



Lokalplan nr. 5.06.4

Område syd-vest for Ildtornvej - Fløng

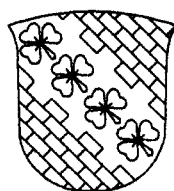
Hedehusene/Fløng

Tæt-lav boligbebyggelse (seniorboliger)

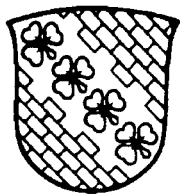
12.12.2000

LOKALPLAN

5.06.4



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 5.06.4

Område syd-vest for Ildtornvej - Fløng

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 5.06.4

Indledning.....	2
Lokalplanens indhold	3
Historie og eksisterende forhold.....	3
Forholdet til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling	4
Lokalplanens retsvirkninger	5

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 5.06.4

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Veje, stier og parkering	6
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 7. Ubebyggede arealer.....	8
§ 8. Lednings- og forsyningsanlæg	8
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
§ 10. Grundejerforening	9
§ 11. Byplanvedtægter og deklARATIONER.....	9
Vedtagelsespåtegning	9

Redegørelse, lokalplan 5.06.4

Indledning

Lokalplan 5.06.4 omfatter et område i Fløng beliggende syd-vest for Ildtornvej. Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af en sti ved Terningens Kvarter, mod vest af en nord-syd gående sti, mod nord af en sti der ligger i forlængelse af Ildtornvej og mod øst af en boligbebyggelse, (jvf. bilag 3).

Baggrund for lokalplanen:

Der har i Høje-Taastrup Kommune været afholdt studiekredse vedrørende seniorbofællesskaber. Et seniorbofællesskab er en boligbebyggelse, med tilhørende fælleshus, beregnet for personer over 50 år og uden hjemmeboende børn. I den forbindelse har kommunen udvalgt et antal egnede arealer med mulighed for placering af seniorbofællesskaber. Det område som er omfattet af denne lokalplan er et af de udvalgte arealer.

Det er hensigten med lokalplanen:

At skabe mulighed for, at der i lokalområdet Fløng kan etableres seniorbofællesskab tæt på offentlig transport, indkøb, kultur og faciliteter for ældre. At give mulighed for at der kan skabes overensstemmelse mellem beboernes særlige behov, boligen og omgivelserne, således at de fysiske rammer i alderdommen ikke udgør en barriere for den daglige trivsel som ældre. At fastlægge den fremtidige arealanvendelse til tæt-lav boligbebyggelse beregnet for seniorer.

Generelt om lokalplaner:

En lokalplan skal i henhold til 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. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdell. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund, dens forhold til anden planlægning samt dens retsvirkninger. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning samt konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse, beregnet til seniorer. Bebyggelsen må opføres i én etage og med fællesarealer og et fælleshus placeret centralt i bebyggelsen. Ved parkeringsplads placeres en mindre bygning til renovation, cykler og lignende. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.

Boligerne skal opføres således, at de alle har adgang fra det centrale fællesareal og private haver væk fra dette. Hermed skabes mulighed for såvel fællesskab som privatliv.

Bebyggelsen skal have et ensartet facadeudtryk, og der kan etableres skur under tag mod fællesareal samt små karnapper, opført i lette materialer, mod have. Der må ikke placeres fritliggende skure på området.

Langs den eksisterende bebyggelse mod øst og syd bevares og tilpasses det eksisterende beplantningsbælte.

Der skal i øvrigt hegnes med levende hegn mod offentlig vej og sti.

Adgang til bebyggelsen sker fra nord ved en forlængelse af Ildtornvej. Den offentlige sti nedlægges på dette stykke men fortsætter i øvrigt mod vest i forlængelse heraf. Fælles parkeringspladser placeres i bebyggelsens nordlige del og der udlægges tillige et areal til reserveparkering.

Ildtornvejs forlængelse anlægges efter aftale med Københavns Vand, der har en tinglyst rettighed på en del af lokalplanens område.

Der skal ved anlæg af parkeringspladser, stier o.lign tages fornødent hensyn til personer med bevægelseshandicap.

Historie og eksisterende forhold

Navnet Fløng betyder ”beboerne ved vandsamlingen” og blev første gang registreret i 1259 som ”Fløngi”. Af byens oprindelige syv gårde eksisterer endnu Tårnkærgård og stuehusene til Korshavegård og Duekærgård, mens antallet af bevarede huse er mindre end ti. Fra 1960’erne blev moderne parcelhuse bygget på de gamle bondejorde. Den fredede Fløng kirke vidner om, tillige med vejforløbene Fløng Byvej, Nørrekær og Møllevej med de bevarede huse, at Fløng er en by med rødder tilbage til middelalderen.

Lokalplanområdet fremstår som et åbent grønt areal, græsklædt og mod øst og syd kantet af buskads. Grundet et kotespring fra nord mod syd er der en vold og et terrænspring ned til Terningens Kvarter.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er i dag omfattet af byplanvedtægt 5-02 og byplanvedtægt 5-06, hvor område B udlægges til børne- og ungdomsinstitutioner, legepark m.v. - Denne lokalplan vil aflyse byplanvedtægternes bestemmelser gældende for lokalplanområdet.

I kommuneplan 2000 er lokalplanområdet omfattet af rammebestemmelsen for rammeområde 323. Området anvendes til offentlige formål (boliger for ældre, børne- og ungdomsinstitutioner m.v. og grønt område). Mindst halvdelen af området udlægges til park. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.

Regionplan 1997 angiver retningslinier for lokalisering af boliger. Kommunerne skal tilstræbe at forøge den stationsnære rummelighed til boliger, men der kan udlægges ikke-stationsnære arealer til boligformål, hvis der er tale om behov for specielle boliger o.lign.

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.

Kvalitet

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk konstruktion.

Energi

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand

Bebyggelsen skal indrettes sådan at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til bilvask, havevanding m.v.)

Affald

Bebyggelsen skal indrettes således at mulighederne for

at udnytte de ressourcer der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 5.06.4

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Fløng, afgrænset mod syd af en sti ved Terningens Kvarter, mod vest af en nord-syd gående sti, mod nord af en sti i forlængelse af Ildtornvej og mod øst af boligbebyggelse.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge den fremtidige arealanvendelse til tæt-lav bebyggelse beregnet for seniorer.
- At regulere adgangs- og parkeringsforhold.
- At erstatte den del af byplanvedtægt 5-02 samt af byplanvedtægt 5-06 som er omfattet af lokalplanområdet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af Ildtornvej samt dele af matr. nr.: 8 a og 8 i Fløng By, Fløng samt alle parceller der efter den 24. august 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus, beregnet for seniorer.

3.2 Der må ikke inden for lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommen udover, hvad der er normalt for et boligområde. Den pågældende virksomhed må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til inden for lokalplanområdet eller behov for skiltning.

3.3 Der må inden for lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, støj, og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

§ 4. Veje, stier og parkering

4.1 Der udlægges areal til offentlig vej, således at Ildtornvej forlænges, i princippet som vist på bilag 2, med den offentlige sti i forlængelse heraf.

4.2 Der sikres fornødent areal til adgang og vendeplads for renovationsbiler.

- 4.3 Indkørsel, parkeringspladser og interne stier placeres i princippet som vist på bilag 2.
- 4.4 Indgangsarealet fra sti til bolig skal være mindst 1,3 m bredt.
- 4.5 Der anlægges mindst én parkeringsplads pr. bolig.
- 4.6 Mindst to parkeringspladser skal være udformet, så de kan anvendes af personer med nedsat bevægelsesevne.
- 4.7 Der anlægges herudover et areal i bebyggelsen til brug for reserve parkeringspladser.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsen skal fremstå som en tæt-lav bebyggelse.
- 5.2 Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på bilag 2.
- 5.3 Boligbebyggelsen må opføres i én etage, med en taghældning på mellem 20 og 45 grader i forhold til vandret plan.
- 5.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn.
- 5.4 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.
- 5.5 Adgang til de enkelte boliger må kun foregå fra pladsen/det interne friareal i midten af bebyggelsen.
- 5.6 Centralt i bebyggelsen placeres et fælleshus.
- 5.7 En mindre bygning til renovation og cykler placeres ved parkeringspladser.
- 5.8 Der må ikke placeres fritliggende garager, carporte, udhuse eller lign. inden for lokalplanområdet. Som en integreret del af facadeudtrykket kan der mod fællesareal etableres mindre skure under tag.
- 5.9 Der må ikke inden for lokalplanområdet parkeres eller hensættes lastbiler eller busser over 3.500 kg.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Den samlede bebyggelse skal ved valg af materialer fremstå som et samlet hele.
- 6.2 Mindre karnapper i lette materialer kan indgå i facader.
- 6.3 Der må ikke etableres individuelle udendørs antenner eller paraboler til tv- og radiomodtagning,

radioamatørvirksomhed eller lignende.

§ 7. Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og velholdte.
- 7.2 Ubebyggede arealer inden for ejendommen må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsel og parkeringspladser i princippet som angivet på bilag 2.
- 7.3 Adgangsarealer og fælles stier inden for lokalplanområdet anlægges som befæstede arealer.
- 7.4 Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.
- 7.5 Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.
- 7.6 Eksisterende beplantningsbælte mod øst og syd bevares og reguleres i forhold til bebyggelsen.
- 7.7 Mod vej og sti hegnes med levende hegn. Hegning inden for området skal ske efter fælles retningslinier.

§ 8. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- I/S Fløng Vandværk.
- Kollektiv varmforsyning – naturgas.
- Kommunal renovation.
- Kommunal spildevands kloakering. Der er i dag kun mulighed for tilslutning til fælles kloakeringsystem. Spildevandsanlæg skal forberedes til mulig fremtidig separat kloakering.
- Kollektiv radio- og fjensynsmodtag.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

- Forlængelse af Ildtornvej efter aftale med Københavns Vand, jvf. tinglyst servitut.
- Anlæg af parkeringspladser med belysning.
- Anlæg af interne adgangsstier med belysning.
- Etablering af de i § 8 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation.

§ 10. Grundejerforening

10.1 Ved udstykning i selvstændige parceller skal der oprettes en grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet.

10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles bebyggelser.

§ 11. Byplanvedtægter og deklARATIONER

Byplanvedtægt 5-02 og byplanvedtægt 5-06 ophæves for de områder, der er omfattet af lokalplan 5.06.4.

Der henvises i øvrigt til tingbogen med hensyn til tinglyste servitutter på ejendommen.

Vedtagelsespåtegning

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 af samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 5. december 2000.

Sign.:

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 12. december 2000 under nr. 19767

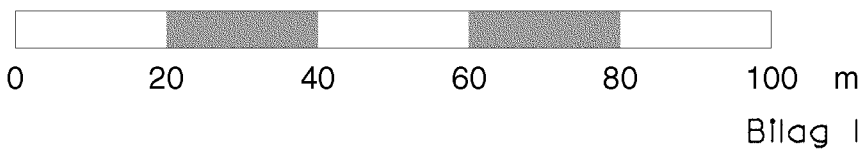
Retten i Taastrup den 19. december 2000.


Sign.:

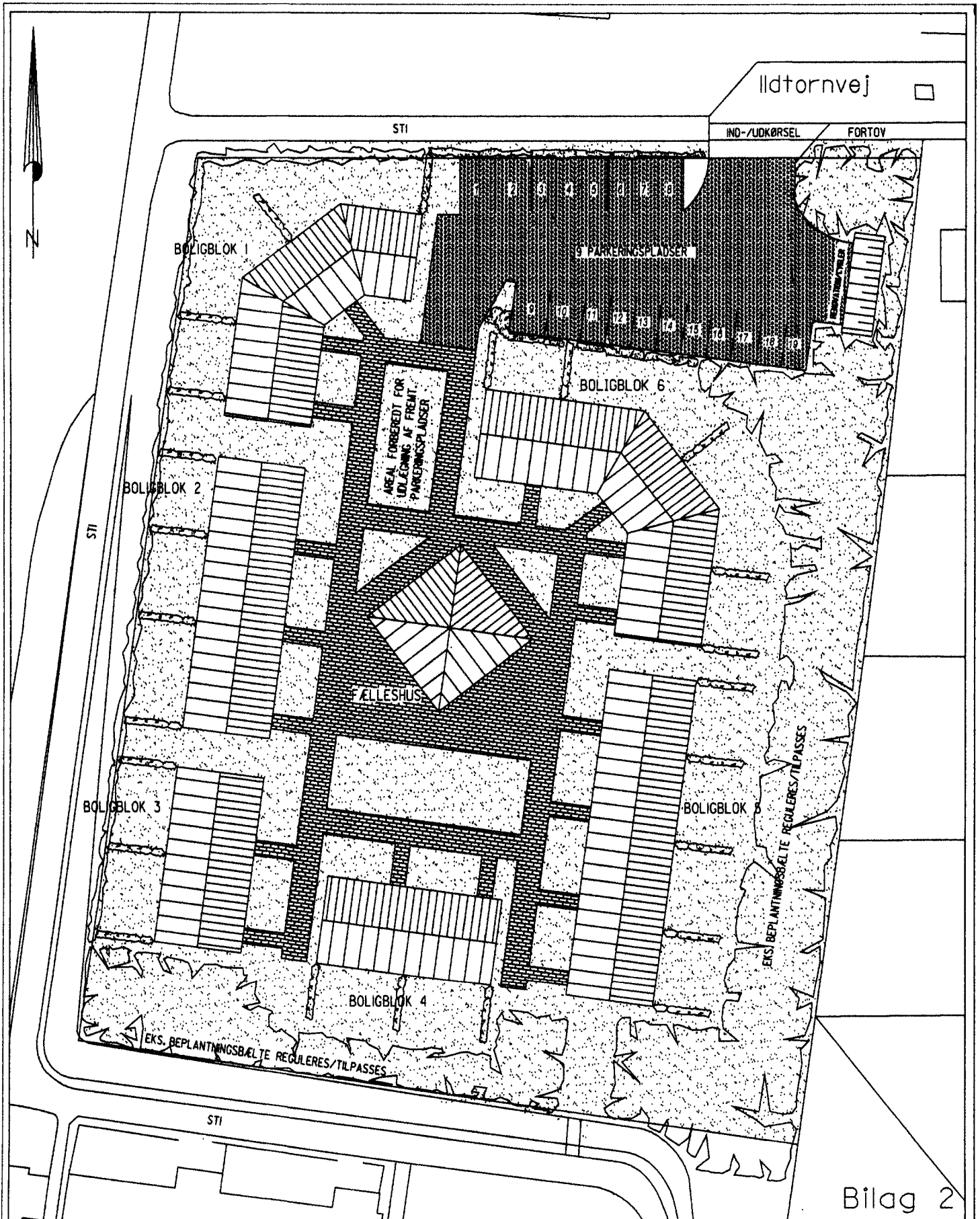
Lilian Jespersen



— Lokalplangrænse



	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		Lokal: 1285 BBO
Lokalplan 5.06.4 Flæng		DATO: 20. nov. 2000 MÅL: 1: 1000 JOUR.NR.: 1078/4-0001	



Bilag 2



Heje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1285

Lokalplan 5.06.4

Flæng

DATE 20. nov. 2000

MÅL 1: 500

JOUR.NR. 1078/4-0001

