RAL 7016

Stålgrå RAL 7011

Beige RAL 1001

Hvid RAL 9010

Teglørød RAL 8004

Sort RAL 9005

Tagkviste skal placeres trukket tilbage således, at kantlinjen mellem tag og facade sikres, som angivet på kortbilag 5.

Tagkviste skal overholdes den vertikale linje jf. § 7.1.

7.3 Altaner og terrasser

Delområde 1

Der skal i facader mod nord og syd, på første og anden sal, etableres franske altaner, som angivet på bilag 5. Franske altaner skal overholde den vertikale linje jf., § 7.1.

Der skal i facader mod øst og vest, på første og anden sal, etableres delvist indbyggede altaner.

Delvist indbyggede altaner må ikke række mere end 1,5 meter ud fra bygningens facade, som angivet på bilag 5.

Der skal i tagetagen etableres delvist indeliggende altaner. Indeliggende altaner skal placeres trukket tilbage således, at kantlinjen mellem tag og facade sikres, som angivet på kortbilag 5.

Der skal i stueetagen etableres delvist indbyggede terrasser. Delvist indbyggede terrasser må kun etableres på de øst- og vestvendte facader.

7.4 Sekundære bygninger

Delområde 1

Skure må kun udføres i træ. Tage på skure må kun udføres med fladt tag som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

7.5 Tekniske installationer

Delområde 1

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke hæves over tagfladen.

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

Afkasthætter til ventilation må ikke overstige 0,5 meter over tagfladen og skal have en mat sort overflade eller samme farve som taget.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Delområde 1

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

8.2 Belysning

Delområde 1

Der må kun placeres væghængte belysningsarmaturer på ejendommens hegnsmure, på beboelsesbygningen og på renovationsstationen.

Lysarmaturer langs parkeringsarealer må maksimalt etableres i en højde på 0,9 meter over terræn.

Armaturer på beboelsesbygningen, renovationsstationen og hegnsmure må maksimalt etableres i en højde på 1,75 meter over terræn.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

Ubebyggede arealer

8.3 Fælles opholdsarealer

Delområde 1

Der skal etableres fælles, sammenhængende opholdsarealer på terræn, som vist på kortbilag 4, svarende til mindst 40 % af etagearealet. Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold, såsom rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler samt altaner medregnes ikke som opholdsarealer.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mindst 10 % af opholdsarealet skal indrettes til legeareal, i princippet som vist på kortbilag 4.

Opholdsarealer i forbindelse med boligbebyggelse skal fremstå grønne med beplantning, i princippet som vist på kortbilag 6.

Delområde 2

Der skal sikres et udendørs friareal på minimum 39 m², som angivet på kortbilag 4.

8.4 Beplantning

Delområde 1

Beplantningen skal i udtryk og artsvalg variere.

Beplantning af hegnsmure skal være af stedsegrønne slyngplanter.

Beplantning af hegnsmure skal ske indenfor egen matrikel.

8.5 Belægning

Delområde 1

Belægninger skal udføres i træ, tegl, grus eller beton. Kanter omkring bede kan dog udføres i cortenstål eller lignende.

Handicapparkeringspladser skal belægges med en jævn fast belægning, så det er muligt at køre med kørestol og rollator.

8.6 Håndtering af regnvand

Delområde 1

Regnvand skal håndteres gennem nedsivning og forsinkelse. Dette kan se gennem bede, lavninger, rør, forsinkelsestanke, en mindre eller en kombination heraf.

Regnbede skal tilpasses i området på en måde, så de får et rekreativt udtryk, der forskønner området og kan anvendes til ophold og leg.

8.7 Terræn

Terrænregulering må kun sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

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

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

8.8 Hegning

Delområde 1

Der må ikke etableres hegn mod lokalplanområdets nordlige skel.

Der skal etableres hegnsmure mod Vesterparken og lokalplanområdets sydlige skel, som vist på kortbilag 4.

Hegnsmuren må maksimalt opføres i en højde på 1,8 meter.

Hegnsmur mod skel mod Vesterparken skal rykkes 30 cm tilbage på grunden.

Hegnsmur mod Vesterparken skal beplantes mod vejareal jf. § 8.4.

§ 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 fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

9.3 Opholdsarealer

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

9.4 Støj

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

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

10.1

Lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 26.11.1013 ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans delområde 1, som nævnt i § 2.

Lokalplan 1.56.9 for Taastrup Bymidte, aflyses også for § 5 for hvad angår nærværende lokalplans delområde 2, som nævnt i § 2.

§ 11. Ophævelse af servitut(ter)

11.1

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

<u>Dato/løbenr.</u>	<u>Titel på servitut</u>
[14.01.1903-903018-11]	[Dok. Om hegning, anvendelse og færdselsret mv.]
[20.05.1997-10778-11]	[Dok. Om mellemgang mellem 6m og 6pc]

§ 12. 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

[Vedtagelsespåtegning – ved politisk behandling af planforslag.
Datoerne udfyldes først når planforslagene sendes i høring.]

Høje-Taastrup Byråd har den [Indsæt dato.] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan [indsæt navn på lokalplan.].

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den [Indsæt dato.] til [Indsæt dato.].

[Vedtagelsespåtegning – ved politisk behandling til endelig vedtagelse. Datoerne udfyldes først når den endelige version indberettes i Plandata.]

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den [Indsæt dato.].

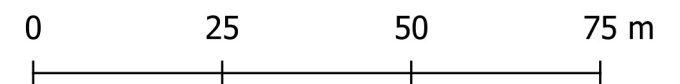
Kurt Scheelsbeck
fungerende borgmester

/
Rasmus Vanggaard Knudsen
by- og kulturdirektør

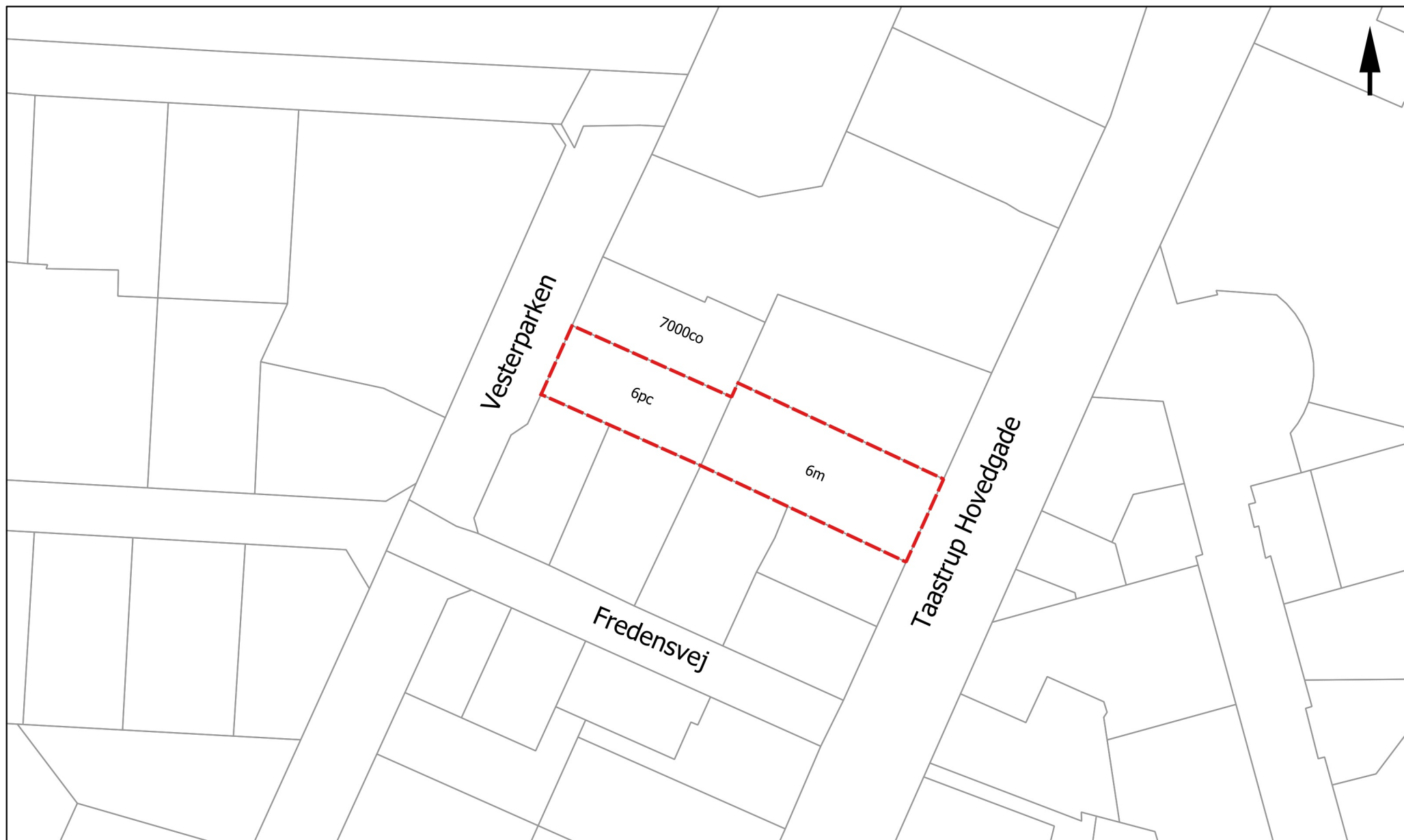
Bilag 1 - Eksisterende forhold



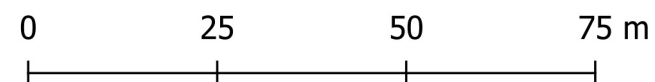
 Lokalplanafgrænsning



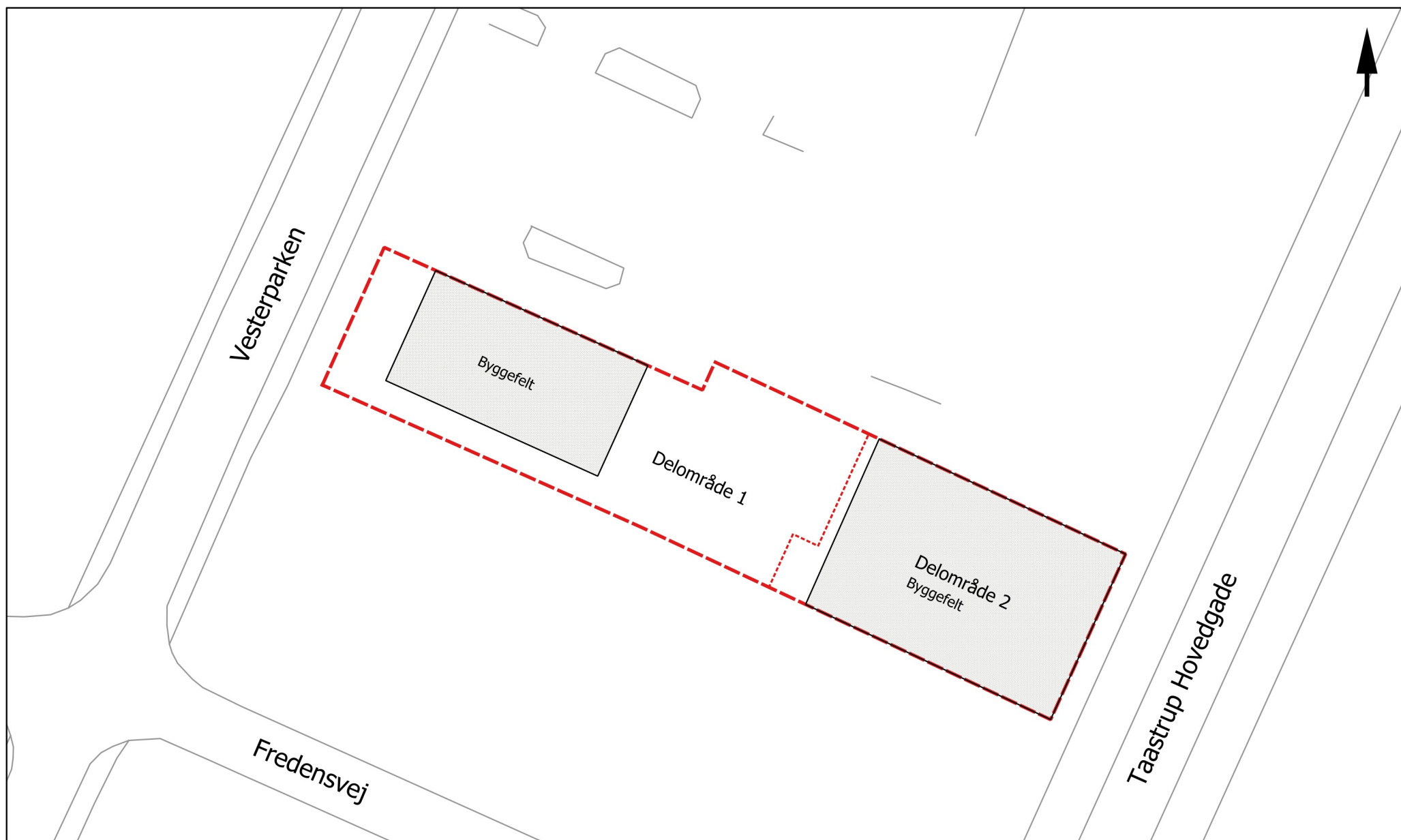
Bilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplanafgrænsning



Bilag 3 - Delområder og byggefelt

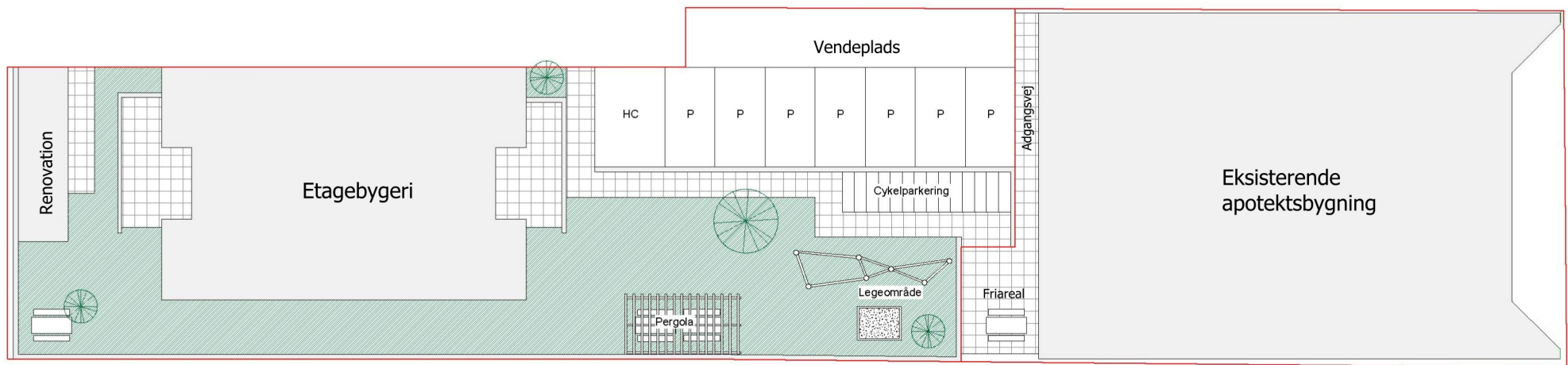


 Lokalplanafgrænsning  Delområder  Byggefelter

0 25 50 m



Bilag 4 - Illustrationsplan



Bilag 5 - Opstalter



Bilag 6 - Kantzoner



Bilag 7 - Skyggediagrammer

