



Lokalplan 1.66

Seniorboliger på Mølleholmen
Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan 1.66

**Lokalplan for et område på Mølleholmen syd for Valmuen og
nord for Firkløveren**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.66

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	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens bestemmelser	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning	7
§ 5. Veje og stier.....	7
§ 6. Parkering	7
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 8. Bebyggelsens udseende	8
8 b. Energiklassifikation.....	8
§ 9. Ubebyggede arealer	8
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg	8
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
Vedtagelsespåtegning	10

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 regeldel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I regeldelen 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 væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.66 omfatter et område på Mølleholmen i Taastrup, syd for bebyggelsen Valmuen og nord for bebyggelsen Firkløveren.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Mølleholmen og mod vest af det kommunale idrætsanlæg.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er;

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav bebyggelse, som opfylder kravet om ældreegnethed og tilgængelighed beregnet for ældre.
- at fastlægge principperne for bebyggelsens omfang og placering inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen søger herved at sikre en overensstemmelse mellem beboernes særlige behov, boligen og omgivelserne, således at de fysiske rammer ikke udgør en barriere for den daglige trivsel i alderdommen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering og udseende.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Da der er tale om en bebyggelse beregnet for ældre, skal der ved anlæg af parkeringspladser, stier og lignende tages fornødent hensyn til personer med bevægelseshandicap.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på en del af den ikke længere eksisterende Valbygårds jorder, som var den fjortende gård i landsbyen Taastrup-Valby og havde matrikel nr. 14a. I dag henligger lokalplanområdet som et grønt område og var indtil midten af 1990-erne en del af den grønne kile fra Parkvej til Sydskellet, hvor NESA's højspændingsledninger var placeret. Derfor findes der på arealet fundamenter for de tidligere højspændingsmaster.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2006

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for område 171B, hvor der står følgende:

"Lokalplaner og byplanvedtægter: Byplanvedtægt 1-07"

"På området må der ikke opføres bebyggelse."

Derfor skal der udarbejde nye rammebestemmelser for område 171B, der muliggør bebyggelse.

Byplanvedtægt 1-07

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-07. Lokalplanområdet er en del af et større område, som er udlagt til idrætsanlæg.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet. Vurderingen fremgår af bilag 4, som fremlægges sammen med lokalplanen.

Da bebyggelsen ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, vil der ikke blive gennemført en miljøvurdering af lokalplan 1.66.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at bebyggelsen vil have en positiv indvirkning på det omkringliggende miljø. Bebyggelsen er med til at samle de to eksisterende bebyggelser nord og syd herfor til en enhed, og der dannes en sammenhæng til Holmekvateret, som ligger øst for disse bebyggelser.

Bebyggelsen opføres med henblik på at stabilisere og fremme de ældre beboeres sundhedstilstand og gøre deres dagligdag lettere ved en mere hensigtsmæssig udformning af de adgangsgivende arealer og af selve boligen. Den tæt-lave bebyggelsesform er med til at skabe tryghed og tætte naboforhold, som kan danne grundlag for nabo hjælp og nedsætte behovet for hjælp udefra.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Kollektiv trafik:

Området betjenes af bus med stoppested tæt på den kommende bebyggelse og forbindelse til Taastrup og Høje Taastrup stationer.

Støj

Ifølge Trafiksikkerhedsplan 2000, bilag 5, er Mølleholmen udsat for en støjbelastning fra vejtrafik på 55-60 dB. Såfremt støjniveauet udendørs ved den enkelte bolig i lokalplanområdet overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner, herunder vinduer, sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB (jf. bygningsreglementet).

Beplantning

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Taastrup Idrætsanlæg, som afskærms ud mod lokalplanområdet af en ca. to meter høj bøgehæk. Bøgehækken indgår i beplantningsplanen for Taastrup Idrætsanlæg og skal respekteres af lokalplanområdets bebyggelse.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Skovbyggelinie

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at skovbyggelinien ophæves.

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.

Et byggeri, hvis samlede behov

for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 50 kWh/m² pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal kan klassificeres som et lavenergihus klasse 2.

Byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergi-huse, der opfylder bygningsreglementets krav til energiklasse 2.

Ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergi-bebyggelse.

Dispensation fra tilslutningspligt

Byrådet er pligtig til at meddele dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, når en bebyggelse opføres som en lavenergi-bygning. Det vil sige bebyggelser, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for bygningens opførelse til lavenergi-bygninger opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergi-bygninger i Bygningsreglementet. Jf. lov om varmforsyning, bekendtgørelse 2008-01.29 nr. 31, § 17, stk. 3. I praksis skal bygningen således overholde en maksimal energiramme for at kunne klassificeres som lavenergi-byggeri. Eventuel suppleringsenergi skal vælges således, at energirammen ikke overskrides. Derfor kan f.eks. el ikke umiddelbart være en suppleringskilde for energi, idet el er pålagt en faktor 2,5 ved beregning af energirammen. Tilsvarende gælder også brændeovne, mens fjernvarme i denne sammenhæng er begunstiget af en lav faktor.

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.

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter arealet mellem bebyggelserne Valmuen og Firkløveren.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge den fremtidige anvendelse til en lav-tæt boligbebyggelse for ældre med tilhørende fælleshus

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr. nr. 14gi Taastrup-Valby Taastrup Nykirke.

§ 3. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus.

§ 4. Udstykning

Området kan udstykkes efter en samlet plan. Ingen ejendom kan udstykkes med et areal, der er mindre end 300 m² inklusiv andel af fællesarealer.

§ 5. Veje og stier

Der etableres vejadgang til bebyggelsen fra Mølleholmen.

Adgangsarealer og stier anlægges som befæstede arealer og skal være udformet, så de kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.

Fællesstier inden for lokalplanområdet anlægges i en bredde af mindst 2,50 meter. Stier fra fællessti til bolig kan anlægges i en mindre bredde.

Større motorkøretøjer, eksempelvis renovationsbil skal sikres mulighed for at vende inden for lokalplanens område.

Der skal etableres en kørevej til Taastrup Idræts Center fra Mølleholmen.

§ 6. Parkering

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Mindst 1 parkeringsplads pr. 20 boliger skal være udformet som handicap parkeringsplads.

Der må ikke inden for området parkeres eller henstilles campingvogne og køretøjer over 3.500 kg.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må max være 30.

Bebyggelsen må højst opføres i én etage med ikke udnyttelig tagetage.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse.

Havestuer og overdækkede terrasser samt skure kan kun opføres efter fælles retningslinier for den samlede bebyggelse.

8 b. Energiklassifikation

Byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergihus og opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 2 i bygningsreglementet.

§ 9. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer inden for området må kun anvendes til fællesarealer, haver, 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 renovationen.

Beplantning

Såfremt der hegnes mod fællesarealer, skal der hegnes med hækbeplantning af enten liguster eller naur.

Levende hegn må ikke placeres nærmere vej- og stikel end 0,30 meter.

Træer inden for lokalplanområdet skal enten være tjørn, (*Crataegus laevigata*), røn, (*Sorbus aucuparia*), sargent æble (*Malus sargentii*) eller paradisæble (*Malus floribunda*).

§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning, fjernvarme
- Offentlig vandforsyning
- Offentlig spildevandskloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.
- Boliger inden for lokalplanområdet skal tilsluttes et

fælles antenneanlæg, kabel-TV, bredbåndsnet eller tilsvarende.

**§ 11. Forudsætninger for
ibrugtagen af ny bebyggelse**

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

- Parkeringspladser er anlagt, jf. § 6.
- Opholdsarealer er etableret, jf. § 9.
- Tilslutningspligt til fjernvarme, jf. § 10.
- Affalds- og containerplads er etableret, jf. § 9.
- Tilslutningspligt til offentlig vandforsyning og kloakering, jf. § 10.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-07 ophæves for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

§ 13. 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.

Vedtægelsespåtegning

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.

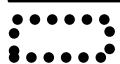
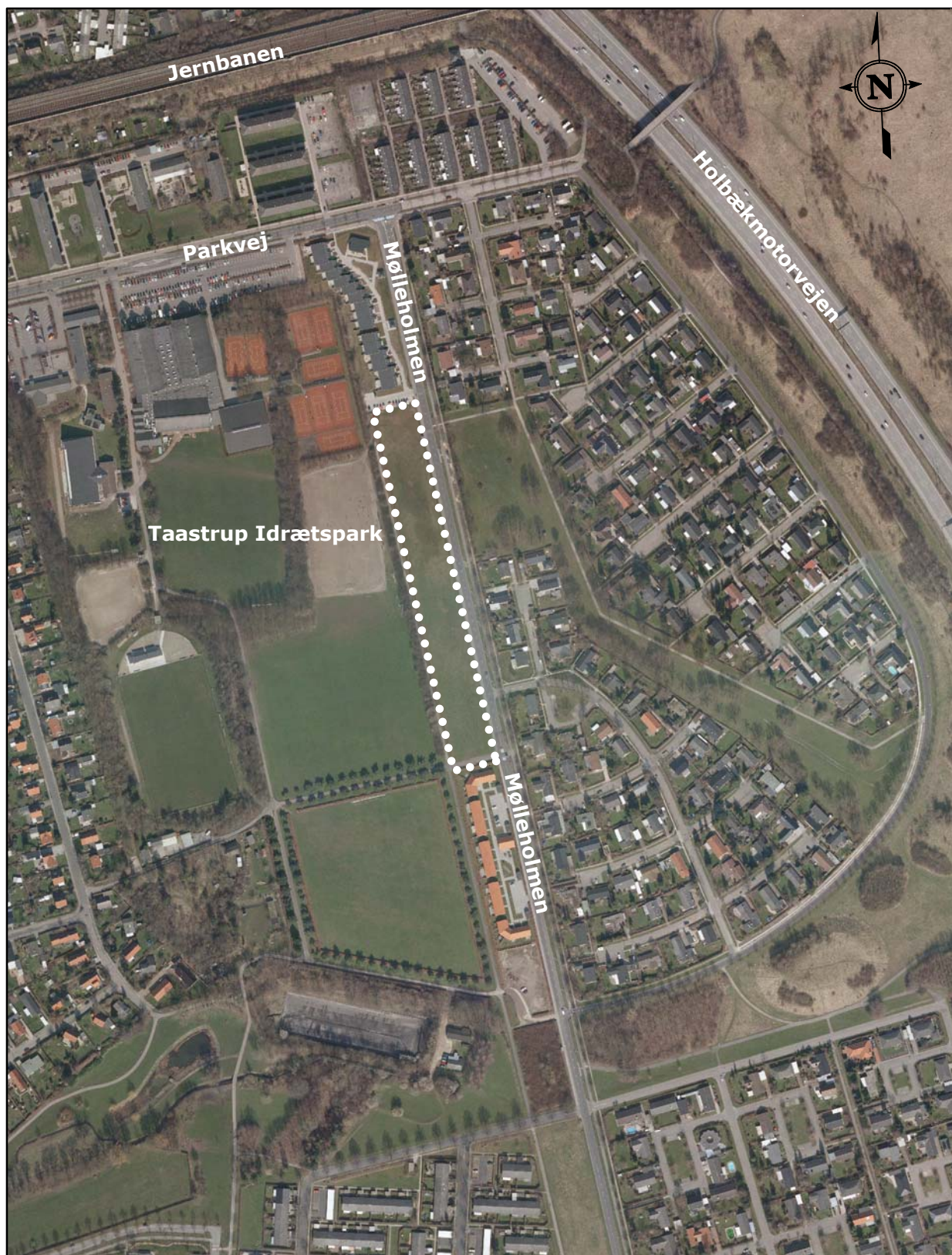
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme lokalplanen omfatter.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. maj 2009.

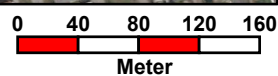
Michael Ziegler
borgmester

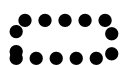
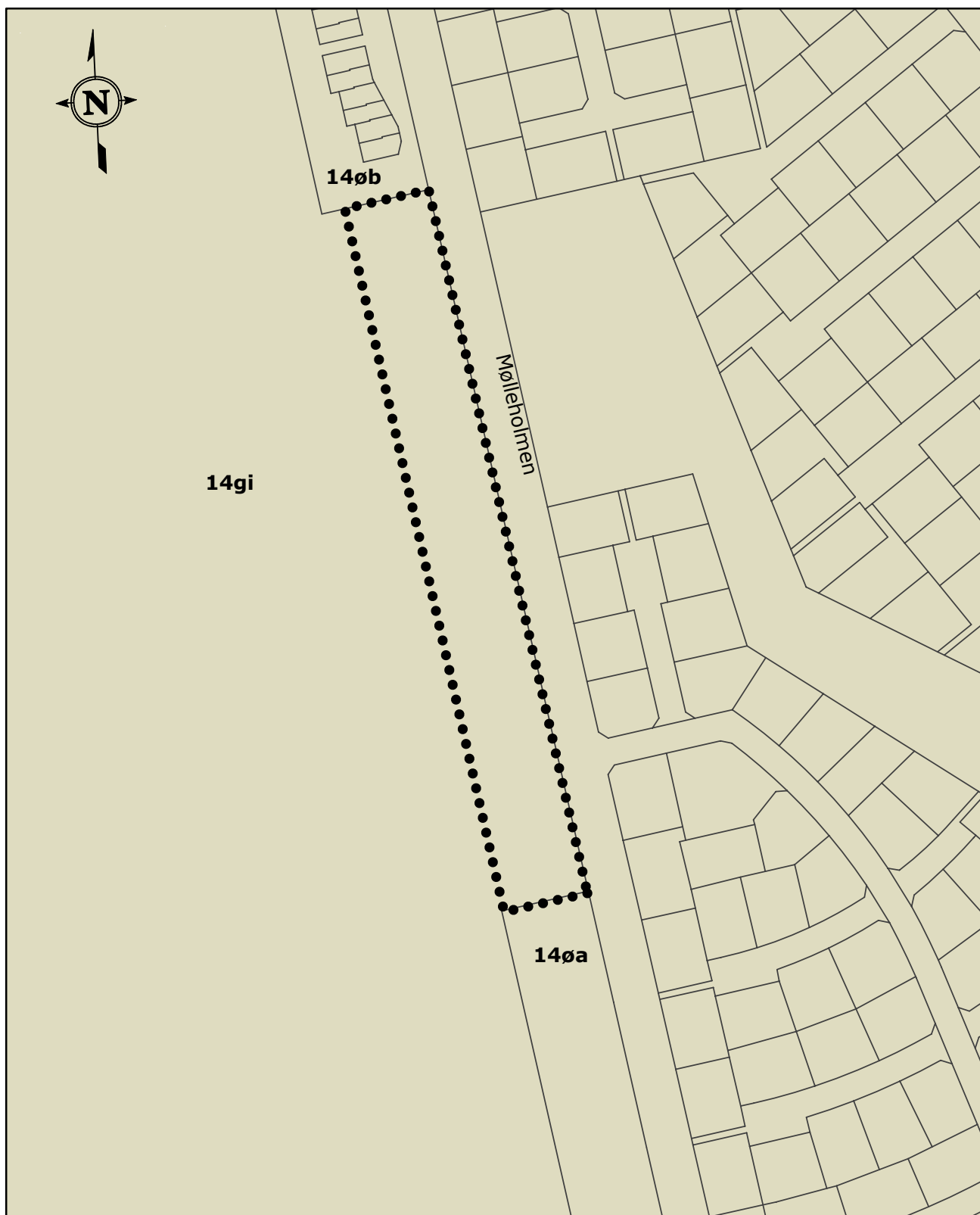
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

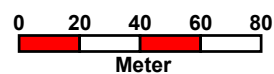


Lokalplangrænse





Lokalplangrænse



**Lokalplan 1.66
for Høje-Taastrup Kommune**

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

