



Lokalplan nr. 4.06.6

Baldersbo Plejecenter i Hedehusene
Udbygning med ældreboliger

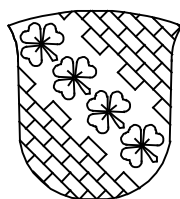
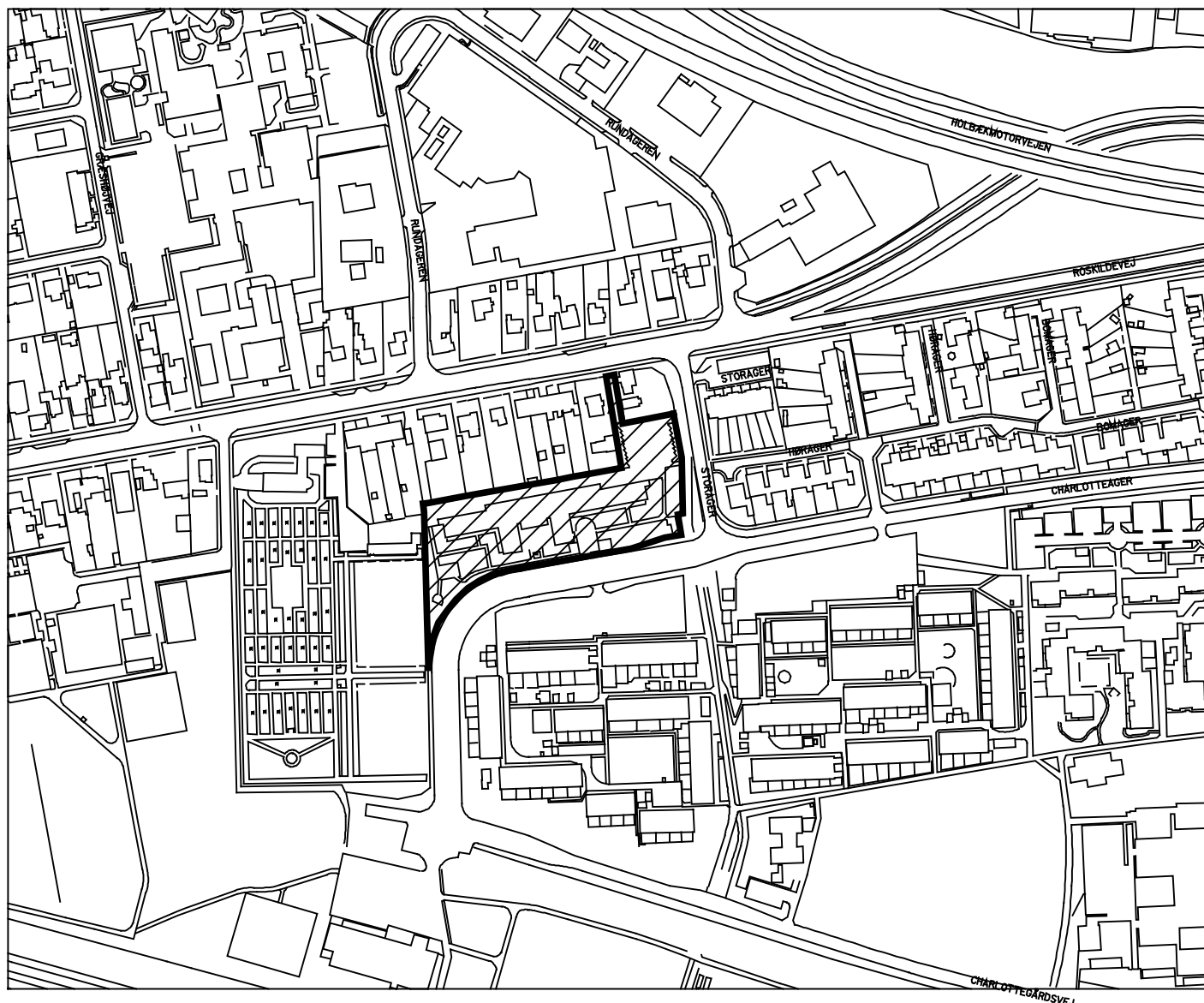
Baldersbrønde

Ældreboliger

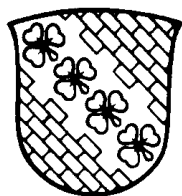
Dato...

LOKALPLAN

4.06.6



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.06.6

**Baldersbo Plejecenter i Hedehusene
Udbygning med ældreboliger**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.06.6

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling.....	5

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Veje og stier	6
§ 5. Parkering	6
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7. Bebyggelsens udseende	7
§ 8. Ubebyggede arealer	7
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	7
§ 10. Servitutter	8
§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	8
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Principtegning for udbygning af Baldersbo Plejecenter

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen 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 4.06.6 omfatter området matr.nr. 8ch Baldersbrønde By, Hedehusene. Plejecentret ligger på hjørnet af Charlotteager og Storerager og har adressen Charlotteager 7, 2640 Hedehusene.

Området ligger i byzone.

Der henvises til bilag 1 for en oversigt over området.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunen ønsker at etablere flere boliger for de plejekrævende borgere i kommunen. Samtidig ønsker man at kunne tilbyde kommunens plejekrævende borgere nogle bedre og mere tidssvarende boliger. Plejecentrene Baldersbo, Henriksdal og Sengeløse ønskes derfor udvidet og ombygget fra plejehjemsboliger til almene plejeboliger.

Baldersbo Plejecenter har i dag 50 boliger. Boligerne ønskes gjort større og mere tidssvarende og de 50 boliger ønskes derfor ombygget til 32 boliger. Udover ombygningen af plejecentrets eksisterende bygninger ønskes opført en ny fløj på plejecentrets østlige side. Denne nye fløj ønskes opført i 3 etager og skal rumme 30 boliger. Herudover ønskes opført et specielt afsnit til demente på plejecentrets sydlige side. Dette afsnit ønskes opført i 1 etage og skal rumme 11 boliger. Plejecentrets samlede kapacitet efter om- og tilbygningen bliver således på 73 boliger.

Historie – eksisterende forhold

Baldersbo Plejehjem åbnede i 1965. Udover at være plejehjem fungerer det som center for hjemmeplejen og indeholder desuden et stort køkken, hvorfra der bringes mad ud til hjemmeboende ældre i kommunen.

Vest for Baldersbo ligger et areal, der er forbeholdt kirkegårdsudvidelse til Ansgar Kirke. På de øvrige tre sider omkrandses Baldersbo af boligbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at fastsætte rammerne for ud- og ombygningen af Baldersbo Plejecenter. Herunder regler om bebyggelsesprocent, byggeriets højde, friarealets størrelse samt parkeringsarealet.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Af regionplanen fremgår det, at ved omstrukturering af større offentlige institutioner skal bygningernes og anlæggenes fremtidige anvendelse vurderes i relation til deres beliggenhed i området.

Plejecentret er beliggende inden for det stationsnære område i overensstemmelse med regionplanens retningslinjer for lokalisering i byområdet. Ved om- og tilbygningen vil der ske en fortætning inden for det stationsnære område, hvilket er i overensstemmelse med regionplanen.

Ansgar Kirke er i henhold til regionplanen omfattet af en beskyttelseszone på 750 m. Indenfor beskyttelseszonen kan der ikke opføres bygninger m.v. med mindre det er godtgjort, at hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet ikke herved tilsidesættes. Det er kommunens vurdering, at udbygningen af plejecentret ikke vil tilsidesætte de nævnte beskyttelsesinteresser.

Kommuneplan 2000

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 366. Heraf fremgår det, at området er udlagt til institutioner o.l. (kirker, kirkegård, plejehjem o.l.). Der må kun etableres boliger til tjenesteformål, portner o.l. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager (uden udnyttelse af tagetage). Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. For området som helhed fastlægges en samlet parkeringsordning. Området er stationsnært.

Kommuneplanens rammebestemmelser vil blive revideret forud for vedtagelsen af denne lokalplan.

Byplanvedtægt

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt 4-06 og ligger i område opl, der er udlagt til offentligt formål (plejehjem). Af byplanvedtægten fremgår det, at bebyggelsesgraden ikke må overstige 0,3, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 40 %. Bebyggelsen må maksimalt opføres i to

etager og efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

Bestemmelserne for område opl i byplanvedtægt 4-06 falder bort ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Eksisterende servitutter

På ejendommen er der tinglyste servitutter, bl.a. vedrørende vejbyggelinje og fjernvarme. I forbindelse med en konkret byggesag skal der redegøres for forholdet til disse servitutter.

Lokalplanen indskrænker vejbyggelinjen til 5 m i lighed med de øvrige ejendomme på den nordlige side af Charlotteager.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Ud- og ombygningen kræver tilladelse efter Bygningslovgivningen.

Findes der under jordarbejdet grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Ansgar Kirke er omfattet af en beskyttelseslinje på 300 m. Der kan ikke uden dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19 opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for denne linje. Inden udbygningen af Baldersbo Plejecenter påbegyndes, skal der i givet fald indhentes den fornødne dispensation. Københavns Amt er myndighed på dette område.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Lokalplan 4.06.6 omfatter Plejecentret Baldersbo, der ligger i Hedehusene på hjørnet af Charlotteager og Storager.

Der henvises til bilag 1 for en oversigt over området.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastsætte rammerne for ud- og ombygningen af Baldersbo Plejecenter. Herunder regler om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, byggeriets højde og placering samt regler om udeopholdsarealer og parkeringsarealer.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 8ch Baldersbrønde By, Hedehusene. Der sker ingen matrikulære ændringer i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 19. maj 2003 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdets anvendelse

Området forbeholdes til offentligt formål (plejecenter).

§ 4. Veje og stier

Vejbetjeningen til Baldersbo Plejecenter kan ske fra både Charlotteager og fra Storager.

§ 5. Parkering

Der skal minimum være anlagt et antal parkeringspladser, der svarer til 0,6 pr. bolig. Efter udbygningen skal der være anlagt 47 parkeringspladser. Herudover skal der udlægges et reserveareal med plads til yderligere 10 parkeringspladser.

Der skal være indgået aftale om benyttelse af yderligere 30 parkeringspladser i nærområdet til brug for særlige arrangementer.

Arealerne til parkeringspladserne skal ligge indenfor kommuneplanens rammeområde.

Der skal desuden etableres plads for på- og afsætning for brugere, der transporteres med bus til centerfunktionen. HT

busser og lignende uden tilknytning til plejecentret, henvises til arealer uden for lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Baldersbo Plejecenter kan udbygges som angivet på principskitsen i bilag 2. Plejecentret kan efter om- og udbygningen rumme op til 73 boliger.

På plejecentrets østlige side kan opføres en ny fløj i 3 etager. Herudover kan opføres et særligt afsnit for demente på plejecentrets vestlige side. Dementcentret kan opføres i 1 etage. Den eksisterende bygning forbliver i 2 etager.

6.2 Bebyggelsesprocenten må efter udbygningen ikke overstige 65 %.

6.3 Der skal etableres udendørsarealer til brug for alle beboere og gæster. Dette kan ske enten som fællesareal eller være knyttet til den enkelte bolig. Som fællesareal kan det være i form af gårdhave, tagterrasse el. lign. Til de enkelte boliger kan der etableres terrasser, altaner, mindre græsbevoksede arealer el. lign.

6.4 For skure og andre småbygninger gælder, at facadehøjden ikke må overstige 2,5 m over det omgivende terræn.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Bestemmelser for udbygningen af Baldersbo Plejecenter:

7.1 Bebyggelsens facader kan fremstå af såvel let pladebeklædning (træ, metal, glas m.v.) som af teglsten.

7.2 Til tagdækning kan anvendes tagpap, zink el. lign. Der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets vurdering virker skæmmende.

7.3 Taget skal være fladt eller have ensidigt fald.

7.4 Der må ikke skiltes eller reklameres ud over almindelig navneplade, mindre opslagstavle og lignende.

§ 8. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal enten befæstes eller beplantes og skal fremstå ryddelige og vedligeholdte.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Beboelserne i Baldersbo Plejecenter skal tilsluttes

- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning
- Kollektiv varmforsyning
- Kollektiv vandforsyning
- Kommunal spildevandskloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som et separat system

§ 10. Servitutter

På ejendommen er der tinglyste servitutter, bl.a. vedrørende vejbyggelinje og fjernvarme. I forbindelse med en konkret byggesag skal der redegøres for forholdet til disse servitutter.

Lokalplanen indskrænker vejbyggelinjen til 5m i lighed med de øvrige ejendomme på den nordlige side af Charloteager.

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Bestemmelserne for område opl i lokalplan 4-06 (offentligt bekendtgjort den 29. september 1971) ophæves.

§ 12. 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 sagførerarkitekt- 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.

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.

5. I lokalplanens § 3 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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 18. september 2003.

Sign.:
Anders Bak
borgmester

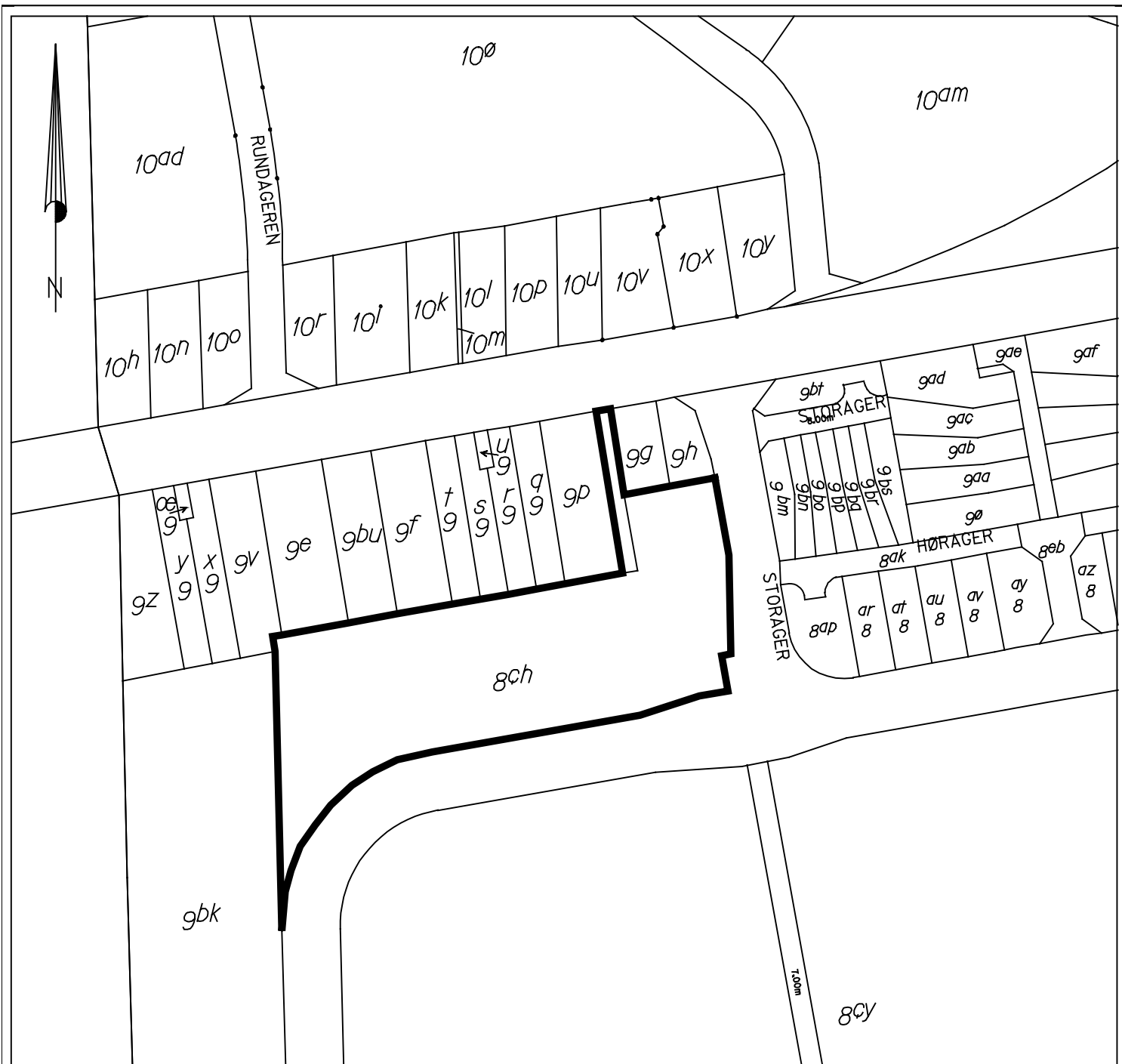
/

Sign.:
Klaus Torsbjerg Møller
konst. teknisk direktør

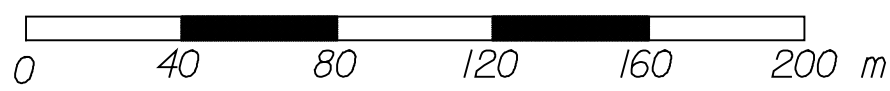
Tinglyst den 25. september 2003 under nr. 25446 på ejendommen 8a m.fl. Baldersbrønde By, Hedehusene.

Retten i Taastrup den 30. september 2003.


Sign.:
Else Jørgensen

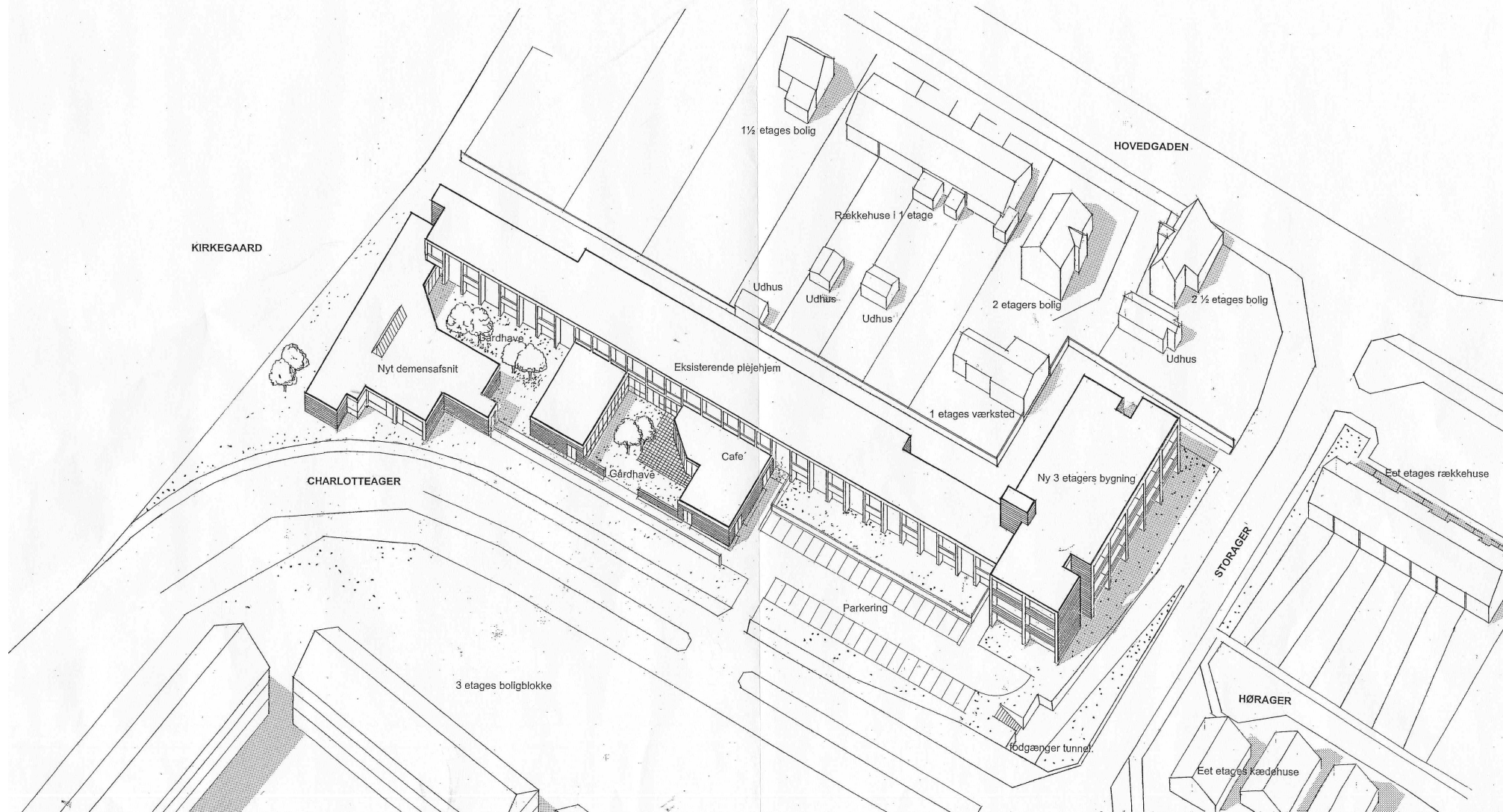


 Lokalplangrænse



Bilag I

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø		Lokal: 1282
Lokalplan 4.06.6 Baldersbo		DATO: 21. maj. 2003 MÅL: 1: 2000 JOUR.NR.: 235409	



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1282

Lokalplan 4.06.6

DATO 26. maj. 2003

Principtegning for udbygning af Baldersbo

MÅL 1: 2000

JOUR.NR.: 235409