

Lokalplan 1.02.2

Taastrup Hovedgade 140 A
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.02.2

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering og VVM-screening	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Midlertidige retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Udstykning	6
§ 5. Veje og stier	6
§ 6. Parkering	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8. Energi	7
§ 9. Bebyggelsens udseende	7
§ 10. Ubebyggede arealer	7
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	7
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	7
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	8
Vedtagelsespåtegning	8

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Matrikelplan

Bilag 3: Situationsplan, parkering

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 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 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.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.02.2 omfatter ejendommen Taastrup Hovedgade 140 A.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at ejendommen kan anvendes til kontor og serviceerhverv som eksempelvis klinik for fodterapi, fysioterapi, tandlæge eller kontor for ejendomsmæglervirksomhed, forsikringsvirksomhed eller rådgivende virksomhed. Ejendommen kan anvendes til både boligformål og erhvervsformål.

Baggrunden for lokalplanen er, at erhvervsdelen på Taastrup Hovedgade 140 A har udviklet sig fra en enkeltmandsvirksomhed til en virksomhed med flere ansatte. Dermed overskrider den nuværende erhvervsmæssige anvendelse, hvad der kan tillades i en ejendom, som er udlagt til boligformål. I boligområder er det kun tilladt at drive visse former for erhverv, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for anvendelsen kontor og serviceerhverv eller boligformål. Endvidere fastlægges der bestemmelser for antal parkeringspladser og deres indretning.

Som udgangspunkt skal udearealerne udføres i overensstemmelse med "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 for at sikre tilgængelighed for alle.

Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen, en ældre rødstens villa, er en del af et ældre boligområde fra 1940-erne, hvor de første bebyggelser blev opført langs landevejen til Køge.

I dag er området et udbygget boligområde, der består af etageejendomme og fritliggende én-familieshuse.

Forhold til anden planlægning

Byplanvedtægt 1-02

Matr. nr. 2 i er omfattet af byplanvedtægt 1-02, der udlægger området til villamæssig boligbebyggelse med sædvanligt tilhørende udhuse og garager. Erhvervsmæssig udnyttelse af garagerne må ikke findes sted.

Ifølge byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser må der ikke drives erhverv, undtagen visse former for erhverv, der er foreneligt med boligformål, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp.

Derfor udarbejdes lokalplan 1.02.2, som muliggør anvendelsen erhverv.

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet er omfattet af område 139. Bebyggelsesprocent må for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelse af tagetagen. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. Der skal minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Området er ikke stationsnært.

Der udarbejdes tillæg nr. 14 til Kommuneplan2010, der fastlægger anvendelsen kontor og serviceerhverv eller boligformål. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30.

Fingerplanen

Kontorbygninger uden for stationsnære områder kan max udgøre 1.500 etagemeter.

Deklaration

Der er tinglyst en deklARATION den 14. oktober 2002 på matr. nr. 2 i Taastrup-Valby Rønnevang, der udlægger en 3,65 meter bred vej samt et vendeareal. Vejen giver adgang til Taastrup Hovedgade 140 B og 140 C fra Taastrup Hovedgade.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal forsynes af kollektiv varmforsyning.

Bebyggelsen inden for lokalområdet tilsluttes vandforsyning

efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan. Området har separat kloakering.

Området er omfattet af kommunens affaldsdirektiv. Grundejere skal tilmelde sig og benytte de renovationsordninger, som kommunen har etableret. Ved afhentning skal affald være frit tilgængeligt. Dette indebærer blandt andet, at alle krav til adgangsveje skal være overholdt, og at affaldet er sorteret, opsamlet og behandlet korrekt.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og §4.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 1., nr. 3.

Lokalplanen skal miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 3, stk. 1.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende byplanvedtægt 1-02, idet anvendelsen ændres fra boligformål til erhvervsformål. Kommunen vurderer, at etablering af erhverv på ejendommen Taastrup Hovedgade 140 A ikke vil påvirke områdets infrastruktur, og endvidere er der tale om et mindre område på lidt under 800 m². Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen, da planen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

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.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre anvendelsen liberalt erhverv og boligformål på ejendommen.

...

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og planen omfatter ejendommen, matr. nr. 2 i Taastrup-Valby by Rønnevang.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 05.10.2011 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse

Området udlægges til kontor og serviceerhverv og boligformål.

§ 4. Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ikke ske en matrikulær udstykning.

§ 5. Veje og stier

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Taastrup Hovedgade.

Vejadgang og vendeplads til matr. nr. 2 o og 2 r Taastrup-Valby by Rønnevang skal ske over lokalplanområdet, matr. nr. 2 i Taastrup-Valby by Rønnevang ifølge tinglyst deklARATION.

§ 6. Parkering

Der skal anlægges 8 parkeringspladser på ejendommen ved anvendelsen erhverv. Heraf skal 1 parkeringsplads være indrettet som handicapparkeringsplads.

Anvendes ejendommen alene til boligformål skal der anlægges 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² boligareal.

Der må ikke parkeres eller hensættes biler, busser eller lastbiler over 3.500 kg totalvægt.

§ 7. Bebyggelsens omfang og

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må max være 30.

placering

Bebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage.

Bebyggelsen skal placeres mindst 2,50 meter fra skellinje mod naboer og vejareal.

Carporte og udhuse skal placeres mindst 5 meter fra skellinje til Taastrup Hovedgade.

§ 8. Energi

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergi bygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Nyt byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal fremstå som traditionelt muret byggeri med facader af teglsten i enten røde eller rødgyldne nuancer. Gavltrekanter skal opmures i tegl.

Tagflader skal dækkes med tagsten i tegl eller beton i farven teglrød eller sort. Der kan anvendes engoberede tagsten med max glanstrin 30. Der kan ikke anvendes glaserede tegl.

Der kan isættes kviste i tagfladen, udformet som kubiske-, pult- eller sadelkviste. Kviste må max udgøre en fjerdedel af tagfladens længde.

Opføres der en udestue, skal den opføres med lette facadepartier. Tagfladen skal udføres af transparente plader.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering.

Der skal anlægges opholdsareal svarende til 10 % af erhvervsarealet og 100 % af boligarealet.

Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles ikke indregistrerede biler, både og campingvogne m.m.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens regulativ for affald. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelsen må ikke tages i brug før:

- at de i § 6 krævede parkeringspladser er anlagt
- at bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning

ning.

- at udearealerne udføres i overensstemmelse med henvisningerne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-02, tinglyst den 9. december 1957, ophæves for matr. nr. 2 i Taastrup-Valby Rønnevang.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

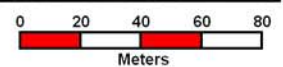
Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. marts 2012.

Michael Ziegler
borgmester /

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse



Bilag 1: Oversigtskort

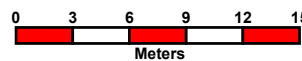
Taastrup

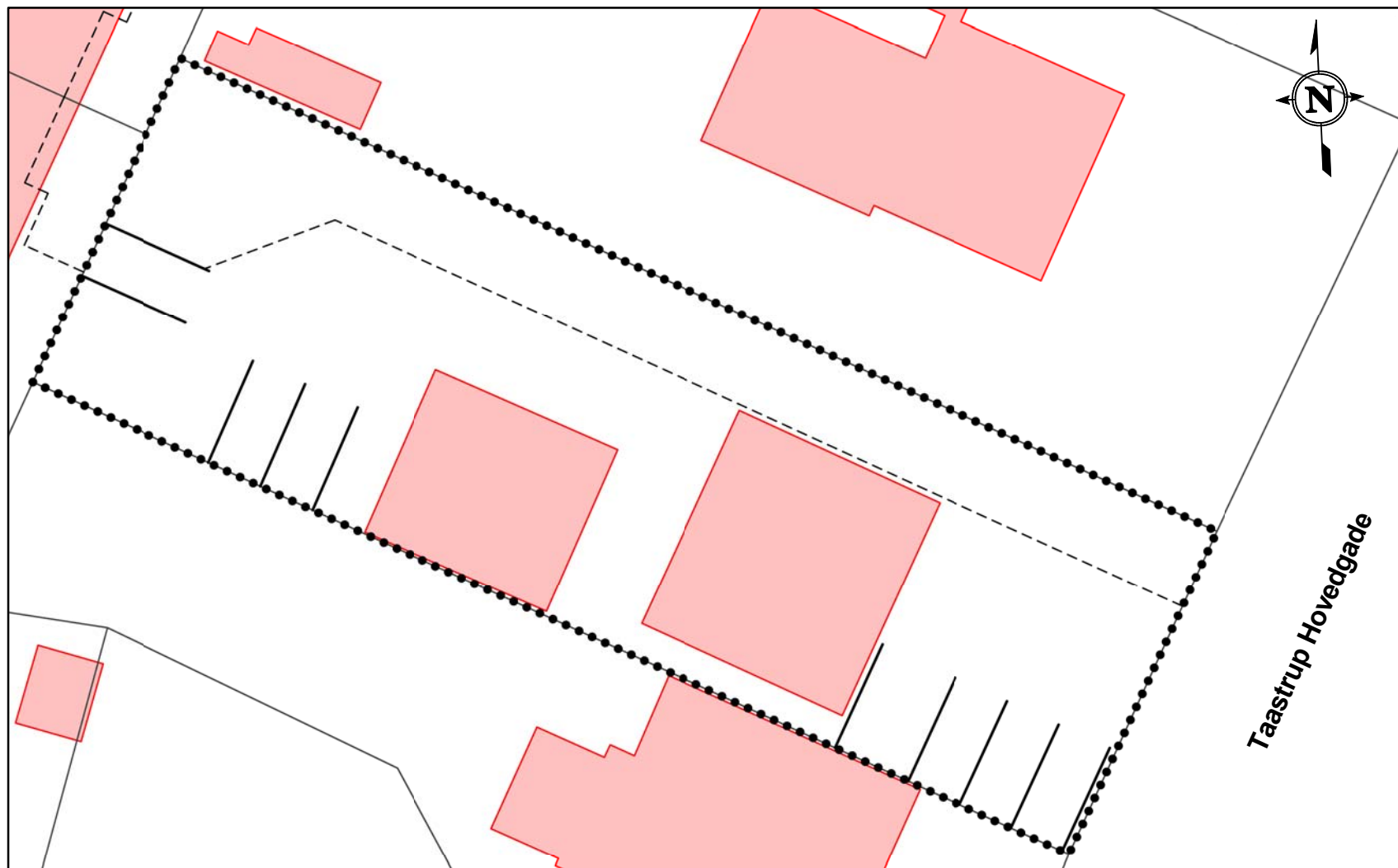
SAG: 11/23735

Dato:05-10-2011

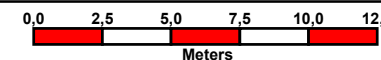


 Lokalplangrænse





Pakering: 7 pladser 250x 500, 1 Handicap 350 x 500



**Lokalplan 1.02.2
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

