

# Udbudsvilkår

## for

Høje-Taastrup Kommunes salg af del af matr.nr.14 gi Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke, med henblik på etablering af et seniorbofællesskab med 16 boliger, samt et fælleshus. Grundens areal er ca. 8.000 m<sup>2</sup>, og fastlægges endeligt i forbindelse med udstykning.

### § 1

#### **Beskrivelse af grunden:**

Grunden ligger på hjørnet af Parkvej og Mølleholmen i Taastrup, placeringen fremgår af salgsplanen, der er vedlagt som bilag 1.

Grunden er omfattet af Lokalplan 1.61, der fastlægger anvendelsen til tæt-lav boligbyggeri, samt tilhørende fælleshus beregnet for seniorer. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed. Lokalplanen er vedlagt som bilag 2.

Grunden overdrages som den er, og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger.

Der henvises i øvrigt til vedlagte udskrift fra tingbogen, bilag 3.

### § 2

#### **Krav til tilbud og kriterier for valg af tilbud:**

Køber skal som del af tilbuddet vedlægge et skitseprojekt for den påtænkte anvendelse af den udbudte grund. Skitseprojektet skal forholde sig til de rammer for byggeriet, der er angivet i lokalplan 1.61. Krav til omfanget af skitseprojektet fremgår af bilag 4.

Grunden udbydes til fast pris. Tilbuddene vurderes ud fra skitseprojektets tekniske og arkitektoniske værdi. Der vil desuden blive lagt vægt på, at køber opfylder lokalplanens intentioner. Herunder skal det dokumenteres at byggeriet bliver et seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus, beregnet for personer over ca. 50 år uden hjemmeboende børn.

Sælger forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud, og er ikke forpligtet til at sælge til den fastsatte pris, der er anført i § 6.

Købers tilbud er bindende med en acceptfrist for sælger på 3 måneder fra udløb af fristen for tilbudsgivning. Spørgsmål vedrørende udbudet kan rettes til Udviklingskonsulent Bente Jongberg på tlf. 43 59 18 32.

Tilbud skal være modtaget senest den 16. september 2004, og skal sendes til

Høje-Taastrup Kommune  
Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

Sælgers endelige godkendelse foreligger, når sælgers accept er meddelt køber.

### § 3

#### **Byggemodning:**

Byggemodning inden for grunden påhviler køber.

Uanset overtagelsesdatoen for grunden har sælger, uden erstatningspligt overfor køber, rådighed over grunden i forbindelse med tilslutning af grunden til det eksisterende forsyningsnet, se efterfølgende beskrivelse.

#### **A. Kloakforsyning**

Sælger etablerer stikledning til afledning af spildevand og regnvand, der føres ca. 1 meter ind på grunden, og afsluttes med en brønd. Køber etablerer kloakforsyning inde på grunden. Tilslutningsafgift betales udenfor købesummen.

#### **B. Vandforsyning**

Sælger etablerer stikledningen, der føres ca. 1 meter ind på grunden. Køber etablerer vandforsyning inde på egen grund. Tilslutningsafgift betales udenfor købesummen.

#### **C. Varmeforsyning**

Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarme. Køber betaler udenfor købesummen samtlige udgifter i forbindelse med etablering af varmforsyning, herunder tilslutningsafgifter i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### **D. Elforsyning**

NESA varetager elforsyningen i området. Køber betaler udenfor købesummen samtlige udgifter i forbindelse med etablering af elforsyning, herunder tilslutningsafgifter i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### **E. Overkørsler**

Køber etablerer for egen regning overkørsel fra Mølleholmen til grunden. Overkørselens udformning, samt nødvendige arbejder på Mølleholmen skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune før etablering.

#### **F. Støjbeærensende foranstaltninger**

Køber etablerer og betaler eventuelle afskærmningsforanstaltninger i henhold til lokalplanens § 13.

#### **G. Telefon, antenne m.m.**

Sælger har ingen forpligtigelser med hensyn til etablering af telefon, antenne m.m. på grunden. Eventuelle etableringsomkostninger og tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### **H. Afmærkning af parcellerne**

Grunden afmærkes med skelpæle. Den der flytter, borttager eller ødelægger et skelmærke er forpligtet til at betale udgifterne ved dets genanbringelse, og kan idømmes bøde.

#### **I. Fællesarealer**

Køber betaler udenfor købesummen samtlige udgifter i forbindelse med etablering og drift af fællesarealer inden for lokalplanområdet.

#### **J. Grundejerforening**

Køber skal oprette en grundejerforening for hele lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles bygninger. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

#### **K. Overordnet stiforbindelse**

Langs grundens vestlige side findes en dobbeltrettet sti. I henhold til lokalplan 1.61. skal denne sti enten omlægges, så den forløber langs Mølleholmens vestlige vejside, eller nedlægges nord for seniorbofællesskabet Firkløveren.

Sælger etablerer og betaler for den eventuelle nye sti, mens køber fjerner den eksisterende sti som led i købers byggemodning af grunden.

Grundens endelige størrelse kan først lægges fast, når sælger har taget stilling til den fremtidige stiføring i området. Køber skal, uden regulering af købesummen, tåle at grundens størrelse tilpasses den fremtidige stiføring indenfor lokalplanens rammer.

### **§ 4**

#### **Ansvar for det handlede areal:**

Grunden overtages af køber:

- som den er og forefindes, og som besat af køber
- med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger
- og i øvrigt som beskrevet i disse udbudsvilkår.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er utinglyste rettigheder og/eller byrder, herunder hævd eller andet. Sælger er uden ansvar for faktiske mangler bortset for vanhjemmel, dog undtaget det efterfølgende om forurening og jordbundsforhold.

#### **Forurening:**

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke findes forurening på grunden.

Ved forurening forstås olie-, benzin-, kemikalie- og/eller tungmetalrester, som overstiger jordkvalitetskriterierne for den påtænkte anvendelse af jorden i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende liste over kvalitetskriterier for jord. Forekomster af marksten, murbrokker, beton, metal, glas og lignende, der er inaktive i forhold til udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem anses ikke for forurening. Forekomst af større mængde asbestholdig eternit i jorden anses dog for forurening.

Såfremt grunden i forbindelse med gennemførelse af byggeriet viser sig forurenede, er køber forpligtet til omgående at orientere sælger herom. Parterne skal herefter straks ved forhandling aftale, hvordan evt. forurenede overskudsjord skal fjernes i overensstemmelse med miljømyndighedernes anvisninger. Merudgifter til fjernelse af forurenede overskudsjord afholdes af sælger, i det omfang udgifterne ikke dækkes fra anden side.

### **Jordbundsforhold:**

Sælger har ikke kendskab til jordbundsforholdene på ejendommen. Køber er berettiget til i 2 måneder fra sælgers accept af salget for egen regning, at lade gennemføre en jordbundsundersøgelse af grunden. Hvis undersøgelsen viser, at det vil være nødvendigt med ekstrafundering ud over et beløb svarende til 10 % af købesummen, er køber som udgangspunkt berettiget til at træde tilbage fra handlen uden krav fra nogen af siderne. Såfremt køber træder tilbage fra handlen udleveres kopi af alt relevant materiale i forbindelse med jordbundsundersøgelsen til sælger.

Sælger er dog berettiget til at fastholde salget mod at betale meromkostningerne til ekstrafundering ud over det beløb, der svarer til 10 % af købesummen. Køber er derfor forpligtet til at fremsende forslag til udførelse af den fornødne ekstra fundering til sælgers godkendelse og accept. Forslaget skal være bilagt teknisk dokumentation, herunder tegningsmateriale, og overslag over omkostningerne.

Hvis sælger vælger at fastholde handlen, refunderer sælger på anfordring købers udgifter til udførelse af ekstrafundering, hvis udgifterne er i overensstemmelse med det af sælger accepterede forslag til ekstrafundering. Til dokumentation for udgifterne fremsendes de af køber betalte fakturaer, med tilhørende underdokumentation, f.eks. arbejdssedler, angående arbejdet.

Hvis sælger ikke kan tiltræde købers forslag, har køber 14 dages frist til skriftligt at ophæve handlen efter modtagelsen af sælgers skriftlige afslag. Hvis handlen ophæves på dette grundlag har parterne ingen krav mod hinanden.

Uanset ovenstående giver muldrag og andre ikke stabile jordlag på indtil 90 cm's tykkelse ikke ret til at kunne træde tilbage fra handlen eller til krav om refusion af eventuelle ekstra funderingsomkostninger, ligesom omkostninger ved normale og evt. ekstraordinære foranstaltninger i denne zone ikke kan medregnes i opgørelsen af omkostninger til ekstrafundering.

Det bemærkes at grundens muldrag ikke fjernes af sælger, og at supplerende af muld er sælger uvedkommende.

Sælger oplyser, at der ikke er gennemført arkæologiske prøveundersøgelser på arealet. Findes der fortidsminder under jordarbejder på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum på tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der i forbindelse med udnyttelsen af grunden findes fortidsminder.

## § 5

### **Vilkår for overtagelse af grunden:**

Grunden overtages af køber den 1. i måneden efter sælgers endelige accept af købstilbud. Grunden henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende. Indtil grunden er selvstændigt vurderet og samtlige ejendomsskatter, forbrugsafgifter m.m. er pålignet den udstykkede grund, betaler køber på anfordring til sælger en forholdsmæssig andel af de på hovedejendommen, inkl. vej- og fællesarealer, påhvilende skatter og afgifter.

Overtagelsesdagen er skæringsdato for grundens indtægter og udgifter. Refusionen heraf afgøres kontant på anfordring.

Disse bestemmelser skal tinglyses servitutstiftende på grunden i forbindelse med tinglysning af skøde. Påtaleretten tilkommer Høje-Taastrup Kommune. Køber betaler udgifterne i forbindelse med tinglysningen.

## § 6

### **Byggepligt, videresalg og tilbagekøbsret:**

#### **1) Byggepligt**

- a) Køber forpligter sig til at påbegynde byggeriet inden 12 måneder efter overtagelsesdatoen, og derefter fuldføre byggeriet inden 18 måneder efter at det er påbegyndt.
- b) Påbegyndes byggeriet ikke inden fristens udløb, kan Høje-Taastrup Kommune uden forudgående varsel fordre grunden tilbageskødet, alene mod tilbagebetaling af købesummen med fradrag af eventuelle prioriteter, som overtages eller indfries af kommunen i den udstrækning deres samlede restgæld inklusiv renter ikke overstiger købesummens størrelse.
- c) Hvis grunden er behæftet ud over købesummen, er sådanne prioriteter kommunen uvedkommende, og disse bliver på kommunens forlangende aflyst af tingbogen. Ved tilbageskødning bærer køberen alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen til kommunen, herunder eventuel aflysning af prioriteter.

#### **2) Vilkår for videresalg i ubebygget stand**

- a) Såfremt grunden i ubebygget stand ønskes videresolgt eller grunden måtte skifte ejer ved kreditorforfølgning, arv eller på hvilken som helst anden måde, skal Høje-Taastrup Kommune have forkøbsret på samme økonomiske vilkår som nævnt under 1. Grunden kan ikke overgå til anden ejer, før den skriftligt er tilbudt Høje-Taastrup Kommune og byrådet skriftligt har tilkendegivet, at kommunen ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret. Tilbuddet skal være bilagt dokumentation for de aftalte vilkår i form af en af køber og sælger underskrevet slutseddel uden forbehold. Kommunen skal afgive svar senest 60 dage efter modtagelsen af det skriftlige tilbud.
- b) Sælges en ubebygget grund til tredjemand efter at Høje-Taastrup Kommune skriftligt har tilkendegivet ikke at ville benytte sin forkøbsret, må salgsprisen ikke overstige

den pris køber oprindeligt betalte for grunden. Hvis salgsprisen, uanset denne bestemmelse, er større, skal merpirsen tilfalde Høje-Taastrup Kommune.

### **3) Vilkår for videresalg i tilfælde af påbegyndt men endnu ikke færdigmeldt byggeri**

- a) Såfremt køberen har påbegyndt byggeri på grunden, og ønsker at afhænde grunden med det påbegyndte byggeri men inden byggeriet er færdigmeldt, er køberen ligeledes pligtig at tilbyde grunden til kommunen til den i 2 a) og 2 b) nævnte overdragelsessum med tillæg af dokumenterede anvendte udgifter til det påbegyndte byggeri i det omfang det kommer den nye ejer til gode. I det omfang det udførte byggeri ikke er håndværksmæssigt korrekt udført, fratrækkes købesummen Høje-Taastrup Kommunes omkostninger til tilbageføring af grunden til den oprindelige stand.
- b) Tilbuddet skal være bilagt dokumentation for de aftalte vilkår i form af en af køber og sælger underskrevet slutseddél uden forbehold. Kommunen skal afgive svar senest 60 dage efter modtagelsen af det skriftlige tilbud.

Disse bestemmelser skal tinglyses servitutstiftende på grunden i forbindelse med tinglysning af skøde. Påtaleretten tilkommer Høje-Taastrup Kommune. Køber betaler udgifterne i forbindelse med tinglysningen.

## **§ 7**

### **Ejendommens købesum:**

Grunden sælges for en fast pris på 3.550.000 kr. Købesummen er ekskl. byggemodning og tilslutningsafgifter, se § 3. Købesummen reguleres ikke som følge af regulering af grundens størrelse ved udstykning.

Købesummen erlægges kontant og berigtiges ved, enten:

At køber betaler købesummen til sælger senest på overtagelsesdagen. Såfremt skødet underskrives inden overtagelsesdagen skal købesummen betales ved skødets underskrift. Ved eventuel senere betaling påløber morarenter jf. rentelovens § 5.

eller

Køber kan med frigørende virkning deponere købesummen i et anerkendt pengeinstitut til fordel for sælger senest på overtagelsesdagen. Hvis skødet underskrives inden overtagelsesdagen, skal købesummen deponeres ved skødets underskrift. Renten af købesummen tilfalder sælger fra overtagelsesdagen. Købesummen inkl. indvundne renter frigives til sælger, når endeligt skøde forligger tinglyst uden præjudicerende anmærkninger.

Sælger indestår for, at køber modtager købesummen tilbage, såfremt endeligt skøde til køber ikke kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Købesummen tilbagebetales med tillæg af erlagt rente.

## § 8

### **Omkostninger uden for købesummen**

Ud over omkostningerne ved byggemodningen, jævnfør § 3, betaler parterne følgende omkostninger udenfor købesummen:

Sælger betaler alle omkostninger ved udarbejdelse af nærværende udbudsmateriale.

Sælger betaler udgifter til berigtigelse (udstykning) af grunden i matriklen.

Køber betaler alle omkostninger ved eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende grunden. Det gælder både undersøgelser på baggrund af nærværende udbudsmateriale, og på baggrund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af grunden.

Køber betaler alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift.

Alle øvrige omkostninger afholdes af køber.

## § 9

### **Sikring af offentlige interesser, ledningsanlæg m.v.**

Sælger forbeholder sig ret til at stille krav om yderligere dokumenter og/eller servitutter, som sælger i sin egenskab af offentlig myndighed for området måtte finde nødvendige, retligt påkrævet og/eller sagligt begrundet.

## § 10

### **Erklæring om handelsvilkårene:**

Parterne henviser til, at salget har fundet sted med respekt for de forpligtelser, som følger af Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

## § 11

### **Misligholdelse:**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, medfører dette, at sælger kan kræve følgende:

1. At den af sælger overdragne grund til køber vil være at tilbageskøde helt eller delvis til sælger for den købesum inkl. byggemodningsomkostninger og tilslutningsbidrag, hvortil den er erhvervet med fradrag af 10 % og uden rentetilskrivning. I købesummen jf. foranstående indregnes ikke omkostninger til etablering af stik, overkørsler og andre anlæg etableret specifikt for køber.

2. At køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler. Dog er de under punkt 1 nævnte 10 % minimumserstatning, og erstatningen kan ingen-  
sinde være mindre end de nævnte 10 %. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesum-  
mer til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummer  
først betales, når parternes mellemværende endelig kan opgøres ved et konstateret tab ved  
dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødning.
3. Såfremt ejendommen, som sælger efter ovennævnte bestemmelser måtte kræve tilbage-  
skødet, er forbedret af køber, kan køber forlange at sælger godtgør køber eller panthavere,  
eller eventuelt rettighedshavere, den dokumenterede værdiforøgelse, eventuelt konstateret  
ved et dækningssalg.

## § 12

### **Skøde:**

Køber er forpligtet til at fremsende skødeudkast inden en måned efter sælgers endelige ac-  
cept. Såfremt køber ved berigtigelse af nærværende handel ikke ønsker at benytte bestal-  
lingshavende advokat, er sælger berettiget til – såfremt overdragelsedokumenterne er man-  
gelfulde og/eller ikke foreligger klar på skødeskrivningsdato i overensstemmelse med disse  
udbudsvilkår - enten at fordre, at køber benytter bestallingshavende advokat, eller at sælgers  
advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Såfremt sælger gør indsigelse mod de fremsendte dokumentudkast, eller såfremt disse ikke  
foreligger på skødeskrivningsdatoen, kan sælger give meddelelse om, at han ønsker at udnyt-  
te sin førnævnte ret til at forlange anvendelse af advokat respektive at engagere advokat til  
færdiggørelse af berigtigelsen. Såfremt dokumenterne herefter ikke foreligger i en form, der  
ikke giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter sælgers førnævnte meddelel-  
se, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte advokatens udarbejdelse af dokumenterne  
for købers regning.

## § 13

### **Bilag til nærværende udbudsvilkår:**

- 1 Salgsplan
- 2 Lokalplan 1.61
- 3 Tingbogsattest
- 4 Krav til skitseprojekt



## § 14

### Tiltrædelse af salgsvilkår:

Køber tiltræder ovennævnte udbudsvilkår og giver hermed bindende købstilbud på 3.550.000 kr. for ca. 8.000 m<sup>2</sup> af matr.nr. 14 gi Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Som køber v/tegningsberettiget:

\_\_\_\_\_

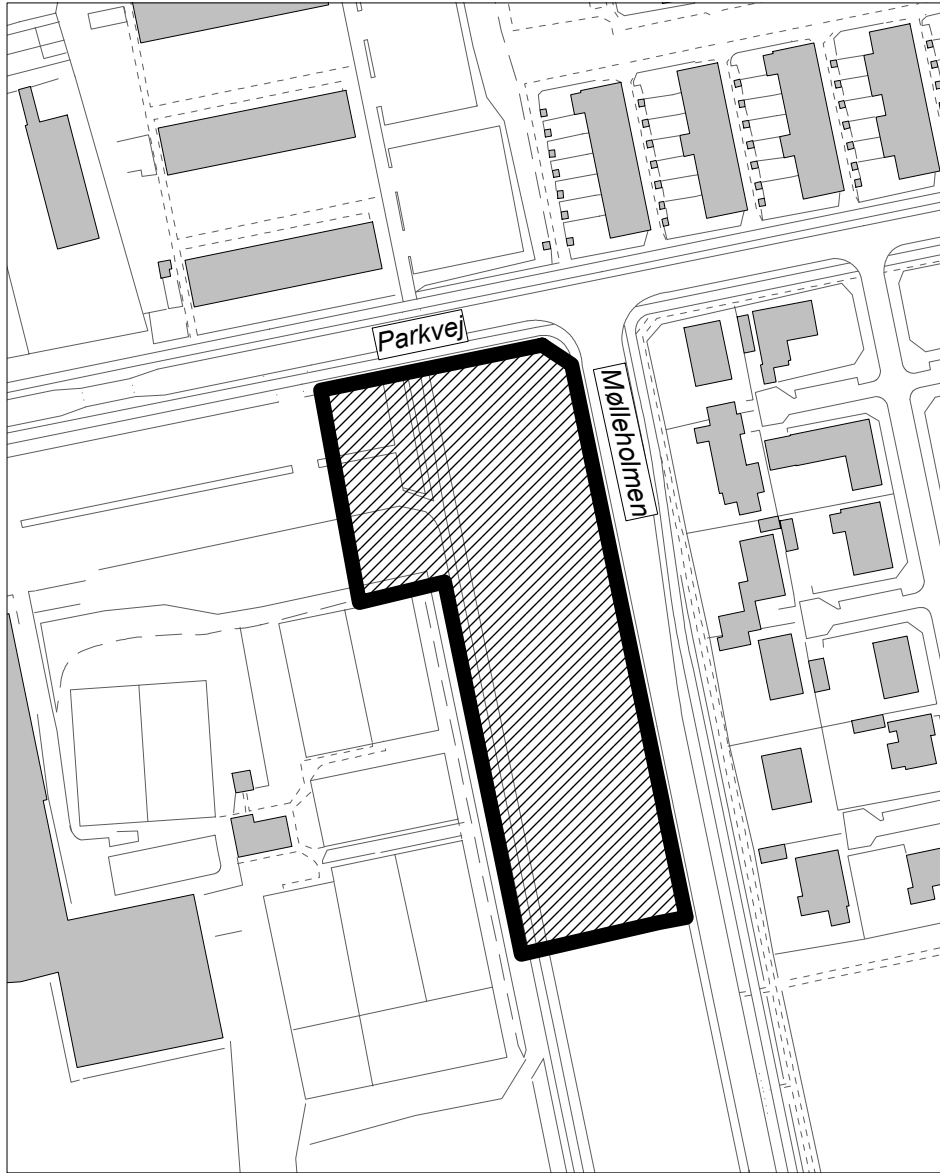
Sælger accepterer købstilbudet på 3.550.000 kr. for ca. 8.000 m<sup>2</sup> af matr.nr. 14 gi Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

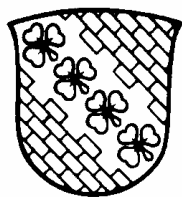
Høje Taastrup den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anders Bak  
Borgmester

/

\_\_\_\_\_  
Nils Olsen  
Udviklingschef





# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 1.61**

**Seniorbofællesskab på det vestlige hjørne af Parkvej og  
Mølleholmen i Taastrup**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.61

### Indhold:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Redegørelse</b>   | <b>3</b>     |
| Indledning .....   | 3            |
| Områdets beliggenhed .....                                 | 3            |
| Baggrund og formål med lokalplanen .....                   | 4            |
| Historie – eksisterende forhold .....                      | 4            |
| Lokalplanens indhold .....                                 | 5            |
| Forhold til anden planlægning.....                         | 6            |
| Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....     | 6            |
| Bæredygtig udvikling .....                                 | 7            |
| Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....                 | 7            |
| <br><b>Lokalplanens bestemmelser</b>                       | <br><b>8</b> |
| § 1. Lokalplanens formål.....                              | 8            |
| § 2. Områdets afgrænsning .....                            | 8            |
| § 3. Zonestatus .....                                      | 8            |
| § 4. Områdets anvendelse.....                              | 8            |
| § 5. Udstykning .....                                      | 8            |
| § 6. Veje og stier.....                                    | 8            |
| § 7. Parkering .....                                       | 9            |
| § 8. Bebyggelsens omfang og placering.....                 | 9            |
| § 9. Bebyggelsens udseende.....                            | 10           |
| § 10. Ubebyggede arealer .....                             | 11           |
| § 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....                    | 11           |
| § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..... | 11           |
| § 13. Afskærmningsforanstaltninger .....                   | 12           |
| § 14. Grundejerforening .....                              | 12           |
| § 15. Servitutter .....                                    | 12           |
| § 16. Lokalplanens retsvirkninger .....                    | 12           |
| Vedtagelsespåtegning .....                                 | 13           |
| <br><b>Bilag:</b>  |              |
| Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning                     |              |
| Bilag 2: Situationsplan for området                        |              |

## Redegørelse

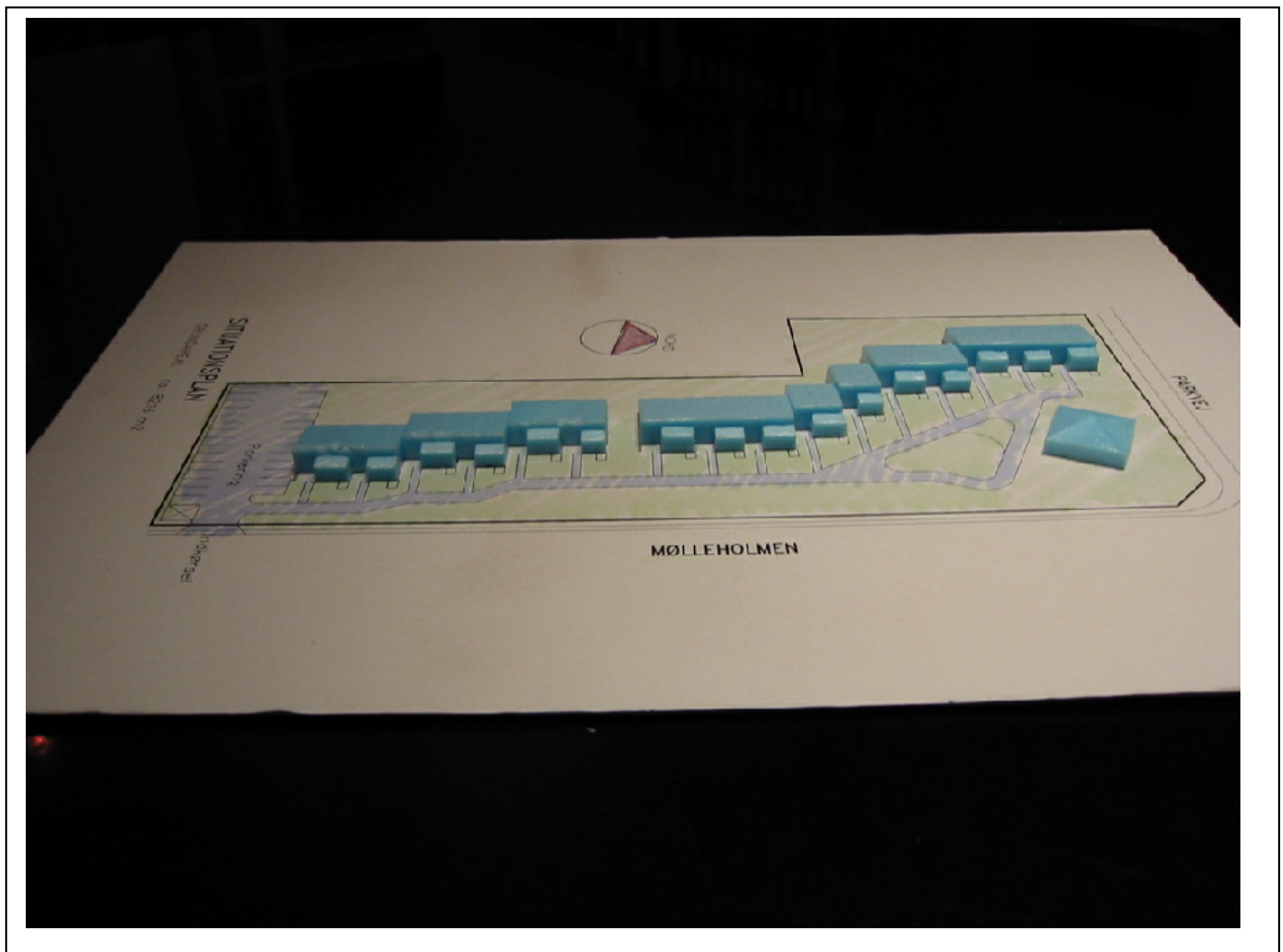
### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. 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.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.61 omfatter et område beliggende på det nordvestlige hjørne af Parkvej og Mølleholmen i Taastrup. Der henvises til bilag 1 for en afgrænsning af området og til bilag 2 og billedet herunder for en illustration af en situationsplan.



Området ligger i byzone.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Der har i Høje-Taastrup Kommune været en stigende efterspørgsel efter seniorboliger, og der har været afholdt studiekredse vedrørende seniorbofællesskaber. Et seniorbofællesskab er en boligbebyggelse, med tilhørende fælleshus, beregnet for personer over ca. 50 år uden hjemmeboende børn.

Kommunen har indkaldt forslag og ideer til mulige placeringer af seniorbofællesskaber i Taastrup. Kommunen har herefter udvalgt et antal arealer, som vil være egnede til placering af seniorbofællesskaber. Området som er omfattet af denne lokalplan, udgør ét af disse arealer.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav og ældreegnet boligbebyggelse beregnet for seniorer.
- at fastlægge principperne for bebyggelsens omfang og placering i lokalplanområdet.

Lokalplanen søger herved at sikre en overensstemmelse mellem beboernes særlige behov, boligen og omgivelserne, således at de fysiske rammer i alderdommen ikke udgør en barriere for den daglige trivsel som ældre.

Der er på denne baggrund udarbejdet forslag til lokalplan 1.61 for et seniorbofællesskab på det vestlige hjørne af Parkvej og Mølleholmen i Taastrup.

## Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Taastrup Valby, tæt ved Store Vejleåløbet. Taastrup Valby hed oprindeligt kun Valby, et navn der i lighed med andre byer langs St. Vejleå hentyder til naturforholdene, og betyder boplads på sletten.

Taastrup Valby registreres i 1682 som en mellemstor landsby med tolv gårde. Før udskiftningen i 1795 lå landsbyens elleve gårde i en krans omkring forten, den tolvte gård Valby Møllegård lå øst for landsbyen. Landsbyens arealer strakte sig fra åen i øst til et stykke vest for den nuværende Køgevej, og cirka fra den nuværende banestrækning mod nord til omkring sydskellet. Hver bonde havde sine egne jordstykker spredt ud over hele landsbymarken, men med udskiftningen blev de samlet og udgik fra den enkelte gård som en stjerne. Lokalplanens område tilhørte Valbygård. Matrikelnummer 14, Valbygårds marker, strakte sig fra Fritidscentret til banen, langs denne mod øst, langs Mølleholmen til stien syd for grusparkeringen og langs Enghavestien.

Taastrup station blev etableret på den nordlige del af landsbymarken i 1847, og med S-togets forlængelse hertil i 1963 kom der gang i byudviklingen i Taastrup. Landbruget blev nedlagt og boligområder og veje skød op på de tidligere land-

brugs- og engarealer.

Lokalplanens område er således beliggende på den ikke længere eksisterende Valbygårds jorder, hvilket afspejler sig i det nuværende matrikelnummer 14 gi. Lokalplanområdet henligger i dag som et ca. 8.000 m<sup>2</sup> stort græsbevokset område. Området udgør starten af den lange grønne kile langs Mølleholmen, som NESA tidligere anvendte til højspændingsledninger.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål beregnet til seniorer, opført som en tæt-lav rækkehusbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i 1 etage som en samlet bebyggelse med fællesareal og fælleshus for bebyggelsens beboere. Indenfor området kan der opføres op til 20 boliger med tilhørende fælleshus. Parkeringsarealer samt mindre bygninger til renovation og cykler placeres i bebyggelsen. Adgangen til bebyggelsen skal ske fra Mølleholmen. Parkeringspladserne opdeles i 2 grupper. Ved den valgte placering af P-pladser opnås et stort sammenhængende fælles opholdsareal som friholdes for bilkørsel og parkering.

Boligerne opføres således, at de alle har adgang fra centrale fællesarealer og private haver væk fra disse. Mellem boligens indgang og den interne vej er der mulighed for en halvprivat zone. Hermed skabes grundlag for såvel fællesskab som privatliv.

Bebyggelsen skal have et ensartet facadeudtryk, så den fremstår som en samlet bebyggelse med egen identitet. Der kan dog i detaljer, f.eks. ved brug af farver ved indgangspartier, markeres en forskel mellem de enkelte blokke. Fælleshuset kan opføres, så det adskiller sig arkitektonisk fra boligerne. Bygningerne må gerne udtrykke den tid vi lever i, og således opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog.

Tagkonstruktionen udføres med ensidig taghældning. Til tagbeklædning kan enten vælges zinkbeklædning, plader i stål/aluminium, papbeklædning som listetækning, cementtagsten eller tilsvarende ikke reflekterende materiale.

Til facadebeklædning kan benyttes nye materialer eller kombination af kendte materialer (fx mursten, pudsede flader) og nye materialer. Benyttes der til facadebeklædning ubehandlede træbeklædninger, bør disse af hensyn til holdbarhed og vedligeholdelse være velegnede hertil, f.eks. ceder eller lærketræ monteret på klink.

Såfremt parkeringspladser ønskes overdækket, skal dette ske efter en samlet plan, og således at områdets lethed bevares. Forslag til carporte skal godkendes af Byrådet.

Hegning skal være af levende hegn og bør af hensyn til be-

byggelsens åbenhed undlade at være bastant mod veje og stier. Nyplantede træer skal af hensyn til lys ikke være af en art, der giver stor skygge eller som bliver meget høje.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan 2000.**

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg 2000.17. Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen af området til boligformål: boliger for ældre, med tilhørende fælleshus (seniorbofællesskab). Området er også betegnet som Rammeområde 178.

### **Byplanvedtægt 1-07**

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 1-07, der dækker et meget stort område i Taastrup mellem jernbanen og Blåkildevej. Lokalplanområdet er end del af delområde Fid, som udlægger området til idrætspark.

Den ønskede seniorboligbebyggelse er en afvigelse fra bestemmelserne i byplanvedtægt 1-07, hvorfor nærværende lokalplan er udarbejdet. Byplanvedtægt 1-07 ophæves derfor for det område, som lokalplan 1.61 omfatter.

### **Regionplan 2001.**

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære område. Den gældende Regionplan 2001 muliggør kun i meget begrænset omfang en forøgelse af boligrummelighedsden uden for det stationsnære område. Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har dog som regionplanmyndighed i april 2003 vedtaget et regionplantillæg "Boligbyggeri på ikke stationsnære arealer i Københavns Amt", der ophæver begrænsningerne i Regionplan 2001 for byggeri uden for de stationsnære områder i Københavns Amt.

### **Sektorplaner**

Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vand-, kloak- (udført som separat system) og varmforsyning (fjernvarme).

Der skal etableres kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone. Der sker med vedtagelsen af lokalplanen ingen ændringer i områdets zonestatus.

## **Forhold til byens andre**

### **Kollektiv trafik**



**funktioner, herunder støj**

Området betjenes af bus, med stoppested på Parkvej tæt ved lokalplanens område.

**Støj**

Lokalplanområdet kan være udsat for støj fra jernbanen, som ligger få hundrede meter mod nord i forhold til lokalplanområdet. Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanens område overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner (herunder vinduer) sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (jf. bygningsreglementet). Der skal desuden tages hensyn til støjniveau ved etablering af udendørs opholdsarealer. Disse skal om nødvendigt skærmes så støjniveauet ikke overstiger 55 dB, som er den gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

**Bæredygtig udvikling**

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

Lokalplanområdet bør, i forlængelse heraf, udbygges ud fra bæredygtige principper, både ved planlægningen, opførelsen og driften af byggeriet og friarealerne, idet der så vidt muligt bør vælges bæredygtige løsninger.

Høje-Taastrup Kommune kan, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Der kan som eksempel opsamles regnvand fra bebyggelsens tage og vejarealer til brug til toiletskyl og/eller etablering af en ”sø”/opsamlingsbassin via sandfang og olieudskillere. Regnvandsbassinet skal i så fald udformes, så det indgår i området fællesarealer som et naturligt landskabelement.

**Tilladelser mv. fra andre myndigheder**

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

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus velegnet til seniorer og ældre. Indenfor området kan der opføres op til 20 boliger.
- At fastlægge en principiel bebyggelsesplan.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr. nr. 14gi Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18. marts 2004 udstykkes fra denne ejendom.

### § 3. Zonestatus

Området ligger i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

- Området må kun anvendes til tæt-lav boligbyggeri samt tilhørende fælleshus beregnet for seniorer.
- Der må ikke inden for lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommen udover, hvad der er normalt for et boligområde. Den pågældende virksomhed må ikke medføre behov for skiltning eller parkering, der ikke kan dækkes inden for lokalplanområdet.

### § 5. Udstykning

Området kan udstykkes efter en i forvejen fastlagt samlet plan. Ingen ejendom kan udstykkes med et areal mindre end 300 m<sup>2</sup> inklusiv andel af fællesarealer.

### § 6. Veje og stier

- Der etableres overkørsel med klar markering fra Mølleholmen til bebyggelsens parkeringsanlæg, i princippet som vist på kortbilag 2.

- Ved overkørslen skal større motorkøretøjer, f.eks. renovationsbil, sikres mulighed for at køre ind på lokalplanens område og vende.
- Den eksisterende dobbeltrettede sti i den vestlige side af lokalplanområdet om- eller nedlægges, således at denne enten forløber langs med Mølleholmens vestlige vejside eller nedlægges nord for seniorbofællesskabet Firkløveren hvor der er mulighed for at benytte det øvrige stisystem til Parkvej.
- Adgangsarealer og stier inden for lokalplanområdet anlægges som befæstede arealer og udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- Adgangs- og stiarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.
- Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje skal hvor det er muligt i forhold til ovenstående hensyn til bevægelses- og orienteringsevne, etableres med en belægning, som muliggør en vis nedsivning af regnvand, f.eks. græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.
- Fællesstier inden for lokalplanens område anlægges i en bredde af mindst 2,5 m. Stier fra fællessti til bolig kan anlægges i en mindre bredde.

## § 7. Parkering

- Der anlægges mindst 1,3 parkeringsplads pr. bolig.
- Parkeringsarealer placeres i én gruppe umiddelbart inden for til- og frakørslen til Mølleholmen, i princippet som vist på kortbilag 2.
- Mindst fire parkeringspladser skal være udformet således, at disse kan anvendes af personer med nedsat bevægelsesevne. Disse skal placeres tættest muligt på adgangsvejen til boligerne.
- Der må ikke inden for lokalplanområdet hensættes lastbiler, busser over 3500 kg samt campingvogne.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 30%.
- Bebyggelsen skal fremstå som en tæt-lav rækkehusbebyggelse.
- Boliger placeres parallelt med Mølleholmen. Tagkonstruktionen udføres med ensidig taghældning. Der kan som tagbeklædning vælges zinkbeklædning, plader i

stål/aluminium, papbeklædning som listetækning, cementtagsten eller tilsvarende ikke reflekterende materiale. Fælleshus placeres op mod hjørnet af Parkvej og Mølleholmen. Bebyggelsens omfang og placering skal i øvrigt være i overensstemmelse med den vejledende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag 2.

- Boligbebyggelsen må kun opføres med 1 etage.
- Der må ikke placeres garager i lokalplanområdet. Såfremt der opføres carporte skal disse placeres indenfor de viste parkeringsarealer, og udformes således at disse tilpasses bebyggelsen i øvrigt. En samlet plan for opførelse af carporte skal godkendes af byrådet.
- Som en integreret del af facadeudtrykket kan der placeres små karnapper/udestuer. Mod fællesarealet må der opføres små skure til de enkelte boliger. Der kan opstilles fællesskure til cykler, redskaber til vedligeholdelse af fællesarealerne f.eks. græsslåmaskine o.l. Der skal opstilles affaldsskur/ -ø med containere eller opsamlingsrum til storskrald og genbrugsmaterialer.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over det omgivende terræn. For skure o.l. gælder dog at facadehøjden ikke må overstige 2,5 m og ingen bygningsdel på disse må overstige 3,5 m over det omgivende terræn.

## § 9. Bebyggelsens udseende

- Bebyggelsen skal fremstå som et samlet hele, bl.a. ved valg af ens materialer og taghældning. Fælleshuset kan dog i sit facadeudtryk adskille sig fra den øvrige bebyggelse.
- Der kan i detaljer, f.eks. ved brug af farver ved indgangsparti, markeres en forskel mellem de enkelte blokke.
- Bebyggelsen bør opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog.
- Mindre karnapper i lette materialer kan indgå i facader.
- Der må ikke etableres individuelle udendørs antenner eller paraboler til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed eller lignende.

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes plastmateriale eller ubehandlet trykimprægneret træ på facaderne i bebyggelsen.

**§ 10. Ubebyggede arealer**

- Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og velholdte.
- Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsel og parkeringsarealer, i princippet som angivet på kortbilag 2.
- Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, campingvogne m.m.
- Der skal udlægges plads til kompostering og formuldring af haveaffald og grønt husholdningsaffald for hver bolig eller som fællessystem for alle husstande. Arealet skal placeres således, at lugtgener i forhold til bebyggelsen minimeres. Kapaciteten skal sikre kompostering af hele områdets komposterbare affald.

## Bepantning:

- Ud mod Mølleholmen og Parkvej etableres bøgehæk. Den eksisterende beplantning langs med lokalplanens vestlige side (nord og øst for tennisbanerne) skal bevares og holdes i en højde af mindst 2.5 meter.
- Træer inden for lokalplanområdet må ikke være for store og skyggegivende.
- Byrådet skal godkende en samlet beplantningsplan for området.

**§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg**

## Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning
- Der kan efter godkendelse af Byrådet udføres foranstaltninger for alternativ energiforsyning, fx solenergi til varme og/eller elproduktion.
- Offentlig vandforsyning
- Kommunal spildevands kloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.
- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning.

**§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende er gennemført:

- Anlæg af interne stier med belysning.
- Anlæg af parkeringspladser med belysning.
- Etablering af overkørsler.
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning.

ning, spildevandsafledning samt renovation.

### § 13. Afskærmningsforanstaltninger

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanens område overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner (herunder vinduer) sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB. Der skal desuden tages hensyn til støjniveau ved etablering af udendørs opholdsarealer. Disse skal om nødvendigt skærmes så støjniveauet ikke overstiger 55 dB, som er den gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

### § 14. Grundejerforening

- Der oprettes ved udstykning en grundejerforening som omfatter hele lokalplanområdet.
- Foreningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesbygninger.
- Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

### § 15. Servitutter

Byplanvedtægt 1-07 ophæves for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

### § 16. Lokalplanens retsvirkninger

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. Samt hegn og beplantning.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.*

#### Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

*Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

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

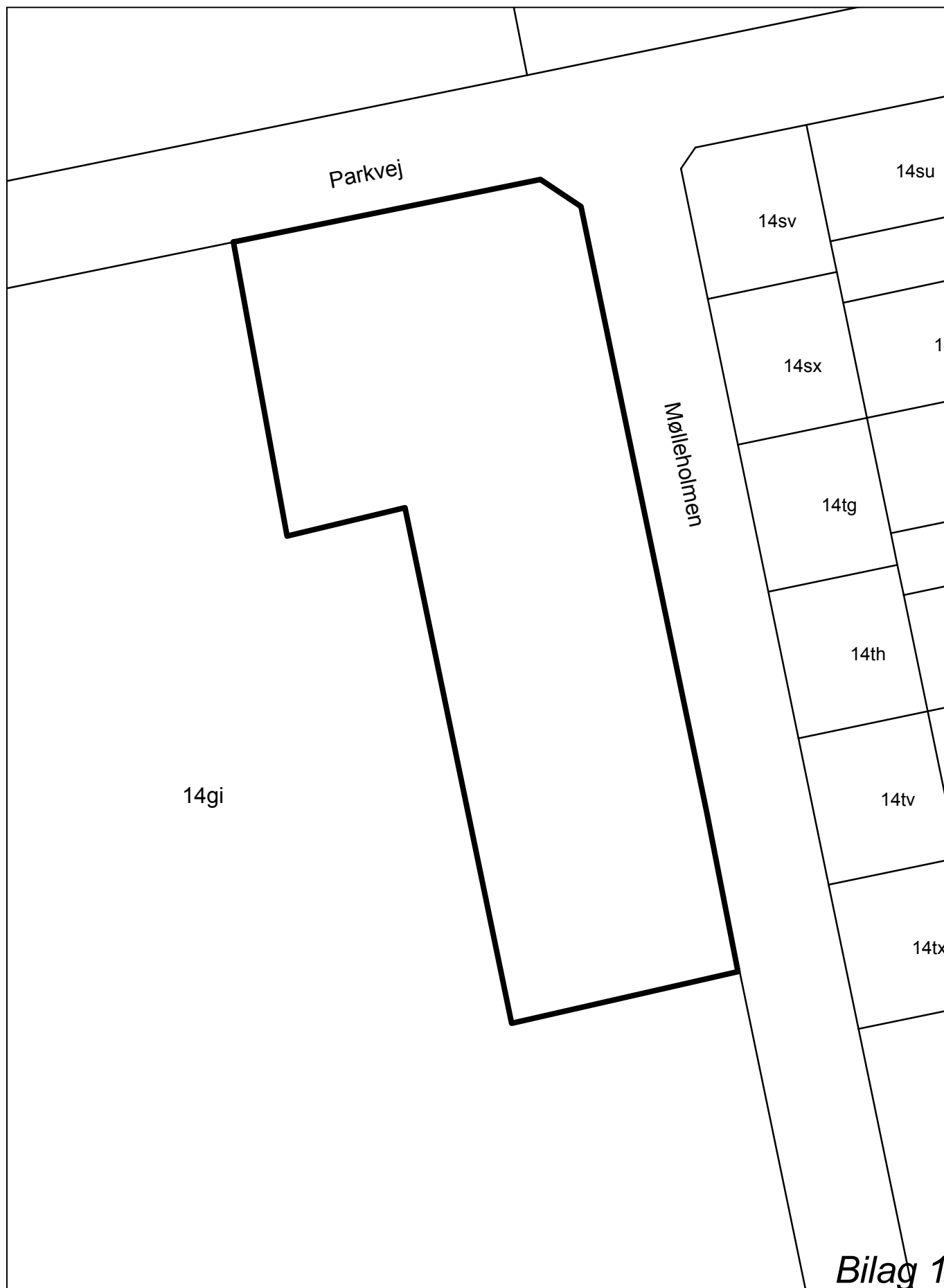
### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 24. august 2004.

Anders Bak  
borgmester

/

Jacob Nordby  
teknisk direktør



**Bilag 1**



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Teknik- og Miljøcenter

Telefon: 43 59 10 00

Lokal 1282

Lokalplan 1.61

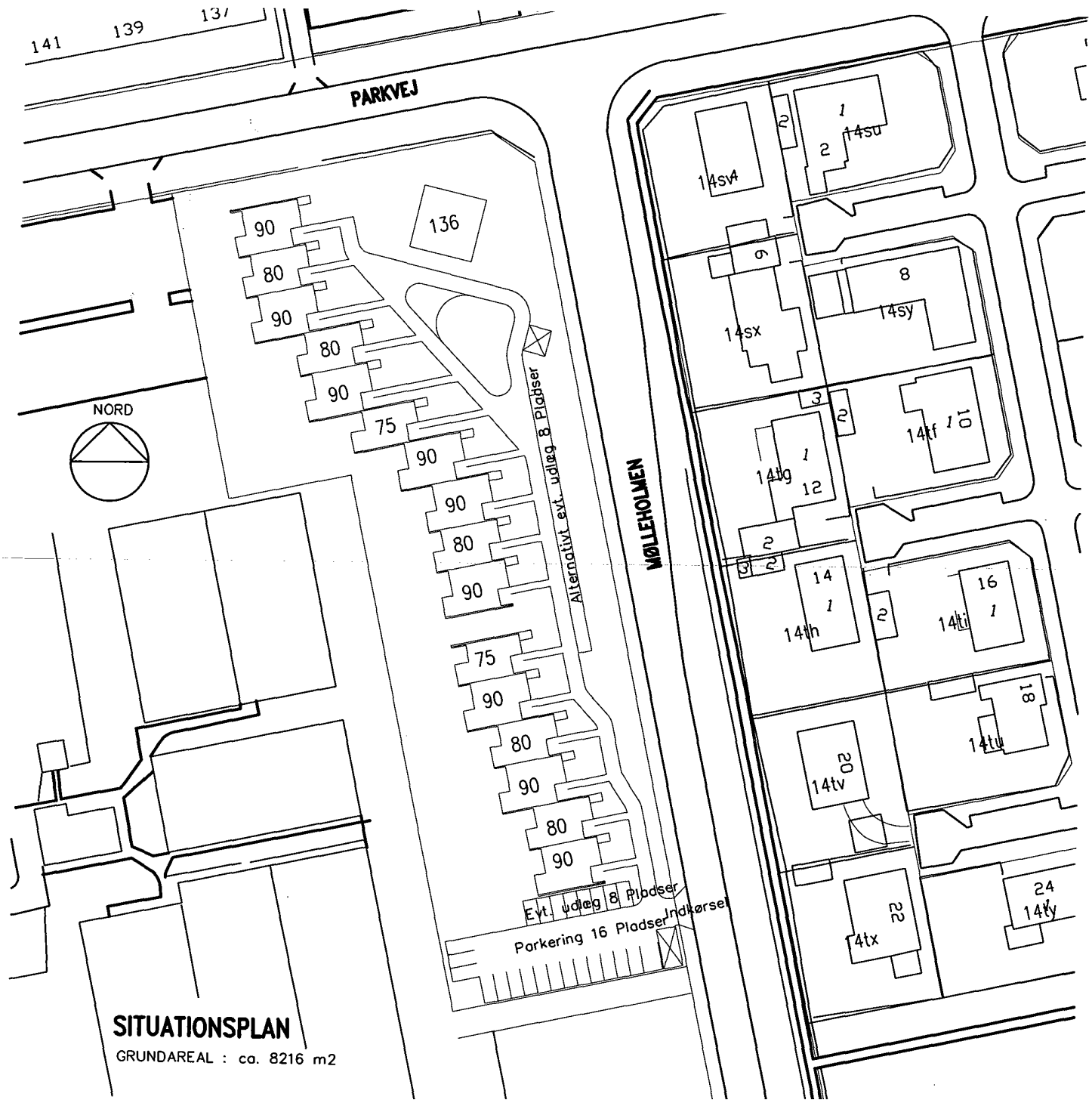
Taastrup

DATO 12-03-2004

MÅL 1: 1000


JOUR.NR. 421014





**SITUATIONSPLAN**  
GRUNDAREAL : ca. 8216 m2

## Bilag 2

|   |                                      |                 |                      |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
|  | <b>Høje-Taastrup Kommune</b>         |                 | Telefon: 43 59 10 00 |
|   | Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 |                 | Lokal 1282           |
| Teknik- og Miljøcenter  |                                      |                 |                      |
| Lokalplan 1.61  |                                      |                 | DATO 12-03-2004      |
| Taastrup  |                                      |                 | MÅL                  |
|   |                                      | JOUR.NR. 421014 |                      |

## Krav til skitseprojekt

Skitseprojektet skal som minimum indeholde følgende materiale:

- Situationsplan i mål 1:500
- Lejlighedsplan i mål 1:200
- Snit og facader i mål 1:200
- Beskrivelse af skitseprojektet i forhold til lokalplan 1.61
- Beskrivelse af materialevalg
- Tidsplan for realisering
- Dokumentation for at byggeriet bliver et seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus, beregnet for personer over ca. 50 år uden hjemmeboende børn.

Derudover skal skitseprojektet være bilagt:

- Navn og kontaktperson for nuværende bankforbindelse. Hvis bankforbindelse er skiftet indenfor de sidste 3 år skal tidligere bankforbindelser være oplyst
- Navn og kontaktperson for nuværende revision. Hvis revision er skiftet indenfor de sidste 3 år skal tidligere revisorer være oplyst
- Sidste 3 års regnskaber på hovedtal med angivelse af bl.a. omsætning, resultat og egenkapital. Hvis køber ikke har været omfattet af regnskabspligt de sidste 3 år vedlægges anden dokumentation for økonomisk formåen, f.eks. bankerklæring.
- Erklæring om, at køber ikke har forfalden gæld til det offentlige.