



Lokalplan 1.56.11

Gasværksvej 1-3 og 9-17
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Lokalplan
1.56.11**

Lokalplan 1.56.11 for Gasværksvej 1-3 og 9-17, Taastrup

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.56.11

Indhold:

Lokalplan 1

Lokalplan 1.56.11 for Gasværksvej 1-3, Taastrup 1

Lokalplan 1.56.11 2

Redegørelse 3

Indledning 3

Områdets beliggenhed..... 3

Baggrund og formål med lokalplanen 3

Lokalplanens indhold 4

Områdets historie og eksisterende forhold 6

Forhold til anden planlægning..... 6

Planloven: 6

Miljøvurdering af planer og programmer 7

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik..... 8

Tilladelser fra andre myndigheder 8

Bæredygtig udvikling..... 8

Midlertidige retsvirkninger **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**

Lokalplanens bestemmelser 9

§ 1. Lokalplanens formål..... 9

§ 2. Områdets afgrænsning 9

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus 9

§ 4. Områdets anvendelse..... 9

§ 5. Veje og stier 9

§ 6. Parkering 10

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering 10

§ 8. Bevaring af bebyggelse 11

§ 9. Bebyggelsens udseende..... 11

§ 10. Ubebyggede arealer 11

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg 12

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

§ 13. Grundejerforening 12

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan 12

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger 12

Vedtagelsespåtegning 13

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Matrikelplan

Bilag 3: Områdeinddeling

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 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 1.56.11 omfatter Gasværksvej 1-3, Vandtårnsparken, den gamle gasværksgrund og de ældrevenlige boliger på Gasværksvej 9-17.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrund

Gasværksvej 1-3 har tidligere været ejet af Høje-Taastrup Kommune og anvendt af den stedlige distriktspsykiatri. Nu er ejendommen solgt, og den nye ejer ønsker at anvende ejendommen til boligformål og liberalt erhverv. Derfor udarbejdes der lokalplan, som muliggør ovennævnte anvendelser.

Det gamle gasværks bygninger er revet ned. Den tomme grund giver mulighed for magelægning mellem kommunen og Taastrup Almennyttige Boligselskab, så Vandtårnsparken kan udvides og parkeringsarealet til de ældrevenlige boliger kan placeres mere hensigtsmæssigt for boligerne.



Det gamle kommunekontor, postkort fra 1908

Formål

Lokalplanens formål er;

- at bevare vandtårnet og den oprindelige del af Gasværksvej 1-3, det gamle kommunekontor, og
- at muliggøre etablering af en antennemast



Det gamle kommunekontor som det ser ud i i dag

Lokalplanens indhold

Bevaring af bebyggelsen

Vandtårnet og den oprindelige del af bygningen på Gasværksvej 1-3, det gamle kommunekontor, bevares, da de har stor kulturhistorisk værdi for Taastrup By og er med til at beskrive byens historie og udvikling. Bygningerne repræsenterer nogle af kommunens første kommunale bygninger og ligger begge i og omkring Vandtårnsparken og danner til sammen en fin helhed.



Vandtårnet som det ser ud i dag. I forgrunden det gamle kommunekontor.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for bebyggelse på Gasværksvej 1-3 må udgøre op til 60, da det er en del af Taastrup Bymidte.

Bygges der nyt til det gamle kommunekontor på Gasværksvej 1-3, skal bygningen være i to etager med

udnyttelig tagetage, så dette er i harmoni med den bevaringsværdige bygning.

Bebyggelsesprocenten for den eksisterende bebyggelse på Gasværksvej 9-17 udgør i dag 40.

Bebyggelsens udseende

En ny bebyggelse skal opføres i samme materialer som det gamle kommunekontor, nemlig røde mursten og med et saddeltag. Tagbelægningen er teglrøde vingetagsten, naturskifer eller sort tagpap.

Bebyggelsens friarealer

Udnyttes bebyggelsen til boligformål, indrettes der et opholdsareal, en gårdhave, som i størrelse udgør halvdelen af boligernes areal.

Udnyttes bebyggelsen til erhvervsformål, indrettes der et mindre opholdsareal end til boligerne.

Udearealer og boliggader skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangstier, og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende. Parkeringspladser og boliggaderne skal indrettes efter principperne i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105.

Parkarealer

Vandtårnsparken syd for Gasværksvej udvides med en del af gasværksgrunden. Derudover bevares Vandtårnsparken i sin nuværende form som rekreativt areal for borgerne i Taastrup. Det grønne byrum skaber variation i bybilledet.

Vandtårnet i Vandtårnsparken er bevaringsværdigt og må ikke nedrives eller ændre udseende. På samme måde som det gamle kommunekontor har vandtårnet stor kulturhistorisk værdi for Taastrup By og er med til at beskrive byens historie og udvikling. Vandtårnet virker som landmark for Taastrup.



Vandtårnet

Områdets historie og eksisterende forhold

Bygningen på Gasværksvej 1-3 er opført i 1908 som kommunekontor og fungerede som sådan indtil 1938, hvor den kommunale administration flyttede til det nyopførte rådhus på Taastrup Hovedgade 86. I slutningen af 60-erne og begyndelsen af 70-erne flyttede dele af den kommunale administration som ejendomsbeskatningen, teknisk forvaltning og kulturel forvaltning hertil. Der blev lavet en tilbygning, den del af bebyggelsen med fladt tag, som rummede bibliotek og også det kommunale lønkontor. I begyndelsen af 80-erne flyttede den kommunale administration til det nye rådhus i Høje Taastrup. Herefter rummede bygningen krisebørnehave og distriktpsykiatri. Samtidig i 1908 blev Taastrup Kommunes Gas- og Vandværk opført tillige med vandtårnet. I dag er kun vandtårnet tilbage af de kommunale værker.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Fingerplanen

I Fingerplan 2013 er Taastrup en del af det ydre storbyområde, Roskildefingeren.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for område 1870 og 1340 i Kommuneplan 2014. Generel anvendelse for område 1870 er blandet bolig og erhverv. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet. Området er stationsnært.

For område 1340 er anvendelsen åben/lav boligområde i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30. Området er stationsnært.

Den eksisterende boligbebyggelse på Gasværksvej 9-17 er opført som en tæt/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40 og udgør en mindre del af område 1340. Den resterende del af område 1340 består af enfamiliehuse.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Servitutter

Lokalplanen fortrænger privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, jf. § 18 i planloven.

Gældende lokalplan

Gasværksvej 1-3 er omfattet af lokalplanen for Taastrup Bymidte, lokalplan 1.56.9.

Gasværksvej 3A-17 og Vandtårnsparken er omfattet af lokalplan 1.22.2.

Disse lokalplaner aflyses for ovennævnte områder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, lokalplan 1.56.11.

Sektorplaner

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

Bebyggelser inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Ligeledes tilsluttes bebyggelserne spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er matr. 6a, 6pi og 6oa Taastrup-Valby registreret som en V2 forurening, vidensniveau 2. Forureningen stammer fra gasproduktionen fra det tidligere gasværk. Dele af området er delvis oprenset, men er stadig kortlagt som forurenede.

Drikkevand

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område. Lokalplanområdet er beliggende uden for både nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og generelle indsatsområder (IO).

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter. Boringer i lokalplanområdet viser, at mægtigheden af det beskyttende lerlag er mellem 5-9 meter. Det primære grundvandsspejl ligger 3-4 meter under terræn.

Lokalplanområdet er i dag udlagt til offentlig formål og institution og skal nu fremover anvendes til kontor- og serviceerhverv og boligformål. Den fremtidige arealanvendelse vurderes ikke at udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser, OSD.

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. 939 af 3. juli 2013).

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. 2.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og om der skal udarbejdes miljørapport. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at planen kommer ind under miljøvurderingslovens § 3, stk. 2, idet planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og som alene indeholder mindre ændringer. I sådanne tilfælde skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis realisering af lokalplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Begrundelsen for at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen er, at ændring af anvendelse fra offentlig formål til boligformål og kontor- og serviceerhverv ikke vil påvirke omgivelserne.

Med udgangspunkt i screeningen vurderer kommunen, at screeningen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering af gennemførelse af lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område, der

allerede i dag er bebygget og ændring af anvendelsen fra offentlig formål til boligformål og kontor- og serviceerhverv ikke vil påvirke områdets infrastruktur. Jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 3.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.56.11.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Lokalplanområdet er en del af Taastrup Bymidte, som er livsnerven i Taastrup By. Bymidten danner ramme for handelsliv og kulturliv, og er grundlaget for bylivet i Taastrup og samlingspunkt og social mødested for borgerne.

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. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er;

- at fastlægge anvendelse til helårsbeboelse, kontor- og serviceerhverv samt rekreativt område
- at fastlægge omfanget af Vandtårnsparken og
- at bevare vandtårnet.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 6 a, 6iø, 6bg, 6pi, 6oa og 6pf samt vejarealerne 7000dr og "ø", alle Taastrup-Valby, Taastrup Nykirke.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område opdeles i delområde A, B, C og D. Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Følgende bestemmelser er gældende inden for de enkelte delområder:

Område A

Område A anvendes til helårsbeboelse og kontor- og serviceerhverv.

Område B

Område B anvendes til rekreative formål, offentlig park.

Inden for område B kan der etableres en antennemast med tilhørende tekniske anlæg.

Område C

Område C anvendes til helårsbeboelse.

Område D

Område D anvendes til vej og er en del af Vesterparken og Gasværksvej.

§ 5. Veje og stier

Vejadgang

Vejadgang til område A skal ske fra den private fællesvej, matr. 7 ao Taastrup-Valby Nykirke.

Vejadgang til område B og C skal ske fra Gasværksvej.

Byggelinje

Langs Vesterparken og Gasværkvej er byggelinjen fastlagt til 2,50 meter fra vejskel.

§ 6. Parkering

Område A

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² kontor- og service erhverv.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig over 70 m² bruttoetagemeter og ½ parkeringsplads pr. bolig under 70 m² bruttoetagemeter.

Der skal etableres cykelparkering;

- 4 cykelparkeringer pr. bolig over 70 m²
- 2 cykelparkeringer pr. bolig under 70 m²
- 2 cykelparkeringer pr. 100 m² erhvervsareal.

Område C

Inden for område C skal der anlægges 20 parkeringspladser.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Ny bebyggelse skal opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjden må ikke være højere end 12 meter, målt fra terræn til tagkip.

Facadehøjden må ikke være højere end 7 meter, målt fra terræn til skæring med tagfladen.

Tagkonstruktionen skal opføres som et saddeltag, en ligesidet konstruktion, og med en taghældning på 40-50 grader.

Tagkonstruktionen kan opføres som en trempelkonstruktion, hvor trempelhøjden højst må være 1 meter. Højden måles fra færdig gulv til overkant af trempelrem.

Gennemskydning af tagfladen til kviste og ovenlysvinduer må højst udgøre 40 % af tagfacaden.

Område B

Vandtårnet må ikke nedrives og dets ydre må ikke ændres eller ombygges.

Der kan opføres en mindre bygning på højst 200 m² som støttepunkt for aktiviteter til vandtårnet. Herudover kan der ikke bebygges yderligere inden for område B.

Der kan etableres en antennemast med tilhørende tekniske anlæg.

Område C

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bebyggelsen må højst opføres i 1-etage med udnyttelig tagetage.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

Vandtårnet må ikke nedrives og dets ydre må ikke ændres eller ombygges.

Den 2-etagers bebyggelse på Gasværksvej 1-3 opført i røde mursten og med sadeltag, det tidligere kommunekontor, skal bevares, og kun med tilladelse fra Byrådet må bebyggelsen nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Ændringer og ombygninger af den 2-etagers bebyggelse skal ske inden for den oprindelige bygnings facadeudtryk og efter Byrådets nærmere godkendelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Område A

Bebyggelsen skal fremstå med facader i blank mur af røde til rødbrune håndstrøgne mursten.

Tagbelægninger skal udføres i teglrøde vingetagsten, natur skifre eller tagpap.

Der må ikke anvendes glaserede tagsten. Anvendes der engoberet tagsten må glanstallet højst være 15.

Tagrender og tagnedløb skal udføres i zink.

Område B

Bebyggelsen skal fremstå som en pavillonbygning med facader af glas og faste facadepartier. De faste partier udføres af træ eller i blank mur af røde til rødbrune håndstrøgne mursten.

Tagbelægninger udføres i zinkplader eller tagpap.

Område C

Bebyggelsen skal fremstå med facader i blank mur af røde til rødgyldne håndstrøgne mursten.

Tagbelægninger skal udføres i teglrøde vingetagsten, natur- eller eternit skifre, zinkplader eller tagpap.

Skiltning

Skiltning inden for område A skal overholde bestemmelserne i "Regulativ for Facader og Skilte i Taastrup Bymidte" vedtaget af Byrådet i maj 2005.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes som opholdsareal, gårdplads og parkeringsareal.

Ubebyggede arealer skal beplantes og befæstes.

Oplagring uden for bygningerne eller uden for den dertil indrettede affaldsstation må ikke finde sted.

Område A

Der skal anlægges et opholdsareal, der svarer til 50 % af boligernes bruttoetage areal og 5 % af kontor- og serviceerhvervsarealet. Altaner og tagterrasser kan medregnes i opholdsarealet.

Hegning mod Vesterparken skal være levende hegn og må højst være 1,20 meter i højden.

Område C

Der skal anlægges et opholdsareal, der svarer til 50 % af boligernes bruttoetageareal.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelser inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres transformerstation til områdets drift.

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativ.

Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- Parkeringspladser er anlagt eller tilvejebragt
- Opholdsarealer er tilvejebragt
- Tilslutning til fælles varmforsyning
- Affalds- og containerplads er etableret

§ 13. Grundejerforening

Ejere af matr. 6a skal være medlem af grundejerforeningen, der forestår drift og vedligehold af den private fællesvej, matr. 6ao. Grundejerforeningen skal omfatte de ejendomme, der har vejadgang via ovennævnte vej.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 1.56.9 (offentligt bekendtgjort den 26. november 2013), ophæves for den del, som er omfattet af lokalplan 1.56.11.

Lokalplan 1.22.2 (offentligt bekendtgjort den 17. december 1996), ophæves.

§ 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

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 § 18 fortrænger lokalplanen

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.

privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endelig.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. april 2016.

Michael Ziegler
borgmester

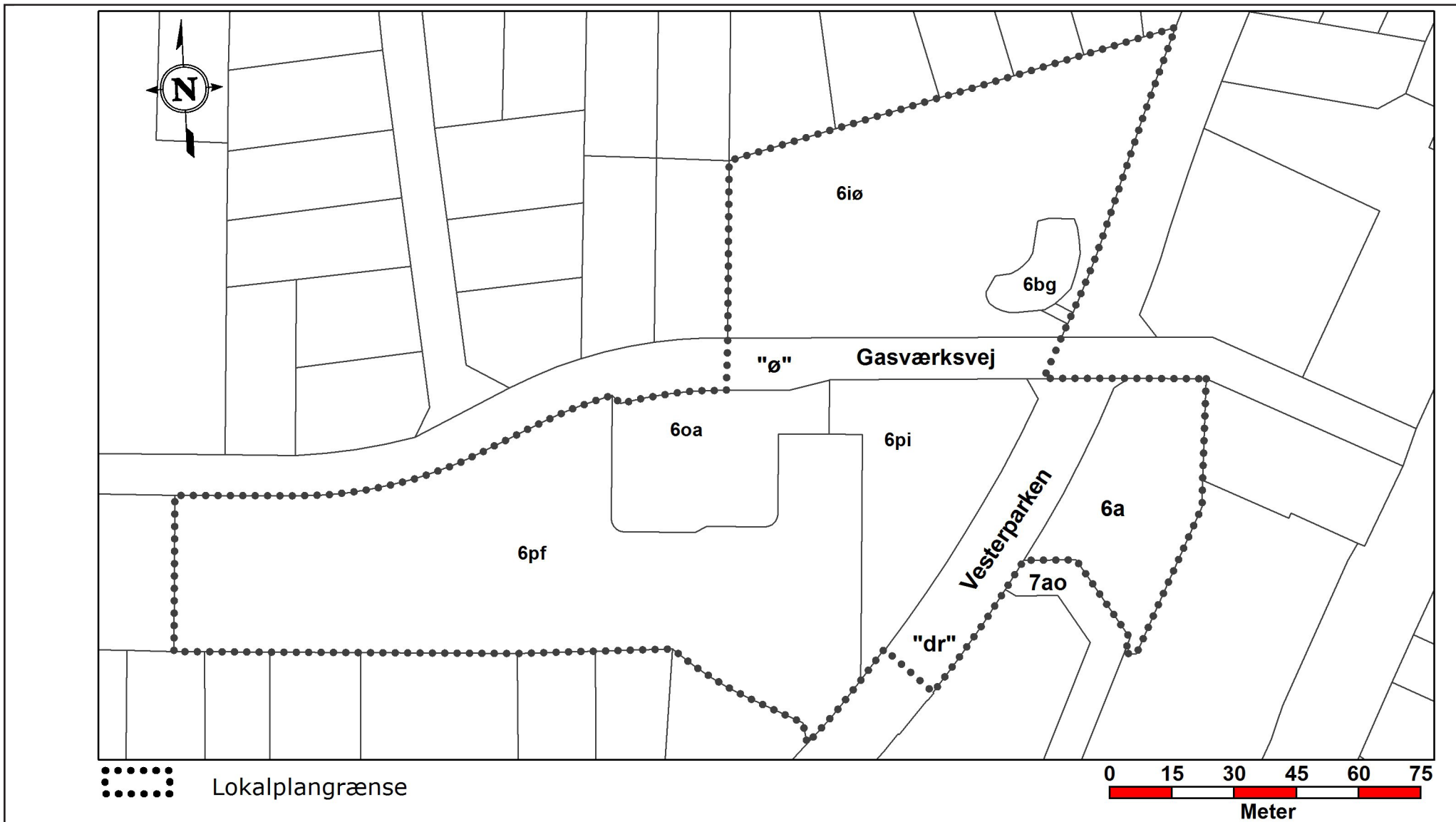
/

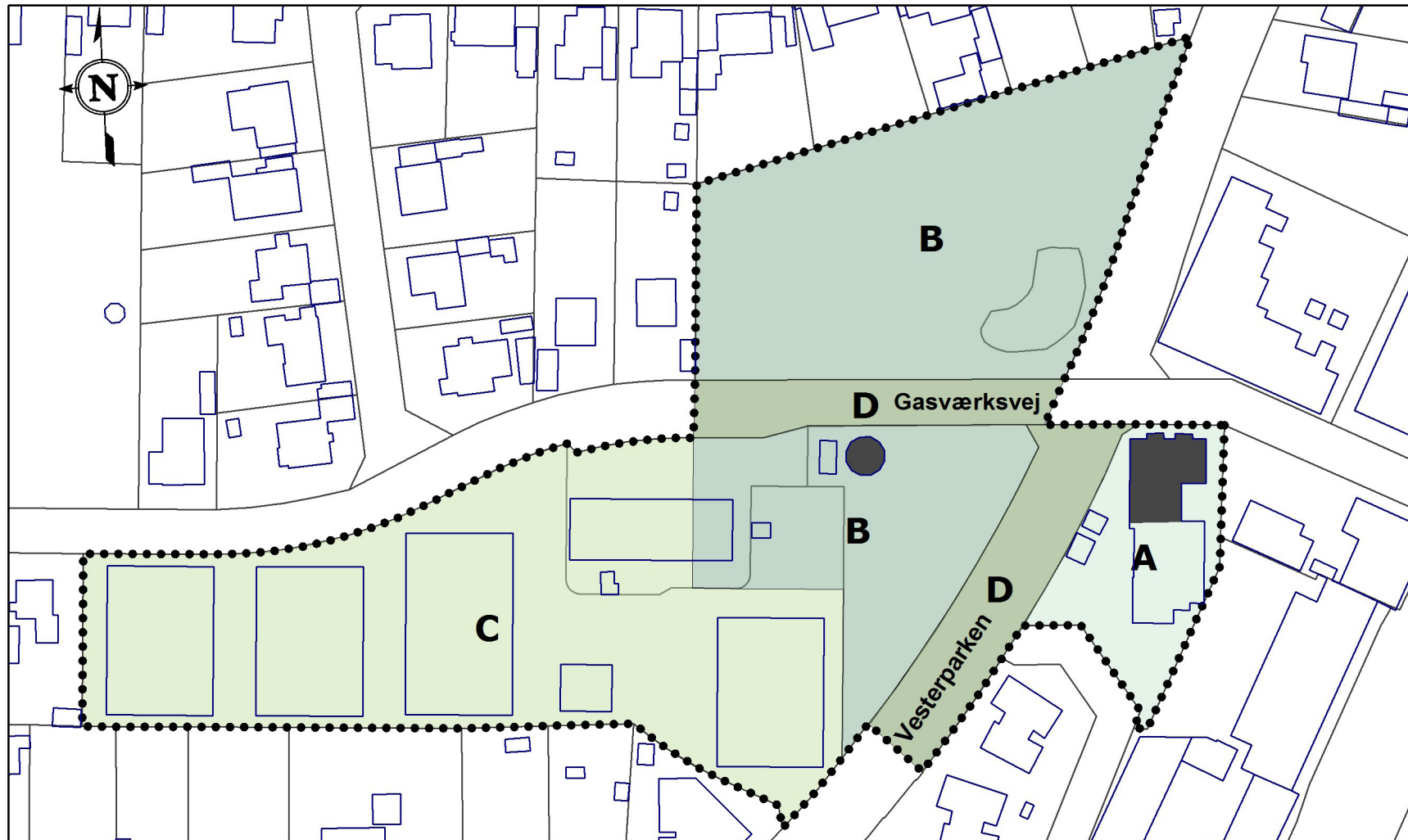
Jørgen Lerhard
teknisk direktør



..... Lokalplangrænse







Bilag 3: Delområder

Taastrup

SAG: 15/15/17115

Dato: 16.10.2015

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

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

