



år: 2018

Lokalplan 1.35.2

Fredensvej 14
Taastrup



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.35.2

Indhold:

1

Redegørelse	2
Indledning	2
Områdets beliggenhed	2
Baggrund og formål med lokalplanen	2
Lokalplanens indhold	2
Områdets historie og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning	3
Miljøvurdering af planer og programmer	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	4
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Midlertidige retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
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	6
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 9. Bevaring af bebyggelse	7
§ 11. Ubebyggede arealer	7
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	7
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	7
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning	8

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2:

Bilag 3:

Redegørelse

Indledning

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 4-8 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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.35.2 omfatter ejendommen Fredensvej 14 i Taastrup. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. 6 eo Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

Ejendommens matrikelareal udgør i alt 1944 m².

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde lokalplan for Fredensvej 14 er et ønske om at omdanne erhvervsarealet til boligformål. Med udfasning af erhverv på ejendommen undgås kørsel af tung trafik til og fra ejendommen.

Kvarteret mellem jernbanen, Vesterparken, Høje Taastrup Vej og erhvervsområdet på Rugvænget vil med denne lokalplan og omdannelsen af plejehjemmet Vestervænget til boliger være et rent boligområde uden erhverv.

Lokalplan 1.35.2 udarbejdes for at muliggøre boligformål med 8 boliger inden for eksisterende bebyggelses volumen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at Fredensvej 14 anvendes til boligformål med højst 8 boliger.

Der anlægges en parkeringsplads til hver bolig på et areal syd for bebyggelsen. Den eksisterende garage indgår i parkeringsarealet til bebyggelsen. Der etableres 1 parkeringsplads for hver bolig, som er normen for boliger i stationsnære områder.

Den eksisterende bebyggelse bevarer sin struktur og sit nuværende bygningsudtryk.

De ubebyggede arealer, som ikke anvendes til parkering, anvendes til opholdsarealer, terrasser og haver.

Områdets historie og eksisterende forhold

Fredensvej 14 er opført i 1916 af Hugo Dorph som konfektionsfabrik. Adressen var dengang Ahornvej. Fabrikken rummede systue med tilskærings- og knaphulsmaskiner, og beskæftigede 18 funktionærer. Mere end 100 hjemmesyersker var tilknyttet fabrikken, som ekspanderede kraftigt de følgende år og i 1925 flyttede Hugo Dorph konfektionsfabrikken til Selsmosevej nord for jernbanen. Systuerne langs øst- og vestfacaderne blev indrettet til boliger. Den midterste del af bygning blev anvendt til værksted for en møbelpolstrer. Både konfektionsfabrikken på Fredensvej og den nye konfektionsfabrik på Selsmosevej er tegnet af den kendte lokale arkitekt Frederik Appel, som var præget af "Bedre Byggeskik" arkitekturen.

Fredensvej 14 har siden fungeret som en blanding af erhverv og bolig.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Fredensvej 14 er omfattet af område 1850. Området anvendes til boligformål, helårsbeboelse og erhverv. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 65. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Inden for området kan der opføres 7 boliger.

Der skal tilvejebringes i forhold til ejendommens størrelse et passende udeopholdsareal til alle boliger på ejendommen.

Der skal som minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

Området er stationsnært.

Tillæg nr. 27 til kommuneplanen

Der udarbejdes ny rammebestemmelse for Fredensvej 14, som alene muliggør boligformål og 8 boliger.

Lokalplan 1.35.1

Lokalplan 1.35.1, vedtaget november 2003, aflyses, når lokalplan 1.35.2 vedtages.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Naturbeskyttelse – Natura 2000

På EU-habitatdirektivets bilag IV-arter er opført dyre- og plantearter, som vi har en forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag IV-arter ikke må forstyrres væsentligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Området udnyttes allerede til boligformål. Kommunen er ikke vidende om, at der er bilag IV-arter inden for lokalplanområdet og vurderer, at det næppe er sandsynligt, at de findes i området. Det er således kommunens vurdering, at lokalplannens bestemmelser ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).

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. § 8, stk. 2, nr. 1.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen og tillægget til kommuneplanen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Planområdet skal benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven. Endvidere påvirker planerne ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde. Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, som kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført miljøscreeningen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven.

Vurderingen baserer sig på, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som går fra anvendelsen erhvervs- og boligformål til alene boligformål, jf. § 8, stk. 2, nr. 1. Området ligger i øvrigt midt i et eksisterende boligområde, som i kommuneplanen er udlagt til fritliggende enfamiliehuse. Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.35.2 og tillæg nr. 27 til kommuneplanen.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.35.2 og tillæg nr. 27 til kommuneplanen.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Området ligger tæt på Taastrup Bymidte, og der er ca. 150 meter til Taastrup Hovedgade og til dens butikker og bibliotek. Der er ca. 400 meter til S-togstationen og busterminalen ved Taastrup Torv.

Området ligger tæt på Vesterparken, hvor der er busruter til bl.a. til stationen.

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. 358 af 8. april 2014).

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge ejendommens anvendelse til boligformål.
- at sikre, at beboelsesejendommen bevares i sin nuværende form.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. 6eo Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Ejendommen ligger i byzone og inden for det stationsnære område til Taastrup Station.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for kontor- og serviceerhverv i boligerne (fx frisør, revisor, advokatvirksomhed), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ikke medfører omfattende kundebesøg med til- og fra-kørsel, samt at ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Området må kun anvendes til boligformål. Der kan højst etableres 8 boliger til helårsbeboelse.

§ 5. Udstykning

Ejendommen kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til ejendommen sker fra Fredensvej.

§ 7. Parkering	Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke udvides.
§ 9. Bevaring af bebyggelse	<p>Bebyggelsens oprindelige facadeudtryk skal bevares.</p> <p>Bebyggelsen skal fremstå som et samlet hele og have ens materialer, ens tag og tagfod samt ens farve på udvendige døre og vinduer.</p>
§ 11. Ubebyggede arealer	<p>Ubebyggede arealer må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsel og parkering.</p> <p>Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles hverken campingvogne, både eller uregistrerede biler.</p> <p>Der skal etableres udeopholdsarealer til alle boliger i stueplan og et fælles velbeliggende udeopholdsareal ud mod Fredensvej til boligerne på 1. sal.</p>
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	<p>Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.</p> <p>Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.</p> <p>Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig afgang for renovatøren.</p>
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagelsen af ny bebyggelse	<p>Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlæg af det krævede antal parkeringspladser. • Udeopholdsarealer er befæstede og tilplantede. • Affaldsstation er etableret og dimensioneret til bebyggelsens antal boliger.
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	Lokalplan 1.35.1, tinglyst den 26. november 2003, aflyses.

§ 15. 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.

Vedtagelsespåtegning

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.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.35.2 endeligt.

Vedtaget af Høje Taastrup Byråd den 28. august 2018.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

Bilag 1: Oversigtsplan

SAG: 18/710

Taastrup

Dato: 2018-02-08

Lokalplan 1.35.2



