



Lokalplan nr. 2.04.2

Høje Taastrup Landsby vest for Kraghave
Parkvej

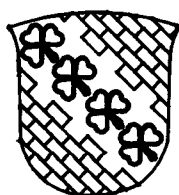
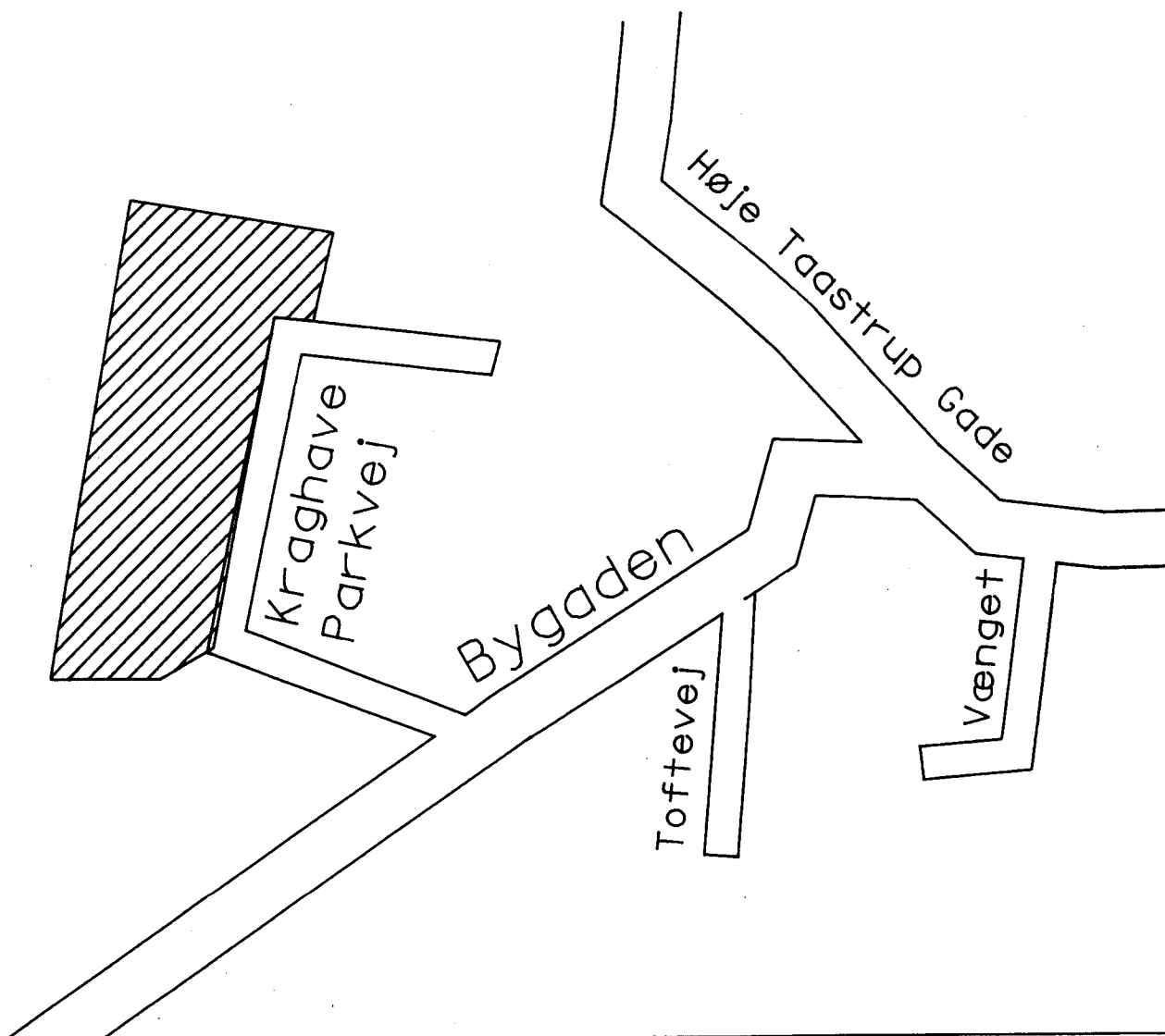
Høje Taastrup By

Boligformål - parcelhuse

08.06.1994

LOKALPLAN

2.04.2



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 2.04.2.

ET OMRÅDE BELIGGENDE I DEN VESTLIGE DEL AF HØJE TAASTRUP
LANDSBY VED KRAGHAVE PARKVEJ.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.04.2.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Forholdet til anden planlægning.....	2
Historie.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	3
§ 1. Lokalplanens formål.....	4
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	4
§ 3. Områdets anvendelse.....	4
§ 4. Udstykning.....	5
§ 5. Vej- og parkeringsforhold.....	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	5
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.....	6
§ 9. Lednings-, forsynings- og antenneanlæg.....	7
§ 10. Grundejerforening.....	7
§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt.....	7
§ 12. Forholdet til deklARATIONER.....	7
Vedtagelsespåtegning.....	8

Redegørelse, lokalplan 2.04.2.

Indledning. Lokalplanen omfatter et område beliggende i den vestlige del af Høje Taastrup landsby ved Kraghave Parkvej.

Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udseende af bebyggelse og beplantning m.v.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området til boligformål, parcelhuse.

Der bliver mulighed for at udstykke fire grunde på områdets nord-østlige del. På den sydlige del ligger et regnvandsbassin. På den vestlige del af området opretholdes et 30 meter bredt beplantningsbælte af hensyn til Roskildevej. Det er muligt at beplantningsbæltet på et senere tidspunkt kan anvendes til andet formål, når der foreligger planer for arealet frem til den kommende Tværvej.

Regnvand skal nedsives lokalt. Dog kan byrådet tillade andre former for bortskaffelse, hvis der opstår problemer for beboerne.

Området vil i øvrigt få pålagt bestemmelser svarende til hvad der er almindeligt for villakvarterer.

Forholdet til anden planlægning.

Området er omfattet af byplanvedtægt 2-04, hvor det jvf. tegningsbilag udlægges til fri- og afskærmningsareal i forbindelse med planer om fremføring af Bohus Boulevard som en overordnet vej. Som led i planerne skulle adgangsvejen til erhvervsområdet mod nord passere igennem området. Med vedtagelse af lokalplanen vil byplanvedtægten bortfalde for området.

I kommuneplanen er området omfattet af ramme 213. Rammebestemmelserne angiver åben, lav boligbebyggelse som hovedanvendelse, og lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Høje Taastrup Kirkesti løber langs lokalplanområdets nordgrænse. Bebyggelsen holdes på afstand af stien med en byggelinie på 10 meter, svarende til, hvad der gælder for parcellerne øst for området.

Historie.

Området er udstykket fra Engbjerggård, der ligger lige øst for. Kommunen overtog gården i 1974 for at redde de bevaringsværdige bygninger fra nedrivning.

Parcelhusgrundene øst for lokalplanområdet blev udstykket midt i 1970'erne. I 1976 var der også forslag om at udstykke parcelhusgrunde indenfor området, men udstykningen blev udsat og ikke taget op før i 1992.

**Lokalplanens
retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af planen må, iflg. planlovens § 18, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 2.04.2.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Høje Taastrup landsby vest for Kraghave Parkvej.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et mindre parcelhusområde.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 648/4-1-1 og omfatter følgende matrikelnumre: 4 b og 22 Kraghave By, Høje Taastrup samt del af umatrikuleret vejareal og alle parceller, der efter den 12.2.1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.
2. Lokalplanens område opdeles i 3 delområder: B (boligformål, parcelhuse), O (regnvandsbassin, fællesarealer) og P (beplantningsbælter). Se kortbilag 648/4-1-2.
3. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Delområde B anvendes til boligformål, parcelhuse. Der kan indenfor den enkelte ejendom højst opføres og indrettes 1 bolig.
2. Delområde O anvendes til regnvandsbassin samt friarealer for områdets beboere.
3. Delområde P udgør et 30 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning mod Roskildevej og en eventuel nord - syd gående vej vest for området.
4. Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommene udover hvad, der er normalt for et boligområde.

5. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til urimelig ulempe for de omkringboende.

§ 4. Udstykning.

1. Indenfor delområde B må ingen grund udstykkes under 700 m², eller med en grundfacade på mindre end 18 meter.
2. Indenfor områderne O og P kan der ikke udstykkes nye parceller.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

1. Vejadgang til den enkelte ejendom indenfor delområde B sker via en fælles vejadgang fra Kraghave Parkvej.
2. Vejadgang til delområde O sker direkte fra Kraghave Parkvej.
3. Indenfor delområde B skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 p-pladser, hvoraf den ene skal være etableret inden der gives ibrugtagningstilladelse til nyt byggeri.
4. Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres eller hensættes lastbiler eller busser (over 3.500 kg. totalvægt).

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten indenfor underområde B må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom, idet der til hver af de fire parcellers grundareal kan medregnes en fjerdedel af det fælles adgangsområde.
2. Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
3. Langs Kraghave Parkvej gælder en byggelinie på 5 meter for beboelseshuse og 2,5 meter for småbygninger som garage, carport og udhus.

4. Ingen bygningsdel må overstige 8,5 meter over det omgivende terræn.
5. Indenfor delområderne O og P må der ikke opføres egentlige bygninger.
6. Langs Kirkestien nord for området gælder en byggelinie på 10 meter fra stiskel. Dette gælder ikke småbygninger som garage, carport, udhus o.lign. De må opføres indtil 1,5 meter fra stien.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
2. Tagdækning skal udføres som saddeltag dækket med mørke materialer i sorte, rødlige eller brunlige nuancer eller rørtækning. Der må ikke benyttes tjæreholdige materialer af hensyn til grundvandet.
3. Der må ikke finde nogen skiltning eller reklamering sted indenfor lokalplanområdet.
4. Der må ikke opsættes separat radiofjernsynsantenne på den enkelte ejendom. Radioamatørantenne kan opsættes med byrådets godkendelse.

§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.

1. Ubebyggede arealer skal fremtræde velholdte og ryddelige.
2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.
3. Ejendomme indenfor delområde B skal fremtræde haveagtige og grønne.
4. Der må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.
5. Langs kirkestien, ca. 1,5 meter inde på parcellerne, skal der plantes syren (*Syringa Vulgaris*) efter kommunens anvisning. Syrenerne skal stå som uklippet hegn. Grundejerne er forpligtede til at vedligeholde og efterplante syrenhegnet.

**§ 9. Lednings-,
forsynings- og
antenneanlæg.**

1. Bebyggelse indenfor området skal tilsluttes naturgasnettet. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og kollektive vandforsyning.
3. Regnvand fra tag m.m. nedsives indenfor området, evt. ved faskine. Byrådet kan dispensere fra denne bestemmelse hvis der opstår tekniske problemer.
4. Bebyggelsen tilsluttes et fælles antenneanlæg.

**§ 10. Grund-
ejerforening.**

1. Boligparceller indenfor lokalplanområdet skal, efter byrådets anvisninger, tilsluttes den eksisterende grundejerforening Kraghave Parkvej eller etablere en ny grundejerforening.
2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens andele i fælles friarealer, beplantning, vej, antenneanlæg m.m. (bl.a. område O og P).
4. Ejendomme indenfor lokalplanens område tilsluttes det eksisterende vejlaug for Kraghave Parkvej.

**§ 11. Ophævelse
af byplanved-
tægt.**

Den i dagbogen for retten i Taastrup den 25/4 1973 indførte tinglysning af byplanvedtægt 2-04 aflyses hermed for den del, der omfattes af lokalplan 2.04.2.

**§ 12. Forholdet
til deklara-
tioner.**

Hvor der er uoverensstemmelser mellem lokalplanen og deklARATIONEN af 18. februar 1976 er lokalplanens bestemmelser gældende.

**Vedtagelses-
påtegning**

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje Taastrup Byråd den 17. maj 1994.

Sign.

Anders Bak
borgmester

/
J. Andersen-Rosendal
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
08.06.94 22481

RETTEEN I TAASTRUP
LYST.AKT. BE NR. 439

Sign.

E. Jørgensen
kontorfm.



----- LOKALPLANGRÆNSE

Del af Kraghave by, Høje-Taastrup

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 12.2.1992

Korttitel: LOKALPLAN 2.04.2 Matrikelplan

Bynavn: Høje-Taastrup

Af deling: planafdelingen

Dato: 25. apr. 1994

Jr.nr.: 648/4-1

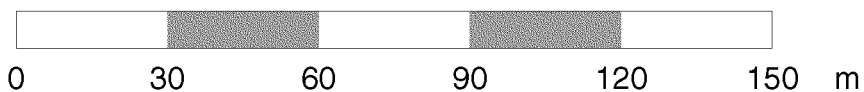
Målforshold 1:1500

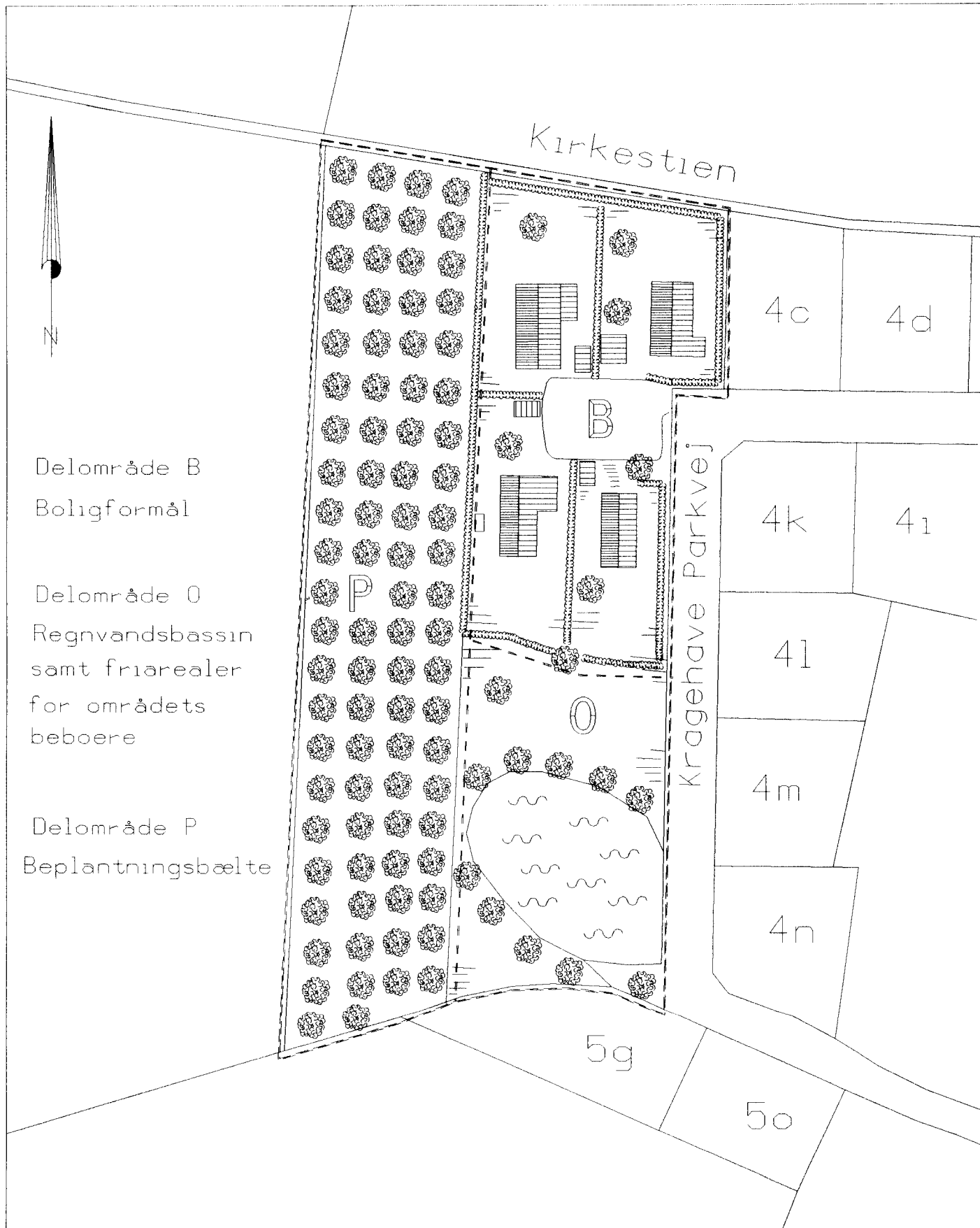
Sign.:



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
BYGADEN 2
2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000
Fax.: 4359 0005





Delområde B
Boligformål

Delområde O
Regnvandsbassin
samt friarealer
for områdets
beboere

Delområde P
Bepplantningsbælte

Korttitel: LOKALPLAN 2.04.2

Bynavn: Høje Taastrup

Afdeling: planafdelingen

Dato: 30. Jun. 1994

Jr.nr.: 648/4-1-2

Målforshold 1:1000

Sign.:



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
BYGADEN 2
2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000
Fax.: 43591005

