Dagsorden

Høje Taastrup Provsti – Møder

Ekstraordinært Provstiudvalgsmøde 19. august - d. 19-08-2021 kl. 16:00 til 17:00

Deltagere:

Mødepunkt	Referat
1 - 2. kvartalsrapport PUK Sager: Økonomi - PUK 2021 - Høje Taastrup Provsti (2020 - 11473) Bilag: 2. kvartalsrapport 2021	
2 - Godkendelse vedr. salg af jord - Sengeløse Sager: Byggesag - Sengeløse - Salg af areal (2021 - 15200) Bilag: Aktdokument, Købsaftale grundareal 30-06-2021	
3 - Høring vedr. lokalplan Høje Taastrup Kommune Sager: Høring - Forslag for lokalplan 1.95, Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby, Ishøj Kommune - Høje Taastrup Provsti (2021 - 21198) Bilag: Aktdokument, Ishøj LP 1.95 - bevarende lokalplan for Torslunde Landsby	

4 - Høring vedr. lokalplan Ishøj Kommune

Sager:
Høring - Forslag til lokalplan og ændring af kommuneplan Høje-Taastrup Kommune - Høje Taastrup Provsti (2021 - 21170)

Bilag:
Aktdokument, Forslag til LP 2.05.3 for Rådhusgrunden Høje-Taastrup, Forslag til Tillæg nr. 42 til KP 2014

---

5 - Eventuelt

Kvartalsrapport

01-01-2021 til 30-06-2021

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
1	**Fælles indtægter i alt**	**1.285.000,50**	**2.570.000,00**	**50,00**
	Driftsudgifter i alt	**-968.177,37**	**-2.670.000,00**	**36,26**
2	**Kirkebygning og sognegård**	**-97.112,01**	**-200.000,00**	**48,56**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-97.112,01	-200.000,00	48,56
3	**Kirkelige aktiviteter**	**-412.853,29**	**-1.031.656,00**	**40,02**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-279.173,22	-513.300,00	54,39
	Udgifter, øvrige drift	-133.680,07	-518.356,00	25,79
4	**Kirkegård**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
5	**Præstebolig mv.**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
6	**Administration og fællesudgifter**	**-450.751,20**	**-1.324.344,00**	**34,04**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-302.348,75	-504.800,00	59,89
	Udgifter, øvrige drift	-148.402,45	-819.544,00	18,11
7	**Finansielle poster**	**-7.460,87**	**-114.000,00**	**6,54**
A	**Resultat af drift**	**316.823,13**	**-100.000,00**	**-316,82**
	ANLÆGSBEVILLINGER			
	Renteindtægter af anlægsopsparing (90)	0,00	0,00	0,00
	Salg af anlæg (91)	0,00	0,00	0,00
	Ligningsbeløb til anlæg ((92) + (93))	0,00	0,00	0,00
	Udgifter Kirkebygning og sognegård ((80) + (81) + (82))	0,00	0,00	0,00
	Udgifter Kirkegård ((83) + (84))	0,00	0,00	0,00
	Udgifter Præstebolig ((85) + (86) + (87) + (88))	0,00	0,00	0,00
B	**Resultat af anlæg**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
C	**Resultatopgørelse**	**316.823,13**	**-100.000,00**	**-316,82**

Kirkekasse/provstiudvalgskasse: Høje Taastrup Provsti

Provsti: Høje Taastrup Provsti

Budget afleveret d. 21-09-2020 14:26

Dato og underskrift formand:

Dato og underskrift kasserer:

FINANSIEL STATUS:

		Primo 2021	Saldo år til dato	Ændringer i procent (%)
AKTIVER				
Tilgodehavender				
612110-619019	Andre tilgodehavender	109.958,85	1.562.964,10	1.321,41
		109.958,85	**1.562.964,10**	**1.321,41**
Likvide beholdninger				
638105	Bank drift og anlæg	2.112.727,27	893.178,51	-57,72
638110-19	Ikke-forbrugte 5% midler (PU)	25.112.380,85	27.293.166,58	8,68
		27.225.108,12	**28.186.345,09**	**3,53**
Aktiver i alt		**27.335.066,97**	**29.749.309,19**	**8,83**
PASSIVER				
Egenkapital				
741110	Menighedsrådets frie midler	-667.364,80	-667.364,80	0,00
741150-55	Frie midler - afgrænsede projekter	-1.470.250,68	-1.470.250,68	0,00
		-2.137.615,48	**-2.137.615,48**	**0,00**
Mellemregningskonti og hensættelser				
748030-40	Mellemregning 5% beløb (PU)	-25.162.380,85	-27.293.166,58	8,47
		-25.162.380,85	**-27.293.166,58**	**8,47**
Skyldige omkostninger				
975010-987320	Gældsforpligtelser, løndele 2	-35.070,64	-1.704,00	-95,14
		-35.070,64	**-1.704,00**	**-95,14**
Passiver i alt		**-27.335.066,97**	**-29.432.486,06**	**7,67**

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
2	**Kirkebygning og sognegård**			
	20 Fælles formål	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	21 Kirkebygning	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	22 Inventar, kirke (herunder orgel og klokker)	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	23 Sognegård	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	24 Kirkekontor og provstikontor (uden for kirke og so	**-97.112,01**	**-200.000,00**	**48,56**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-97.112,01	-200.000,00	48,56
	25 Tjenstlige lokaler i præstegård	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
3	**Kirkelige aktiviteter**			
	30 Fælles formål	**-68.252,87**	**-183.156,00**	**37,26**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	-14.400,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-68.252,87	-168.756,00	40,44
	31 Gudstjeneste og kirkelige handlinger	**0,00**	**-26.500,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	-9.900,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	-16.600,00	0,00
	32 Kirkelig undervisning	**-344.600,42**	**-760.000,00**	**45,34**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-279.173,22	-489.000,00	57,09
	Udgifter, øvrige drift	-65.427,20	-271.000,00	24,14
	33 Diakonal virksomhed	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	34 Kommunikation	**0,00**	**-50.000,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	-50.000,00	0,00
	35 Kirkekor	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	36 Kirkekoncerter	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
	37 Foredrags- og mødevirksomhed	**0,00**	**-12.000,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	-12.000,00	0,00
	39 Kontingent til DSUK	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
4	**Kirkegård**			
40	**Kirkegården**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
41	**Kapel/begravelse, urnenedsættelser**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
42	**Krematorium**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
43	**Arbejde uden for egen kirkegård**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
5	**Præstebolig mv.**			
50	**Fælles formål**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
51	**Præstebolig 1**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
52	**Præstebolig 2**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
53	**Præstebolig 3**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
54	**Præstebolig 4**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
55	**Præstebolig 5**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
56	**Funktionærbolig**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
57	**Skov og landbrug**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
58	**Øvrige ejendomme**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
6	**Administration og fællesudgifter**			
60	**Fælles formål**	**-23.831,59**	**-115.000,00**	**20,72**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-12.000,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-11.831,59	-115.000,00	10,29
61	**Menighedsrådet/provstiudvalget**	**-113.476,84**	**-214.192,00**	**52,98**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-110.057,24	-167.692,00	65,63
	Udgifter, øvrige drift	-3.419,60	-46.500,00	7,35
62	**Personale**	**-75.469,88**	**-409.482,00**	**18,43**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-70.257,56	-147.188,00	47,73
	Udgifter, øvrige drift	-5.212,32	-262.294,00	1,99
63	**Bygning**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
64	**Økonomi**	**-118.842,01**	**-198.670,00**	**59,82**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	-110.033,95	-189.920,00	57,94
	Udgifter, øvrige drift	-8.808,06	-8.750,00	100,66
65	**Personregistrering - civil**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
66	**Personregistrering - kirkelig**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
67	**Efteruddannelse**	**-628,00**	**-150.000,00**	**0,42**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-628,00	-150.000,00	0,42
68	**Menighedsrådsvalg/provstiudvalgsvalg**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
69	**Forsikringspræmie og stiftbidrag**	**-118.502,88**	**-237.000,00**	**50,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-118.502,88	-237.000,00	50,00

		Regnskab År til dato	Budget 2021	Forbrug til dato i procent (%)
7	**Finansielle poster**			
70	**Renter af stiftslån**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
71	**Renter af realkredit og andre lån**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
72	**Øvrige renteudgifter**	**-7.460,87**	**-14.000,00**	**53,29**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	-7.460,87	-14.000,00	53,29
73	**Rente af likvide midler (ekskl. kirkegård)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
74	**Rente af kirkekapitaler (ekskl. gravstedskapitaler)**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
75	**Kursgevinst/-tab**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
76	**Momsregulering**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00
79	**Afregning - Lønmodtagernes Feriemidler**	**0,00**	**-100.000,00**	**0,00**
	Indtægter	0,00	0,00	0,00
	Udgifter, løn	0,00	-100.000,00	0,00
	Udgifter, øvrige drift	0,00	0,00	0,00

Til: Høje Taastrup Provsti (hoejetaastrup.provsti@km.dk)
Cc: Merry Lisbeth Rasmussen (LRAS@KM.DK), Kontaktperson (kontaktperson@sengeloesekirke.dk), Bjørg Sandberg (sandberg.bjoerg@gmail.com), Ditte Poulsen (ditte_pou@hotmail.com)
Fra: Lars Enghoff Jensen (lenghoff@gmail.com)
Titel: Frasalg af jord
Sendt: 30-06-2021 22:24
Bilag: Købsaftale grundareal 30-06-2021.pdf;

Til Høje Taastrup Provsti

Vedhæftet fremsendes ny betinget købsaftale vedr. frasalg af jord til provstiudvalgets godkendelse.

Kopi til nabo Ditte Poulsen samt Byggeudvalget ved Sengeløse Menighedsråd.

--
Med venlig hilsen

Lars Enghoff Jensen
Tlf. +45 21650026

therkildsen
ADVOKATER

THERKILDSEN ADVOKATER A/S
CVR NR. 28841957

KILDEBAKKEN 1
2860 Søborg

TLF.: (+45) 39570000

J.NR.: 121-29096-RPA

BETINGET KØBSAFTALE

1. Parterne

Sengeløse Menighedsråd
Landsbygaden 42
2630 Taastrup
(Herefter benævnt: "Sælger")

overdrager herved til

Ditte Poulsen
Cathrinebergvej 1
Sengeløse
2630 Taastrup
(Herefter benævnt: "Køber")

et grundareal på 242 m² (herefter benævnt: "Arealet") af den sælger tilhørende faste ejendom, matr.nr. 1-m, 1-a, 1-l Sengeløse By, Sengeløse, der ifølge tingbogen har et samlet areal på 188.347 m², heraf vej 2740 m², beliggende Landsbygaden 68, 2630 Taastrup.

2. Ejendommen

2.1 Arealet, der er ubebygget og udgør 242 m², overdrages som det er og forefindes med de på Arealet værende installationer, hegn, træer og beplantninger m.v.

2.2 Arealet er angivet i vedlagte vurdering dateret 19. november 2020 fra EDC Strandfelt og overføres til Købers ejendom, matr.nr. 23-b Sengeløse By, Sengeløse, beliggende Cathrinebergvej 1, 2630 Taastrup.

2.3 Til brug for tinglysningen foranlediget Køber ved autoriseret landinspektør udarbejdelse af skøderids med angivelse af det nøjagtige grundareal. Parterne er forpligtede til at acceptere eventuel afgivelse af det endelige areal med op til +/- 1% uden at der skal ske regulering af købesummen.

3. Overtagelsesdagen

3.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den **1. september 2021**, hvor Køber overtager risikoen for ejendommen.

3.2 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges refusionsopgørelse. Eneste post er forholdsmæssig ejendomsskat, der refunderes af Køber for perioden, 01.09.2021 – 31.12.2021.

4. Købesummen

4.1 Den aftalte kontante købesum udgør **kr. 175.000,00** (skriver et hundrede syvtifem tusinde 00/100).

4.2 Købesummen deponeres på sædvanlig skødedeponeringskonto i Sælgers bank, senest 3 hverdage før overtagelsen. Såfremt købesummen ikke deponeres rettidigt, forrenter Køber købesummen overfor Sælger med en rente, svarende til Nationalbankens officielle udlånsrente, med lovbestemt tillæg af 8%, pt. 8,00 % p.a.

4.3 Parterne anser ikke overdragelsen for momspligtig. Såfremt Skat mod forventning måtte anse overdragelsen for momspligtig, anses købesummen som værende ekskl. moms, hvorefter Køber er forpligtet til at betale moms af købesummen til Sælger. Momsbeløbet skal i så fald betales efter påkrav fra Sælger.

5. Servitutter

5.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger. Der er på ejendommen tinglyst følgende servitutter:

09.03.1932 - Dok om gangsti mv, vedr. 25A
04.04.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
19.03.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 1E
16.08.1979 - Dok om fritagelse for etablering af sikringsrum til et menighedshus
20.08.1999 - Dok. om etablering af anlæg til udførelse af afværgeforanstaltninger ved affaldsdepot m.v.
25.07.2001 - Lokalplan 7.18
17.06.2003 - Dok om fredning af Vasby Mose. Vedr. 1A

6. Gæld udenfor købesummen

6.1 Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

7. Betingelser

7.1 Overdragelsen er fra Sælgers side betinget af,

a) at Høje-Taastrup Provsti godkender overdragelsen

b) at Høje-Taastrup Kommune godkender overdragelsen

c) at eventuel lokalplan udarbejdes, såfremt dette er et krav fra Høje-Taastrup Kommune

7.2 Overdragelsen er fra Købers side betinget af,

a) at deklaration, tinglyst 20.08.1999, om etablering af anlæg til udførelse af afværge foranstaltninger ved affaldsdepot m.v., udgår af tingbogen for så vidt angår Arealet

b) at handlens betingelser i henhold til pkt. 7.1 opfyldes eller frafaldes senest den 31. december 2021

c) at Geodatastyrelsen godkender overdragelsen/arealoverførslen

8. Handlens berigtigelse og omkostninger

8.1 Købers advokat, advokat Roberto Panada, Therkildsen Advokater A/S, Kildebakken 1, 2860 Søborg, forestår handlens berigtigelse.

8.2 Når alle betingelser for handlens gennemførelse er opfyldt, herunder deponering af købesummen samt modtagelse af godkendelse af overdragelsen fra Høje-Taastrup Provsti og Taastrup Kommune, vil skødeanmeldelse blive anmeldt til tinglysning med begæring om tinglysning med frist til matrikulær berigtigelse (Geodatastyrelsens behandling af landinspektørens anmeldelse om arealoverførsel).

8.3 Sælger og Køber er forpligtet til at signere den elektroniske skødeanmeldelse efter meddelelse fra berigtigende advokat, advokat Roberto Panada.

8.4 Den kontante købesum frigives til Sælger til fri disposition af berigtigende advokat, når der foreligger tinglyst skøde til Køber uden præjudicerende retsanmærkninger, dog med fradrag af evt. restancer m.v. og reguleret med evt. refusionssaldo i Købers favør.

8.5 Køber betaler omkostninger til landinspektør for udarbejdelse af skøderids samt for ekspedition af arealoverførslen i Geodatastyrelsen, ligesom Køber betaler for handlens berigtigelse, herunder for udarbejdelse af købsaftale samt elektronisk skødeanmeldelse og udarbejdelse af refusionsopgørelse.

8.6 Hver part betaler egne advokatomkostninger.

8.7 Udgifterne til tinglysningsafgift betales af Køber.

9. Handlens dokumenter

9.1 Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende dokumenter:

- Skøderids (udarbejdes af Køber)
- Vurdering af 19.11.2020 fra EDC Strandfelt
- Dok. Om etablering af anlæg til udførelse af afværgeforanstaltninger ved affaldsdepot mv
- Jordforureningsattester på matr.nr. 1-m, 1-a, 1-l Sengeløse By, Sengeløse
- Ejendomsskattebillet 2021 for ejendommen, Landsbygaden 68, 2630 Taastrup
- Tingbogsattest for matr.nr. 1-m, 1-a, 1-l Sengeløse By, Sengeløse

therkildsen
ADVOKATER

10. Aftaleeksemplarer og underskrifter

10.1 Nærværende købsaftale udfærdiges og underskrives i to ligelydende eksemplarer, der skal have samme gyldighed. Hver part modtaget ét eksemplar af den underskrevne købsaftale.

10.2 Underskrifter:

Den 30/6 -2021

For Sengeløse Menighedsråd –
som Sælger:

Den 29/6-2021

Som køber:

Ditte Poulsen

Til: Høje Taastrup Provsti (hoejetaastrup.provsti@km.dk), ff@fogh-folner.dk (ff@fogh-folner.dk)
Fra: Helsingør Stift (KMHEL@KM.DK)
Titel: Til Høje Taastrup provsti og kgl. byg. - høring over forslag for lokalplan 1.95, Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby, Ishøj Kommune
Sendt: 22-07-2021 15:10
Bilag: Ishøj LP 1.95 - bevarende lokalplan for Torslunde Landsby.pdf;

Til Høje Taastrup provsti og den kgl. bygningsinspektør

Hermed videresendes fra Plancenteret forslag til Lokalplan 1.95, bevarende lokalplan for Torslunde Landsby, Ishøj kommune.

Såfremt I finder at der er forhold der skal gøres indsigelse imod, bedes disse indsigelser med begrundelse venligst fremsendt hertil **senest d. 1. september 2021**.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Marianne Carstensen
Specialkonsulent, cand.jur.

HELSINGØR STIFT

Vor Frue Kloster, Hestemøllestræde 3A, 3000 Helsingør
Tlf: 49 21 35 00 | direkte: 48 36 36 12 / 50 14 41 83
www.helsingørstift.dk

Læs mere om dine rettigheder efter databeskyttelsesforordning her.

FORSLAG

Lokalplan

1.95 - Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24.06.2021

Ishøj Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 2

- Baggrund og lokalplanens formål 3
- Eksisterende forhold 4
- Fremtidige forhold 15
- Overordnet planlægning 21
- Øvrig planlægning og lovgivning 25

Bestemmelser 29

- § 1 Lokalplanens formål 30
- § 2 Område og zonestatus 31
- § 3 Udstykning 32
- § 4 Anvendelse 33
- § 5 Bebyggelsens omfang og placering 34
- § 6 Bevaring af bebyggelse 36
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 37
- § 8 Vej, sti og parkering 39
- § 9 Ubebyggede arealer 40
- § 10 Klima og energi 42
- § 11 Forsyning 43
- § 12 Servitutter 44
- § 13 Ophævelse af lokalplan 45
- § 14 Retsvirkninger 46

Kort og bilag 47

- Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning 48
- Kortbilag 2 Delområder 49
- Kortbilag 3 Bevaringsværdige bygninger 50
- Kortbilag 4 Bevaringsværdig beplantning 51
- Bilag 1 Oversigt over bevaringsværdig bebyggelse 52

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i den mere overordnede kommuneplan.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver. En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; redegørelse og lokalplanbestemmelser.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, hensigterne for den fremtidige planlægning samt forhold til den overordnede og anden lovgivning. Lokalplanbestemmelserne udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Byrådet skal sikre, at bestemmelserne overholdes.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden og formålet med lokalplanen, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Baggrund og lokalplanens formål

Baggrund

I Torslunde Landsby er der ønske om, at opdatere det eksisterende plangrundlag, for at få en lokalplan med mere konkrete og uddybende beskrivelser og bestemmelser. Det sikrer lokalplanen blandt andet ved, at opdatere bestemmelser, som ikke længere er hensigtsmæssige eller gyldige.

Derudover er ønsket, at få fastlagt de bevaringsværdige træk, som stadig er synlige i landsbyen, og som fortsat bør bevares.

Lokalplanens formål

Formålet med en ny bevarende lokalplan for Torslunde Landsby er, at opdatere det eksisterende lokalplangrundlag og fastlægge nye bestemmelser for, hvordan den fremtidige udvikling i landsbyen bedst kan tilpasses landsbyens karakter og særkender.

Lokalplanen skal sikre at de kulturhistoriske spor, dvs. de træk ved landsbyens oprindelse og udvikling, som stadig er synlige i dag, ikke går tabt. De eksisterende udpegninger af bevaringsværdig bebyggelse fastholdes og der udpeges derudover enkelte nye bebyggelser. Der fastlægges også flere bestemmelser for udseende og udformning af bebyggelse.

Området fastholdes som et boligområde og offentligt område med kirke og kirkegård.

Eksisterende forhold

Landsbyens historiske udvikling

Landsbyens historie går lang tid tilbage og der er således gjort fund af en gravplads fra omkring år 250 e.Kr. i det der i dag udgør Torslunde Landsby. Der er i området også gjort fund af bopladsområder fra oldtiden. Ligeledes har beliggenheden langs Lille Vejleå haft en stor betydning og der har derfor ligget vandmøller i området helt tilbage fra middelalderen. Ingen af dem er dog bevarede.

De spor som i dag er synlige i landsbyen går tilbage til slutningen af det 18. århundrede, hvor bondestanden udgjorde fire femtedele af Danmarks befolkning. De var gennemgående fattige, stavnsbundne mennesker, som i stor udstrækning var tvunget til at gøre hoveriarbejde på nærliggende herregårde. Bøndernes gårde lå tæt omkring kirke og gadekær i de gamle landsbysamfund.

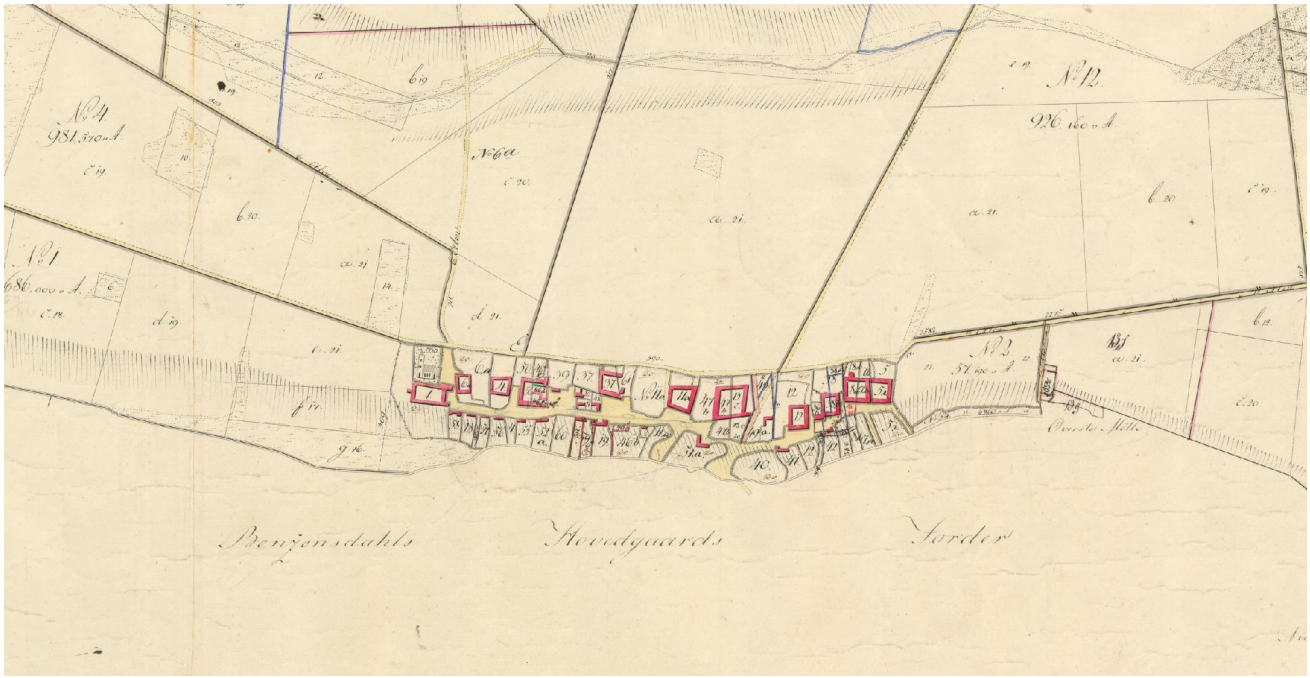
Alle jorderne var opdelt, således at hver bonde ejede en lille del af de omliggende enge og hver et markstykke med god jord og et med dårlig jord. Gennem generationer var disse jordstykker igen blevet opdelt i stadigt smallere strimler, således at en ejendom kunne bestå af op til hundrede spredte jordlodder, hvilket gjorde driften besværlig.

Oplysningstiden i slutningen af det 18. århundrede medførte en afgørende ændring i bøndernes forhold. I 1788 ophævedes stavnsbåndet, således at bønderne igen kunne bosætte sig, hvor de ville. Kort efter blev hoveriarbejdet stærkt begrænset, og bønderne kunne anvende næsten al deres tid til dyrkning af egen jord. Samtidigt vedtoges en jordudskiftningslov, hvorefter jordene skulle samles i direkte tilslutning til hver enkelt gård.

Med en ny stjerneudstykning med centrum i landsbyen fik en del af bønderne mulighed for at forblive i landsbyfællesskabet, mens andre blev tvunget til at flytte ud til fjerner liggende jorder. Udskiftningen gennemførtes i løbet af ganske få år, og fik vældig stor betydning for landbrugets udvikling og for bøndernes sociale, økonomiske og kulturelle udvikling. Mange udflytterbønder tog deres gårde med sig, idet de skilte bindingsværket ad og samlede det igen på de nye jorder. Nogle steder blev stuehuset liggende på den gamle toft, andre steder blev der bygget nye småhuse på gårdenes tofter, dvs. det jordstykke, der lå om selve gården i landsbyen. Disse gadehuse var ofte uden tilhørende jord, men med en mindre kålhave.

Torslunde havde dog en meget speciel udformning, hvor gårdene lå på en række nord for

forten -som var et fælles græsareal til kvæget og som samtidig kunne være byens samlingssted, mens husene lå på en anden række syd for forten ned mod Lille Vejleå. Det betød at udskiftningen i 1792 blev en kombination af en stjerne med blokke udenom, men stjernens arme var meget brede, så kun få gårde i landsbyen havde jord, der stødte op til den gamle bebyggelse. Det bevirkede, at de fleste gårde hurtigt flyttede bygningerne ud på marken, mens de gamle gårdlodder inde i byen blev overtaget af huse.



Historisk kort fra der viser bebyggelserne og de mange gårde som lå i Torslunde da der blev fortaget en opmåling i 1792.

Ved udskiftningen fik Torslunde Landsby den karakter og struktur, som stadig er synlig i dag, hvor de tilbageværende gårde er placerede på række i den nordlige del af landsbyområdet ud mod landevejen, og hvor der ligger en række med huse langs den sydlige del af bygaden mod åen.

I forbindelse med udskiftningen opstod også den lille husmandskoloni Solhøj Huse på ca. ti huse beliggende længere mod nordvest. Væksten i antallet beboere på landet steg generelt og betød en fysisk fortætning af landsbyerne, hvor næsten al bebyggelse på landet lå og flere og flere familier blev bosat i små stråtækte gadehuse.

I Torslunde blev 11 af byens 16 gårde flyttet ud, og kun 5 gårde samt husmændene blev boende i landsbyen. Befolkningstallet voksede fra 405 personer i 1850 til 579 personer i 1916, og der kom i denne periode både købmand, mølle og bryggeri.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter den vestlige og ældste del af Torslunde Landsby og består af følgende matrikler:

1a , 1c ,1i , 1l , 2c , 2d ,2e , 2f , 2i , 2k , 6i , 6k , 7b , 7d , 7e , 7g , 87a , 87b , 87c , 8e , 8g , 12a ,12d , 13c , 13e , 13x , 13y , 18a , 19b , 20b , 21a , 2ab , 2b , 36b , 36d , 37a , 37c , 37d , 38b , 38c , 38d , 38e , 38f , 38g , 39a , 39c , 40a , 40d , 41b , 42a , 46d , 46e , 46f , 46g , 47b , 47c , 47d , 47e , 48a , 49c , 49d , 4b , 4c , 4d , 50b , 51a , 51e , 51f , 51g , 52a , 54 , 55 , 56 , 57 , 58 , 59a , 59b , 5i , 5k , 5l , 60 , 61a , 61b , 61c , 62 , 7000a , 7000ad , 7000b , 7000c , 7000f , 7000g , 7000h , alle Torslundemagle By, Torslunde.

1u Benzonsdal Hgd., Torslunde.

Lokalplanen afgrænses mod nord af Torslundevej, og mod syd af Lille vejleå. Mod øst ligger en mindre del af lokalplanområdet omkranset af to nyere udstykninger til beboelse. De nyere udstykninger er omfattet af lokalplan 1.52 - Boligområde i Torslunde landsby og lokalplan 1.56 - Boligområde i Torslunde på matr. nr. 130 Torslundemagle by, Torslunde.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger Torslunde kirke som afslutning på landsbyen ud til det omkringliggende herregårdslandskab.

Zonestatus

Lokaplanområdet er beliggende i landzone.

Det omkringliggende område

Det omkringliggende område består mod syd og vest af herregårdslandskabet, der er karakteriseret ved et større åbent landskab med marker og agerbrug. Længere mod vest er der kig over de åbne marker til til den fredede herregård Barfredshøj.

Mod syd ligger Lille Vejleå, som skaber en naturlig afgrænsning af landsbyen. Syd for åen består området også af skov og tæt bevoksning. Skoven ligger som en afskærmning mod herregården Benzonsdal, som ligger under 300 meter fra Torslunde Landsby. Lille Vejleå har tidligere ligget længere mod syd i den laveste del af skoven, som en naturlig del af ådalen. I

vinterhalvåret er de lavtliggende arealer meget fugtige og kan til tider stå med fuldt vandspejl. Ældre træer står hovedsageligt på de tørre og højereliggende terræn, og i de mere fugtige områder ses ellesump. Naturstien Strandparken – Hedeland som løber gennem hele kommunen følger en del af åens tidligere tracé.

Mod nord ligger marker og enkelte gårde, og flere steder er beplantningen, som tydeligt viser de oprindelige markskel stadig synligt i landskabet.

Mod øst ligger to nyere udstykninger med parceller, hvor blandt andet heldagsskolen Ellekilde tidligere lå. En mindre del af lokalplanområdet ligger derfor mellem de to nyere udstykninger.

Anvendelse

Området anvendes til boligområde og kirke med dertilhørende funktioner og kirkegård.

Bebyggelse

Husene i Torslunde Landsby ligger placeret på en sydvendt skråning mod Lille Vejleå. På det højeste terræn mellem Torslundevej og Torslunde Bygade ligger kirken, gårdene og sydligst ligger husene lavest i terrænet på en række langs bygaden med haver ned til åen. Gårdene fremstår med pudsede facader primært i enten gule eller hvide farver.

Torslunde kirke, er fra 1100-tallet med senere tilføjelser af blandt andet våbenhus og kirketårn. Kirken fremstår med et kirketårn i røde munkesten og med hvidkalket skib og våbenhus.

Til kirken hører der også præstebolig, samt menighedshus og mandskabsbygning. Disse er alle opført 1990érne. Præsteboligen og menighedshuset er opført i ensartet tidstypisk arkitektur. Bygningerne er placeret i forlængelse af hinanden og udformet som kvadrater med et pyramidetag med ovenlysvinduer i zink. Bygningerne er alle i én etage med hvidpudsede mure og zinktag. Mandskabsbygningen ligger placeret så der dannes en gårdsplads i forhold til kirken, præsteboligen og menighedshuset og fremstår som en længe med hvidpudset mur og saddeltag med røde tegl.

Der er i den tidligere lokalplan 1.15 Torslunde Landsby udpeget 19 bevaringsværdige huse

og bygninger, hvoraf nogle efterfølgende er nedrevet. De bevaringsværdige huse er fortrinsvis ældre husmandshuse, som er forholdsvis små og beskedne. De fremstår alle med pudsede hvide eller gule facader.

En del af landsbyens huse er af blandet arkitektur og oprindelse men bebyggelsesmønstret og placeringen af husene er i det store hele velbevaret fra udskiftningens periode.
Den traditionelle byggestil med længehuse med saddeltage er også stadig dominerende i landsbyen. De ældre længehuse er primært opført Hedebostilen som er karakteriseret ved en enkel og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere end de er brede, og uden større samlede vinduespartier. Vinduerne er tofløjede eller dannebrogsvinduer med eller uden sprosser. Udnyttede tagetager får lys ind fra vinduer i gavlene. Kviste følger husets regelmæssige facadeinddeling og er sjældent placeret nærmere gavlen end 3 meter.



Ubebyggede arealer

I helhedsbilledet og ud mod Torslundevej spiller det grønne en vigtig rolle. Set fra nord, øst og vest er det således de store træer og levende hegn, der tegner byens silhuet og skaber en kontrast til det åbne landskab. Både Torslunde Bygade og Lille Bygade i Torslunde er

også rigt varieret med beplantning og præges især af de mange levende hegn langs vejen.

Torslunde landsby ligger på en jævn terrasse med fald ned til Lille Vejlå. Midt i byen findes et åbent areal, "Sprøjtehusbakken"', hvor byens tidligere sprøjtehus lå. Sprøjtehuset var et lille hus med materiel til brug for slukning af ildebrande. Huset var derfor placeret centralt og i nærheden af vand. Arealet benyttes i dag af landsbyens beboere som en lille plads til fællesarrangementer, og pladsen fungerer også som adgangsvej til skoven på den anden side af Lille Vejleå. Pladsen er af stor betydning for bybilledet og den kulturhistoriske fortælling.

I den vestlige udkant af byen ligger Torslunde Kirke på en forhøjning i landskabet. Kirkegården ligger mod syd og mellem Kirkegården og Lille Vejleå ligger et utilgængeligt skovareal.

Der er i landsbyen udpeget mere end 30 bevaringsværdige træer og levende hegn, og der har generelt været et krav om, at hegning skal være levende og i en maksimal højde af 120 cm. Der er også flere stensætninger/stendiger som er beskyttede i henhold til museumsloven og som derfor skal bevares.



Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

Man ankommer til Torslunde Landsby ad Torslundevej som er en gennemgående landevej. Torslundevej adskiller sig tydeligt fra landsbyens mindre interne veje både med hensyn til størrelse og bredde og den hastighed, hvormed færdslen afvikles. Beplantningen er det samlende element mod vejen, hvor de fleste matrikler afgrænses af hæk og levende hegn eller trægrupper. Denne rytme af varierende plantemæssig afgrænsning giver vejen en flot og karaktergivende kant som passer godt sammen med husene.

Både Torslunde Bygade, Lille Bygade og Smedeengen er derimod enkle vejforløb uden fortov, der består af en smal bane asfalt mellem græs- eller grusrabatter. De bugter sig gennem byen, så man kun kan se et kort stykke frem, hvilket skaber et fint træk, hvor man bevarer kontakten med landskabet gennem mange små udkik mellem husene.



Vejforløbet på den smalle Torslunde Bygade snor sig gennem byen og indrammes af de §otte gamle træer. D

Sti

Der er adskillige mindre stier i lokalplanområdet som tidligere har fungeret som kvægstier. Der er to stiadgange der fører fra Torslunde Bygade og ned til åen, og et par smalle stier der forbinder Torslunde Bygade med Torslundevej.



Stien der forbinder Torslundevej med Torslunde Bygade. Stien fremstår med græsbelægning og med levende hegn i skel så skabes en smal grøn passage.

Parkering

Der er etableret en asfalteret parkeringsplads til kirken ud mod Torslundevej. Derudover er der parkering på hver enkelt ejendom.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet

Intentionen med lokalplanen er, at bevare de vigtigste træk og karakteristika i Torslunde Landsby, samt at sætte en retning for den fremtidige udvikling af landsbyen. Lokalplanen sikrer dermed, at landsbyen også fremover, kan udvikle sig, uden at miste de synlige kulturhistoriske spor, som afspejles i både bebyggelse og i det grønne udtryk.

Zonestatus

Lokalplanområdet vil forstsat ligge i landzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal forsat anvendes til boliger, kirke, kirkegård og kirkeformål såsom menighedshus.

Bebyggelse

Lokalplanen stiller krav om at nybyggeri skal indpasses med en størrelse og udformning, som passer ind i landsbymiljøet. Der vil derfor være krav om placering, udformning af tage og vinduer og krav til at facaderne skal være pudsede.



Lindegården er med sin velbevarede gårdbebyggelse et §ot eksempel der viser, og værner, om landsbyens landbrugshistorie samtidig med, at der er indrettet nye funktioner i bygningerne.

For at sikre, at de gamle huse bevares i Torslunde Landsby er der på 19 ejendomme udpeget bevaringsværdige bygninger. Nogle udpegninger omfatter kun en del af en bygning og andre omfatter flere bygninger -fx når det drejer sig om sammenhængende gårdbebyggelse. Bevaringsværdige bygninger må ikke rives ned eller ændres udvendigt men de kan ændres og ombygges indvendigt. Det er vurderet, at husene og bygningerne bidrager til landsbyens kulturhistorie, som både omfatter de fysiske spor, fx bygninger og store gamle træer, men også med den historiske viden vi har om landsbyen og dens beboere. Der er derfor vigtig at bevare spor og fortællinger om livet i landsbyen gennem tiderne. Nogle bygninger er således udpeget pga. alder, placering, historie eller flere ting samtidigt.

Ved nybyggeri eller ændringer af et eksisterende hus er det vigtigt, at husets placering, facader, tag og udformning falder naturligt ind i landsbymiljøet. Der er derfor stillet krav til typer af vinduer, tagmaterialer, facadematerialer og krav om eksempelvis at fastholde eksisterende placering af et hus. For at bibeholde landsbyens karakter skal facaderne have

en symmetrisk facadeinddeling med fx vinduer placeret med samme afstand. Vinduerne skal være med sprosser -enten som "bondehusvindue" med tre ruder i hvert vinduesfag eller med dannebrogsvinduer. Det skal også sikres, at der ikke kommer for meget bebyggelse for tæt på Lille Vejleå.

Det skal sikres, at der langs med vejene er luft mellem husene, kig til haverne og et åbnet og beplantet udtryk med hyggelige grønne mellemrum mellem husene. Carporte og garager bør derfor ikke være for store og have lukkede sider. Der stilles også krav til udseende, placering og antal af udhuse på hver ejendom, så de ikke placeres i skel og erstatter hækkene og så der er ikke placeres for mange og for store udhuse.

Ubebyggede arealer

Landsbyen er i høj grad karakteriseret ved de store gamle træer, stensætninger og levende hegn. Lokalplanen vil derfor fortsat stille krav om levende hegn og hække som ikke vender mod vejen vil kunne være op til 180 cm høje. Mod vej skal der være en lavere hæk eller eventuelt et lavt stakit, der sikrer, at landsbyen bevarer åbenheden og synligheden fra vejen og ind mod husene.

Der er foretaget en registrering af beplantningen i landsbyen og der udpeges derfor den mest vigtige og karaktergivende beplantning. Både gamle og yngre træer udpeges af hensyn til en længere tidshorisont, idet de gamle træer skal have naturlige afløsere. Beplantning som er udpeget som bevaringsværdig medfører, at ejeren ikke må foretage ændringer og skal bevare træer som fuldkronede individer. Dvs. at der må ikke foretages beskæringer, herunder kapning, styning eller kronereduktion uden en tilladelse fra Ishøj Kommunes. Frugttræer, der af hensyn til frugtsætning og høst mm. ønskes beskåret, kan dog godt beskæres uden Ishøj Kommunes tilladelse.



Sprøjtehusbakken, der ligger som et lille åndehul i landsbyen.

Udtrykket mod vej er i det hele taget en vigtig del af landsbyens identitet og det, der i høj grad skaber stemning og karakter. Derfor er typerne af beplantning og belægningen også af

stor betydning. Beplantning af hæk skal være med hjemmehørende arter, der naturligt har været brugt som afskærmning i landsbyen, og som også har en kulturhistorisk værdi. Derfor bør arter såsom Laurbærkirsebær, Potentil, Spireae, Snebær, Syrisk Rose undgås. De egnede og hjemmehørende arter vil være: Alm. Syren, Alm. Hvidtjørn, Naur, Taks, Buskroser, Bærmispel, Bøg, Avnbøg, Lærk m.fl.



På Lille Bygade skifter vejbelægningen og ved ikke at have asfaltbelægning på vejen kan regnvandet sive ned.

Lokalplanen stiller også krav til typer af belægning i forhaverne idet der både af æstetiske og klimamæssige hensyn bør befæstes mest muligt med en permeabel belægning såsom grus, græs eller sten. Hvis der belægges med sten skal disse være af type som er gængs forekommende i landsbyer som eksempelvis perlesten eller brosten.

Vej, sti og parkering

Eksisterende vej-og stiforløb fastholdes i lokalplanen med samme udformning og belægning. Det grønne udtryk med levende hække fastholdes for at bevare det sammenhængende grønne udtryk og karakter som vejene har uden fortove og niveauspring.

Overordnet planlægning

En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i kommuneplanen. I det følgende beskrives den overordnede planlægning, der er bestemmende for lokalplanen.

Fingerplan

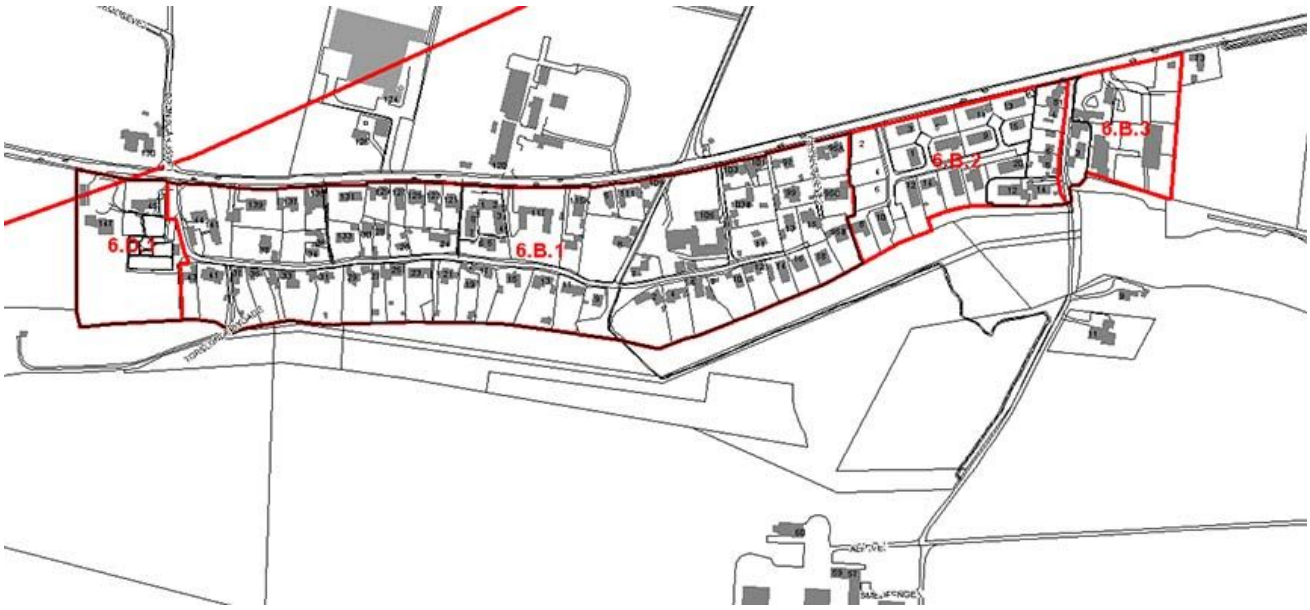
Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplanen pålægger restriktioner i Ishøj Kommune i form af ydre kile, indre kile og transportkorridoren.

Lokalplanområdet ligger i den ydre grønne kile, og bliver betragtet som det øvrige hovedstadsområde. Her kan kun ske en byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund. Det skal forstås som udvikling med erhverv og byfunktioner, der betjener et opland, som kun omfatter Ishøj Kommune og nabokommuner og ikke et regionalt opland. Tilsvarende skal boligbebyggelse begrundes i lokale behov.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2019, da lokalplanen ikke udlægger ny byzone og omfatter et allerede bebygget området. Lokalplanen giver heller ikke mulighed for byudvikling og større udstykninger.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Kommuneplan 2020 omfattet af ramme 6.B.1, 6.B.2 , 6.B.3 og 6.D.1. Kommuneplanen indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser for de enkelte områder. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2020. Der gøres opmærksom på, at der i lokalplan er sat en højere minimumsgrundstørrelse for udstykninger. Kommuneplanens rammer sikrer, at minimumsgrundstørrelsen ikke kan være mindre end 700m2.



Kommuneplanramme 6.D.1

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.D.1 - Torslunde
Anvendelse	Offentlige formål
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser Kirkebyggeri og præstegård
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Lokalplanlægning	Lokalplan 1.15
Særlige bestemmelser	DRIKKEVAND Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanrammer 6.B.1

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.1 - Torslunde
Anvendelse	Boligområde
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent: 30 af det enkelte jordstykke Maksimal antal etager: 1,5 Maksimal højde: 8,5 meter
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Udstykning	Minimumsudstykningsstørrelse: 700m²
Lokalplanlægning	Lokalplan 1.15 Lokalplan 1.52
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVAND Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanramme 6.B.2

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.2 Ellekilde
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 1,5 Maksimal højde er 8,5 m Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.
Udstykning	Minimumsgrundstørrelse er 700m²
Lokalplanlægning	1.52
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVANDSINTERESSER Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Kommuneplanramme 6.B.3

Kommuneplan 2020 Ishøj Kommune	Kommuneplanramme 6.B.3 Torslundevej 79
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Landzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 1,5 Maksimal højde er 8,5 m Bebyggelse skal harmonere med landsbyens karakter. Det eksisterende bybillede og ældre beplantning skal bevares.
Udstykning	Minimumsgrundstørrelse er 700m²
Lokalplanlægning	1.56
Særlige bestemmelser	PARKERING Parkering af lastbiler og større varevogne over 3.500 kilo egenvægt må ikke finde sted. Der skal reserveres plads til min. to biler pr. bolig på ejendommen. DRIKKEVANDSINTERESSER Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomme Indvindingsområder (NFI). Rammerne for disse områder fremgår af retningslinje nr. 104.

Lokalplan

Lokalplanen 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby erstatter lokalplan nr. 1.15 Torslunde, som derfor ophæves ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplan1.95.

Øvrig planlægning og lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttet natur indenfor lokalplanområdet.

Benzonsdal skov afkaster skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er reduceret indenfor lokalplanområdet.

Der omkring Torslunde Kirke en Kirkebyggelinjen som forhindrer, at der opføres bebyggelse, som skæmmer kirken eller hindrer kirkens synlighed i landskabet. Inden for en afstand på 300 meter fra en kirke er det derfor forbudt at opføre bebyggelse, som har en højde på over 8,5 meter.

Museumsloven

I udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare om mulige arkæologiske fund i området. I den forbindelse er der ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der mod forventning stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af museumsloven kap. 8 § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, Arkæologi skal kontaktes.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup.

Der er i landsbyen flere stensætninger/stendiger som er beskyttede efter museumslovens § 29 a, stk. 1. Disse må derfor ikke ændres eller fjernes.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er klassificeret som” lettere forurenet jord”. Det dækker over en diffus forurening, der stammer fra længere tids påvirkning fra eksempelvis bilers udstødning eller virksomheders udledning. Derfor skal der ansøges om jordflytning.

Fredningslov

Der er ikke frede bygninger inden lokalplanens område. Torslunde Kirke er omfattet af Bekendtgørelse af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

Støj

Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg og virksomheder skal overholdes i lokalplanområdet.

Trafikstøj
Det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra veje og jernbane. Ved planlægning af nye vejanlæg skal det tilstræbes, at de samme støjgrænser kan overholdes i eksisterende eller planlagte områder til boligformål og anden støjfølsom anvendelse.

Drikkevandsinteresser

Ishøj Kommune er omfattet af Vandområdeplan Sjælland 2015-21 og lokalplaneområdet ligger i Område for Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Nitrat Følsomt Indvindingsområde (NFI).

Forsyning

Spildevand og regnvand

Det er kommunens målsætning at mest muligt vand håndteres lokalt inden det ledes til regnvandssystemet. Derfor opfordrer Ishøj Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det, eller at det på anden måde håndteres lokalt.

Spildevand og regnvand, der ikke nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt skal afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ishøj Forsynings kloaknet.

Vandforsyning
Lokalplanområdet skal i henhold til vandforsyningsplanen forsynes fra Ishøj Forsyning A/S.

Renovation

Bestemmelserne i kommunens regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald skal overholdes.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget skal der tages stilling til miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Planen er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet planen fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelser og udarbejdes som grundlag for myndighedens opgavevaretagelse og er omfattet af lovens § 8, stk. 2 nr. 2. Myndigheden skal derfor gennemføre en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når denne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening af planen med baggrund i de kriterier, der er anført på bilag 3 til loven. Screeningen har været i høring hos Kroppedal og Center for Park-, Vej- og Miljø, som berørte myndigheder, som ikke har haft bemærkninger jf. § 32.

Afgørelse
Ishøj Kommune har udarbejdet en screening af lokalplan 1.95. På baggrund af screeningen er det Ishøj Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil betyde en væsentlig påvirkning af miljøet. Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer da den har som formål, at bevare den nuværende tilstand. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennem en miljøvurderingsproces med en miljørapport. Screeningsafgørelsen kan påklages inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelsesdato.

Klagemulighed
Ønsker du at klage over afgørelsen, skal du inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse klage til Planklagenævnet via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

§1.1 Formål

- at sikre at landsbyens karakteristika og vigtigste kulturhistoriske træk bevares,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse,
- at sikre at karakteristiske beplantninger, træer, vejforløb, hegn og lignende bevares,
- at sikre at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare det eksisterende landsbymiljø ved valg af placering, proportioner samt materialer og ydre fremtræden.

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbiag 1 og omfatter følgende matrikler:

11c ,12a ,12d , 13c , 13e , 13x , 13y , 18a , 19b , 1a , 1i , 1l , 20b , 21a , 2ab , 2b , 2c , 2d ,2e , 2f , 2i , 2k , 36b , 36d , 37a , 37c , 37d , 38b , 38c , 38d , 38e , 38f , 38g , 39a , 39c , 40a , 40d , 41b , 42a , 46d , 46e , 46f , 46g , 47b , 47c , 47d , 47e , 48a , 49c , 49d , 4b , 4c , 4d , 50b , 51a , 51e , 51f , 51g , 52a , 54 , 55 , 56 , 57 , 58 , 59a , 59b , 5i , 5k , 5l , 60 , 61a , 61b , 61c , 62 , 6i , 6k , 7000a , 7000ad , 7000b , 7000c , 7000f , 7000g , 7000h , 7b , 7d , 7e , 7g , 87a , 87b , 87c , 8e , 8g - alle Torslundemagle By, Torslunde.

1u Benzonsdal Hgd., Torslunde.

§2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 6.

Bonusvirkningen betyder, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzonetilladelser.

§ 3 Udstykning

§3.1 Udstykning

Der må kun foretages udstykning, udmatrikulering eller arealoverførelse så grunde har et minimumsareal på 1500 m^2.

Matrikulære ændringer må derudover kun foretages i det omfang, at de er i overensstemmelse med lokalplanens intention.

Note - Udstykning

Der er sat en minimumsstørrelse for udstykning for at sikre, at landsbykarakteren fastholdes så grundene ikke bliver for små, og at der fortsat er større havearealer og grønne kig mellem husene.

§ 4 Anvendelse

§4.1 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, nærmere bestemt kirke med tilhørende funktioner, kirkegård og grønt område.

Delområde B må kun anvendes til boliger.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Placering af boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal placeres med den længste facade mod vej og så nær vej som muligt, dog skal den oprindelige bebyggelsesstruktur bevares, så hvis en bolig nedrives skal en ny opføres på samme placering. Dette omfatter også boliger beliggende på hjørnegrunde, som har den ene gavl mod vej.

For ejendomme beliggende langs Lille Vejleå syd for Torslunde Bygade samt Lille Bygade udlægges et byggefelt på 20 meter fra vejskel, hvor boligbebyggelse skal placeres indenfor.

§5.2 Byggelinjer

Der fastsættes en byggelinje mod Torslundevej på 8 meter fra vejskel.

Der fastsættes en byggelinje mod Lille Bygade på 2,5 meter fra vejskel.

Der fastsættes en byggelinje mod Smedeengen på 5 meter fra vejskel.

Note - Byggelinjer

Byggelinjen mod Lille Vejleå er fastlagt i henhold til vandløbsregulativet for Lille Vejleå, idet der skal være et arbejdsbælte på 5 meter som friholdes for bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art for at muliggøre udførelse af eventuelle vedligeholdelsesarbejde.

§5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25% for hver enkelt matrikel.

§5.4 Bygningshøjder

Boliger skal opføres i 1 ½ plan med udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 8,5

meter. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter.

Note - Bygningshøjder

På grunde som ligger placeret ligger langs Ll. Vejleå med meget hældende terræn kan byggeri fremstå delvist med to fulde etager, dog ikke i hele facadens længde og ikke så huset fremstår i to etager mod nabo.

§5.5 Carporte og garager

Der må ikke opføres dobbeltgarager.

§5.6 Udhuse, skure mv.

Der må placeres op til 2 to udhuse på hver ejendom på maksimalt 15 m2 hver.

Udhuse, drivhuse og overdækninger må ikke placeres i skel men skal placeres således, at det er muligt at bevare og vedligeholde hække og levende hegn dvs. minimum 0,5 meter fra skel. Højden må ikke overstige 2,5 meter.

For ejendomme beliggende langs Lille Vejleå syd for Torslunde Bygade samt Lille Bygade må der kun placeres ét udhus samt ét drivhus i arealet udenfor byggefeltet.

§ 6 Bevaring af bebyggelse

§6.1 Bevaringsværdige bygninger

Bygninger markeret på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

Der kan dog søges om tilladelse hos Ishøj Kommune til mindre ændringer for at tilbageføre bygningsdele på huset til en mere oprindelig arkitektur.

Note - Bevaringsværdige bygninger

Ændringer og tilbageførelse af bygningsdele kan eksempelvis være, at ændre farve på sit hus til den farve som huset oprindeligt har haft, udskifte taget til stråtag eller isætte vinduer som er tidstypiske for husets opførelsestidspunkt.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1 Facader og bebyggelsestyper

Facader skal fremstå i pudsede mursten, eventuelt med træbeklædte gavltrekanter i bemalet træ.

Ny bebyggelse skal opføres som længehuse og må ikke fremstå med frontspidser .

§7.2 Tag

Tage må kun være i uglaserede tegl, skiffer eller tagpap og have et udhæng på maksimalt 30 cm inklusiv tagrende eller være stråtage.

Tagene skal fremstå som symmetriske sadeltage med 45-50º taghældning uden valm.

Kviste og eventuelle ovenlysvinduer skal følge husets facadeinddeling og symmetri. Kviste må ikke placeres nærmere gavlen end tre meter.

§7.3 Vinduer

Vinduer skal være tofløjede med gennemgående sprosser såsom "bondehusvindue" med med tre ruder i hvert vinduesfag eller som dannebrosvindue. Vinduer skal placeres så de skaber en symmetrisk facade med samme afstand imellem sig. Der kan eksempelvis opsættes enkelte vinduer i gavl, der har en anden udformning, det kan fx være et mindre rundt vindue eller et enkeltføjet vindue.

§7.4 Carporte og garager

Carporte og garager må kun udføres i bemalet træ og taget skal være fladt med en mindre afvandingshældning.

Carporte skal være med åbne sider, dog kan der etableres udhus sammen med carportens ene side.

§7.5 Udhuse, skure mv.

Udhuse må kun fremstå i bemalet træ.

§ 8 Vej, sti og parkering

Vej

§8.1 Vej

Eksisterende veje og vejforløb bibeholdes.

Sti

§8.2 Sti

Eksisterende stiforbindelser fasholdes som vist på kortbilag 5 og må kun have grusbelægning eller græsunderlag.

Parkering

§8.3 Parkering

Delområde A

Eksisterende parkeringsplads bibeholdes.

Delområde B

Der skal etableres 2 parkeringspladser per bolig.

§ 9 Ubebyggede arealer

§8.1 Bevaringsværdig beplantning

Beplantning markeret på kortbilag 4 udpeges som bevaringsværdig og må derfor ikke fjernes/fældes. Træer skal bevares som fuldkronede individer. Dvs. der heller ikke må foretages beskæringer, herunder kapning, styning eller kronereduktion i øvrigt uden Ishøj Kommunes tilladelse. Træer, der på tidspunkt for lokalplanens ikrafttræden fremstod stynet, skal dog fortsat stynes. Frugttræer, der af hensyn til frugtsætning og høst ønskes beskåret, kan beskæres uden Ishøj Kommunes tilladelse.

§8.2 Oplag

Der må indenfor lokalplanens område ikke være oplag.

§8.3 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/-30 cm. Efter endt regulering skal terrænet være med bløde s-formede kurver uden tekniske skråninger eller støttemure.

§8.4 Hegn og stakit

Hegn må kun etableres som levende hegn med hjemmehørende arter såsom Alm. Syren, Alm. Hvidtjørn, Naur, Taks, Buskroser, Bærmispel, Bøg, Avnbøg, Lærk og lignende. Der må ikke opsættes fast hegning langs med det levende hegn.

Mod vej kan der dog opsættes mindre stakitter i træ i en maksimal højde på 90 cm. Stakittet skal fremstå bemalet og med lodrette brædder med mellemrum.

Der kan også etableres tøropsatte stensætninger/stendiger langs vej.

Note - Hegn og stakit

Levende hegn kan suppleres med et mindre trådhegn i forbindelse med plantning af ny hæk, hundesikring og lignende. Trådhegnet må maksimalt være 120 cm højt.

Der gøres opmærksom på, at eksisterende stensætninger/stendiger er beskyttede i henhold

til Museumsloven.

§8.5 Befæstning

I forhaver må der kun befæstes med græs, grus, perlesten, brosten eller chaussésten.

§ 10 Klima og energi

§9.1 Solceller/solfangere

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på de tagflader der vender mod vej. Eventuelle solfangere og solceller skal søges opsat symmetrisk på tagfladen.

§ 11 Forsyning

§10.1 Lednings- og forsyningsanlæg

Lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordkabler.

§10.2 Spildevand

Spildevand skal tilsluttes Ishøj Spildevand A/S.

§ 12 Servitutter

§13.1 Servitutter

Der ophæves ikke servitutter.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§14.1 Endelig vedtagelse

Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby ophæves lokalplan nr.1.15 Torslunde landsby.

§ 14 Retsvirkninger

§15.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 8 uger. Når denne frist for indsendelse af indsigelser, forslag og kommentarer er udløbet, kan der ifølge planlovens § 13, stk. 2 opnås tilladelse til en udnyttelse af ejendommen, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato, hvor lokalplanforslaget offentliggøres og til den endelige vedtagelse af lokalplanen bekendtgøres - dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse må ejendomme, forslaget omfatter, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

§15.2 Endelig vedtagelse

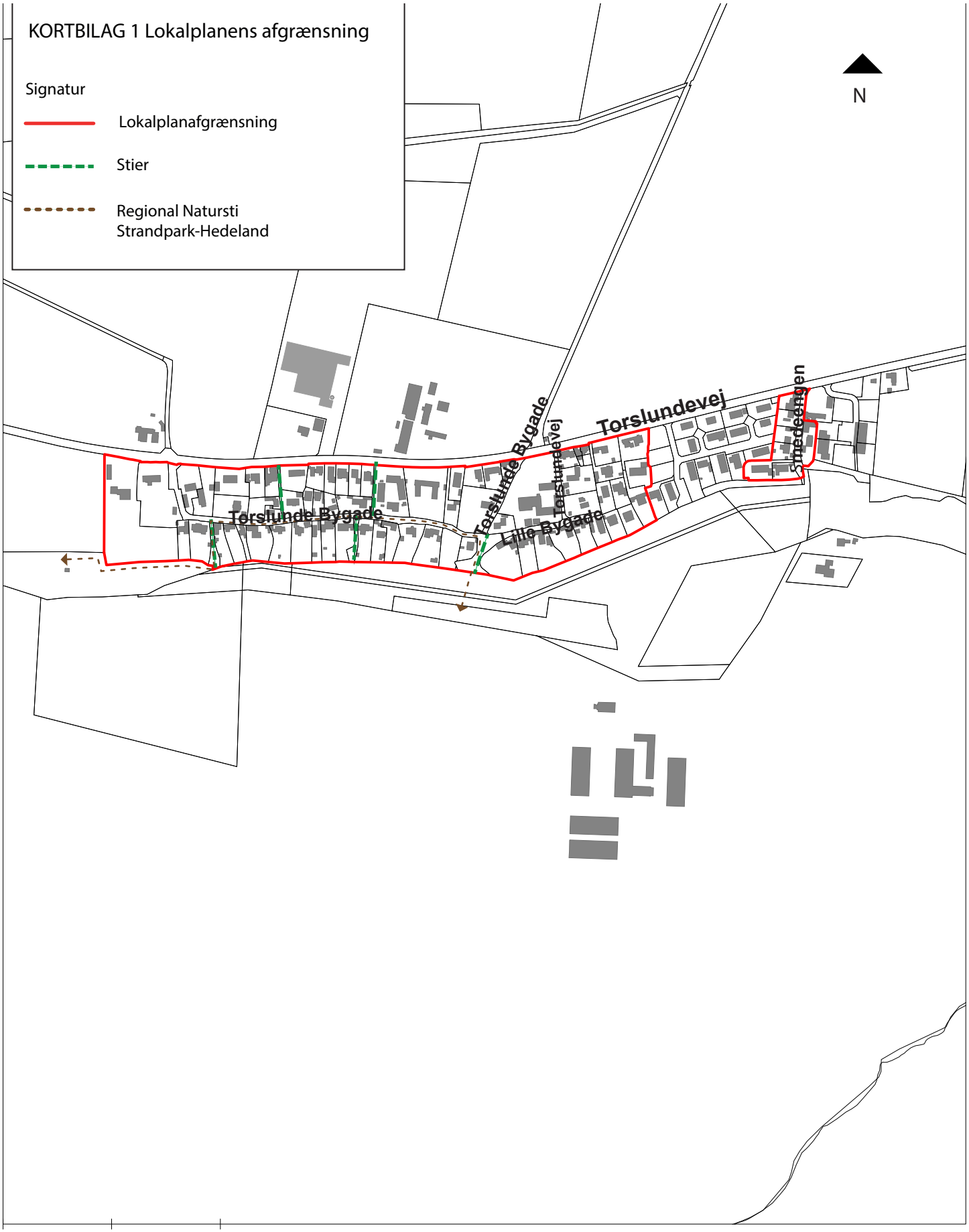
Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 1.95 Bevarende Lokalplan for Torslunde Landsby ophæves lokalplan nr. 1.15 Torslunde Landsby.

I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kort og bilag

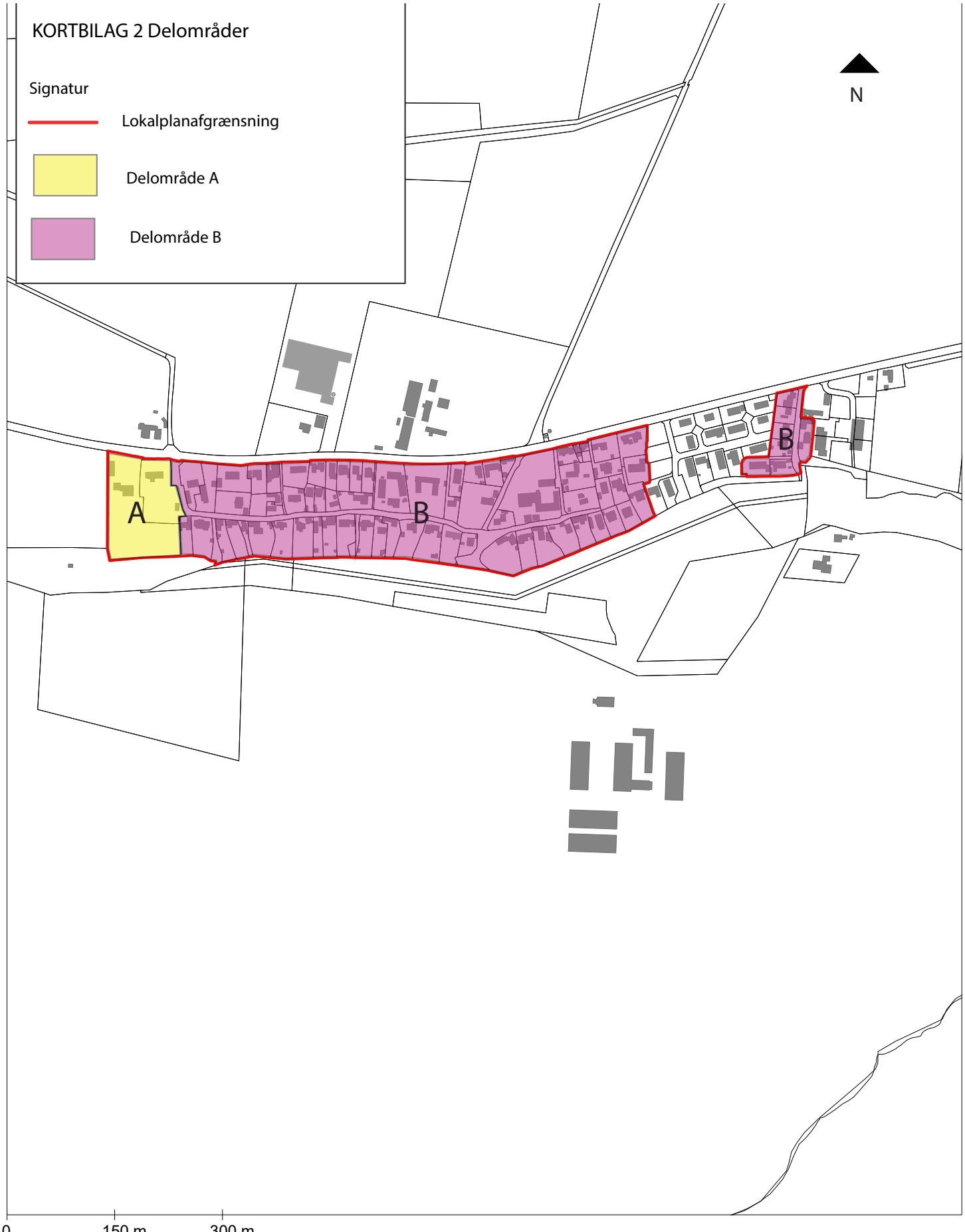
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



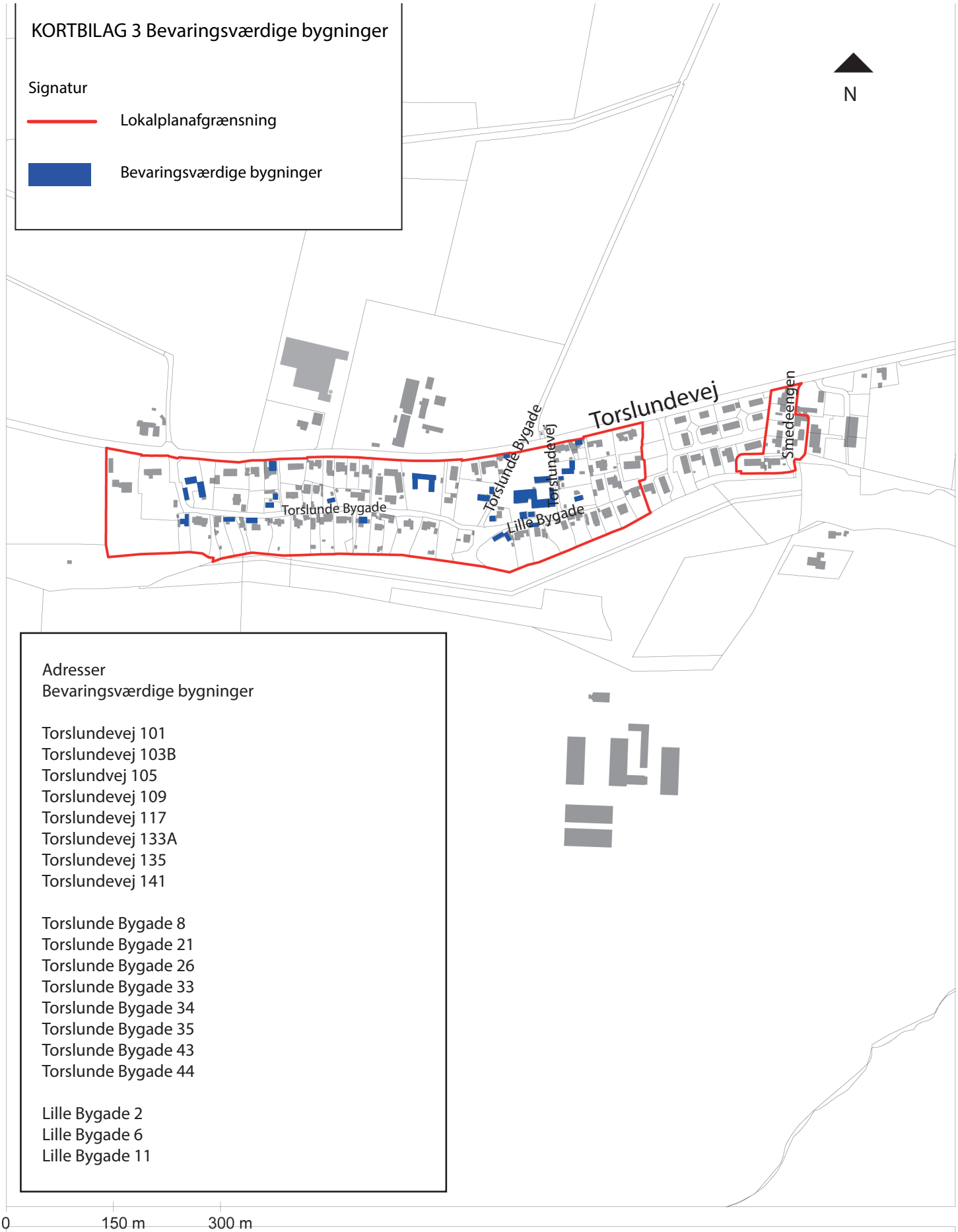
Ishøj Kommune

Lokalplan 1.95



Ishøj Kommune

Lokalplan 1.95


KORTBILAG 3 Bevaringsværdige bygninger
Signatur
Lokalplanafgrænsning
Bevaringsværdige bygninger
N
Torslundevej
Torslunde Bygade
Torslundevej
Smedeengen
Torslunde Bygade
Lille Bygade
Adresser
Bevaringsværdige bygninger
Torslundevej 101
Torslundevej 103B
Torslundvej 105
Torslundevej 109
Torslundevej 117
Torslundevej 133A
Torslundevej 135
Torslundevej 141
Torslunde Bygade 8
Torslunde Bygade 21
Torslunde Bygade 26
Torslunde Bygade 33
Torslunde Bygade 34
Torslunde Bygade 35
Torslunde Bygade 43
Torslunde Bygade 44
Lille Bygade 2
Lille Bygade 6
Lille Bygade 11
0
150 m
300 m
Ishøj Kommune
Lokalplan 1.95

KORTBILAG 4 Bevaringsværdig beplantning

Signatur

Lokalplanafgrænsning

Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdige stendiger



1.95 Bevarende lokalplan for Torslunde Landsby
Bilag 1 Oversigt over bevaringsværdige bygninger

Oversigten viser og beskriver de udpegede bevaringsværdige bygninger i landsbyen. Oplysninger om opførelsesår og eventuelle ombygninger og tilbygninger er hentet fra BBR, og der er derudover tilføjet informationer, som enten er oplyst af ejer eller Lokalhistorisk arkiv.

De udpegede huse bidrager enten generelt eller væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kul-turhistoriske udtryk, hvilket betyder, at der både kan knytte sig en vigtig historie til huset, eller være huse med en oprindelig arkitektur eller bygningsdetaljer, som fortæller om selve bygningen eller livet i landsbyen gennem tiderne. Husene er vurderet som bevaringsværdige ud fra en helhedsbetragtning om alder/oprindelighed, placering, arkitektur og bygningsdetaljer samt historie.



LIndegården

TORSLUNDE BYGADE 8





Opførelsesår 1878. Hus og staldbygning.

Hus og stald er en udstykning fra en tidligere dobbeltgård og bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Huset har stadig skorsten og en blanding af nye og gamle vinduer. Der er etableret en lang taskekvist, der dog ikke ændrer ved husets overordnede udtryk. Huset er placeret med gavlen tæt på vej (da det er en hjørnegrund) og har facaderne orienteret mod syd og nord.

Stalden ligger med den lange facade mod vejen, og er en muret bygning med træbeklædt trekantsgavl og rød-malet træværk og pandeplader på taget.

TORSLUNDE BYGADE 21



Opførelsesår 1902. Fungerede fra 1904-1916 som privatskolen "Casa Nostra".

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og har en speciel historie, der gør den kulturhisto-risk værdifuld. Huset er ombygget ad flere omgange og har blandt andet også fungeret som tegnestue. Det har dog bibeholdt et relativt beskedent omfang og udtryk mod bygaden. Hu-set har skorsten, omløbende savtaks-gesims og enkelte tagvinduer. Der er etableret tilbygninger mod gavl og haven som ikke er bevaringsværdige.

TORSLUNDE BYGADE 26



Opførelsesår 1877.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og er ombygget i 1948. Den bevaringsværdige del af huset udgør kun den del, der ligger mod facaden mod bygaden og ikke den senere tilbygning, som ligger bag ved. Huset har ikke længere skorsten og der er nyere vinduer også i taget. I gavlen er der isat vinduer som udgør en trekant. Huset ligger forholdsvis tæt på bygaden og er ikke placeret helt parallelt med denne.

TORSLUNDE BYGADE 33



Opførelsesår 1900. "Thomas Skomagers hus" navngivet efter skomageren som boede i huset 1914-1934.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og specielt den kulturhistoriske fortælling. Huset har ikke længere skorsten men fremstår med ubrudt tagflade mod vej. Der er sat vindue i gavl, der bryder med husets originale vinduessætning i forhold til placering og type. Karak-teristisk placering med facaden paral-lelt med og tæt på bygaden. Der er er opført en nyere tilbygning parallelt med det bevaringsværdige hus med tilsvarende udformning.

TORSLUNDE BYGADE 34



Klokkerens hus, opført i 1677 og ombygget i 1972.

Huset bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og specielt den kulturhistoriske fortælling. Huset er opkaldt efter den klokker der boede i huset. Hus og hverv gik i arv i flere genera-tioner. Huset ligger tilbagetrukket med facaden mod Torslunde Bygade og ligger højt i terræn. Hu-set har stråtag og skorsten samt en ubrudt tagflade.

TORSLUNDE BYGADE 35



Opførelsesår 1777. "Ole Skomagers hus".

Huset bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk og er navngivet efter en skomager som boede i huset fra 1882. Huset har skorsten og stråtag og kvistene er forholdsvis små og passende. Der er derudover træbeklædte gavltrekanter. Der er etableret et par enkelte vinduer i facade og gavl som bryder med husets originale vinduessætning i forhold til placering og type.

TORSLUNDE BYGADE 43



Opførelsesår 1910.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk men fremstår dog med en del om-og tilbygninger. Tilbygningerne også etableret med stråtag og træbeklædte gavltrekanter. Der er stadig skorsten og kvisten er mindre og passende til huset.

TORSLUNDE BYGADE 44





Pilegård. Stuehus fra 1908 og den lidt ældre ladebygning fra 1800.

Pilegården er en af de tre tilbageværende gårde, som ligger på sin oprindelige placering og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistorie. Gården er i dag opdelt i to selv-stændige matrikler, hvoraf stuehuset og den noget ældre lade ligger på én matrikel. Den anden længe (tidlige lade/stald) er udstykket til en selvstændig matrikel og indrettet som bolig i 1980´erne. Gården fremstår dog stadig som en samlet bebyg-gelse, og opdelingen er ikke synlig fra vej.

Laden ligger med en markant beliggenhed overfor Torslunde Kirke og fremstår med synligt bin-dingsværk, stråtag, hvidpudsede tavl og gavle samt oprindelige skodder og vindue. Dog ikke i op-rindelig farve som forme-gentligt er okkerrød.

Stuehuset fremstår med en gul pudset facade med omløbende gesims og nyere vinduer. To skor-stene er bibe-holdt, og der er isat enkelte ovenlysvinduer. Huset har oprindelig været med blank mur og har fået skiftet taget til røde vingetegl.

LILLE BYGADE 2





Opførelsesår 1822.

Ejendommen har to længer som begge er udpeget som bevaringsværdige og som bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. De er placeret vinklet, så den ene længe ligger placeret med facaden tæt på- og parallelt med bygaden. Den anden længe med gavlen mod bygaden. Der er etableret en mindre tilbygning så længerne fremstår sammenhængende. Det er kun den ene længe der har stråtag (men ikke skorsten). Begge fremstår med træbeklædte gavltrekanter. Tagfladerne fremstår ubrudte og facaderne har originale vinduer med tofarvede rammer.

LILLE BYGADE 6



Rundskuehuset. Opførelsesår 1827.

.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og særlig til den kulturhistoriske fortælling, idet huset i 1940 blev udloddet som rundskuehus. Huset fremstår med træbeklædte trekantsgavle, ubrudt tagflade og skorsten, og der er isat nyere vinduer. Huset har en nyere tilbygning som ligger tilbagetrukket fra bygaden og er placeret med gavlen mod vej.

LILLE BYGADE 11



Opførelsesår 1891.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistorie. Huset er forholdsvis beskedent og ligger tilbagetrukket fra vejen. Huset fremstår med træbeklædte trekantsgavle, nyere enkelte tagvinduer, og der er isat nyere vinduer. På ejendommen er der flere ældre udhuse med en meget tidstypisk placering og udformning som dog er kommet til en del år efter husets opførelse.

TORSLUNDEVEJ 101



Opførelsesår 1827. Hus mod Torslundevej, tidligere smedje.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Der har tidligere været smedje indtil ca. 1930. Der er isat nyere vinduer af forskellige typer. Huset består i dag af to længer, hvoraf den ene ligger parallelt med Torslundevej og den anden med gavlen mod vej men længere tilbagetrukket. Længen som ligger med gavl mod vej er ikke bevaringsværdig. Huset har en skorsten i gavlen, og der er isat tagvindue. Der er enkelte facadedetaljer såsom omløbende sav-taksgesims.

TORSLUNDEVEJ 103B





Opførelsesår 1822. To sammenbyggede længer og en garagebygning.

.

Både hus og garage/udhus bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Selvom garagen er opført i 1970´erne passer den dog i stil, farver og materialer med beboelseshuset. Der har tidligere i huset været både telefoncentral og købmandsbutik. Huset fremstår med en ubrudt tagflade, gavltrekant i træ, en original to fløjet fyldningsdør, to skorstene i den ene længe og en usædvanligt bred gavl. Nogle af vinduerne fremstår originale og andre som værende af nyere dato. Huset ligger lidt tilbagetrukket fra vej og med en stor gårdsplads ud til vejen.

TORSLUNDEVEJ 105

Lindegård. Opførelsesår 1850.

Gården bidrager yderst væsentligt til landsbyens arkitektoniske udtryk og kulturhistoriske fortælling. Særligt da stalde og lader er intakte og samlet set udgør de en meget synlig og vigtig fortælling om Torslunde landsbys landbrugshistoie. Gården har i princippet fire længer, hvor den stire røde trælade ligger utraditionelt placeret; parallelt med stuehuset i stedet for i en vinkelret placering med gavlen mod stuehuset.



Stuehuset fremstå i hvid puds med omløbende bloktandsgesims og koøje i gavlen. Der er enkelte mindre tagvinduer og de tre skorstene er bevaret i original udformning. Der er afblændet og ændret på vinduerne i facaden samt isat nye glaspartier.



Den store ladebygning er stort set bevaret intakt og fremstår også i træ med rød bemaling. Der er isat nyere vinduer og døre.



Ornestalden er bevaret men stækt ombygget, hvilket dog ikke er så synligt fra bygaden. Der er isat nye vinduer og indgangspartiet er ændret. Stalden er i pudsede murstensfacade.



Bagsiden af de hvidpudsede længer som tidligere fungerede som lade. Bygningen er idag indrettet til andren brug. Der er isat nye vinduer og lavet kviste, ændringerne er dog tilpasset de originale bygningsdetaljer og arkitetur.



Svinestalden er bevaret og fremstår i træ med rød bemaling tilsvarende den store ladebygning.

TORSLUNDEVEJ 109



Kaare Priens hus, opført 1649.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk. Den oprindelige del af huset er registreret til at være opført i 1649 og er af en meget beskeden størrelse. Der er opført en tilbygning i forlængelse af huset i 1975, med en væsentlig anden udformning og arkitektur -herunder vinduesformater. Det er således kun den ældste del af huset, der er udpeget som bevaringsværdig. Den oprindelige del har stråtag og ligger med en meget markant og synlig placering på hjørnet af Torslundevej og Torslunde Bygade. Facadehøjden udgør 1/3 af husets samlede højde, hvilken også er karakteristisk for ældre landsbyhuse. Der er ikke længere skorsten, og vinduerne har været skiftet gennem tiden.

TORSLUNDEVEJ 117



Toftegård, genopført efter brand i 1998.

Gården er en af de få tilbageværende gårde og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk, idet gården er genopført med udgangspunkt i den oprindelige Toftegård. Gården består af tre sammenhængende længer og har bibeholdt den oprindelige placering og bebyggelsesstruktur. Gården er opført med bindingsværk, stråtag, skorstene samt træbeklædte gavltrekanter. Der er derudover isat bondehus vinduer med synlige beslag.

TORSLUNDEVEJ 133A



Opførelsesår 1910.

Huset bidrager generelt til landsbyens arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk, dog er tilbygningen på husets gavl ikke bevaringsværdig. Huset er i beskeden størrelse og har fine detaljer i murværket med dråbefrise på omløbende gesims og gavl med bølgefrise. Der er ikke tagudhæng og facaden fremstår symmetrisk.

TORSLUNDEVEJ 135



Tidligere købmandshandel. Opført 1896.

Huset er tidligere købmandshandel med butiksfacade i gavlen ud mod Torslundevej og bidrager væsentligt til landsbyens arkitektur og kulturhistorie. Ejendommen har udover butik også nogle ældre tilbygninger, som bl.a. en gammel staldbygning, der dog ikke er udpegede som bevaringsværdige. Huset er i mursten og fremstår med en hvid pudset facade, oprindeligt har huset dog været i blank mur. Der er enkle detaljer såsom omløbende savtaksgesims samt skorsten. Både døre og vinduer er udskiftet og butiksindgangen i gavlen og indgangsparti på den østlige facade, er nu muret til.

TORSLUNDEVEJ 141



Ladebygning til Pilegården, opført 1649.

Tidligere længe med høloft og stald tilhørende Pilegården. Længen blev omdannet og udstykket fra resten af gården i 1985. Bygningen fremstår med hvidmalet facade, pandeplader og bræddebeklædning som danner et facadebånd langs facadens top. Beklædningen fremstår på den ene faca-de blåmalet og den anden malet med rødlig farve. Vinduer og døre er skiftet men isat i de oprindelige vindueshuller. Den tidligere port er i dag tilmuret.

.

Til: Høje Taastrup Provsti (hoejetaastrup.provsti@km.dk), ff@fogh-folner.dk (ff@fogh-folner.dk)
Fra: Helsingør Stift (KMHEL@KM.DK)
Titel: Forslag til lokalplan og ændring af kommuneplan Høje-Taastrup Kommune - høring af provsti og kgl. byg.
Sendt: 21-07-2021 15:17
Bilag: Forslag til LP 2.05.3 for Rådhusgrunden Høje-Taastrup.pdf; Forslag til Tillæg nr. 42 til KP 2014.pdf;

Til Høje Taastrup provsti og den kgl. bygningsinspektør

Hermed videresendes fra Plancenteret forslag til Lokalplan 2.05.3 og forslag til tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup kommune.

Såfremt I finder at der er forhold der skal gøres indsigelse imod, bedes disse indsigelser med begrundelse venligst fremsendt hertil **senest d. 3. september 2021**.

På forhånd tak.

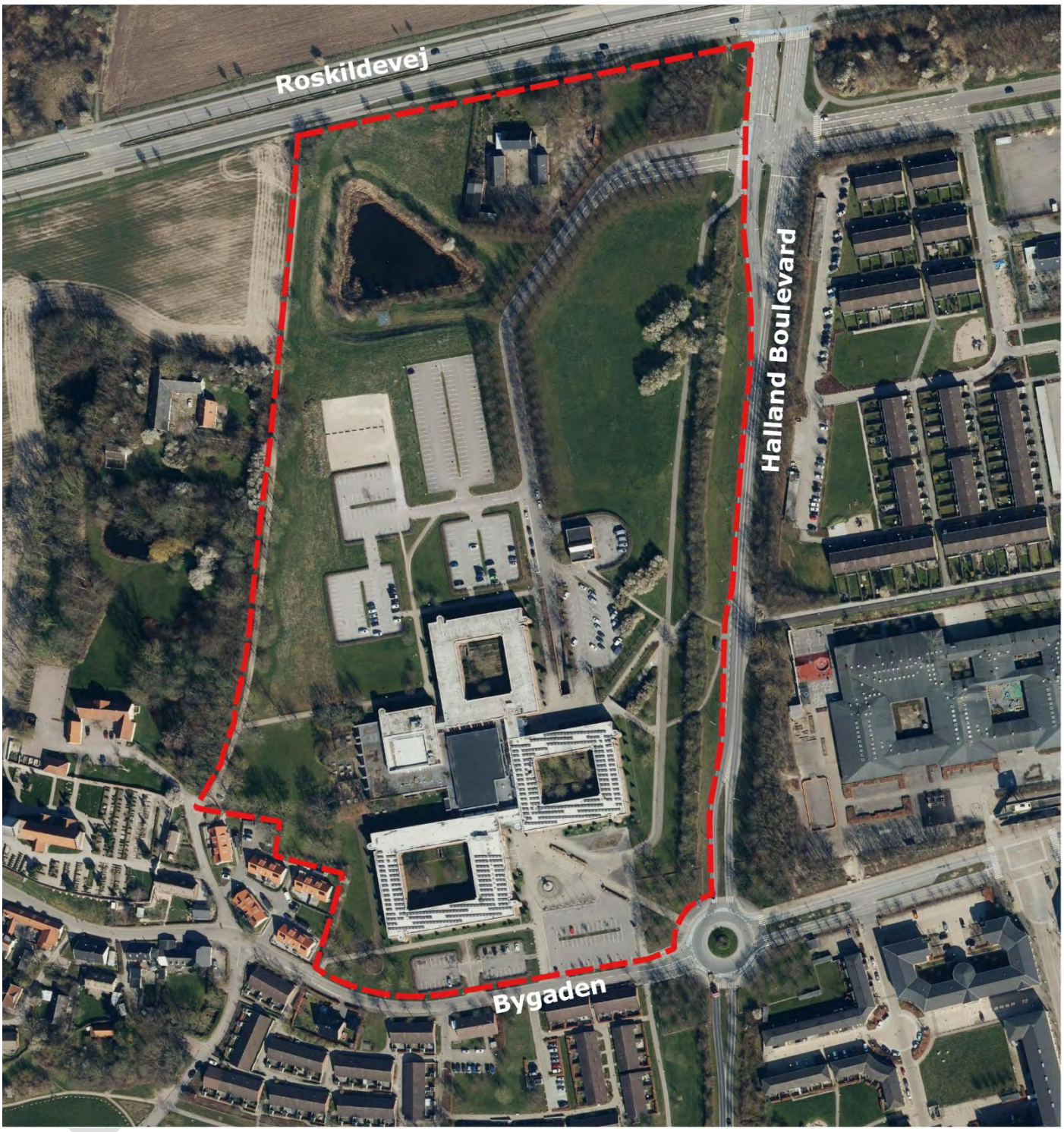
Med venlig hilsen

Marianne Carstensen
Specialkonsulent, cand.jur.

HELSINGØR STIFT

Vor Frue Kloster, Hestemøllestræde 3A, 3000 Helsingør
Tlf: 49 21 35 00 | direkte: 48 36 36 12
www.helsingørstift.dk

Læs mere om dine rettigheder efter databeskyttelsesforordning her.



Høje-Taastrup Kommune

FORSLAG

LOKALPLAN 2.05.3

For Rådhusgrunden

Juni 2021

Indhold

Indhold 2
Forord 3
Redegørelse for lokalplan 4
Forhold til anden planlægning 14
Tilladelser efter anden lovgivning 19
Bestemmelser 21
§ 1. Formål 21
§ 2. Område og zonestatus 21
§ 3. Anvendelse 21
§ 4. Udstykning 23
§ 5. Vej, sti og parkering 23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 27
§ 8. Skiltning og belysning 29
§ 9. Ubebyggede arealer 31
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 33
§ 11. Grundejerforening 34
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter 34
§ 13. Ophævelse af servitutter 34
§ 14. Retsvirkninger 35

Kortbilag 1: Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Kortbilag 2: Matrikelplan

Kortbilag 3: Delområder og kirkebyggelinje

Kortbilag 4: Situationsplan

Kortbilag 5: Vejkort

Kortbilag 6: Vejprofiler

Kortbilag 7: Kotekort

Kortbilag 8: Beplantningsplan med bevaringsværdig beplantning

Kortbilag 9: Parkering

FORSLAG

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.

Midlertidig retsvirkning

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.

FORSLAG



Afgrænsning af lokalplan 2.05.3

Baggrund

Kommunens rådhus flytter til en mere central placering i byen. Rådhusgrunden skal derfor overgå fra anvendelsen til offentlige formål til boligområde.

Lokalplan 2.05.3 udgør det planmæssige grundlag for et nyt boligområde og aflyser gældende lokalplan og byplanvedtægt for rådhusgrunden.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Roskildevej, Halland Boulevard, Bygaden og Præstegårdsvej. Se kortbilag 2.

Grunden er på godt 100.000 m^2.

Området har siden 1981 huset kommunens rådhus samt en materialegård. Der ligger desuden indenfor området et større regnvandsbassin.

Området ligger i forlængelse af Høje Taastrup landsby, og som nabo til kirken og det åbne land mod vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for et nyt boligområde med en blandet bebyggelse af overvejende tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og et mindre område med etageboligbebyggelse. Indenfor området kan endvidere etableres en dagligvarebutik, og offentligt tilgængelige grønne fællesområder bl.a. med en mindre sø. Der vil desuden kunne etableres daginstitutioner til børn, hvis behovet opstår.

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et en bebyggelsesplan fra developer. Ved detailprojekteringen skal der tages hensyn til brandredningskrav, indkigsgener m.v.

Området

Lokalplanområdet omfatter to bebyggelsesområder planlagt med ca. hhv. 176 og 110 boliger. Se kortbilag 3 og 4.

Bebyggelsen udgør ca. 30.000 m^2. Den samlede bebyggelses procent for området, eksklusive vejarealet til Halland Boulevard, bliver derved ca. 30.

Ud over mange mindre fælles opholdsarealer, vil det blive etableret et større fællesareal med parkkarakter og en sø.

Søen, der fungerer som regnvandsopsamler også for den gamle landsby, vil blive et centralt element i områdets rekreative arealer.

I tilknytning til de grønne fællesarealer etableres et bydels- og beboerhus, der kan indeholde en beboercafé med salg af lokale produkter. Huset vil være åbent og tilgængeligt - også for de tilstødende boligområder. Der skal således bl.a. være mulighed for beboercafé, selskabslokaler og lokale initiativer som salg af lokalt producerede produkter indenfor fødevarer og håndarbejde. Huset skal kunne drives af f.eks. en forening som et nonprofitforetagende, hvor indtægter fra diverse aktiviteter og medlemskontingenter m.v. dækker udgifterne til driften. Aktiviteten må ikke få karakter af en egentlig erhvervsvirksomhed.

Bydelen skal være tilgængelig fra naboområder med stigennemførsler og offentlig adgang til parkområderne.

FORSLAG

Indenfor området vil der blive udført en gennemgribende terrænbearbejdning, dog med udgangspunkt i et balanceret jordregnskab. Terrænet skal tilpasses naboområderne, så disse ikke belastes af afvanding eller markante terrænspring.

Bebyggelse

Den nye bebyggelse skal tilpasse landsbymiljøet hvad angår proportioner og karakter, og inspireres af landsbyens krumme gader og organiske byggeri med varierende materialer og forskellige bygningsudtryk.

Boligerne disponeres i klynger, der omslutter et indre, fælles gårdrum. Det fælles gårdrum støder op til boligernes private haver, og det er hensigten, at der dannes en naturlig sammenhæng mellem det offentlige rum og de private boliger.



Boligerne grupperes omkring et halvprivat gårdrum

Byggeriet skal have tilsvarende skala som landsbyen med en blanding af rækkehuse og kompakte parcelhuse. Dog kan der i området op mod Roskildevej opføres blokke med etageboligbebyggelse som en del af afskærmningen mod trafikstøj.

Den lave bebyggelse får varierende etageantal mellem en etage og to etager med udnyttelig tagetage. Etageboligerne kan opføres med op til 4 etager.

Boliger skal have vinduer i mindst to modstående facader eller i både en facade og en gavl. Hensigten er at sikre lyse og indbydende opholdsrum, også i de mindste boliger.

FORSLAG

Bebyggelsens højde defineres delvist af den 300 meter kirkebyggelinjen mod Høje Taastrup Kirke, se bilag 3. Indenfor kirkebyggelinjen er den maksimale bygningshøjde 8,5 meter. Området udenfor kirkebyggelinjen ligger samtidig længere væk fra den gamle landsby, og her vil der kunne bygges noget højere for at opnå den ønskede tæthed i området som helhed.

Bygningers højde fastlægges i forhold terrænkoter fastlagt af byggemyndigheden.

Husene skal opføres i varierende materialer og med varierende typer tag og taghældninger. Saddeltage, flade tage mv.



Husene opføres i forskellige materialer og med forskelligt arkitektonisk udtryk.

Materialer til facader og tage skal være traditionelle, naturligt patinerende og klimaresistente.

Kommunen er indstillet på at fremme genbrug af byggematerialer, primært teglmaterialer og træ.

Komposit, plast- og limbasserede fiberplader må kun anvendes, hvis de er produceret af genbrugsmaterialer, og skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde. De skal egne sig til den konkrete anvendelse og må ikke påvirke helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Store grønne fælles arealer er et karakterdannende element, og da den stationsnære beliggenhed samtidig forudsætter en relativ høj udnyttelse, indebærer det, at bebyggelsen gives en afstemt tæthed.

Bygninger kan således placeres i naboskel under forudsætning af, at de brandtekniske krav m.v. er opfyldte.

FORSLAG

Bygningen med dagligvarebutik skal i arkitektur og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse. Facaden skal opdeles i sektioner afgrænset af spring i facaden, murpiller, vinduesnicher m.v. Der skal være butiksvinduer i både øst- og sydfacaden. Dels for at gøre bygningen indbydende, dels af kriminalpræventive årsager.

Der vil indenfor lokalplanområdet kunne opføres en antennemast til mobiltelefoni. Antennemasten må ikke være højere end tekniske behov tilsiger. Den skal placeres så diskret som muligt evt. i forbindelse med høje træer eller på høje bygninger, og så vidt muligt udenfor kirkebyggelinjen mod Høje Taastrup Kirke. Mast og teknikhus skal fremtræde så diskret som muligt og med en farve, der mest muligt falder i et med omgivelserne.

Ansøgning om tilladelse til opstilling af en antennemast skal behandles som en dispensationsansøgning efter planloven. Masten skal give adgang til så mange operatører som muligt.

Udstykning

Det lave byggeri vil kunne udstykkes som enkeltboliger, men med meget små private haver, idet der samtidig vil blive lagt stor vægt på gode fælles opholdsarealer.

Opholdearealer

Der bliver fire kategorier af opholdsarealer.

- Et stort parkagtigt område, der også henvender sig til beboerne i de omgivende bydele.
- Mindre lokale pladser og trafikfrie gader.
- Halvprivate områder i de enkelte boligklynger.
- Små private haver i tilknytning til de enkelte boliger.

Opholdsarealer defineres som udearealer, der reelt kan benyttes til rekreativt ophold. Veje, stier, adgangsarealer, parkeringsarealer, beplantningsbælter, afstandsstykker, restarealer o.l. medregnes således ikke.

Veje, stier og parkering

Området opdeles i to delområder med hver deres adgang for biler, så der ikke kan køres på tværs af området. Det nordlige delområde får to adgangsveje, men kun en udkørsel af hensyn til trafikken på Halland Boulevard. Det sydlige område får kun en adgangsvej.

Intern i området vil der blive et hierarki af veje spændende over primærgader, sivegader/naturgader og lege/opholdsgader.

Primærgaderne udlægges i et tracé på 13 meter fra bolig til bolig med et vejudlæg på 10 meter. Tracéet rummer en række funktioner, herunder forhaver til boligerne, fortove, parkering for biler og cykler, affaldsskure m.v. Funktionerne kan være samlet i midten af gadens længdeprofil. Ved funktionerne indsnævres vejprofilet og der skabes en naturlig hastighedsdæmpning hvor to biler ikke kan passere hinanden.

FORSLAG

Sivegaden er en mindre vej med en parklignende karakter der ligger mellem boligerne og Naturparken. Der er kun bebyggelse, fortov og forhave i den ene side af vejen. Som i primærgaderne er der her også funktioner (f.eks. parkering og cykelparkering) som indsnævrer kørevejen.

Legegaderne er er bilfri zoner. Gaderummet skal fungere som en sikker lege og opholdszone for de tilstødende boligklynger. Legegaderne er en fælles lege- og opholdsgade med et fælles skur og en delebilsparkering, hvor gaden støder op imod primærgaden.

Omkring boligklyngerne etableres fortove som skaber adgang til klyngernes boliger.

Et stiforløb i de grønne områder giver tilgængelighed på kryds og tværs af området og kobler op til de omkringliggende gang- og cykelruter.

Der bliver parkering både i på de interne veje og i parkeringsbåse med fælles parkering for hele området. Der bliver desuden parkering på taget af dagligvarebutikken. Der vil ikke blive parkeringspladser på de enkelte boligparceller.

Det samlede parkeringsudlæg er dimensioneret under hensyn til områdets nære beliggenhed til Høje Taastrup Station. I forhold til mindre centralt beliggende boligområder er der derfor et relativet mindre antal parkeringspladser per bolig.

Støjafskærmning

Mod de overordnede veje, Roskildevej og Halland Boulevard, skal etableres støjafskærmning med henblik på at nedbringe vejstøj til under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Mod Roskildevej består støjskærmen af en mur. Muren skal udformes med en grøn karaktér, så den spiller sammen med de tilgrænsende arealer på denne del af Roskildevej.

Mod Halland Boulevard består støjskærmen af støjvolde, suppleret med mindre støjskærme hvor det er nødvendigt. Voldene skal have en landskabelig bearbejdning med forskydning i højde og forløb samt en hældning, der muliggør beplantning med buske og mindre træer.

Mod Halland Boulevard består støjskærmen af støjvolde, suppleret af mindre støjskærme, hvor det er nødvendigt. Voldene skal have en landskabelig bearbejdning med forskydning i højde og forløb samt en hældning, der muliggør beplantning med buske og mindre træer og eventuelt rekreative aktiviteter.

Natur, biodiversitet og historiske spor

Søen vil, ud over at være et smukt element i et landskab, der opfordrer til bevægelse og aktivitet, skabe nogle vigtige kvaliteter i forhold til biodiversitet. De permanent vanddækkede små søer og

FORSLAG

vandhuller danner vigtige biotoper med levesteder for mange arter af planter og dyr. De er desuden drikke, - fouragerings- og badeplads for mange vilde dyr.

Stendiget mod Bygaden er af historisk betydning for landsbyen og skal bevares i sin nuværende udformning.



Grundejerforening

Det er hensigten at en fælles grundejerforening skal overtage områdets fællesarealer, her under veje og parkeringsanlæg og stå for drift og vedligeholdelse.

Den tæt-lave og den åbent-lave boligbebyggelse samt butiksejendommen skal være omfattet af en samlet grundejerforening. Desuden skal etageboligbebyggelsen i delområde E kunne optages i grundejerforeningen.

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 gennemført en miljøscreening af lokalplan 2.05.3 for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for at udarbejde en miljøvurdering. Der er i miljøscreeningen redegjort tilstrækkeligt for relevante problematikker.

Vurderingen baseres på, at:

- Anvendelsen til boligformål ikke er mere miljøbelastende end anvendelsen til administrative offentlige formål.

FORSLAG

- Der vil blive etableret støjafskærmning mod de omliggende trafiktunge veje.
- Der er ikke nærliggende produktionsvirksomheder.
- Lokal natur bevares delvist og forbedres på en række punkter.
- Der er i planlægningen taget højde for den ændrede infrastruktur.

Støjgener

Området vil være påvirket af trafikstøj fra Roskildevej og Halland Boulevard. Mod Roskildevej og Halland Boulevard etableres støjafskærmning i form af volde eller skærme, så støj fra vejene reduceres til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Bebyggelsen mod Roskildevej udformes desuden under hensyntagen til vejstøjen.

Forurening

Der er indenfor området registreret to mindre jordforureninger på vidensniveau 1 (kendskab til aktiviteter, der potentielt kan have medført jordforurening). Kommende byggeri skal godkendes i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

Risiko for oversvømmelse

Der ikke indenfor planområdet registreret risikoområder for oversvømmelse.

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

Nærmeste Natura 2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 4,5 km nord for området.

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 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 lokalplanområdet. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkninger af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

FORSLAG

Naturbeskyttelse

Der er en del gamle træer, der må formodes at kunne være levested for bl.a. flagermus. Alléen langs områdets vestside fungerer formodentlig som ledelinje for flagermus, der raster i ældre huse i Høje-Taastrup Landsby og jager i Hakkemose-området samt for flagermus, der raster ved Hakkemosen og jager i de grønne dele af landsbyen. Eksisterende gamle træer bevares i stort omfang, og der plantes langt flere nye træer, end der fældes.

Det eksisterende regnvandsbassin i den nordlige del af området er levested for dyre- og planteliv. Regnvandsbassinet vil blive omlagt til en mere naturlig sø og indgår, sammen med en ny regnvandssø og regnbede, i et sø- og engstrøg, der bl.a. skal prioritere artsforskellighed. Regnvandsbassinet er beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det forudsætter en dispensation fra § 3 at ændre regnvandsbassinet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Indenfor en afstand på 300 meter fra Høje Taastrup Kirke må der således ikke opføres bygninger med en højde på over 8,5 meter i forhold til naturligt terræn. Hvis der skal etableres bebyggelse over 8,5 meter indenfor kirkebyggelinjen, vil det forudsætte en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens §65, stk. 2.

Produktionsvirksomheder

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

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 Vandværk, men uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der er to GEUS-boringer med 50 meter bufferzone indenfor området.

Området er derudover omfattet af Ishøj/Solhøj 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 ".

FORSLAG

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".

FORSLAG

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

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

Kommuneplan 2014

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

Kommuneplanen udlægger hele lokalplanområdet til "stationsnært kerneområde", hvilket indebærer, at det skal benyttes intensivt med tæt boligbebyggelse eller virksomheder med mange arbejdspladser.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplan 2.05.3 ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2160 og delvist indenfor rammeområderne 2170 og 2220.

Rammeområde 2160 udlægger området til "offentlige formål, Rådhus". Den maksimale bebyggelsesprocent for området er fastlagt til 40, og der kan bygges i op til to fulde etager

Lokalplan 2.05.3 er ikke i overensstemmelse rammebestemmelser i rammeområde 2160, idet lokalplanen udlægger området til blandede boligtyper, dagligvarebutikker, grønne områder og daginstitutioner. Desuden giver lokalplanen delvist mulighed for en noget højere bebyggelse. Lokalplan 2.05.3 forudsætter derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet forslag til tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014. Tillægget ændrer anvendelsen til helårsbeboelse med mulighed for detailhandel, grønne friarealer og daginstitution samt mulighed for delvist at bygge i op til 4 etager.

Lokalplan 2.05.3 kan ikke vedtages endeligt, før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Rammeområde 2170, udlægger området til boligbebyggelse i op til to etager og omfatter del af vejarealet til Halland Boulevard.

Rammeområde 2220, udlægger området til "offentlige formål, uddannelsesinstitution" og omfatter del af vejarealet til Halland Boulevard.

Rammeområderne 2170 og 2220, bliver vurderet til at være tilstrækkeligt plangrundlag til vedtagelse af lokalplan 2.05.3, idet de aktuelle områder fortsat udlægges til vejareal for Halland

FORSLAG

Boulevard. Vejarealet til Halland Boulevard vil derfor ikke blive omfattet af tillæg nr. 42 til kommuneplanen.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Høje Taastrup bymidte, hvor der kan anlægges i alt 52.000 m^2 butiksareal.

I tillægget til kommuneplan 2014 vil der blive givet mulighed for at etablere dagligvarehandel med et samlet butiksareal på op til 1.500 m^2. Arealet kan benyttes til en stor eller flere små butikker.

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 2-05, lokalplan 2.05.1, lokalplan 2.07.2 og byplanvedtægt 2-06

Lokalplan 2.05.3 aflyser de dele af byplanvedtægt 2-05, lokalplan 2.05.1, lokalplan 2.07.2 og byplanvedtægt 2-06, der ligger indenfor lokalplanens område.

Byplanvedtægt 2-05 udlægger området til "offentlig administration med mulighed for enkelte personaleboliger". Der fastlægges en maksimal udnyttelsesgrad op 0,3 og et maksimum på to etager.

Lokalplan 2.05.1 udlægger området til "offentlige formål, administration og tilhørende aktiviteter". Lokalplanen fastlægger i bilag bebyggelsens omfang og placering.

Lokalplan 2.07.2 omfatter den sydligste del af lokalplan 2.05.1's område. Området udlægges her til offentlige formål, bl.a. parkering for de beskyttede boliger syd for Bygaden. Der vil blive etableret et antal erstatningsparkeringspladser syd for Bygaden i tilknytning til de beskyttede boliger.

Byplanvedtægt 2-06 udlægger et vejareal til Halland Boulevard i 40 meters bredde. Det er den del af vedtægten, der delvist bliver aflyst af lokalplan 2.05.3.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politiker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplan 2.05.3 understøtter kommunens udviklingsstrategi med vision om bæredygtig vækst og grønne omgivelser med respekt for områdets karakter.

Arkitekturstrategien

Det planlagte boligområde skal understøtte Byrådets strategiske mål for arkitekturpolitikken:

- Nybyggeri, om- og tilbygninger skal i bebyggelser og områder med særlig arkitektonisk kvalitet eller særegen karakter udformes ud fra en helhedsforståelse og i respekt for sammenhænge og omgivelser
- Rammerne for fællesskaber og fysiske mødesteder i boligområder, skal udvikles, så de understøtter de sociale

FORSLAG

relationer på tværs af befolkningsgrupper, og bidrage til flere inspirerende og trygge rammer for fællesskaber.

Der er i lokalplan 2.05.3 fokuseret på beliggenheden op til Høje Taastrup Landsby og fremme af lokale fællesskaber.

Natur og Friluftspolitik

Høje-Taastrup Byråd har vedtaget en natur- og friluftspolitik, der understøtter en fortsat grøn og bæredygtig udvikling af kommunens natur og grønne områder. Målet er levende byer, hvor grønne byrum inspirerer til ophold, rekreation, leg og bevægelse.

Lokalplan 2.05.3 udlægger et grønt fællesareal, der bl.a. rummer flere mindre søer og mange gamle træer.

Træstrategi

Træer er arkitektoniske og rumlige elementer, og de er med til at give liv, identitet og karakter til et område. De skaber kontinuitet mellem land og by og udtrykker årstidernes skiften med deres individuelle særpræg og skønhed. Høje Taastrup Kommunes Træstrategi.

Bevaringsværdige træer på Rådhusgrunden

En stor del af de gamle træer omkring Præstegårdsvej er bevaringsværdige og vil blive bevaret og integreret i en parkmæssig beplantning.

Desværre kan alléen langs Øtoftegårdsvej ikke indpasses i udviklingsplanerne, men der vil blive plantet betydelig flere nye træer i området end der fælles.

Ny beplantning vil bygge videre på de eksisterende arter med særligt fokus på variation og lysåbne træer, der giver mest muligt lysindfald til de tilstødende bebyggelser.

Sundhedspolitik

De fysiske rammer er et vigtigt element til kommunens Sundhedspolitik. Derfor skal nye planer udarbejdes efter følgende målsætninger:

- Styrke muligheden for at gående og cyklende borgere let og trygt kan komme rundt i kommunen.
- Tænke sundhed ind i planlægningen af kommunens byrum og naturområder.
- Samarbejde med boligområder om at skabe tilgængelige udeområder, der inspirerer til et aktivt liv.
- Tænke sundhed ind i forbindelse med nybyggeri eller ombygning af offentlige bygninger.
- Have fokus på sundhed, herunder arkitektur, tilgængelighed, lys, natur og støj ved indretning af bygninger.
- Eksperimentere med at udvikle rammer som både giver mere sundhedsfremme, men som samtidig skaber ejerskab, fællesskab og samarbejdsrelationer.

FORSLAG

Lokalplan 2.05.3 understøtter disse elementer ved:

- Et varieret byggeri med mange boligtyper for både familier og singler.
- Organisering af bebyggelsen i mindre enklaver med halvprivate fællesarealer.
- Byggeri i en overskuelig skala med varierende arkitektur og byggematerialer.
- Gode fællesområder og stillegader med mulighed for leg og ophold. Prioritering af gang- og cykeltrafik.
- Et beboerhus med mange aktivitetsmuligheder.

Boligpolitik

Kommunens boligpolitik har fire ben:

Bosætning og attraktivitet
Kommunens boligområder skal underbygge "rammerne om det gode liv".

Den nye boligbebyggelse på rådhusgrunden har gode forudsætninger for at leve op til målsætningen. Der bliver et varieret byggeri i en overskuelig skala med forskellig arkitektoniske elementer. Bygningsstrukturen er designet til at understøtte det sociale liv i området. Der bliver store fællesarealer, et fælleshus og lokal dagligvarehandel.

Miljø og bæredygtig boligudvikling
Klimapåvirkningen skal minimeres og byggeriet sikres mod fremtidige klimaændringer.

Lokalplanområdet lever på en række punkter op til kommunens klimaplan og spildevandsplan.

By- og boligområder i social balance
Uligheden mellem kommunens boligområder skal mindskes.

Lokalplan 2.05.3 underbygger variationen i boligtyper spænder fra enfamiliehuse til etageboliger, så der bliver gode muligheder for både familier og singler i alle aldre. Dog kommer der næppe de helt store boliger.

Økonomisk ansvarlig boligudvikling
Boligbyggeriet skal følges af høj kommunal service.

Lokaplanområdet er nabo til en skole og flere daginstitutioner. Kommunen har vurderet, at de forventede tilflyttende borgere vil passe fint ind i udviklingen på institutionsområdet.

Klimaplan

Det er en målsætning for kommunen at indtænke klima og bæredygtighed i alle kommunale aktiviteter. Boligopvarmning og transport er to af de helt store kilder til den lokale udledning af CO2. Klimaplan

FORSLAG

Den kommende boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet vil blive tilsluttet miljøvenlig fjernvarme i overensstemmelse med kommunens varmeforsyningsplan.

Den nære beliggenhed til Høje Taastrup Station forventes at mindske behovet for biltransport, og der er derfor lagt op til en relativt høj udnyttelse af området med tæt lavt byggeri og etageboliger.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er et centralt område for håndtering af spildevand fra hele oplandet. Kloaksystemet vil blive dimensioneret til at løse denne opgave.

Området er separatkloakeret, og i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan.

Håndtering af regnvand

Lokalplanen fastlægger befæstigelsesgrader for de enkelte anvendelseskategorier for at begrænse afledning af overfladevand til kloaksystemet jf. strategi for håndtering af regnvand.

Der ikke indenfor planområdet registreret risikoområder for oversvømmelse, men området har i dag en central placering i regnvandshåndtering fra et større område. Området skal fortsat kunne modtage store mængder overfladevand, og de fælles opholdsarealer vil blive indrettet i overensstemmelse hermed. Bl.a. med en udvidelse og omlægning af det eksisterende regnvandsbassin til en sø med tilstødende vådområder. En stor del af regnvandet fra Rådhusgrunden kan håndteres i den nye sø. Desuden kan regnvand fra Rådhusgrunden håndteres i plantebede i vejene samt to nye forsinkelses bassiner i naturparken. Er der behov for yderligere kapacitet til regnvand kan de grønne arealer i gårdhaverne bruges til forsinkelse. Ydermere kan der etableres faskiner under parkeringen i gaderne. Faskinerne kan således samtidig fungere som kapilærkasser til vejtræerne der står i tæt relation med parkering i gaderne.

Det generelle vandspejl vil ligge i kote 26,5 og kan stige til kote 28 ved skybrud.

I regnbedene vil regnvandet blive kombineret med en flora som kan tåle både tørre og våde perioder.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Området vil blive forsynet med fjernvarme.

FORSLAG

Andre planforhold

Miljøpåvirkning af omgivelserne

Området udlægges til boligformål. Dette vil ikke medføre ændring i niveauet for miljøpåvirkning af naboområder i forhold til den nuværende anvendelse til offentlige formål.

Der forventes ikke konflikter i forhold til bestående erhverv. Nærmeste erhvervsområde er transportcenteret, der ligger i ca. ½ kilometers afstand.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for servitutter tinglyst inden for lokalplanområdet. Tilstandsservitutter der vurderes uforenelige med lokalplan 2.05.3 aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 16, pkt. 4.

Deklaration indført i dagbogen 08.02.1984 opretholdes. Deklarationen giver offentligheden ret til at benytte Præstegårdsvej og benytte vejen som adgangsvej til Præstegårdsvej 5. Den giver desuden besøgende til kirken tilladelse til at benytte p-pladsen overfor præstegården.

Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 meter fra midten af Roskildevej. Servitutten er tinglyst med dato-løbenummer: 14.03.1964-3133-11. Servitutten opretholdes, og der skal i givet fald gives dispensation ved overskridelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

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

Affald

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

Vejforløb skal udformet således der skabes en serie af loops, som tillader kørsel med renovationskøretøjer. Affaldsskure skal placeret så de ligger med højest 50 meter fra de enkelte husstande. De er placeret, så vidt muligt, i direkte kontakt med renovationsbilens rute.

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

FORSLAG

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.

Indenfor matrikel 13a Høje-Taastrup by, Høje-Taastrup er der kortlagt to områder med mulig jordforurening på vidensniveau 1 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.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven tilsigter at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Kirkebyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 19. Byggeriets højde må således ikke overstige 8,5 meter indenfor en afstand på 300 meter fra kirkebygningen. Kommunen er dispensationsmyndighed, men Stiftsøvrigheden kan nedlægge veto.

Det eksisterende regnvandsbassin er registreret som ”beskyttet naturtype” og der må derfor ikke foretages ændringer i dens tilstand jf. lovens § 3. Bassinet er bl.a. levested for dyre- og planteliv. Regnvandsbassinet vil blive omlagt til en mere naturlig sø og indgå i et grønt område, der skal prioritere artsforskellighed.

Dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må jf. § 29a ikke skades, det gælder bl.a. alle flagermusearter. Der er i området en del gamle træer, der må formodes at kunne være levested for bl.a. flagermus. Alléen langs områdets vestside fungerer formodentlig som ledelinje for flagermus, der raster i ældre huse i Høje-Taastrup Landsby og jager i Hakkemose-området samt for flagermus, der raster ved Hakkemosen og jager i de grønne dele af landsbyen. En stor del af træerne vil blive bevaret.

FORSLAG

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (LBK. nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- Områdets anvendelse til helårsbeboelse.
- En varieret bebyggelse med hensyn til arkitektur og boligstørrelser.
- Sammenhæng med Høje Taastrup landsby, både med byggeriets udformning og tilgængelighed.
- Hensynet til den nære beliggenhed til Høje Taastrup Kirke.
- Udlæg af gode opholdsarealer, både for hele området og for de enkelte boliger.
- At biodiversitet og levesteder for både dyr og planter tilgodeses.
- Bevaring af en stor del af områdets gamle træer.
- Biltrafikken i området begrænses.
- Udlæg af stiforbindelser gennem området i sammenhæng med det overordnede stisystem.
- Sikre god fremkommelighed for personer med handicap.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende matrikler: 13a og del af 7000u begge Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. marts 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, B, E, D, G og H som vist på kortbilag 3.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

FORSLAG

3.1 Delområde B

Område B må kun anvendes til helårsboliger bestående af en blanding af enfamiliehuse, rækkehuse og klyngehuse. Enkelte boliger kan opføres i 2 plan med vandret boligskel.

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 kan indenfor området etableres daginstitutioner til børn.

Der kan indenfor området etableres et beboerhus. Huset må kun anvendes til fælles aktiviteter og servicefunktioner for beboere i lokalplanområdet.

3.2 Delområde E

Delområde E må kun anvendes til etageboligbebyggelse og rækkehuse.

3.3 Delområde D

Delområde D må kun anvendes til detailsalg af dagligvarer.

Der kan etableres fælles parkeringspladser for butikker og de tilstødende boligområder.

3.4 Delområde G

Delområde G må kun anvendes til rekreative formål; park, søer, leg, idræt og lignende.

Der skal indenfor delområde G etableres et bydels- og beboerhus. Huset må kun anvendes til fælles aktiviteter og servicefunktioner for beboere i lokalplanområdet og de tilstødende boligområder.

Bydels- og beboerhuset kan indeholde cafe med salg af kaffe, mad og produkter fra lokale avlere, husflidsfremstilling m.v.

Der kan indenfor delområde G etableres de nødvendige faciliteter og bygninger til brug i forbindelse med vedligeholdelse af de grønne strukturer indenfor lokalplanområdet. Der kan ikke herudover opføres bebyggelse.

Delområde G indgår i håndteringen af regnvand fra de tilstødende områder.

Mod Roskildevej skal etableres en støjskærm i op til 5 meters højde.

3.5 Delområde H

Delområde H er en del af vejarealet til Halland Boulevard.

Der skal indenfor området opføres en støjvold suppleret med mindre støjskærme i nødvendigt omfang for det bagved liggende boligbyggeri.

FORSLAG

3.6 Delområde B, D, E og G

De nævnte delområder må anvendes til opsætning af antenner og en antennemast til mobiltelefoni med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

Byrådet skal godkende placering, højde og udformning af mast og teknikhus.

§ 4. Udstykning

Fælles friarealer indenfor delområde B, E og G; veje, parkeringsanlæg, grønne fællesområder m.v. skal udstykkes selvstændigt med henblik på overtagelse af en grundejerforening.

Delområde D til dagligvarer skal udstykkes som en selvstændig matrikel, der ikke kan opdeles yderligere. Veje og parkeringsarealer kan dog udstykkes selvstændigt med henblik på overdragelse til en grundejerforening.

Delområde E kan udstykkes som sokkeludstykning med henblik på, at veje og friarealer skal kunne overtages af en grundejerforening/ejerforening.

Ejendomme indenfor delområde B kan udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 4.

§ 5. Vej, sti og parkering

Der anlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 5.

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området som vist på kortbilag 5. Der kan således etableres en overkørsel fra Bygaden og to overkørsler fra Halland Boulevard, hvoraf den nordligste ikke må anvendes som udkørsel fra lokalplanområdet.

Der skal etableres interne veje i principper som vist på kortbilag 5. Interne veje udformes som anført nedenfor. Se kortbilag 5 og 6.

Primærgader
Primærgaderne skal have et profil på 10 meter fra boligparcel til boligparcel. Profilen rummer fortov og diverse funktioner som Parkering, cykelparkering og affaldsskure.

Naturgader/sivegade
Naturgaderne (sivegader) er mindre veje med en parklignende karakter. Gaderne ligger mellem boligerne og de grønne fællesområder. Profilet er fastlagt til 6,3 meter og der er kun bebyggelse fortov og forhave i den ene side af vejen.

Legegader
De grønne gader er bilfri zoner. Vejprofilet varierer, men der skal udlægges et samlet 13 meter bredt areal mellem bygningerne. Arealet rummer bl.a. forhaver, fælles skur og delebilsparkering,

FORSLAG

hvor gaden støder op mod primærgaden. Der er tre typer kantzoner langs legegaderne.

Kørearealer må kun anlægges med fast belægning og hældning mod afløb, hvor der sker kontrolleret afledning til kloak.

Alle køreveje inden for lokalplanområdet skal dimensioneres til at kunne bære lastbilstrafik, bl.a. i form af beredskabskøretøjer, flyttebiler og renovation.

Fortove skal belægges med fliser eller asfalt, så der er let passage for gangbesværede.

Der må ikke etableres overkørsel til den enkelte boligparcel.

5.2 Stier

Der skal etableres stiforløb igennem området som vist i princippet på kortbilag 5.

Overordnede gennemgående stier skal have en bredde på mindst 4 meter. Stierne skal have en fast, handicapvenlig belægning; asfalt, grus eller fliser.

Interne stier skal have et trace på minimum 1,5 meter, og hvor de løber mellem bygninger, skal der være mindst 3 meter mellem bygningerne. Stierne skal have en fast belægning; asfalt, grus, eller fliser.

Stier og fortove skal udformes så de tilgodeser mennesker med bevægelseshandicap hvad angår hældning og belægninger. Der må ikke være fremspring eller forhindringer, der er til fare for synshandicappede. F.eks. udvendige trapper.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1,3 p-plads pr. bolig i enfamiliehus eller dobbelthus/rækkehus.
- 1 p-plads pr. bolig i etageboligbyggeri.
- 1 p-plads pr. 25 m^2 detailhandel (brutoetagemeter opgjort efter planloven), beboerhus og daginstitution.

Inden for lokalplanområdet skal der indenfor p-normen etableres 10 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 6 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

Handicapparkeringspladserne skal anlægges dels tæt på dagligvarebutikken, dels jævn fordelt i området.

Parkeringsarealerne udlægges principielt som vist på kortbilag 9.

Der må ikke anlægges parkeringspladser på de enkelte boligparceller.

FORSLAG

Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres køretøjer på 3.500 kg totalvægt og derover.

5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 3 p-pladser pr. bolig
- 1 p-pladser pr 25 m^2 detailhandel, beboerhus og daginstitution.

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgangspartier, principielt som vist på kortbilag 9.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Der må indenfor lokalplanområdet opføres i alt 30.000 m^2 bebyggelse.

Der må højst opføres 300 boliger indenfor lokalplanområdet.

Der udlægges en byggelinje mod Roskildevej på 30 meter fra vejmidte.

6.1 Delområde B

Bebyggelsen skal bestå af mindre bygninger samlet i klynger, i princippet om vist på kortbilag 4.

En rækkehusbebyggelse må ikke være længere end 45 meter.

Bebyggelse skal holdes i en afstand på mindst 1,5 meter fra vejskel samt overordnede stier og fælles opholdsarealer.

Mod naboskel eller skel mod interne stier kan bebyggelsen placeres i skel. Det forudsætter dog, at bygningerne kan overholde brandtekniske krav, samt at vinduer placeres, så der ikke opstår indkigsgener til naboerne.

Bygninger må ikke have en større husdybde end 12 meter.

Bebyggelsen må højst opføres i to etager med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens højde må ikke overskride 10,5 meter over terræn. Indenfor kirkebyggelinjen dog kun 8,5 meter over terræn.

Facadehøjden må ikke overstige 8 meter over terræn.

Der skal i videst muligt omfang tages hensyn til skyggevirkningen på private haver og fællesarealer ved fastlæggelse af bygningernes placering, højde og taghældning.

Der må til hver bolig højst opføres et skur på op til 6 m^2 og et drivhus på op til 5 m^2.

Der må ikke opføres udestuer.

FORSLAG

6.2 Delområde E

Bebyggelsen skal opføres enten som rækkehuse eller som etageboliger i op til 4 etager.

Bebyggelsen skal opføres omkring et eller to fællesarealer.

Der kan maksimalt opføres 114 lejligheder med et samlet bruttoetageareal på 8.500 m^2 som etageboligbebyggelse.

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Altaner, tagterrasser og depotrum indgår ikke i beregningen.

Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 75 m^2 brutto etageareal. Ingen bolig må være under 65 m^2 brutto etageareal.

Højst en tredjedel af lejlighederne må være 1 eller 2 værelsers.

Lejligheder skal have vinduer på mindst to sider.

Bygningshøjden må ikke overstige 17,5 meter for 4 etagers bygninger og 14,0 meter for 3 etagers bygninger.

Facadehøjde må ikke overstige 13 meter over terræn for 4 etagers bygninger og 9,5 meter over terræn for 3 etagers bygninger målt ud fra et for den enkelte bygning fastlagt niveauplan.

Husdybder må ikke overstige 12 meter.

Tage skal generelt have en hældning på mellem 20 og 50 grader og primært udføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage. Højst 15 procent af bebyggelsen må opføres med ensidig taghældning. Af denne andel må højst 15 procent af bebyggelsen udføres med flade tage (hældning 3-5 procent).

Den enkelte bygning må ikke have en facadelængde på over 30 meter.

Der skal være et depotrum til hver lejlighed på mindst 3 m^2. Depotrum skal placeres i beboelsesbygningen; enten i kælder, på loft eller integreret i boligen.

De enkelte boligblokke skal opføres forskudt for hinanden, og må højst have 2 opgange hver.

Byggeriet må ikke opføres som altangangsbyggeri.

Alle etageboliger skal have altan eller terrasse, som ikke vender mod nord.

Der kan opføres fælles skure til cykler.

Bygninger til drift i tilknytning til etagebebyggelsen må have et samlet areal på højst 50 m^2. Herudover må der ikke opføres skure på fælles friarealer.

Til rækkehuse må der til hver bolig højst opføres et skur på op til 6 m^2 og et drivhus på op til 5 m^2.

Der må ikke opføres udestuer.

FORSLAG

6.3 Delområde D

Der kan opføres højst en bygning i højst en etage og med et grundareal på op til 1.750 m^2.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 1.500 m^2. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.500 m^2. Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

Bygningens tag kan udnyttes til parkering.

Bygningen må ikke have en større højde over terræn end 9 meter over et af byggemyndigheden fastlagt niveauplan. Åben hegning samt trapperum, elevatorskakte og ventilationsanlæg medregnes ikke i bygningshøjden.

Bygningen kan opføres helt ud til vejskel.

6.4 Delområde G

Beboerhuset indenfor delområde G skal opføres med et brutto etageareal på mellem 150 og 450 m^2.

Huset må kun opføres i et plan, evt. med udnyttelig tagetage.

Indenfor delområde G må i øvrigt kun opføres sådanne mindre bygninger og skure, der er nødvendige for områdets funktion og pleje.

Langs Roskildevej skal opføres en støjskærm i 4 meters højde eller efter dokumenteret behov.

6.5 Delområde H

Delområde H er en del af vejarealet til Halland Boulevard.

Der skal indenfor områder anlægges støjvolde i op til 4 meters højde, afmålt efter behovet for støjafskærmning mod Halland Boulevard. Støjvoldene kan suppleres med mindre støjskærme, hvor der er behov.

Støjvoldene skal have en hældning på højst 1:4 mod vest og 1:3 mod øst, hvor ”1” er den lodrette faktor. Voldene udformes som et rekreativt landskabselement.

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Materialer

Bygningsfacader skal fremstå i naturlige, vejrbestandige materialer; tegl, keramiske plader, natur sten, savskåret træ, skifer, zink eller andre metalplader. Der må ikke anvendes spånplader eller andre limbaserede materialer. Farver skal være afdæmpede.

FORSLAG

Tage skal fremstå i samme materiale som facade eller dækket med tagsten i tegl, skifer, spån eller sedum. Tagelementer kan indfattes i zink eller alu.

På bygningen til detailhandel kan etableres parkeringsdæk på taget.

Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer undtagen glas. (glanstal maks. 30).

Kommunen kan tillade, at der anvendes genbrugsmaterialer, når disse lever op til krav om god holdbarhed og god finish og tilpasses det omgivende bomiljø.

Der kan opsættes solceller og solvarmeanlæg på tagene, når de integreres i tagkonstruktionen. Elementerne må højst have en lysreflektionsværdi på 7% jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

Døre og vinduer skal udføres med karme og rammer i træ eller metal/alu.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i korrosionsfrit metal.

7.2 Sekundære bygninger

Skure må kun opføres i træ som planker og lister (herunder (genbrugsmaterialer i disse materialer) eller i samme materialer som tilstødende bygninger.

Taghældning må højst være 25 grader.

Tagmaterialer skal være tagpap eller som hovedhuset.

7.3 Antenner og skorstene

Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn eller for etageboligbebyggelse og dagligvarebutik på taget.

Der må ikke etableres skorstene i bebyggelsen.

Delområde B

7.4 Facader

Facader skal udføres med varierende materialer indenfor samme bygningsklynge.

7.5 Tage

Tage skal generelt have en hældning på mellem 20 og 50 grader og primært udføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage. Højst 15 procent af bebyggelsen må opføres med ensidig taghældning og her ud over højst 15 procent med flade tage (hældning 3-5 procent).

FORSLAG

Delområde E

7.6 Tage

Tage skal generelt have en hældning på mellem 20 og 50 grader og primært udføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage. Højst 15 procent af bebyggelsen må opføres med ensidig taghældning og af denne andel må højst 15 procent af bebyggelsen opføres med flade tage (hældning 3-5 procent).

7.7 Tekniske installationer

Tekniske installationer så som elevatorskakte, ventilationsafkast m.v. skal udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over facadehøjden.

Ventilationsafkast ol. skal inddækkes, så de ikke er synlige fra gadeniveau. Der må ikke etableres skorstene i bebyggelsen.

Delområde D

7.8 Facader

Facader skal i materialer tilpasses den omgivende bebyggelse. Hvis der anvendes betonelementer, skal disse fra producenten være indfarvet i en lys neutral farve eller have en overflade af teglklinker, natursten eller lignende.

Facaden skal opdeles i sektioner afgrænset af spring i facaden, murpiller, vinduesnicher m.v.

Der må ikke opsættes baldakiner.

7.9 Vinduer

Mindst 50 % af underfacaden mod øst op til indgangspartiet og 30 % af sydfacaden mod bebyggelsen skal være monteret med butiksvinduer med en højde på mindst 180 cm.

Vinduespartier skal udføres med rammer og karme i træ eller metal/alu.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning for dagligvarebutikker

Skilte må kun indeholde navn på butikken, branchen og indehaveren samt firmalogo. Der må ikke være skiltning for enkelte varemærker eller varegrupper.

Skilte skal placeres på facaden og skal afsluttes mindst 30 cm under overkant af facaden.

Der må kun være et skiltebånd på facaden. Skilte kan udformes som plader eller enkeltbogstaver. Skilt eller bogstaver må ikke have en større højde end 100 cm på den smalleste led. Logoer kan dog have en et omfang på 180X180 cm.

FORSLAG

Der må klæbes skiltning på butiksvinduerne, men kun så de dækker højst 20% af vinduesarealet.

Der må kun etableres udhængsskilte ved indgang til butikken eller butikkerne. Udhængsskilte må højst have en overflade på 1,5 m^2. og skal placeres mindst 250 cm over gangareal.

Der kan højst etableres to skiltepyloner. De skal placeres på egen grund og må ikke være til gene for trafikken. Pylonerne må højst have en højde på 7 meter over terræn og en bredde på 180 cm.

Der må opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til butiksområdet. Skiltet må højst være 120 cm højt og 200 cm langt. Skiltet skal tilpasses til eller vige for evt. kommunal skiltning.

Hvis skiltene udføres som lysskilte, må de ikke være transparente. Skilte og pyloner må i øvrigt kun være indirekte belyst.

Der kan opsættes 3 flagstænger med en højde på højst 7 meter foran indgangsfacaden.

Reklamer for produkter, tilbud m.v. må kun ske i glasskabe opsat på muren i forbindelse med indgangspartiet. Skabene må ikke være højere end 180 cm.

Bannere må kun være midlertidige (2 uger) og benyttes ved særlige lejligheder.

8.2 Skiltning ved boliger

Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm^2. Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området indenfor delområderne B, E og G undtagen ved et eventuelt beboerhus.

8.3 Skiltning ved beboerhuse

På beboerhuse må kun skiltes med husets anvendelse samt dets eventuelle navn.

På beboerhusets facade må opsættes et skilt med en højde på op til 60 cm og en længde på 2 meter.

Der må desuden opsættes et udhængsskilt med et areal på højst 0,80 m^2 og en frihøjde over gangarealer på mindst 220 cm.

Det må højst opsættes to flagstænger med en højde på op til 6 meter.

Der må på mur opsættes glasmontre med oplysninger om beboerhuset og dets arrangementer.

8.4 Belysning

Veje, stier og pladser må kun belyses med fritstående lysmaster med nedad rettede, asymmetriske armaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 meter. Armaturerne anbringes med en

FORSLAG

afstand som anbefalet af producenten. Veje og stier belyses, så der ikke er direkte lys i private haver.

Belysning af andre fællesarealer skal begrænses til det nødvendige for det konkrete formål og må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

De fælles opholdsarealer omfatter dels delområde G, dels mindre bolignære områder indenfor de andre delområder.

I delområde E udlægges fælles opholdsarealer på 100% af brutto boligetagearealet.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Mindst 10 % af de bolignære fælles opholdsarealer skal indrettes til legeareal.

Belægninger skal udenfor beplantede arealer udføres med fliser, tegl, grus eller gummi.

Beplantningen skal fortrinsvist bestå af danske hjemmehørende arter og løvfældende træer.

9.2 Private friarealer

I delområde B udlægges private opholdsarealer som følger:

- Enfamiliehuse: minimum 150 % af etagearealet
- Række/klyngehuse 1 plan: minimum 50 %
- Række/klyngehuse 2 plan: minimum 35 %

9.3 Hegning

Forhaver tilhørende de enkelte boliger må ikke hegnes mod vejskel. Beplantningen må i øvrigt ikke være højere end 1 meter.

Langs øvrige skel må der etableres levende hegn på op til 1.8 meter i højden. Hækbeplantningen skal tilpasses de forskellige landskabsmotiver i de forskellige gårdhaver. Hegnene skal holdes indenfor egen grund og må ikke placeres nærmere skel end 30 cm. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.

Det er tilladt at etablere en fast afskærmning i 2,0 meters højde på de første 2 meter fra facaden i forbindelse med terrasser.

Indre hegn må ikke opføres nærmere skel end 1,80 meter og må ikke have en højde på over 1,8 meter.

Aflukker til renovation og opbevaring af materiel til vedligeholdelse af de fælles friarealer er ikke omfattet af bestemmelserne.

FORSLAG

9.4 Håndtering af regnvand

Delområde G fungerer som opsamlingsområde for regnvand fra hele området, og skal anlægges efter kommunens anvisninger.

9.5 Bevaringsværdig beplantning og stensætning

Beplantning i den sydvestlige del af lokalplanområdet op mod kirken og præstegården skal bevares med en udstrækning som vist på kortbilag 8. Beplantningen skal bestå af en tæt blanding af løvfældende træer med en gennemsnitshøjde på mindst 6 meter. Eksisterende større træer, som vist på kortbilag 8, må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

Den historiske stensætning mod Bygaden skal bevares med sin nuværende udformning og beplantning.

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

9.6 Befæstelsesgrad

De maksimale befæstelsesgrader for de enkelte matrikler er inklusive andel i halvprivate fællesarealer:

- Fritliggende enfamiliehus: 30%
- Række/klyngehus: 40%
- Etageboliger: 50%
- Område til detailhandel: 60%

9.7 Støjafskærmning

Langs Roskildevej skal opføres en støjskærm i 4 meters højde jævnfør § 6, pkt. 6.4. Skærmen skal have en organisk udformning og opføres i naturmaterialer; træ eller natursten suppleret med armering. Skærmen skal beplantes med slyngplanter eller tilsvarende.

I delområde H skal anlægges en støjvoldsuppleret af støjskærme, jævnfør § 6, pkt. 6.5.

9.8 Terræn

Der vil ske en gennemgribende terrænregulering på grunden for at indpasse både bebyggelse og regnvandsbassin på grunden. Højeste kote for området er 36,5 laveste kote er 25,0. Terrænet skal udformes i princippet som vist på bilag 7.

Regnvandsbassinerne har en våd volumen fra kote 26,5 – 25 og bassin volumen fra kote 26,5 – 28. Skråningerne omkring regnvandsbassinnet må ikke overstige 1:5. dvs. 1 meters fald på en trækning over 5 meter. Der skal terrænreguleres, så der skabes tilgængelighed for alle personer på de primære stiforløb.

Terrænreguleringen skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe til de grønne områder med regnvandsbede, forsinkelseselementer og lavninger.

FORSLAG

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding og følger det eksisterende terræn. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der tilstræbes jordbalance indenfor området.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel i forhold til den godkendte terrænplan, og terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

9.9 Oplag

Ingen ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må benyttes til opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer o.l.

Andet udendørs oplag må kun ske i det omfang, der er behov for det til pleje af området, og oplaget skal i så fald ske i indhegninger, så det ikke er synligt udefra.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

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

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5, pkt. 5.3 og 5.4.

10.3 Fælles bygninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beboerhuset er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 3, pkt. 3.4.

10.4 Regnvandsbassin (LAR)

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før anlæg til bortledning af overfladevand er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.8.

10.5 Afskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjafskærmninger er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 6, pkt. 6.4 og pkt. 6.5 og § 9.7.

10.6 Støj

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

FORSLAG

10.7 Grundejerforening

Der er oprettet grundejerforeninger i overensstemmelse med § 11, pkt. 11.1.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for al tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i området samt for ejendommen (delområde D) til detailhandel.

Grundejerforeningen skal kunne optage grundejer- eller ejerforening omfattende delområde E.

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

11.2 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer og anlæg, her under bebyggelsens veje, stier, støjvolde og øvrige fælles anlæg indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen kan tage ejerskab over områdets veje og fællesarealer undtage delområde H.

11.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune for så vidt de angår forhold, der kan reguleres efter planloven.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 2.05.1, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 7. september 1977 ophæves i sin helhed.

Lokalplan 2.07.2 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. juni 1980 ophæves for så vidt angår lokalplan 2.05.3's område, som nævnt i § 2.

Byplanvedtægt 2-05, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 12. november 1976 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt 2-06 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 11. november 1968 ophæves for så vidt angår lokalplan 2.05.3's område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Servitut tinglyst 14.03.1964 udlægger en vejbyggelinje mod Roskildevej på 35 meter fra vejmidte. Lokalplanens bestemmelse om 30 meter vejbyggelinje fortrænger servituttens bestemmelser. Grundejer foranlediger servitutten aflyst indenfor lokalplanens afgrænsning.

FORSLAG

§ 14. 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., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

Høje-Taastrup Byråd har på mødet den 22. juni 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 2.05.3 for Rådhusgrunden.

Forslag til lokalplan 2.05.3 fremlægges offentligt i 8 uger.

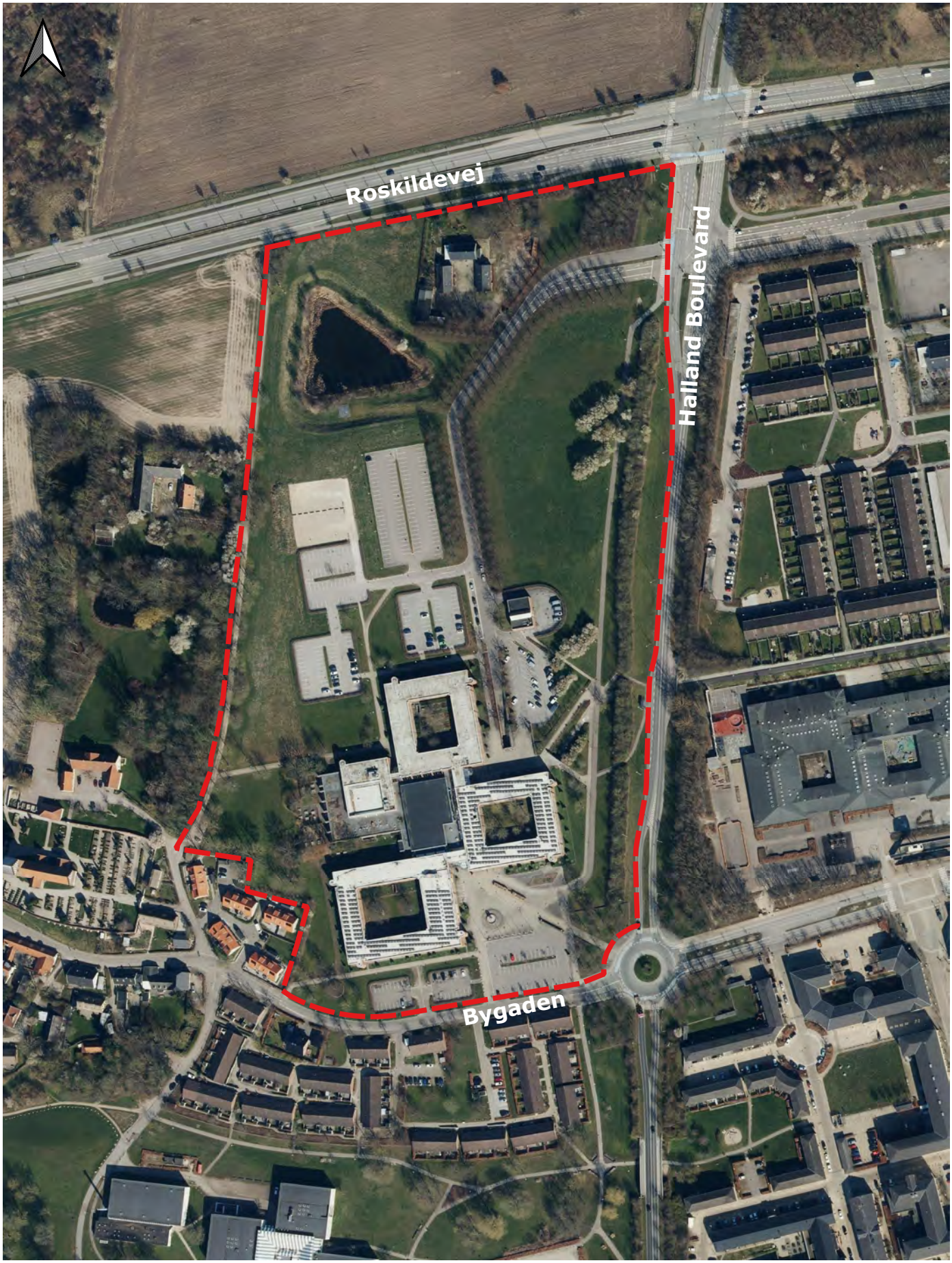
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

FORSLAG

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



Lokalplangrænse

0 50 100 150 200 m

Bilag 1: Eksisterende forhold

Høje-Taastrup Kommune

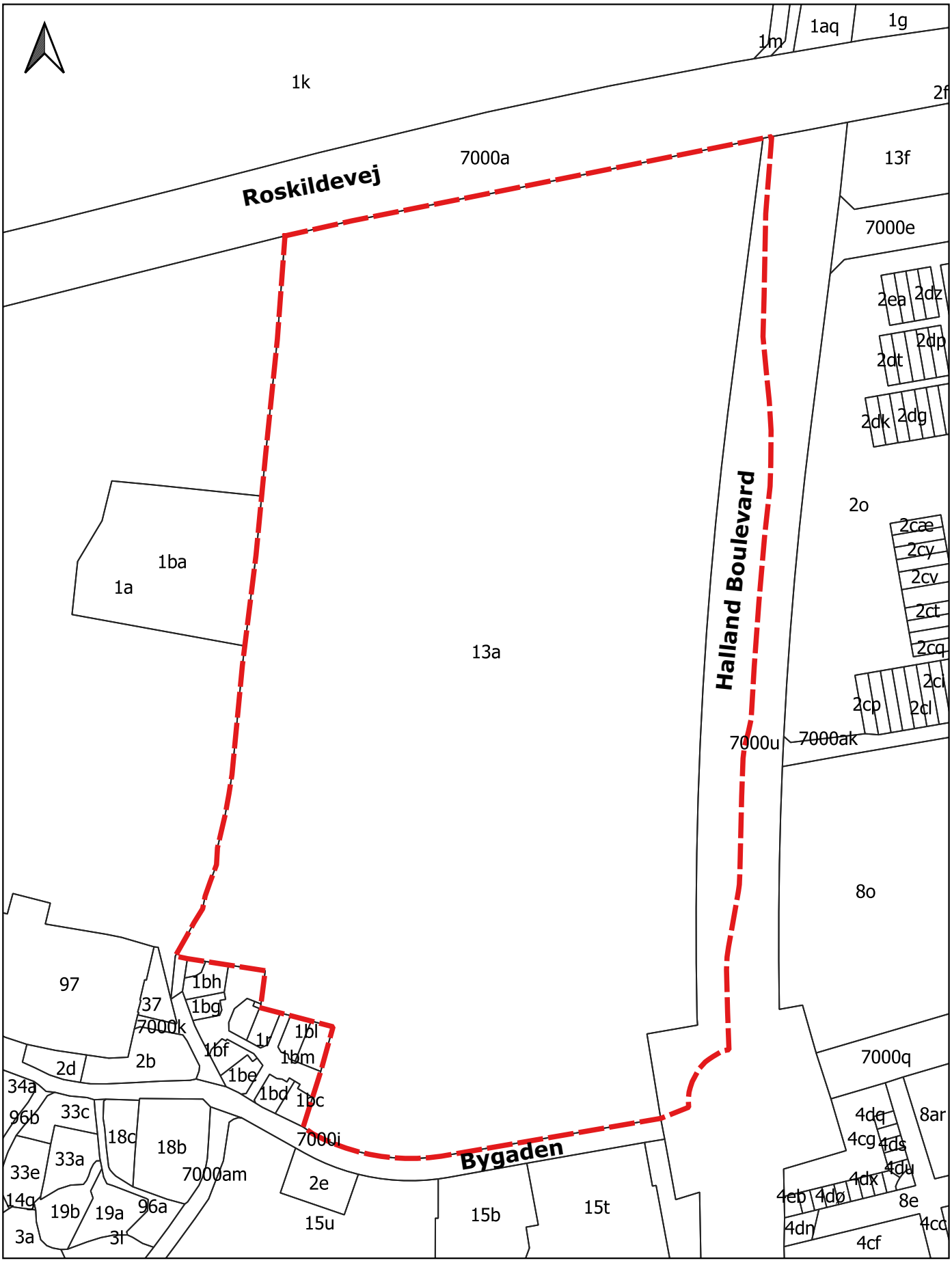


Områdegrænse 2162

0 50 100 150 200 m

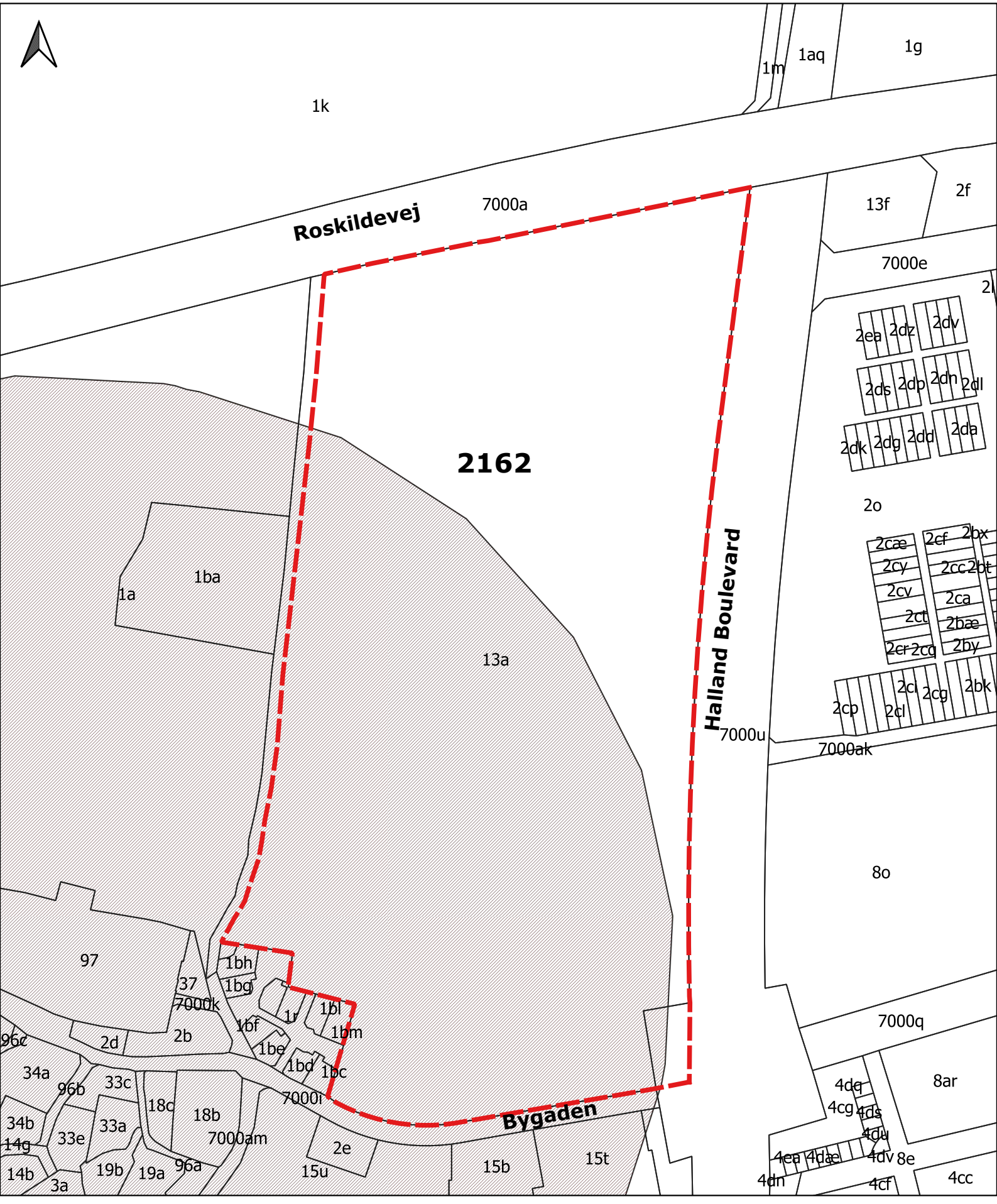
Tillæg nr 42 til kommuneplan 2014

Kortbilag 2 - Matrikelplan



Bilag 2: Matrikelkort

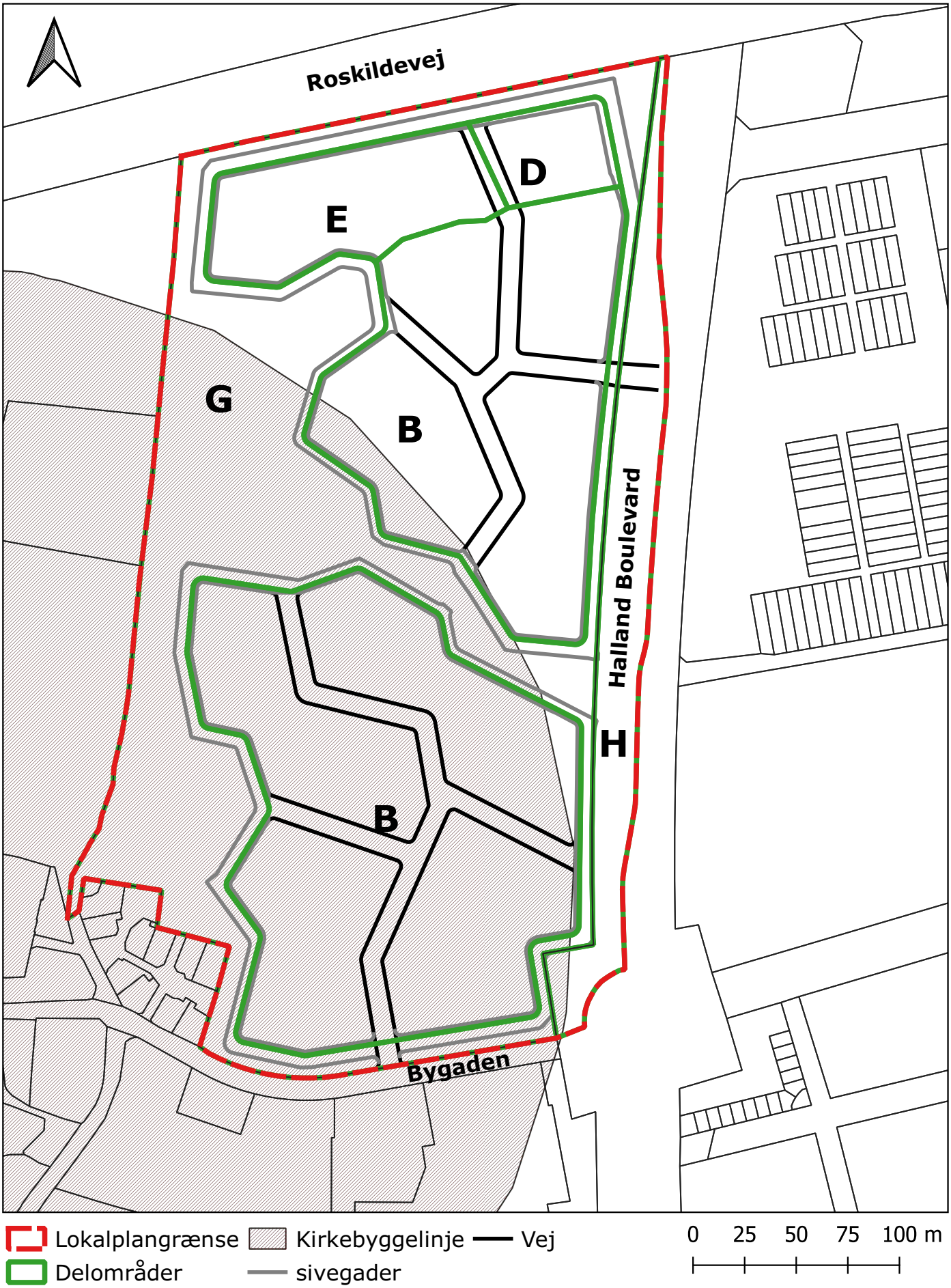
Høje-Taastrup Kommune



Områdegrænse 2162 Kirkebyggelinje

Tillæg nr 42 til kommuneplan 2014

Kortbilag 3 - Delområder og kirkebyggelinjen



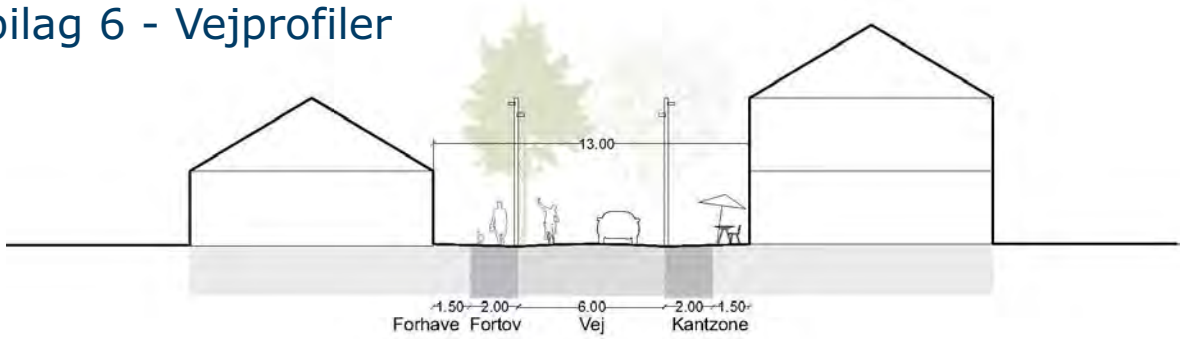
Kortbilag 4 - Situationsplan

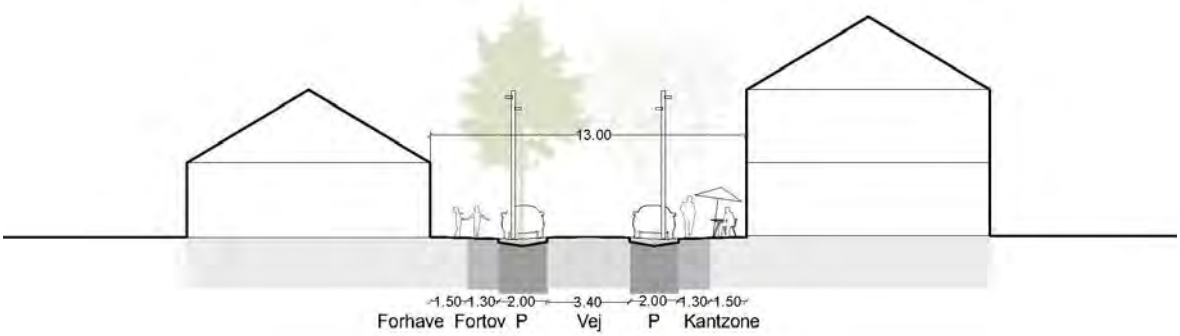


Kortbilag 5 - Vejkort

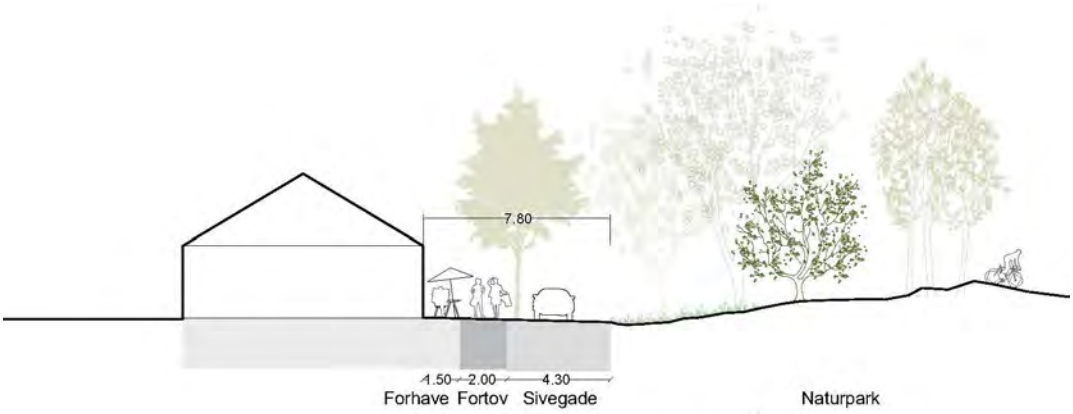


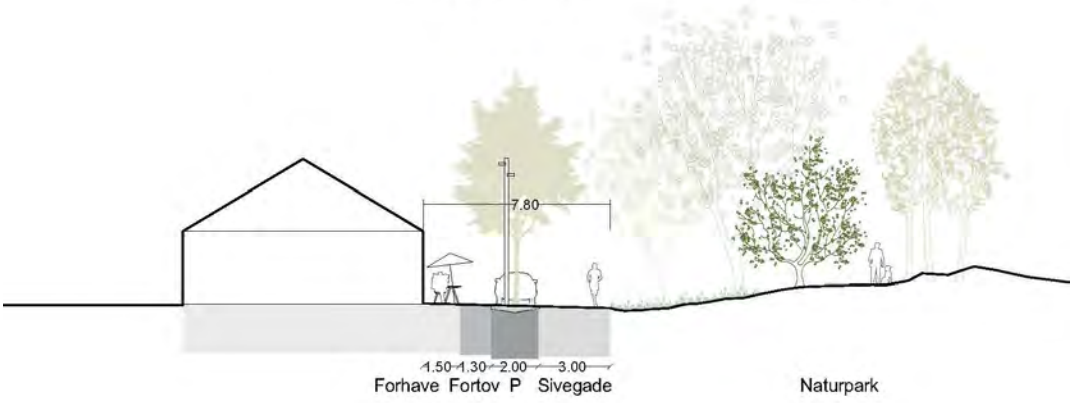
Kortbilag 6 - Vejprofiler



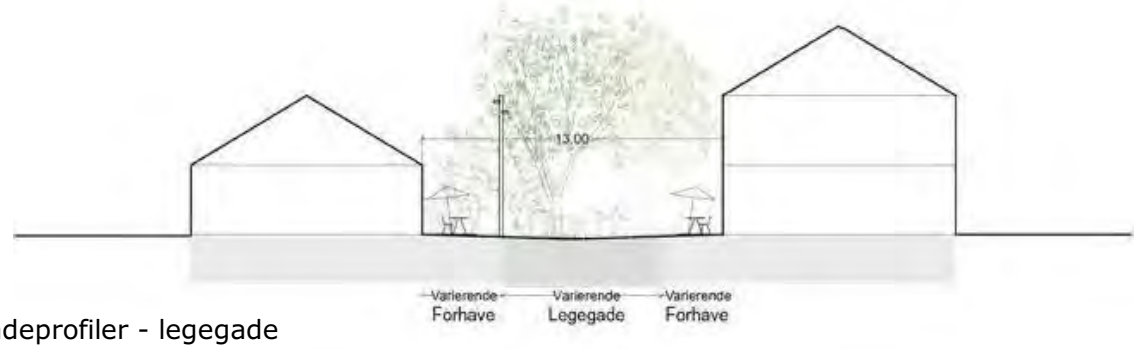


Gadeprofiler - primærgade



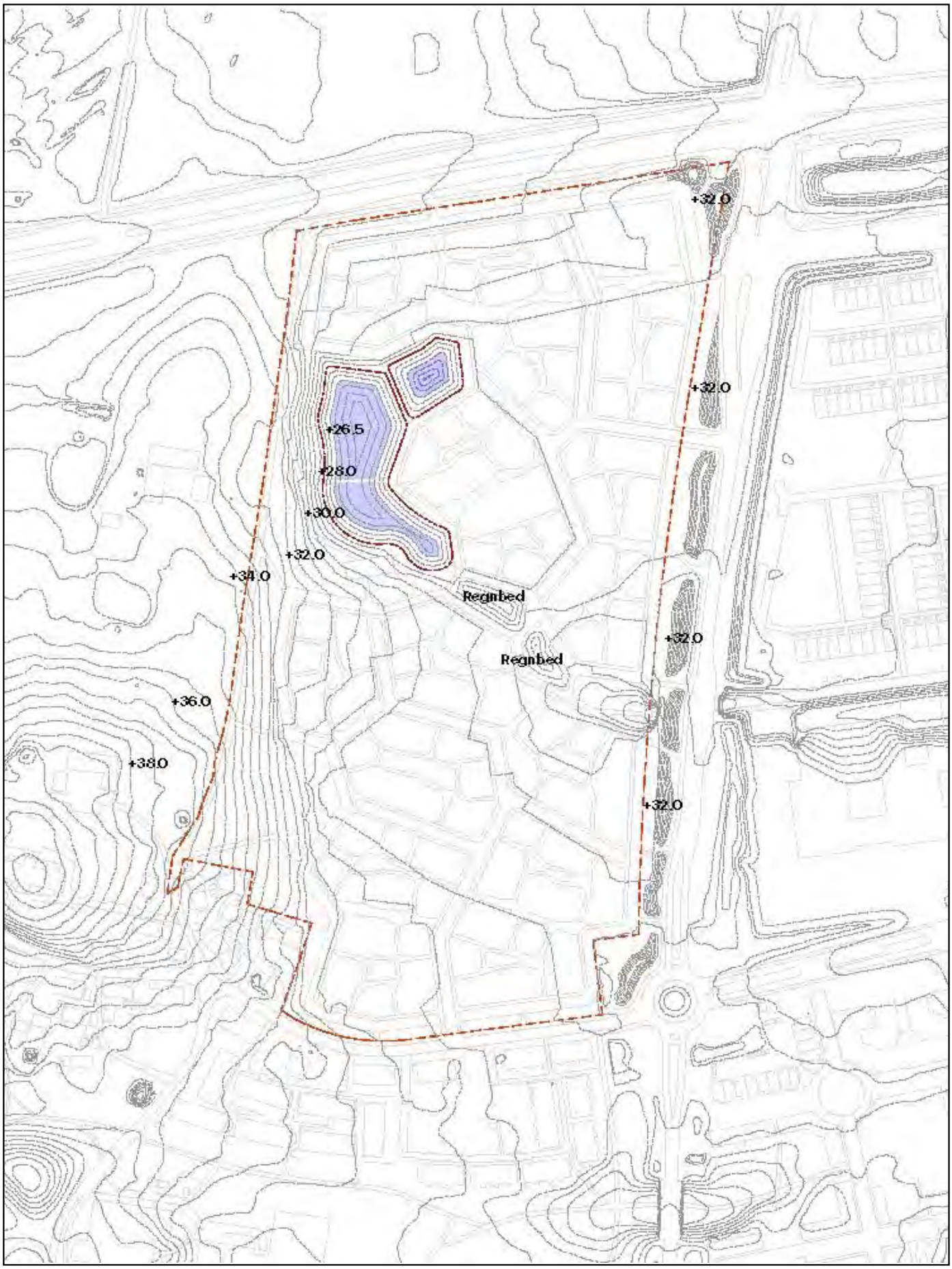


Gadeprofiler - naturgade



Gadeprofiler - legegade

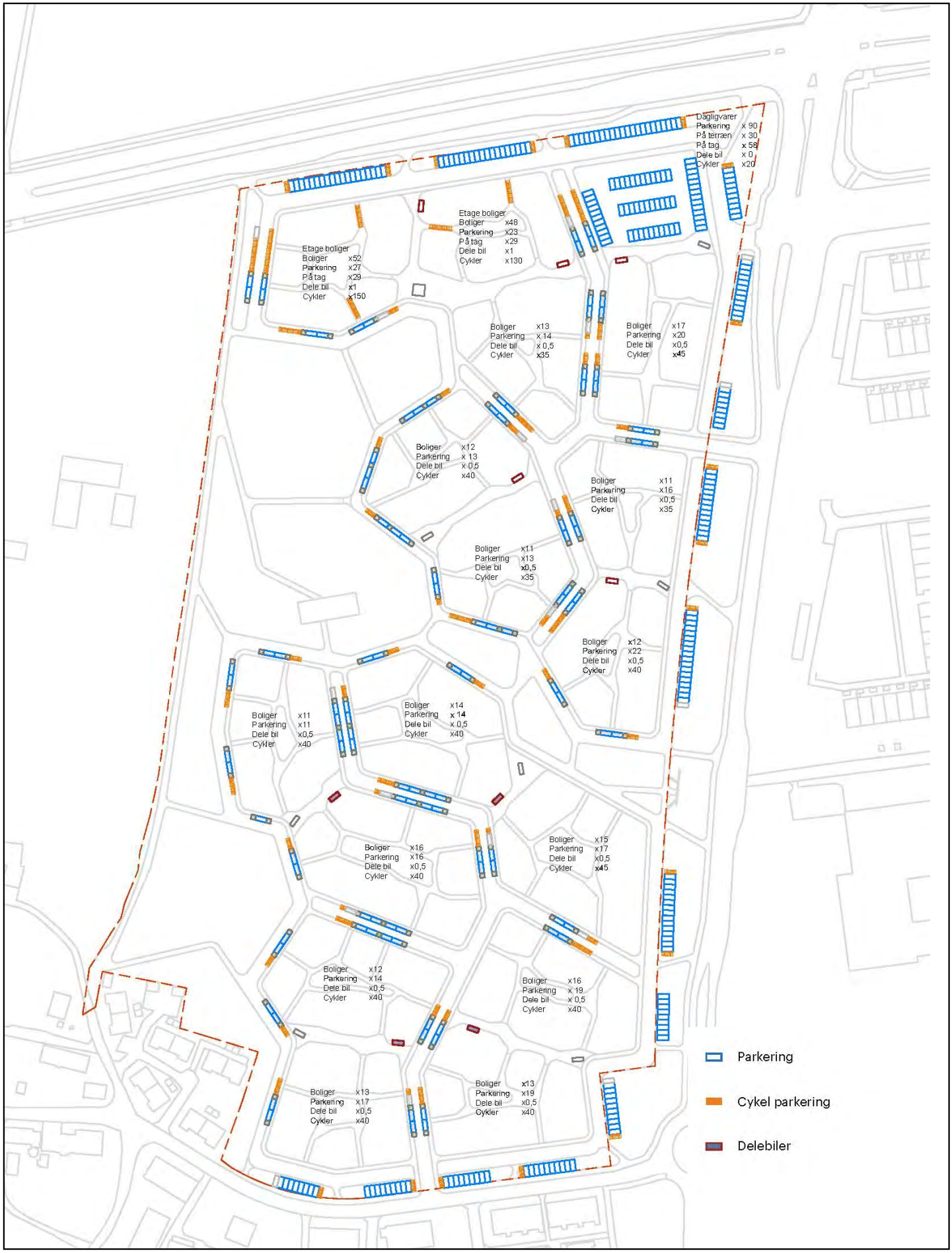
Kortebilag 7 - Kotekort



Kortebilag 8 - Beplantningsplan med bevaringsværdig beplantning



Kortebilag 9 - parkering



Kommune

FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 42

TIL KOMMUNEPLAN 2014



Tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune

Forslag

Indledning	Kommuneplanen revideres hvert fjerde år. Hvis Byrådet i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanens indhold, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Kommunen opfører et nyt rådhus centralt i Høje Taastrup by, og det hidtidige rådhus skal nedrives og grunden overgå til boligformål. Byrådet har derfor besluttet at udarbejde tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014, der ændrer områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.
Redegørelse	Tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune erstatter de hidtil gældende bestemmelser for kommuneplanens rammeområde 2220. Det nye rammeområde får betegnelsen 2162. Området benævnes "Den Gamle Rådhusgrund" og omfatter området mellem Roskildevej, Halland Boulevard, Bygaden og Præstegårdsvej. Rammeområde 2162 omfatter matrikel nr. 13a og del af 7000u begge Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup, som vist på vedhæftede kortbilag.
Idefase	Der har været gennemført en foroffentligheds fase, hvor kommunens borgere er blevet opfordret til at komme med ideer og forslag til den fremtidige anvendelse af området. Der er indkommet 7 høringssvar fra borgere. Høringssvarene er blevet behandlet i Plan- og Miljøudvalget og er indgået i udarbejdelsen af forslag til ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for området.
Ændringer i plangrundlaget	Hidtidigt gældende rammebestemmelser for rammeområde 2160 der foreslås ændret med vedtagelse af tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014: • Generel anvendelse: Offentlige formål • Specifik anvendelse: Området anvendes til offentlige formål (rådhus med tilhørende anlæg og bygninger). • Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed • Max. antal etager: 2 • Opholdsarealer: Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 10% af etagearealet. • Parkering: Der skal udlægges et areal svarende til mindst en parkeringsplads pr. 25 m² etageareal samt en parkeringsplads pr. 6 siddepladser i forsamlingslokaler. • Stationsnærhed: Stationsnært kerneområde • Detailhandel: Bymidte Kommuneplantillægget ændrer rammenummer, anvendelse, bebyggelsesomfang og parkering. Se nedenstående for de nye rammebestemmelser for ramme 2162.

FORSLAG

Miljøvurdering	Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer. LBK nr. 973 af 25/06/2020. Ifølge loven skal Byrådet foretages en miljøvurdering af lokalplaner, kommuneplaner og kommuneplantillæg, der fastlægger rammer for anlæg, der enten: • Er anført i bilag 1 eller 2 til loven (§ 8, stk.1, nr. 1). Hvis sådanne planer kun omfatter mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der dog kun foretages miljøvurdering, hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 1). • Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 8, stk.1, nr. 2) • Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 8, stk.1, nr. 3) Byrådet træffer afgørelse om, hvorvidt ovennævnte planer er omfattet at kravet om miljøvurdering. (§ 10) Afgørelsen træffes bl.a. på grundlag af en miljøscreening med inddragelse af relevante kriterier som angivet i bilag 3 til loven. Kommunen har foretaget en miljøscreening af tillæg nr. 42 til kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering ud over de problematikker, der beskrives i miljøscreeningen. Vurderingen baseres på, at: • Anvendelsen til boligformål ikke er mere miljøbelastende end anvendelsen til administrative offentlige formål. • Der vil blive etableret støjafskærmning mod de omliggende trafiktunge veje. • Der er ingen nærliggende produktionsvirksomheder. • Lokal natur bevares delvist og forbedres på en række punkter. • Der er i trafikplanlægningen taget højde for den ændrede infrastruktur. Byrådets beslutning er offentliggjort på kommunens hjemmeside.
Lovhjemmel	§ 23 c i Lov om planlægning (LBK. nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer).
Nye bestemmelser for rammeområde 2162	
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse (1110), tæt-lav boligbebyggelse (1120), etageboligbebyggelse (1130), bymidte (4115), daginstitutioner (7133), regnvands- og klimaanlæg (8134)
Områdets anvendelse	Området udlægges til helårsbeboelse: åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Derudover kan der være dagligvarebutikker, daginstitutioner samt regnvandsanlæg og støjafskærmning.
Detailhandel	Der kan højest opføres 1.500 m^2 detailhandel i området.
Zonestatus	Byzone
Stationsnærhed	Stationsnært kerneområde
Bebyggelsesprocent	30 % ud fra området som helhed
Maks. antal etager	4
Maks. højde	17,5 meter

FORSLAG

Maks. bebygget areal	-
Maks. bygningsrum-fang	-
Maks. etageareal	-
Bebyggelsens omfang og -udformning	Den maksimale bygningshøjde fastsættes til: • 17,5 meter for etageboligbyggeri • 10,5 meter for tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse • 9,0 meter for dagligvarebutikken • 8,5 meter for øvrige bygninger Der skal anlægges mindst 100% af boligetagearealet til opholdsarealer. Til opholdsarealet for den enkelte bolig kan medregnes en forholdsmæssig andel af fælles friarealer indenfor et afgrænset delområde. Der skal tages hensyn til den nære beliggenhed til Høje Taastrup Kirke.
Miljøforhold	Der skal tages hensyn til eksisterende bevaringsværdige træer. Dyrelivet i forbindelse med det eksisterende regnvandsbassin skal tilgodeses i forbindelse med udformning af de grønne friarealer. Området skal indrettes med hensyntagen til LAR (lokal bortledning af regnvand)
Særlige forhold	Tilkørsel til området må kun ske fra Halland Boulevard og Bygaden. Der skal føres en offentlig sti gennem området. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m^2 butiksareal. Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m^2 butiksareal. Der kan etableres støjafskærmning mod omgivende veje i form af støjskærm eller støjvold.
Retsvirkninger	Byrådet kan inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Jævnfør Planlovens § 12, stk. 3. Det påhviler Byrådet at udarbejde et forslag til lokalplan, hvis en ansøgning om udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen. Jævnfør Planlovens § 13, stk. 3.
Vedtagelsespåtegning	I henhold til Lov om planlægning (LBK. nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer) vedtages forslag til tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2014 for Høje-Taastrup Kommune.
	Høje-Taastrup Byråd den 22. juni 2021. Michael Ziegler borgmester / Jørgen Lerhard teknisk direktør

FORSLAG

Bilag 1: Eksisterende forhold

Høje-Taastrup Kommune



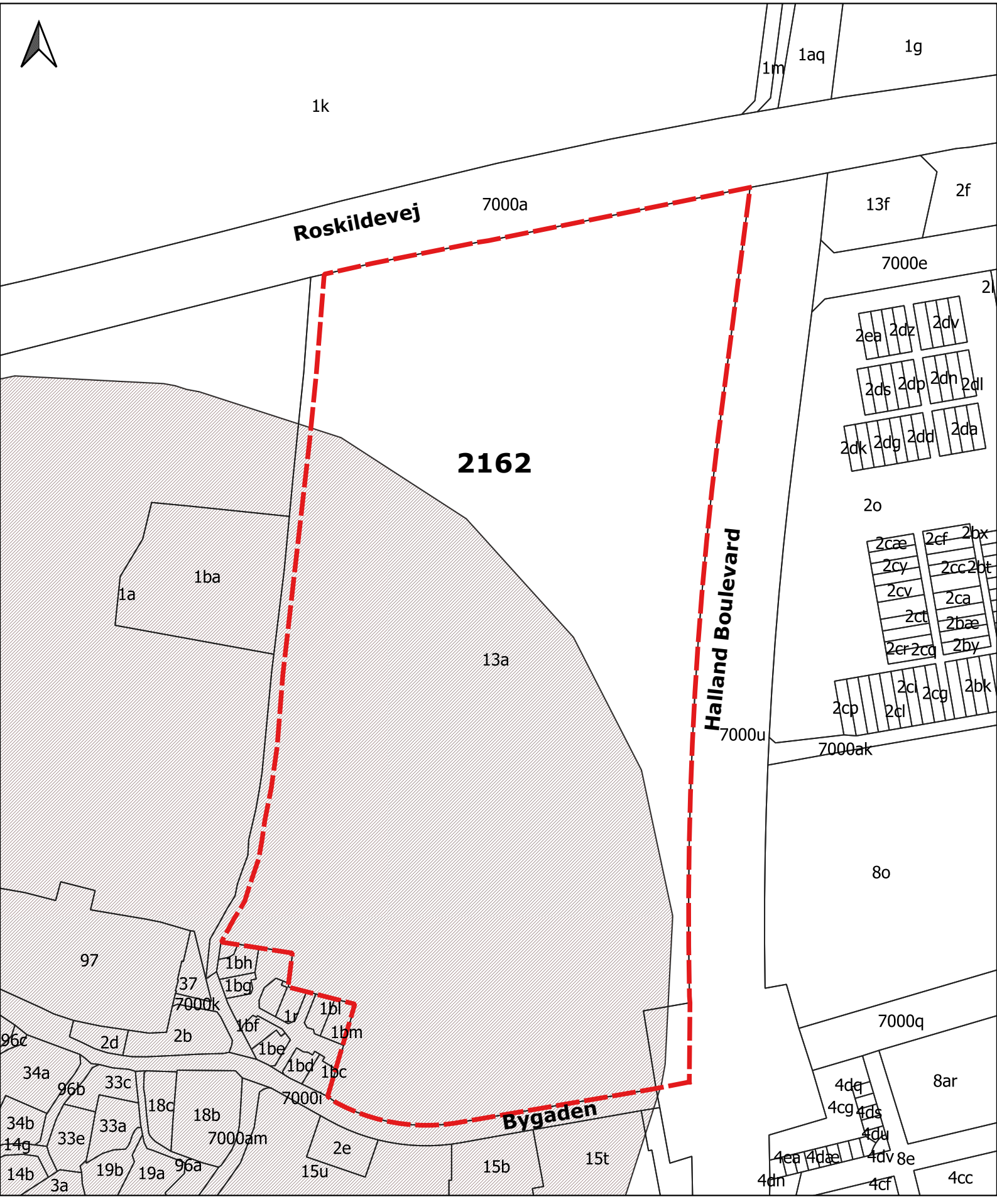
Områdegrænse 2162

0 50 100 150 200 m

Tillæg nr 42 til kommuneplan 2014

Bilag 2: Matrikelkort

Høje-Taastrup Kommune



Områdegrænse 2162 Kirkebyggelinje

Tillæg nr 42 til kommuneplan 2014