



Lokalplan 2.07.7

Boinstitution ved Frødalen
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan 2.07.7

Boinstitution ved Frødalen i Høje-Taastrup

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 2.07.7

Indhold:

Redegørelse	4
Indledning	4
Områdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering og VVM-screening.....	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	7
Fortidsminder.....	8
Bæredygtig udvikling	8
Lokalplanens bestemmelser	9
§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Zonestatus	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Udstykning	9
§ 6. Adgangsforhold.....	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8. Bebyggelsens udseende og materialer.....	11
§ 9. Parkering	11
§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning	12
§ 11. Forsyningsanlæg og affaldshåndtering.....	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	12
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan med lokalplangrænse	
Bilag 3: Bebyggelsesplan	
Bilag 4: Facadetegninger	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal.

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 udnyttelse af den enkelte ejendom, her under 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 væsentligt, 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 fastlagt i planen.

Lokalplanen kan ikke fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet, f.eks. ved udregning af bebyggelsesprocenten. Ved administration af lokalplaner er det de beregningsregler, der var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev vedtaget, der skal lægges til grund.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.07.7 omfatter et område beliggende i Høje Taastrup vest for Frødalen.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et beskyttet bofællesskab, hvor de kommende beboere tilbydes gode fællesfaciliteter såvel indendørs som udendørs i forbindelse med veldisponerede private boenheder.

Kommunen vil få mulighed for at visiterer borgere med mentale handicap til bofællesskabet.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses området med hensyn til omfang, udformning og materialer. Særlig skal der tages hensyn til den nærliggende katolske kirke og boligbebyggelsen nord for området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til offentligt formål, boinstitution for handicappede eller plejekrævende personer.

Der kan opføres et antal boligenheder med tilhørende fællesrum og personalefaciliteter for plejepersonalet.

Byggeriet skal opføres som tæt-lavt byggeri i en etage med udnyttelig tagetage. Boliger skal placeres i stueetagen.

Byggeriet skal udformes med velindrettede og attraktive boligenheder, så alle beboelsesrum får dagslys og solindfald.

Der skal etableres attraktive udeopholdsarealer og tilstrækkelig med parkeringspladser til personale og gæster. Her under cykelparkering.

Byggeriets udseende og materialer skal matche boligbebyggelsen og den katolske kirke nord for lokalplanområdet.

Byggeriet skal således fremstå som muret byggeri med rejste tage.

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

I overensstemmelse med kommunens klimaplan skal byggeriet udføres energirigtigt. Kommunen har i de senere år stillet krav om, at byggeri overholder kravene i Bygningsreglementet (BR 08) til energiklasse 2. Energiklasse 2 bortfalder imidlertid i det nye bygningsreglement (BR 10), der er trådt i kraft den 30. juni 2010. Byrådet har derfor besluttet, at der i lokalplan 2.07.7 stilles krav om, at byggeriet skal leve op til energiklasse 1 i (BR 08). Det indebærer et energiforbrug, der er ca. 25 % lavere end klasse 2. Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.



Perspektiv tegning til illustration af det kommende byggeri.

Områdets historie og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Kraghave ikke langt fra Højetaastrup landsby.

Området har været en del af Kraghavegårds jorder efter udskiftningen i 1787.

Der er i dag opført en midlertidig børneinstitution i området, hvoraf en mindre del ligger inden lokalplanområdets afgrænsning. Dele af lokalplanområdet har således været benyttet til friarealer og parkering for institutionen.

Der er ligeledes et mindre jorddeponi på ejendommen, som sandsynligvis stammer fra opførelse af ældrekollektivet på ejendommen nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet henligger i øvrigt som en flad mark uden egentlig bevoksning.

Forhold til anden planlægning

Planloven:

§ 15, stk. 2, I en lokalplan kan optages bestemmelser om: nr. 11: 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

Miljøbeskyttelsesloven:

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

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 215. Det udlægges her til institutioner og lignende (gymnasium, kirke, privat skole, plejehjem, beskyttede boliger og lignende). Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er således i overensstemmelse med kommuneplanbestemmelserne.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplanen 2.07, der bl.a. fastlægger områdets infrastruktur, veje, stier, afstandszoner m.v. Det anføres i lokalplan 2.07 § 5, pkt. 4, at ny bebyggelse ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere herom i en supplerende lokalplan. Lokalplan 2.07 vil blive afløst for det område, der er omfattet af lokalplan 2.07.7.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et udbygget fjernvarmeområde med tilslutningspligt til Høje Taastrup Fjernvarme. Varmeforsyningsprojektet blev vedtaget af Byrådet i juni 1987. Varmeforsyningsprojektet pålagde tilslutningspligt for al bebyggelse indenfor området, såvel ny som eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at nyt byggeri skal tilsluttes fjernvarmforsyningen som betingelse for ibrugtagningstilladelse.

Såfremt byggeriet opføres, så det opfylder kravene til lavenergibyggeri i det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglementet, er kommunen dog forpligtiget til at dispensere fra tilslutningspligten.

Området er i gældende Spildevandsplan for Høje-Taastrup Kommune 2004-2007 udlagt til separat kloakering. Spildevandsplanen er det retligt bindende grundlag for kommunens administration af spildevandsområdet, og ejendommen indenfor området har såvel ret som pligt til at tilslutte sig anlæget.

Der løber en regnvandsledning i Frødalen, og en spildevandsledning i der grønne afstandsbælte vest for lokalplanområdet.

Området skal jævnfør kommunens vandforsyningsplan forsynes fra den kommunale vandforsyning.

Området er omfattet af Kommunens affaldsdirektiv. Borgere og grundejere skal tilmelde sig og benytte de renovationsordninger, som Høje-Taastrup Kommune har etableret. Ved afhentningen skal affaldet være frit tilgængeligt. Dette indebærer blandt andet, at alle krav til adgangsvejen skal være overholdt, og at affaldet er sorteret, opsamlet og forbehandlet korrekt.

Området er beliggende indenfor det potentielle indvindingsopland til Høje-Thorstrup Vandværk

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal udarbejde miljøvurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet i henhold til lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. sept. 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.

Kommunen har screenet forslag til lokalplan 2.077 med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Konklusionen på screeningen er, at planen ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

Området er velvalgt til det planlagte formål, boinstitution, idet området er fredeligt og med god beliggenhed i forhold til grønne områder, naboer og kollektiv trafik. Planområdet indgår desuden i et større område, der er udlagt til offentlige formål, herunder institutioner af den planlagte type.

Planen er i overensstemmelse med en gældende rammelokalplan, der overordnet fastlægger bebyggelsens omfang. Alternativet til planen ville være, at der blev opført en anden type institution, f.eks. en børneinstitution, som generelt ville have stort set de samme konsekvenser for kvarteret. Kvarteret er desuden som helhed næsten udbygget

Det må på den baggrund vurderes, at projektet ikke medfører nogen væsentlig ændring af de miljømæssige forhold, hverken indenfor planområdet eller for kvarteret som helhed.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af VVM-pigtige anlæg.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Området bliver nabo til et tæt-lavt boligområde mod nord og en børneinstitution mods syd. Tæt på ligger desuden den katolske kirke og en skole. Det vurderes, at boinstitutionen vil passe fint ind i dette miljø.

Frødalen er planlagt som en blind vej. Der vil derfor ikke blive megen trafik på vejen.



Seniorboligerne nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 150 meter fra en stærkt trafikeret jernbanestrækning. Langs banen er opført en støjvold med henblik på at dæmpe støjen i det tilstødende boligområde til under 60 dB(A). Jævnfør Miljøstyrelsens støjkortlægning (noise.mst.dk) vil støjbelastningen af lokalplanområdet ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligbebyggelse som er 60 d(B) for udeopholdsarealer. Vejledning nr. 1 fra 1997.

Det skal ved bygningernes konstruktion sikres, at støjniveauet fra togtrafikken ikke overstiger 30 d(B) indendørs.

Fortidsminder

Kroppedal Museum oplyser, at lokalplanområdet er blevet arkæologisk undersøgt. Der blev foretaget en prøvegravning i 2005, der resulterede i en egentlig udgravning nordligt på arealet.

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 (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. 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 fastlægge det planmæssige grundlag for opførelse af en boinstitution.

Lokalplanen skal fremme opførelse af gode boliger og fællesfaciliteter til de kommende brugere, og sikre at byggeriet tilpasses den øvrige bebyggelse i området.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendom: Del af matr. nr. 3 y Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup samt alle parceller, der efter den 18. maj 2010 udstykkes indenfor området.

§ 3. Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

1. Området udlægges til offentligt formål, boinstitution for handicappede eller plejekrævende personer.
2. Byggeriet skal udformes som tæt-lavt boligbyggeri centreret om et fælleshus med bl.a. spisesal, aktivitetsrum og faciliteter til plejepersonalet.
3. Der må kun være beboelse i stueetagen.

§ 5. Udstykning

Der skal indenfor lokalplanområdet udstykkes en samlet matrikel på mindst 3000 m².

§ 6. Adgangsforhold

1. Området har kørende adgang fra Frødalen.
2. Der må kun etableres en overkørsel til Frødalen med en bredde på højst 6 meter.
3. Adgangsarealerne skal udformes, så ambulancer kan køre helt frem til en indgang i fælleshuset.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må højst være 30. Her ud over kan der per boligenhed opføres op til 10 m² udhuse, cykelskure og lignende.
2. Byggeriet skal udformes som tæt-lavt boligbyggeri tilknyttet et fælleshus, i princippet som vist på bilag 3.
3. Byggeriet skal opføres i en etage eventuelt med udnyttelig tagetage.
4. Bebyggelsen skal orienteres, så der kommer direkte solindfald i alle primære opholdsrum (stue og soveværelse) hele året.
5. Der udlægges en byggelinje på 5 meter mod vejskel og naboskel.
6. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.
7. Højden på facader orienteret mod nord, (plus-minus 45 grader), må ikke overstige 3 meter. Det gælder ikke gavle og indgangspartier.
8. Tage skal have en hældning på mellem 25 og 40 grader.
9. Dog kan den del af fælleshusets tag, der vender mod den interne gård have delvist fladt tag. Mindst 10 % af tagfladen skal udføres som en glaskonstruktion/ovenlys med en hældning på mindst 25 grader.
10. Sydvendte tagflader skal udformes, så de bidrager positivt til bygningens energibalance, enten ved passiv solvarme eller montering med solceller. (gælder ikke udhuse o.l.)
11. Udestuer, her under udestuers tag, må kun udføres i et 100 % transparent materiale som klart glas.
12. Det må ikke etableres overdækkede terrasser til de enkelte boligenheder. Eventuel overdækning af terrasser må kun ske med markiser.
13. Der må ikke etableres carporte eller garager.

§ 8. Bebyggelsens udseende og materialer

1. Bebyggelsen skal fremstå som traditionelt muret byggeri med teglsten i gule, tegl-røde eller hvide nuancer. (Ikke f.eks. grå eller sort).
2. Enkelte mindre facadepartier, op til 20 % af den ikke glasdækkede del af hver enkelt facade, kan opføres i træ eller fibercementplade indfarvet i en nuance svarende til den anvendte teglsten.
3. Dog kan den del af fælleshusets sydfacade, der ligger over stueplan, opføres i fibercementplade indfarvet i en nuance svarende til den anvendte teglsten.
4. Skrå tagflader skal dækkes med vingetagsten i tegl eller beton. Der må ikke bruges reflekterende materialer, her under glaserede teglsten.
5. Der kan integreres solceller i tagfladen.
6. Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium og have samme farve i hele bebyggelsen.
7. Der må ikke opsættes parabolantennener eller andre antenner på tage eller gavle.
8. Ved indkørslen kan opsættes en skiltebøjle med institutionens navn og logo. Skiltebøjlen kan højst være 1 meter høj og 1.2 meter bred. Her ud over må der ikke opsættes skilte eller reklamer ud over almindelige navneskilte ved indgangsdøren med institutionens og beboernes navne.
9. Facader skal udformes, så det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer $L_{Aeq, 24h}$) ikke overstiger 30 dB (A).
10. Opvarmede bygninger indenfor lokalplanområdet skal opfylde kravene til lavenergiklasse 1 i bygningsreglement 08. Byggeriet skal dog samtidig opfylde kravene i det bygningsreglement, der gælder på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

§ 9. Parkering

1. Al parkeringsbehov skal kunne dækkes på egen grund.
2. Der anlægges mindst 11 parkeringspladser. Heraf mindst en handicapparkeringsplads og en parkeringsplads til minibus.
3. Almindelige parkeringspladser skal have et areal på 5.0 X 2.5 meter, handicapparkeringspladser skal her ud over have en udstigningsmulighed på 1 meter. Parkeringspladsen til minibus skal være mindst 8.0 X 4.5 meter.
4. Parkeringsarealet skal anlægges med en fast belægning enten med belægningssten af beton eller granit eller med asfaltbelægning.
5. Parkeringsarealet skal udformes, så bilerne kan vende inde på grunden.
6. Der skal etableres mindst 20 cykelparkeringspladser, hvoraf 15 skal være indendørs eller overdækkede.

§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til fælles friarealer, have, tilkørsels- og parkeringsarealer.
2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uregistrerede biler, campingvogne m.m.
3. Højest 35 procent af det ubebyggede areal må have en belægning, der hindrer nedsivning af regnvand.
4. Der skal etableres levende hegn mod vej og offentlige arealer og i naboskel bestående af enten bøg, avnbøg, navn eller tjørn. Planterne mod vej og offentlige arealer skal holdes mindst 50 cm inde på egen grund.
5. Mod lokalplanens nordlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte i en bredde på 2,5 meter. Arealet skal beplantes med de samme plantesorter som hækbeplantningen eventuelt suppleret af områder med græs.
6. Det må ikke hegnes med fast hegn i og mod skel. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.
7. Støjniveauet på udendørs arealer skal overholde Miljøministeriets vejledende normer for udendørs trafikstøj i boligområder, 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer. Hvis der er behov for det, kan der indenfor lokalplanområdet opsættes støjafskærmning. Afskærmningen må ikke give skyggegener på naboejendomme.

§ 11. Forsyningsanlæg og affaldshåndtering

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

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. De i § 9, pkt. 2 og 6 nævnte parkeringspladser til biler og cykler er anlagt.
2. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 11, pkt. 1 og 2 nævnte tekniske anlæg.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 2.07 tinglyst 14. december 1979 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 2.07.7.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet har efter planlovens § 19 mulighed for at dispensere fra de lokalplanbestemmelser, 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).

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 § 4, pkt. 1 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.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. september 2010.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

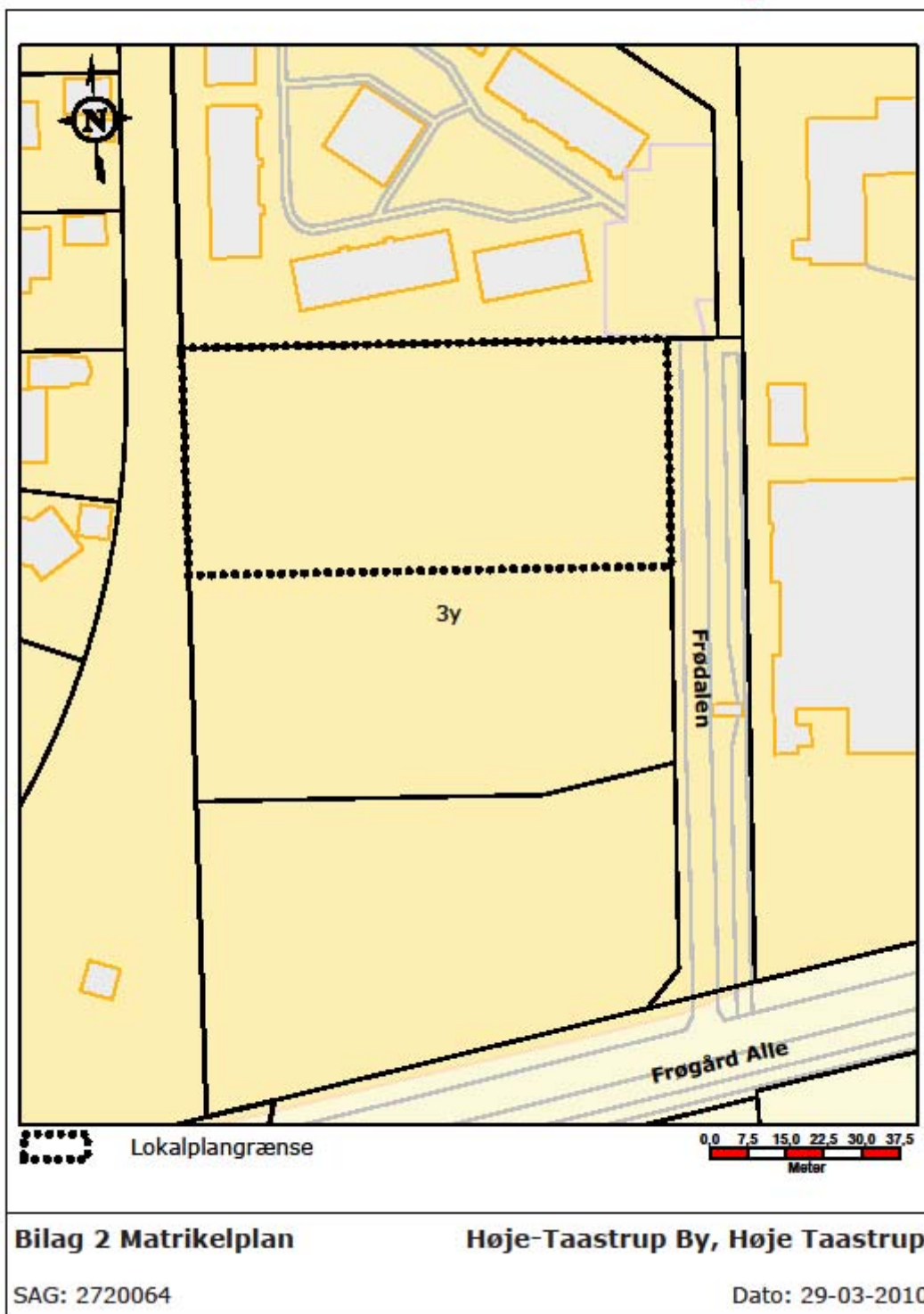
Lokalplan 2.07.7**Høje-Taastrup
Kommune****Bilag 1 Oversigtskort**

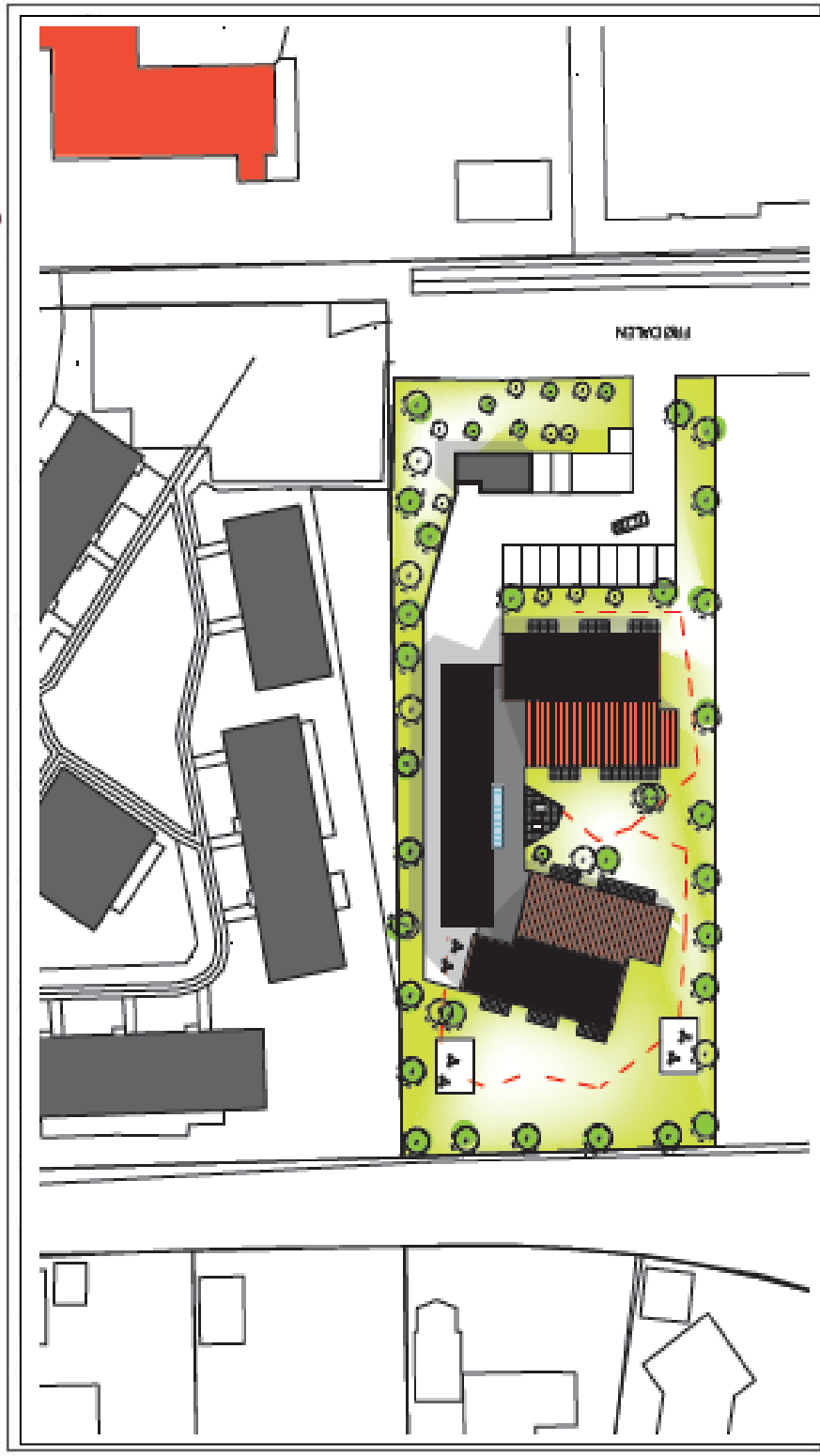
SAG: 2720064

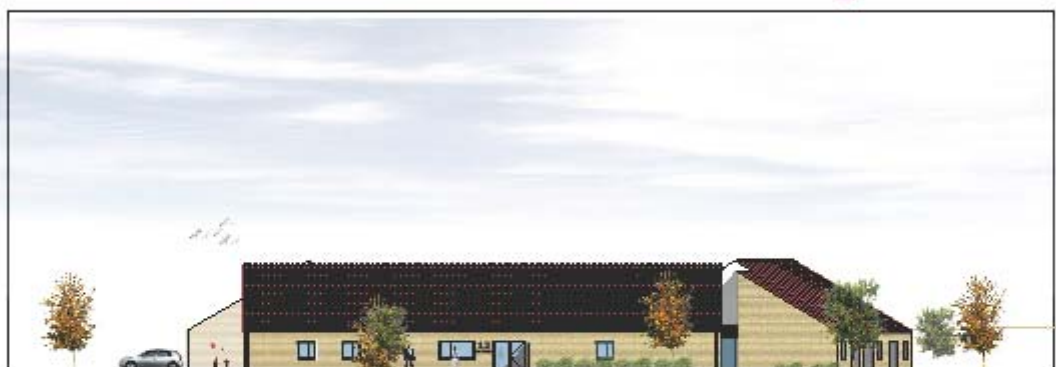
Høje Taastrup

Dato: 29-03-2010

Lokalplan 2.07.7

Høje-Taastrup
Kommune



Lokalplan 2.07.7

Set fra nord



Set fra syd



Set fra øst

Bilag 4 Facader

SAG : 2720064

Høje Taastrup

Dato: 29-03-2010

**Lokalplan 2.07.7
for Høje-Taastrup Kommune**

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

