



Lokalplan 1.73

Grønhøjskolen, Mølleholmen i Taastrup
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.73

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	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens bestemmelser	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	7
§ 4. Områdets anvendelse	7
§ 5. Udstykning	7
§ 6. Veje og stier	7
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 10. Bebyggelsens udseende	8
§ 11. Ubebyggede arealer	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	9
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	10
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Lokalplanområdets delområder	
Bilag 3: Lokalplanområdets byggefelt	

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 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 1.73 omfatter et område ved Mølleholmen i den sydøstlige del af Taastrup Stationsby.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes for at bane vej for en større om- og tilbygning på Mølleholmskolen. Ligesom den åbner mulighed for at inddrage et område øst for Mølleholmen med to daginstitutioner til undervisning.

Lokalplanens indhold

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse

Området udlægges til skoleformål (undervisning, børneinstitution, fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter)

Udbygningsplanerne i forbindelse med de nuværende skolebygninger omfatter en ny SFO-enhed vest for skolen ved basketballbanen og undervisningslokaler ved de åbne gårde mod syd. De to institutioner øst for Mølleholmen tænkes forbundet med en overdækning.

Det eksisterende etageareal kan bevares; men derudover kan der opføres et etageareal på yderligere 2.000 m² i forbindelse med skolebygningerne vest for Mølleholmen samt 150 m² øst for Mølleholmen.

Ny bebyggelse skal placeres og designes med hensyntagen til områdets karakter og anvendelse – herunder skal både iagttages livet i og omkring skolen og i tiliggende boligkvarterer.

Ny bebyggelse skal opføres i én etage og med grundlæggende referencer til eksisterende bygningsanlægs struktur og højder.

Nye bygningsdesign skal fremstå harmonisk ift. eksisterende bygninger og omgivelser og sådan, at et bygningsanlæg – uanset at det er sammenstillet af flere etaper fra forskellige

arkitektoniske tidsaldre – fremstår som en æstetisk helhed.

Nybyggeri indenfor området skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Ved om- og tilbygning skal områderne 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.

Adgangsstier 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.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter en del af det område, der tidligere blev opdyrket af landsbyen Taastrup Valby. Gården Grønhøjgård lå lige vest for Mølleholmen under den nuværende skole og Lindegård lige øst for Mølleholmen. Gårdene var placeret ved overgangen mellem de dyrkede marker mod øst og engarealerne mod vest.

Gårdene blev nedrevet i forbindelse med udbygningen af området.

Mølleholmskolen blev indviet i begyndelsen af 1970'erne. Kommunen prioriterede at der blev opført en moderne skole af høj kvalitet til beboerne i de nye bydele.

Skolen er placeret centralt i stisystemet, så alle elever i lokalområdet kan komme til skolen ad stier uden at krydse vejene.

Samtidig ligger skolen i den grønne kile med forbindelse til de grønne områder i St. Vejleådal.

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 ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Kommuneplan

Mølleholmskolen udlægges til skoleformål som rammeområde 157. Samtidig med lokalplanen er udarbejdet et tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2010. Tillægget udvider området, der udlægges til skoleformål med et areal øst for Mølleholmen, der hidtil er anvendt til børneinstitutioner.

Sektorplaner

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme. Nybyggeri er pålagt tilslutningspligt.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov

Området er i gældende spildevandsplan for Høje-Taastrup Kommune 2004-2007 udtaget til separat kloakering. Spildevandsplanen er det retsligt bindende grundlag for kommunens administration af spildevandsområdet og ejendomme inden for området har såvel ret som pligt til at tilslutte sig anlægget.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og lokalplanen ændrer ikke på dette.

Miljøbeskyttelsesloven:

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

Miljøvurdering

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Bekendtgørelse 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. 2.

Tilladelser fra andre myndigheder**Bæredygtig udvikling****Lokalplan**

Mølleholmskolen har ikke hidtil været omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt; mens arealet øst for Mølleholmen har været omfattet af byplanvedtægt 1-15 (bolig- og erhvervsformål) og lokalplan 1.15.3 (børneinstitution). Lokalplan 1.15.3 aflyses, mens byplanvedtægt 1-15 aflyses for det område der er omfattet af lokalplan 1.73.

Miljøvurdering

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

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 har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen.

Kommunen vurderer, at der er tale om mindre ændringer, idet

- aktivitetsændringen for området øst for Mølleholmen – fra fritidsklub og SFO – til skoleformål er en mindre ændring,
- udvidelsen af det mulige etageareal fra i dag ca. 14.000 m² med 2.000m² er en mindre ændring,
- ændringerne vil ikke få en væsentlig indflydelse på miljøet,
- de arealer, der tænkes bebygget er i dag belagt med asfalt eller betonfliser.

Baggrunden for udvidelsen af skolen er, at den hidtidige Parkskole lukkes, og Mølleholmskolens opland derfor udvides mod nord. Opretholdelse af en tryk og sikker skolevej for eleverne ligger udenfor rammerne af denne lokalplan; men det vil være naturligt i anden sammenhæng at vurdere, om der er behov en indsats.

Kommunen har samlet vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til Miljøvurderingsloven.

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).

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.

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal således opføres som lavenergibyggeri i henhold til det bygningsreglement, der gælder når der søges om byggetilladelse.

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 sikre, at det område, som planen omfatter, anvendes til offentlige formål (undervisning, børneinstitutioner, fritidsaktiviteter og kulturelle aktiviteter), samt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

10 r, 10 le, 10 li, 10 iæ, 10 la, 10 iø

samt dele af matr. nr.:

10 iz og umatrikuleret vejareal litra "æ" og "df"

Alle Taastrup Valby, Taastrup Nykirke

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 17. marts 2011 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område opdeles i følgende delområder: A1, A2 og B jævnfør Bilag 2.

Delområde A1 og A2.

Området må kun anvendes til undervisning, børne- og ungdomsinstitutioner, fritidsformål og kulturelle formål, samt opholds- og legearealer i tilknytning til de øvrige aktiviteter.

Delområde B.

Området må kun anvendes som trafikareal med adgang og parkering.

§ 5. Matrikulære forhold

Udstykning og sammenlægning af matrikler kan ske, når det ikke strider mod lokalplanens intentioner.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Mølleholmen. De eksisterende udlæg til vej(Mølleholmen) og sti, umatrikuleret vejareal litra "æ" og "af" Taastrup Valby, opretholdes jf. bilag 2.

§ 7. Parkering

Parkering til områdets aktiviteter kan indrettes indenfor delområde B, og eksisterende parkeringspladser indenfor delområde A2 skal opretholdes, jævnfør Kortbilag 2.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét fastsættes til 40.
- 2.
3. Delområde A1.
4. Det eksisterende etageareal, i alt 14.091 m² i henhold til BBR, marts 2011, kan opretholdes. Ved nybyggeri kan tilvejebringes yderligere 2.000 m².
5. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage (uden udnyttelse af tagetagen, men med mulighed for kælder).
6. Tage skal have en hældning på mellem 5 og 30 grader.
7. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter over eksisterende terræn. Dog må byggeri i det nordlige byggefelt ikke være højere end 5 meter.
8. Tilbygning skal primært foregå indenfor de viste byggefelter jf. Bilag 3.
- 9.
10. Delområde A2.
11. Det eksisterende etageareal, i alt 767 m² i henhold til BBR, marts 2011, kan opretholdes. Ved nybyggeri kan tilvejebringes yderligere 150 m².
12. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage (uden udnyttelse af tagetagen).
13. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
14. Tage skal have en hældning på mellem 15 og 40 grader.
- 15.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Nybyggeri indenfor området skal udformes så det forholder sig til eksisterende bygninger og omgivelser og sådan, at det samlede bygningsanlæg – uanset at det er sammenstillet af flere etaper fra forskellige arkitektoniske tidsaldre – fremstår som en æstetisk helhed
2. Udvendige bygnings sider skal udføres i tegl eller tegllignende materialer, eventuelt suppleret med flader af glas og lette materialer.
3. Til tagbeklædning må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer, herunder glaseret tegl, idet der dog kan indgå glasoverdækkede partier i bebyggelsen.
4. Der kan integreres solceller i tagfladen.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fælles opholdsarealer, have, afskærmende beplantning eller tilkørsels- og parkeringsarealer.
2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, campingvogne m.m.

§ 11. Energi

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibebyggelse forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen

opfylder den energiramme for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jævnt før regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelsen er tilsluttet det i § 12, pkt. 1 nævnte tekniske anlæg.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-15(delvis) og lokalplan 1.15.1(i sin helhed) ophæves for ejendomme omfattet af denne lokalplan.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

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.

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).

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

Vedtagelsespåtegning

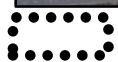
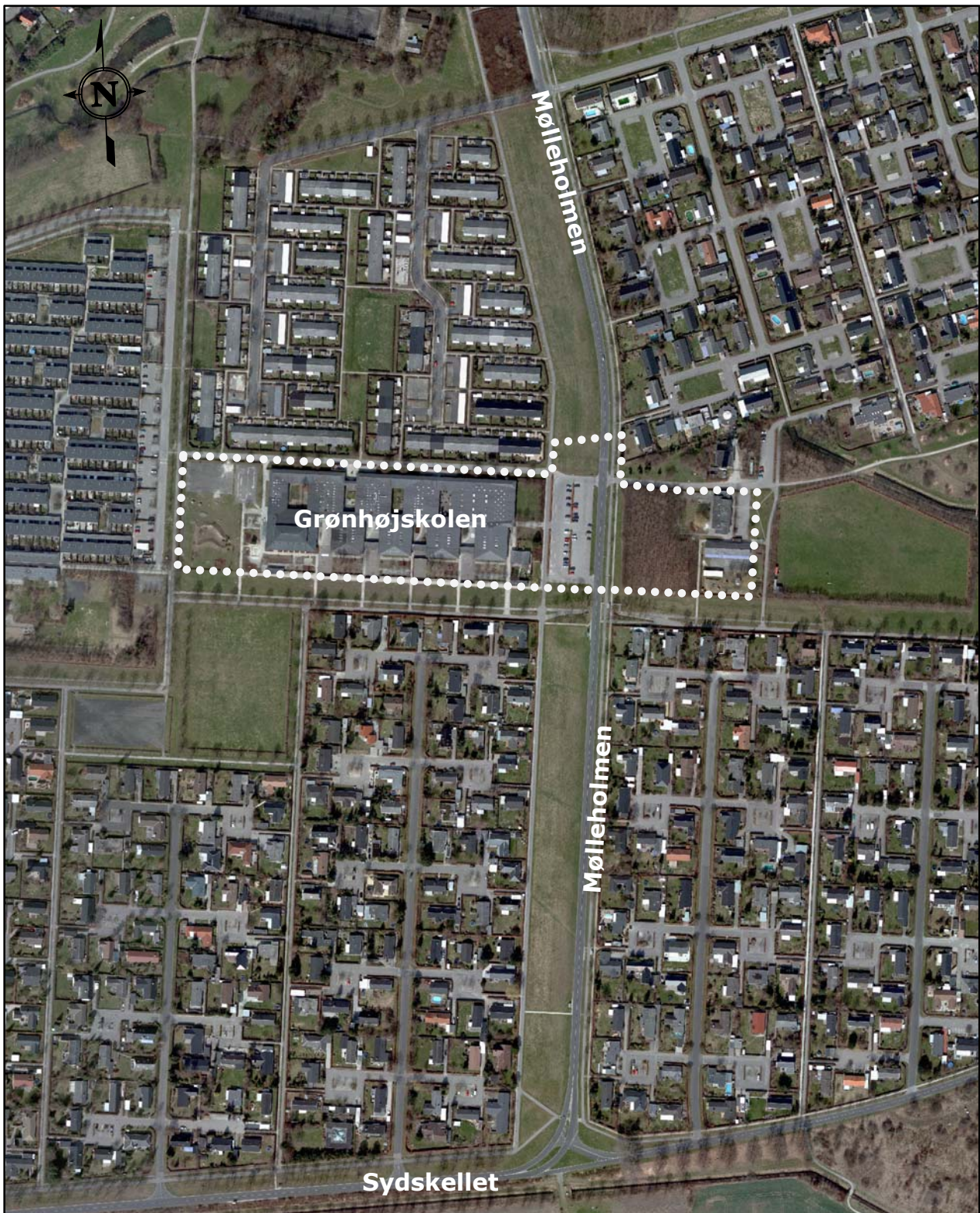
I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. september 2011

Michael Ziegler
borgmester

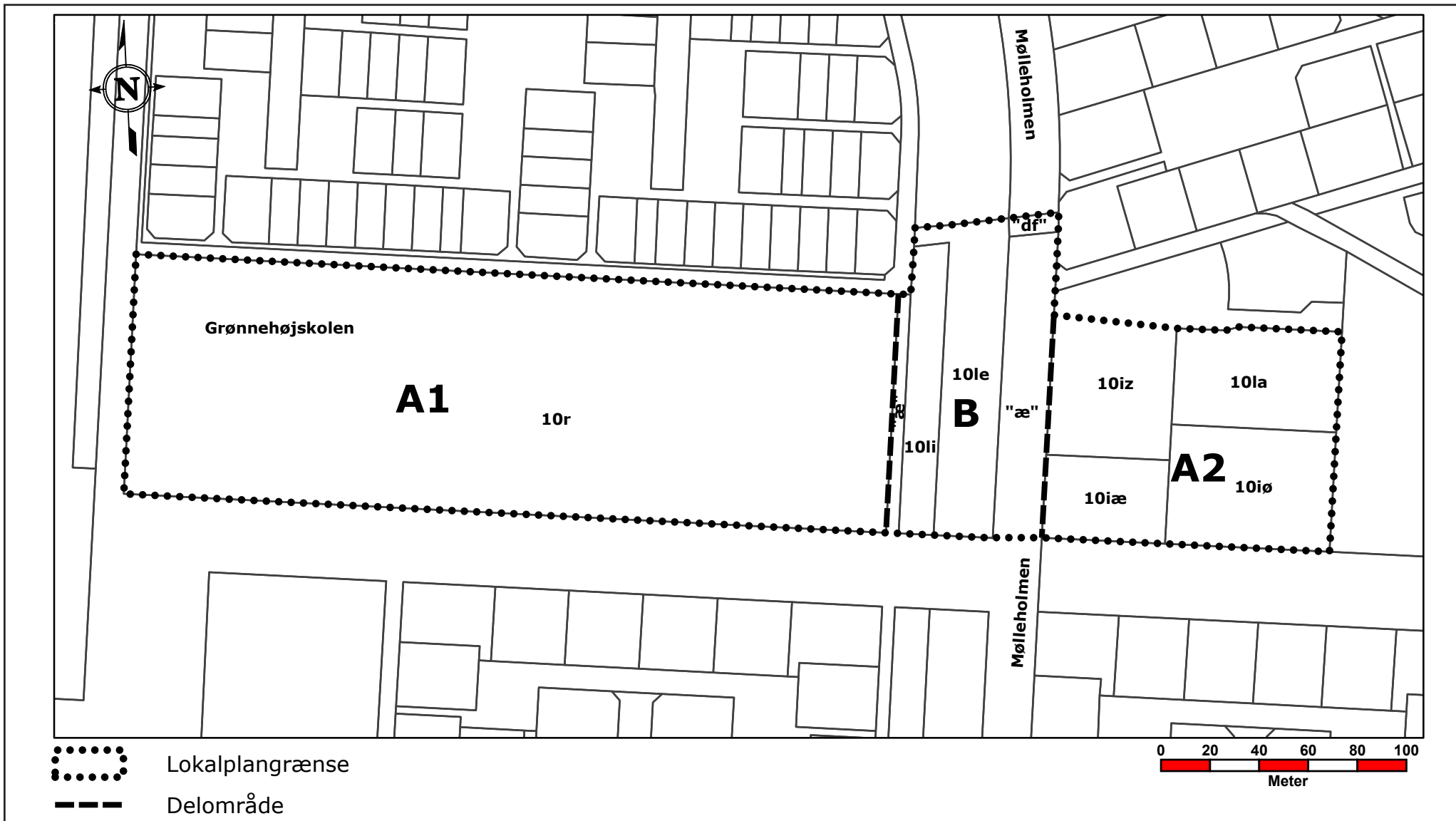
/

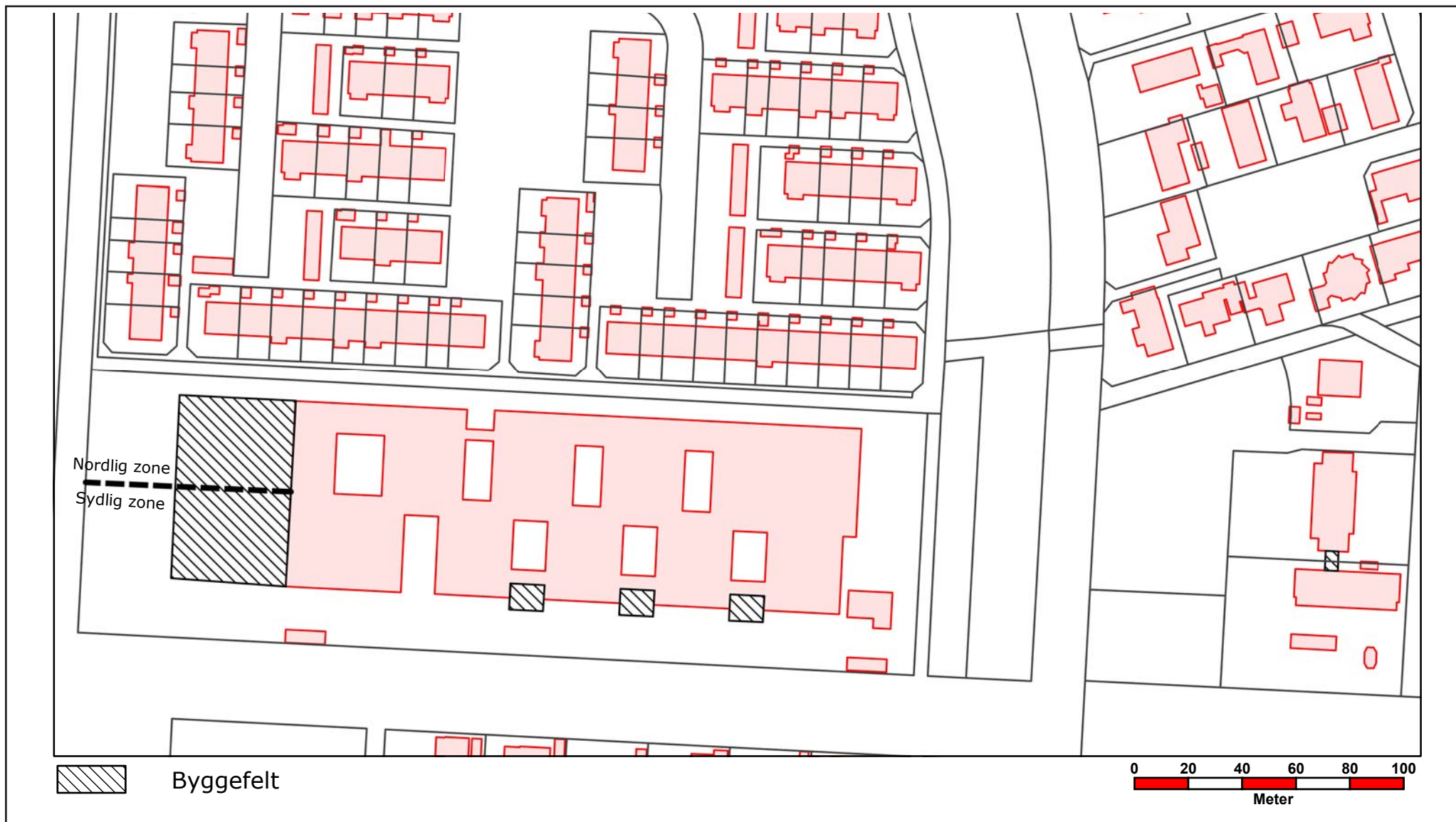
Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse







Bilag 3: Byggefelt

Taastrup

SAG: 3143782

Dato: 23-03-2011

@okalplan 1.73

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret

Bygaden 2

2630 Taastrup

