



Lokalplan 1.01.12

Fælleshus, forsamlingslokale samt butik i Kingosparken.

Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.01.12

Indhold:

Redegørelse **3**

Indledning.....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering.....	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj.....	5
Tilladelser fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling.....	5

Lokalplanens bestemmelser **6**

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning.....	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Udstykning.....	6
§ 6. Veje og stier.....	7
§ 7. Parkering.....	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	7
§ 10. Ubebyggede arealer.....	7
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	7
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	7
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	8
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger.....	8
Vedtagelsespåtegning.....	9

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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 væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.01.12 omfatter matr. nr. 4 fy Taastrup Valby, Taastrup Nykirke, hvor der i dag ligger to 3 etagers boligblokke og et tidligere butikscenter på Kingosvej 24 A, som tilhører bebyggelsen Kingosparken.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af et tidligere lokalt butikscenter til fælleshus og forsamlingslokale samt en mindre butik til områdets daglige forsyning.

I den nuværende plan for Kingosparken, byplanvedtægt 1-01 er området udlagt til etagehusbebyggelse, og der er ingen bestemmelser for butikscenteret. Derfor udarbejdes der lokalplan for matr. nr. 4 fy. Lokalplanen muliggør, at bygningen Kingosvej 24 A enten kan anvendes til fælleshus for bebyggelsen eller til forsamlingslokale, det vil sige anvendes som værested og café for socialt udstødte personer og drevet af en humanitær organisation. Caféen vil have offentlig adgang og kan dermed være et samlingspunkt for Kingosparken og kan desuden fungere som et tværgående mødested mellem Kingosparkens beboere og de socialt udstødte. Endvidere giver lokalplanen mulighed for at etablere en dagligvarebutik på max 350 m² til områdets forsyning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og udseende. Endvidere bestemmelser om krav til parkering og friarealer.

Områdets historie og eksisterende forhold

Kingosparken blev opført i begyndelsen af 1960-erne som en stok bebyggelse i 3 etager. Ligesom i øvrige bebyggelser fra den tidsperiode blev der opført et lokalt butikscenter på 300-350 m² indeholdende en købmandshandel, en bager og et ismejeri. Herefter blev butikscenteret indrettet til et supermarked med kølediske og selvbetjening. Dermed blev ismejeriet og bagerbutikken overflødige.

Efter supermarkedets ophør har en stor del af bygningen stået ubenyttet hen, og kun en del af bygningen anvendes i dag

til kiosk.

Kingosparken er opført på den tidligere Taastrup Gaards jorde, og gården lå op til Roskildevej.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2006

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for område 121, hvor der står følgende:

"Del af byplanvedtægt 1-01. Området anvendes til etageboligformål. Der kan ikke etableres detailhandel. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Området er stationsnært."

Butikker uden for centerstrukturen

Mindre butikker til lokal forsyning kan etableres uden for centerstrukturen i eller direkte tilknytning til det område eller den funktion, butikken skal betjene. Dagligvarebutikker op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 100 m².

Byplanvedtægt 1-01

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-01. Lokalplanområdet er en del af et større område, som er udlagt til etageboligformål.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering skal planer og programmer eller ændringer deri miljøvurderes, jf. § 3.

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet. Vurderingen fremgår af bilag 3, som fremlægges sammen med lokalplanen.

Da lokalplanen omfatter en eksisterende bebyggelse, der skifter anvendelse fra bebyggelsen Kingosparkens daglige detailhandelsforsyning (kiosk) til forsamlingslokale i form af et værested for socialt udstødte grupper, antages bebyggelsen ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusionen er, at funktionen forsamlingslokale, værested, for sociale udsatte grupper formodes at have en positiv og stabiliserende indvirkning på det sociale liv i kvarteret og i Taastrup.

Da bebyggelsen ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, vil der ikke blive gennemført en miljøvurdering af lokalplan 1.01.12. Jf. miljøvurderingslovens §, stk.2.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er stationsnært og ligger ca. 600 meter fra Taastrup Station med S-tog og busterminal. Området ligger ca. 250 meter fra Taastrup Hovedgade, hvor flere buslinjer kører.

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. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre et fælleshus og forsamlingslokale med café, som tænkes anvendt som et værested for socialt udstødte grupper samt et mindre butiksareal til områdets daglige forsyning. Desuden er lokalplanens formål at fastholde eksisterende anvendelse, boligformål.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommen, matr. nr.: 4 fy Taastrup Valby, Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 2. juli 2009 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Området inddeles i delområde A og B.

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde A anvendes til boligformål

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 kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Delområde B anvendes til fælleshus og forsamlingshus med tilhørende café, værested for socialt udstødte grupper samt en dagligvarebutik på max 350 m².

§ 5. Udstykning

Området kan udstykkes efter en samlet plan.

§ 6. Veje og stier

Der er etableret vejadgang til området fra Kingosvej. Delområde A og B skal have fælles vejadgang.

§ 7. Parkering

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til boligformål, 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til fælleshus og forsamlingslokale og pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Der skal inden for delområde B etableres 1 cykelparkingsplads pr 25 m² bruttoetageareal til fælleshus og forsamlingslokale og pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksareal.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten max være 50. Bebyggelsen kan max opføres i 3 etager uden udnyttet tagetage.

Inden for delområde B kan der ikke bebygges yderligere.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal fremstå i blank mur, gule mursten.

Tagfladen skal belægges med eternitskifer, eternit bølgeplader eller pap i sort til grå farve.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fællesarealer, haver samt tilkørsels- og parkeringsarealer.

Der skal etableres opholdsarealer, der svarer til 100 % af bruttoetagearealet.

Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativernes bestemmelser, det vil sige, der skal etableres en nem og hensigtsmæssig adgang for renovation.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- kollektiv varmforsyning fjernvarme
- offentlig vandforsyning
- offentlig spildevandskloakering

§ 12. Forudsætninger for

Ny anvendelse af bebyggelsen må ikke tages i brug før føl-

ibrugtagen af ny bebyggelse

gende er gennemført:

Parkeringspladser er anlagt, jf. § 7.

Opholdsarealer er etableret, jf. § 10.

Affalds- og containerplads er etableret, jf. 10

Fjernvarme er tilsluttet, jf. § 11.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-01 (offentligt bekendtgjort den 24. februar 1966) ophæves for matr. nr. 4 fy Taastrup Valby, Taastrup Nykirke.

§ 14. 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.

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.

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

Vedtagelsespåtegning

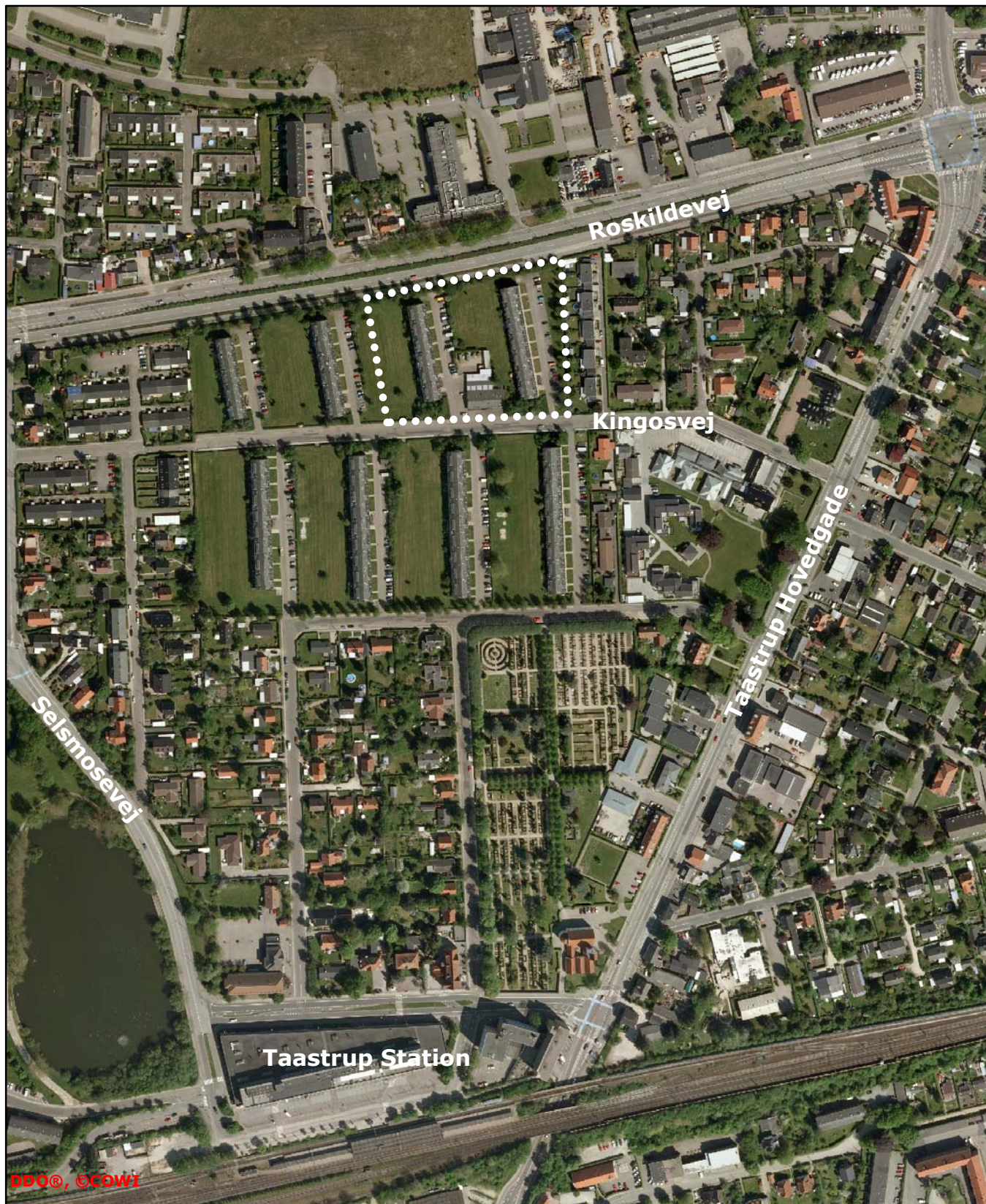
I henhold til § 27 om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattende ejendomme.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. december 2009.

Michael Ziegler
borgmester

/

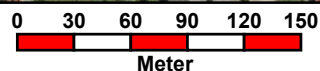
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

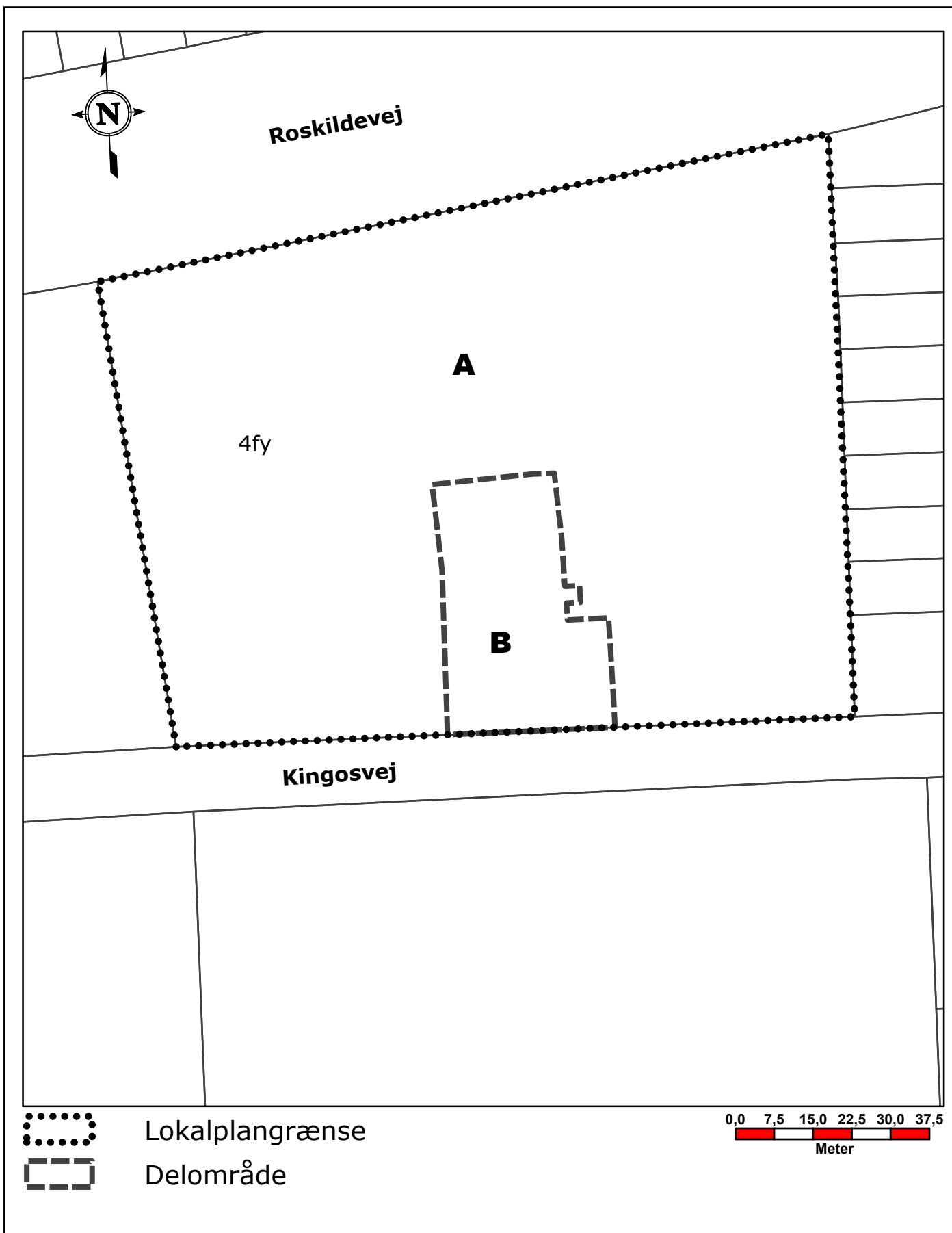


DDO®, ©CDWT



Lokalplangrænse





**Lokalplan 1.01.12
for Høje-Taastrup Kommune**

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

