



Lokalplan nr. 2.24

1. Etape, Kragehave Vest - mellem Bygaden og jernbanen vest for Sct. Pauls Skole

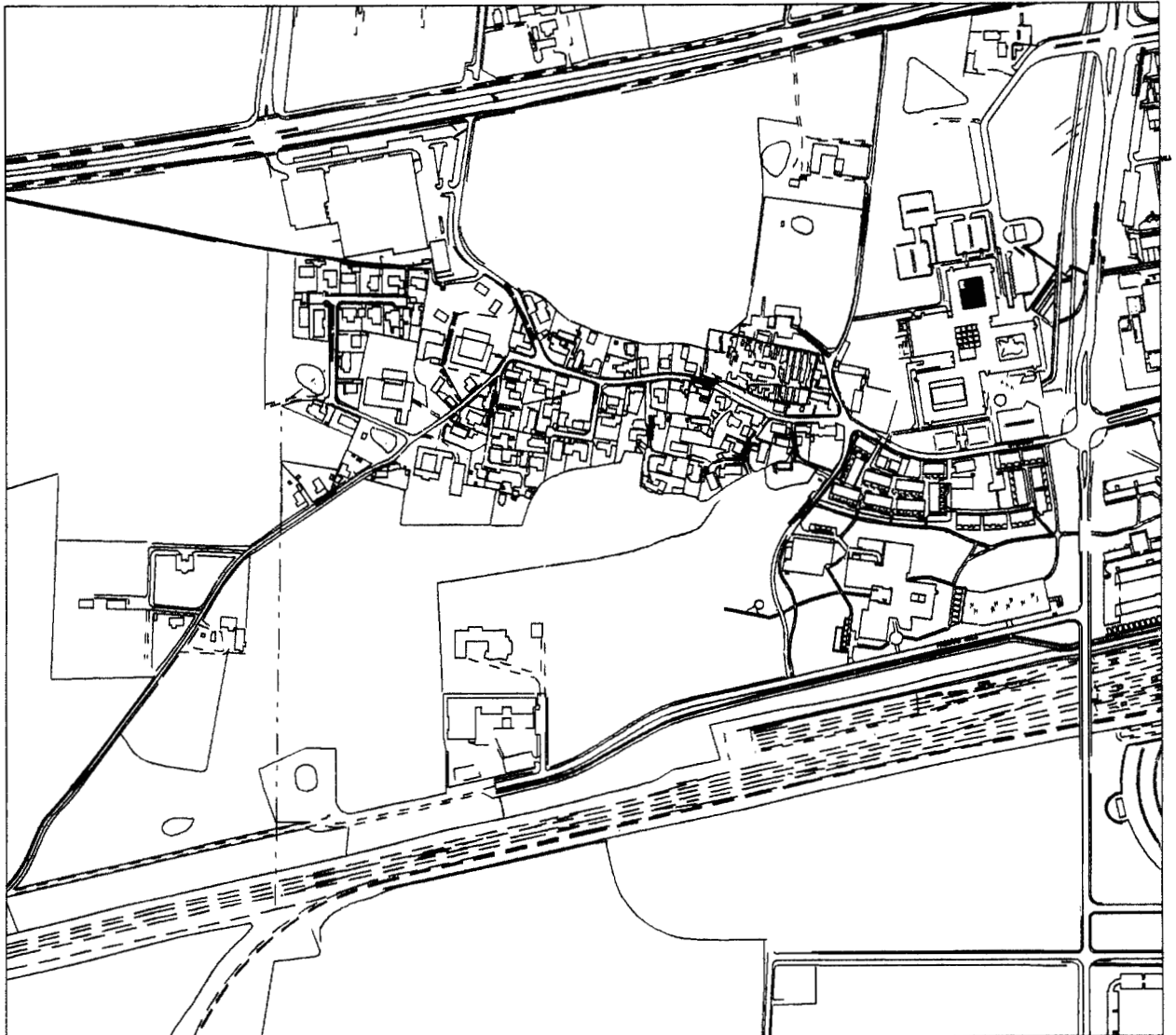
Høje Taastrup By

Boligområde

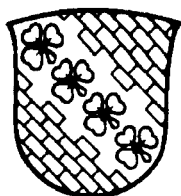
08.03.2000

LOKALPLAN

2.24



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.24

1. etape, Kragehave Vest

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 2.24	2
Indledning	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	3
Forholdet til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.24.....	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. Trafikforhold	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 8. Ubebyggede arealer	11
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	12
§ 10. Grundejerforening	12
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt.....	13
Vedtagelsespåtegning	13

Redegørelse, lokalplan 2.24

Indledning

Lokalplanområde 2.24 afgrænses af Bygaden, jernbanen, en linie langs det eksisterende regnvandsbassin vest for Sct. Pauls Skole og den planlagte fælled syd om Høje Taastrup landsby.

Lokalplanområdet er første etape af et større samlet areal, der udlægges til boligområde som afslutning på Høje Taastrup. Arealet vil, når det er udbygget, kunne rumme 220-240 boliger i form af åben-lave og tæt-lave bebyggelser.

Lokalplan 2.24 tilvejebringes for at kunne opføre en åben-lav bebyggelse bestående af fritliggende villaer samt en tæt-lav bebyggelse, beregnet for seniorer.

En lokalplan skal i henhold til planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser og ændringsforslag til planen. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for åben-lav bebyggelse, bestående af 24 fritliggende villaer, der orienterer sig ud mod en intern lukket vej.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser for en tæt-lav bebyggelse, som er beregnet til seniorboliger og rummer ca. 16-18 boliger samt et fælleshus. Den tætlave bebyggelse placeres som et aksialt anlæg for enden af lokalplanområdets tilkørselsvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der strukturerer bebyggelsens placering på de enkelte matrikler, fastlægger form og volumen samt farve- og materialevalg.

Lokalplanen udstikker bestemmelser for en samlet materiale-og farveholdning til facader og tage. Facaderne kan opføres i tegl, som enten fremstår i blank mur af gul eller rød sten eller pudsede eller malede i en lysgul, lysgrå til hvid farve, partielt beklædt med cedertræ eller lærketræ. Der kan kun opføres bebyggelse udelukkende af træ efter Byrådets godkendelse.

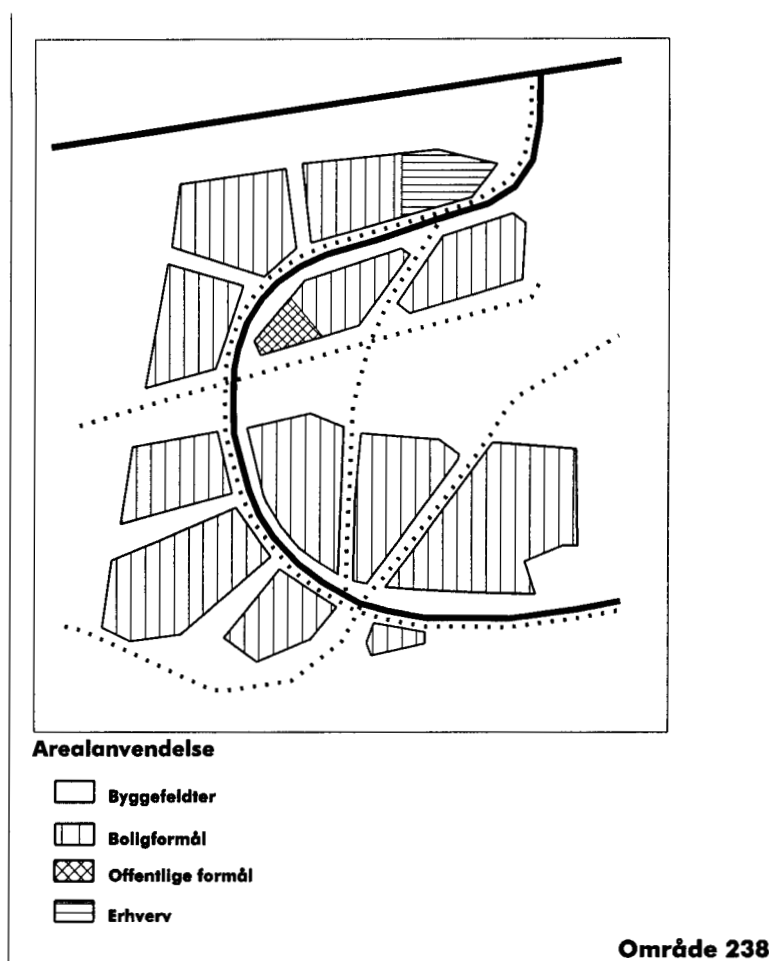
Bygningsvolumer fastlægger de enkelte bygningers maksimale bredde og højde. Desuden lægges der bestemmelser for tagfladers og gavles udformning.

Bestemmelserne skal ses på baggrund af Byrådets ønske om at skabe et attraktivt bomiljø af høj kvalitet.

I den samlede bebyggelse, som udgør Kragehave Vest, adskiller lysskove de enkelte kvarterer fra hinanden. Samtidig danner disse beplantninger kontrast til den åbne grønning, fælleden, som er det landskabelige fællestæk i bebyggelsen Kragehave Vest. Fælleden forbinder de kommende bebyggelser i Kragehave Vest til Høje Taastrup landsby og er den visuelle adskillelse mellem de nye bebyggelser og landsbyen.

Historie

Kragehave Vest består i dag af dyrkede landbrugsjorder og er en del af landsbyen Kragehave bys jorder. Landsbyen bestod før udskiftningen af 4 gårde, som alle lå omkring bygaden. Efter udskiftningen i 1787 bestod landsbyen af 5 gårde og et par husmandssteder, og udskiftningen fik form af en halvtjerne på grund af den tætte beliggenhed til Høje Taastrup landsby. Bygaden er placeret i en af stjerneudstyknings skellinier ligesom den planlagte fælleds nordlige afgrænsning er det.



Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er i dag omfattet af byplanvedtægt 3-01 og beliggende i byzone. Byplanvedtægten udlægger området til transportkorridor og derudover forbeholdes området til offentlige formål.

I Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012 er Kragehave Vest betegnet som rammeområde 238. Området anvendes til boligformål, åbne og tætte lave bebyggelser. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager for åbne lave bebyggelser og 3 etager for tæt lave bebyggelser. Bebyggelsesprocenten inden for de enkelte byenheder fastsættes til maksimalt 25 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.

Der skal reserveres arealer til boformer som tætte bebyggelser omkring fællesarealer samt boformer som bofællesskaber.

Der kan inden for rammeområde 238 opføres 10-12 boligbebyggelser, som rummer fra 8 til 30 boliger. Området kan maksimalt rumme 220-240 boenheder, idet der regnes med én boenhed per 1.200 m² bruttoareal udlagt til åben-lav bebyggelse og én boenhed per 600

m² bruttoareal udlagt til tæt-lav bebyggelse.

Fordelingen mellem de to boligformer vil blive fastlagt i lokalplanerne.

Den nordlige del af rammeområdet, matrikel nr. 4 a Kragehave by kan ikke inddrages til byformål inden for planperioden 2000-2012.

Inden for området skal der endvidere reserveres arealer til institutionsformål og eventuelt et mindre lokalcenter samt til samlende grønt område.

Området er ikke stationsnært. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

Bæredygtig udvikling.

Det er byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materiale-økonomisk konstruktion.

Energi

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres (f.eks. ved opsamling til bilvask, havevanding m.v.)

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. Museumsrådet anbefaler at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 2.24

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område afgrænset af Bygaden, jernbanen, en linie langs det eksisterende regnvandsbassin vest for Sct. Pauls Skole og den planlagte fælded syd om Høje Taastrup landsby.

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er at udlægge området til boliger i form af en åben lav bebyggelse samt en tæt-lav bebyggelse beregnet for seniorer.
- § 2. Lokalplanens område og zonestatus** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1 h og 1 æ Kragehave by samt alle parceller der efter den 13.07.1999 udstykkes fra den nævnte ejendom.
Området ligger i byzone.
- § 3. Områdets anvendelse** Område A anvendes til boligformål som en åben-lav bebyggelse. Der kan inden for den enkelte ejendom højst opføres og indrettes én bolig.
Område B anvendes til boligformål som en tæt-lav bebyggelse.
Område C udlægges til beplantning og støjvold.
Område D udlægges til regnvandsbassiner
Område E udlægges til fælded.
Område F udlægges til kvartersvej.
Der må ikke inden for lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommene udover, hvad der er normalt for et boligområde.
Der må inden for lokalplanområdet 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 ulempe for de omkringboende.

§ 4. Udstykning

Inden for område A må ingen grund udstykkes under 1.000 m², eller med en grundfacade på mindre end 25 meter.

Inden for områderne C, D og E kan der ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Trafikforhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Frøgård Allé, som forlænges med samme profil som eksisterende vej til Bygaden.

Boligvejen i område A anlægges med en 5 meter bred asfaltbelægning, kantet med brosten og med henholdsvis én meter og to meter brede græsrabatter. I den 2 meter brede rabat udlægges der parkeringspladser.

Den nordsydgående boligvej, der går fra Frøgård Allé til område B anlægges med en 5 meter bred asfaltbelægning. Befæstede fortove anlægges i en bredde af 2 meter langs den nordsyd gående vej.

Inden for område A skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 p-pladser, hvoraf den ene skal være etableret inden byggeriet tages i brug.

Inden for område B skal der til hver bolig anlægges 1,5 p-plads.

Der må ikke inden for lokalplanområdet parkeres eller hensættes lastbiler eller busser over 3.500 kg totalvægt.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Område A:

Bebyggelsernes placering bestemmes af byggelinier, således at en bygning skal placeres minimum 3 meter fra vejskel og maksimum 6 meter fra vejskel uanset det skrå højdegrænseplan til modstående vejlinie. Se kortbilag 2,24/2

Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 8,30 meter og en huslængde 22 meter.

Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstene må overstige 8 meter over det omgivende terræn.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25.

Carporte, garager, udhuse o.l. i område A:

Inden for område A må carporte, garager, udhuse o.l. ikke placeres nærmere vejskel end hovedhuset.

Carporte, garager, udhuse o.l., der er under 2,5 meter høje kan placeres i naboskel. Placeres disse i naboskel, må den maksimale længde højst være 10 meter.

Har disse bygninger en højere højde end 2,5 meter, skal de placeres minimum 1,5 meter fra naboskel.

Det samlede areal af carporte, garager, udhuse o.l. må ikke være over 50 m².

Udestuer i område A:

Udestuer og overdækkede arealer må maksimalt udgøre en sjettedel af hovedhusets grundplan.

Udestuer skal underordne sig hovedhusets udformning og proportionering. Udestuers facader skal have en let karakter.

Område B:

Bebyggelsen skal fremstå som klyngehuse, dobbelthuse eller rækkehuse.

Inden for området må bebyggelsen højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstene må overstige 8 meter over det omgivende terræn.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 35.

Udestuer i område B:

Udestuer og overdækkede arealer må maksimalt udgøre 15 m².

Udestuer skal indgå i den samlede bebyggelses struktur og være en del af facadeudtrykket.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader inden for område A og B:

Facaderne skal opføres i gule eller røde teglsten og skal enten fremtræde i blank mur, malet eller pudsede, berappede eller vandskurede i en lysgul, lysgrå eller hvid farve.

Eller facaderne kan partielt beklædes med cedertræ eller lærketræ, som fremstår ubehandlet.

Der kan opføres bebyggelse udelukkende af træ efter Byrådets godkendelse.

Tagmaterialer inden for område A og B:

Til tagbelægningen kan der vælges mellem følgende materialer: Røde eller sortglaserede vingetagsten af tegl, sorte eller gråsorte samt mokkafarvede beton tagsten, sorte eller grå eternit skifre, sort/gråsort tagpap eller falsede galvaniserede zinkplader.

Tage og gavle inden for område A og B:

Tage skal udformes som saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30-50 grader. Der kan opføres bebyggelse med hel-eller halv afvalmede tage.

Der kan sættes kviste i tagfladen, udformet som kubi-ske kviste eller saddeltags kviste. Kvistene skal passe til bygningernes proportioner og øvrige vinduesfor-mater og højst udgøre en femtedel af tagfladens læng-de.

Der kan opføres en frontispice, en gavllignende ud-bygning på facaden. Frontispicen må højst udgøre en fjerdedel af facadelængden, skal placeres symmetrisk på facaden og må højst gå 1,20 meter ud fra facaden.

Gavltrekanter opmures i tegl. Der kan ikke etableres udvendige balkoner på 1. salen.

Antenner:

Der må ikke opsættes antenner og paraboler på de en- kelte ejendomme.

§ 8. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i §5

Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.

Der må ikke opsættes antenner og paraboler samt etableres fælles antenneanlæg.

Område A:

Der skal hegnes med levende hegn mod fællesarealer, i naboskel samt mod vejskellinie, hvor der plantes i en afstand på 0,50 meter fra skellinie. Det levende hegn skal bestå af stedtypiske danske plantearter som avnbøg, bøg, buksbom, liguster, naur og taks. Det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.

Det levende hegn mod vej må maksimalt have en højde af 1,20 meter.

Område B:

Der skal udarbejdes en samlet beplantnings plan for området, der også beskriver hegning af private arealer, som skal godkendes af Byrådet.

Rækken af poppeltræer langs Bygaden skal bevares.

Der skal afsættes fornødent areal til stativer/containere for indsamling af genbrugsmaterialer som husholdningsaffald samt glas og papir. Adgangsforholdene skal være i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i kommunens regulativ for husholdningsaffald.

Belysning af Frøgård Allé skal foretages med Københavnerarmatur på rørmast. Belysning af stiarealet foretages med Albertslundlygten på rørmast.

Boligveje skal belyses med lygten "Kipp" på rørmast.

Ved den eksisterende vold mod jernbanearealet udføres der støjbegrænsende foranstaltninger, der skal sik-

re, at støjbelastninger af området ikke overstiger det niveau, som regnes for acceptabel for boligbebyggelse i henhold til miljølovgivningen.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning - fjernvarme.

Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og offentlige vandforsyning.

Bebyggelsen inden for området tilsluttes kabel TV-antenneanlæg.

Der kan indrettes teknikhus inden for området til dets forsyning. Teknikhuset skal i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 10. Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for områderne A og B med henblik på overtagelse, drift og vedligeholdelse af fællesarealer som boligveje og lokalplanområdets beplantninger, område C. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Ejendommene omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest. Medlemskabet kan enten blive direkte eller indirekte gennem den ovenfor omtalte grundejerforening for Kragehave Vest 1. etape, denne lokalplans område.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- De i § 5 pkt. 2 boligveje er anlagte.
- De i § 5 pkt. 4 og 5 nævnte parkeringspladser er anlagt.
- De i § 8 nævnte beplantninger i randzonen, område C er etableret.
- De i § 8 nævnte støjbegrænsende foranstaltninger er udført.

- De i § 9 nævnte tekniske anlæg for vand-og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation er etablerede og boligerne er tilmeldt tilmeldningspligtige afhentningsordninger.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 3-01, tinglyst den 7. juni 1974, ophæves for den del, der omfattes af lokalplan 2.24.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 22. februar 2000.

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 8. marts 2000 under nr. 4769

Lyst på matrikel nr. 1 h og 1 æ Kragehave by, Høje Taastrup

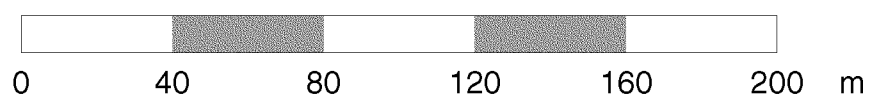
Retten i Taastrup den 9. marts 2000

Sign.:

Lilian Jespersen



Lokalplangrænse



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

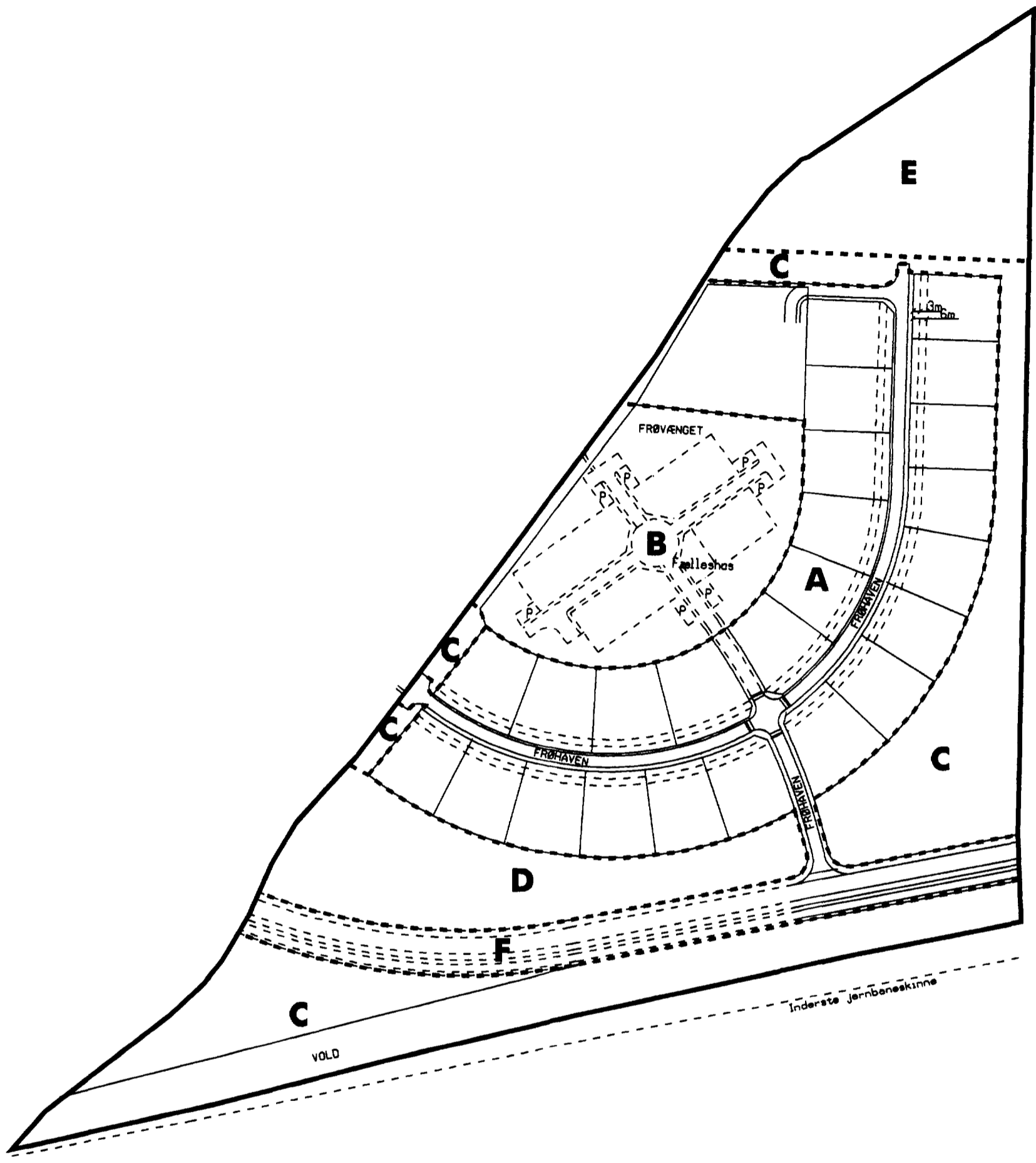
Lokalplan 2.24

DATO 13. Jul. 1999

Matrikelplan

MÅL 1: 2000

JOUR.NR. 1401/1-0001



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

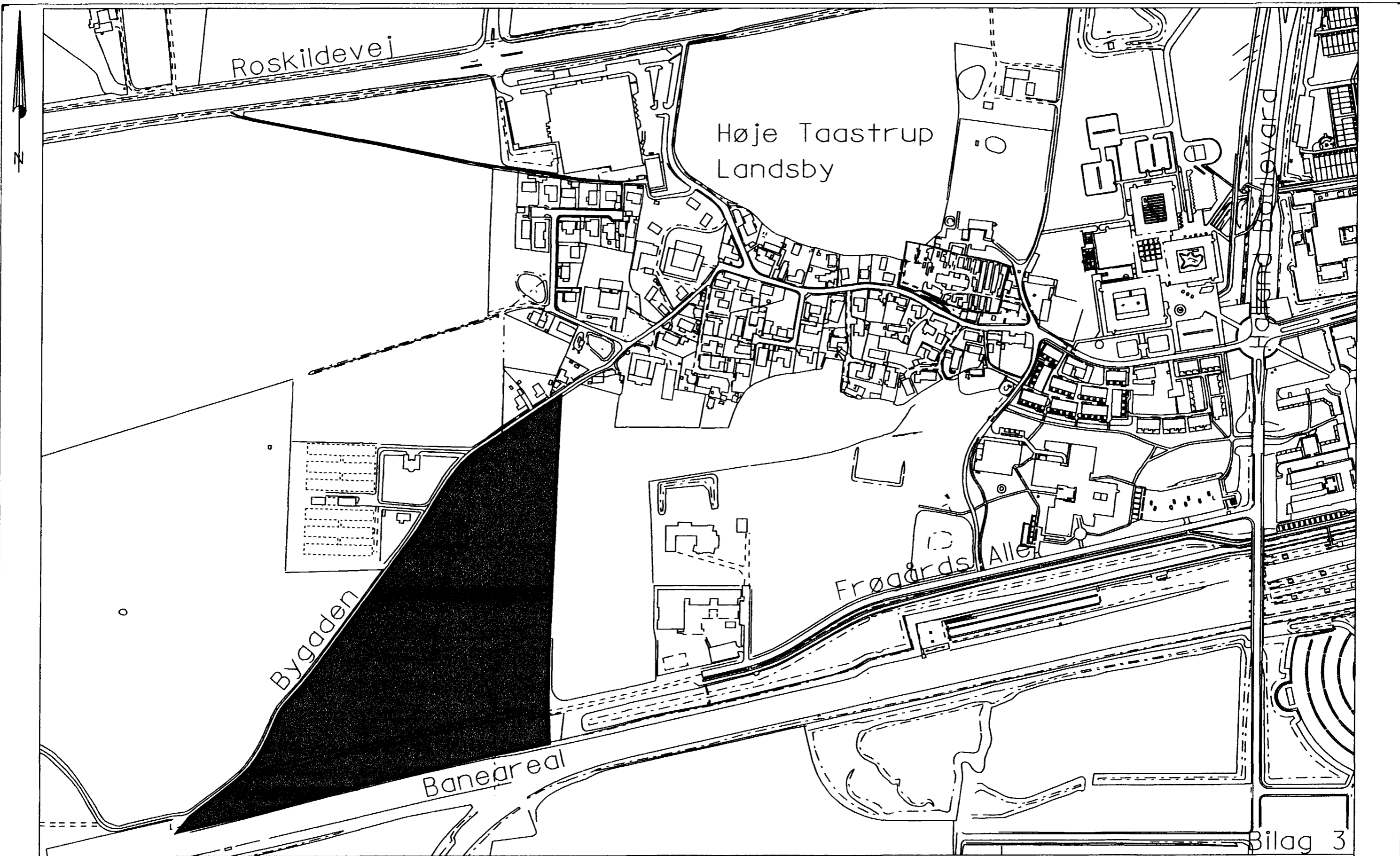
Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

Lokalplan 2.24
 Principtegning til udstykningsplan

DATO 3. feb. 2000
 MÅL 1: 2000
 JOUR.NR.: 1401/1-0001



Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

Lokalplan 224

DATE 13. Jul. 1999

Oversigtsplan

MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1401/1-0001

