



# Lokalplan nr. 1.53

---

Seniorbofællesskab Mølleholmen i Taastrup

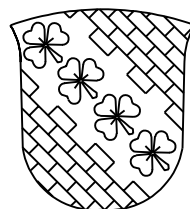
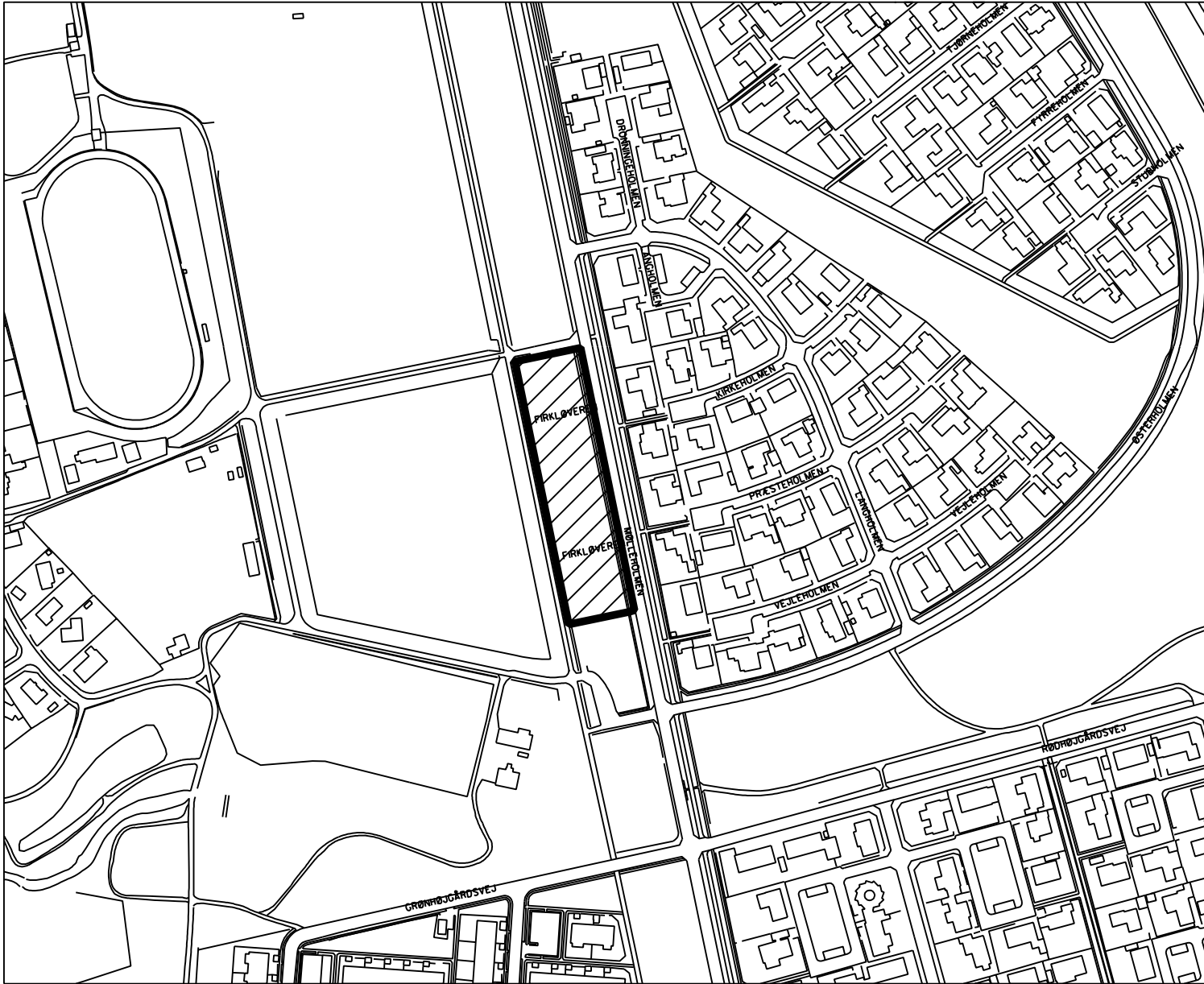
Taastrup

Seniorboliger.

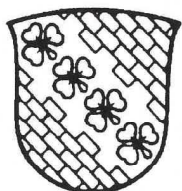
**16. december 2001**

# LOKALPLAN

1.53



**Høje-Taastrup Kommune**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 1.53**

**Seniorbofællesskab ved Mølleholmen i Taastrup**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 1.53

### Indholdsfortegnelse:

#### Redegørelse

Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Historie – eksisterende forhold .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold .....	6
Bæredygtig udvikling.....	6
Tilladelser mv. fra andre myndigheder .....	7

#### Bestemmelser

§1. Lokalplanens formål.....	8
§2. Områdets afgrænsning .....	8
§3. Områdeinddeling og zonestatus .....	8
§4. Områdets anvendelse.....	8
§5. Udstykning .....	8
§6. Veje og stier.....	9
§7. Parkering .....	9
§8. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§9. Bebyggelsens udseende .....	10
§10. Ubebyggede arealer .....	10
§11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	11
§12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	11
§13. Afskærmningsforanstaltninger .....	11
§14. Grundejerforening.....	11
§15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	11
§16. Lokalplanens retsvirkninger .....	11
§17. Vedtagelsespåtegning .....	12

#### Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplangrænse
- Kortbilag 2 – Principiel bebyggelsesplan
- Kortbilag 3 – Lokalplanområdets beliggenhed



## Redegørelse, lokalplan 1.53

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, 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 1.53 omfatter et område i Taastrup på et grønt areal mellem Mølleholmen og den nord-syd gående sti øst for boldbanerne. Lokalplanområdet er en del af det lange nord-syd gående tracé, området hvor der tidligere var højspændingsledninger, og har senere været anvendt til parkering for lastbiler, (jf. kortbilag 3).

Området ligger i byzone.

### **Baggrund og formål med lokalplanen**

Som følge af en generelt stigende efterspørgsel af seniorboliger, har der 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.

Kommunen har udvalgt et antal arealer, som vil være egnede til placering af seniorbofællesskaber. Området, som er omfattet af denne lokalplan, udgør en del af et af disse arealer.

Formålet med lokalplanen er: At fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav og ældreegnet boligbebyggelse beregnet for seniorer. At fastlægge et princip for omfang og placering af bebyggelsen. Samt at ophæve byplanvedtægt 1-07 for lokalplanens område.

Der gives således mulighed for en overensstemmelse mellem beboernes særlige behov, boligen og omgivelserne, hvorved de fysiske rammer i alderdommen ikke udgør en barriere for den daglige trivsel som ældre.

## Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Taastrup Valby, tæt ved Store Vejleåløbet. Taastrup Valby hed oprindeligt kun Valby i lighed med andre byer langs St. Vejleå og betyder boplads på sletten.

Før udskiftningen i 1795 lå landsbyens elleve gårde i en krans omkring forten, den tolvte gård Valby Møllegård lå øst for landsbyen. Landsbyens arealer strakte sig fra åen i øst til et stykke vest for den nuværende Køgevej, og cirka fra den nuværende banestrækning mod nord til omkring Sydskellet. Hver bonde havde sine egne jordstykker spredt ud over hele landsbymarken, men med udskiftningen blev de samlet og udgik fra den enkelte gård som en stjerne. Matrikelnr. 14 –Valbygårds marker strakte sig fra Fritidscentret til banen, langs denne mod øst, langs Mølleholmen til stien syd for grusparkeringspladsen og langs Enghavestien.

Taastrup station blev etableret på den nordlige del af landsbymarken i 1847, og med S-togets forlængelse hertil i 1963 kom der gang i byudviklingen i Taastrup. Landbruget blev nedlagt og boligområder skød op på de tidligere landbrugsarealer.

Lokalplanområdet er således beliggende på en del af den ikke længere eksisterende Valbygårds jorder, - dette afspejler sig i det nuværende matrikelnummer 14 gi . Lokalplanområdet henligger som et ca. 6000 m<sup>2</sup> grusbelagt areal, er en del af en tidligere parkeringsplads afgrænset af bøgehæk, på den lange grønne kile som NESAs tidligere tracé til højspændingsledninger udgør.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål beregnet til seniorer, opført som en tæt-lav rækkehusbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i 1 etage samlet i en hesteskoform omkring fællesarealer og fælleshus. Boligerne opdeles i mindre blokke og placeres på grund af støjforhold væk fra Mølleholmen; parkeringsarealer, fælleshus samt mindre bygninger til renovation og cykler placeres op til Mølleholmen. Parkeringspladserne er samlet i 2 grupper, med mindst 10 pladser i hver gruppe. Man opnår derved et stort sammenhængende fælles opholdsområde friholdt for bilkørsel og bilparkering.

Boligerne opføres således, at de alle har adgang fra centrale fællesarealer og private haver væk fra disse. Mellem boligens indgang og fællesti er der mulighed for en halvprivat zone. Hermed skabes grundlag for såvel fællesskab som privatliv.



Bebyggelsen skal have et ensartet facadeudtryk, så den fremstår som en samlet bebyggelse med egen identitet. Der kan dog i detaljer, f.eks. ved brug af farver til genkendelighed ved indgangsparti, markeres en forskel mellem de enkelte blokke. Fælleshuset kan opføres, så det adskiller sig arkitektonisk fra boligerne. Bygningerne må gerne udtrykke den tid, vi lever i, og således opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog. Til facadebeklædning kan derfor benyttes nye materialer, diverse plade- og træbeklædning. Som tagmateriale kan vælges skifer, tagpap eller plader i stål / aluminium, som alternativer til tegltagsten og betontagsten. Benyttes der ubehandlet træbeklædning, bør den af hensyn til holdbarhed og vedligeholdelse være af ceder- eller lærketræ og monteret på klink.

Parkeringspladserne kan ikke overdækkes som carporte o.lign., da dette på grund af anlæggets størrelse vil blive alt for dominerende.

Udover mindre fællesbygninger til renovation og cykler kan der ikke placeres fritliggende skure på området. Der kan dog som en del af bygningernes facadeudtryk integreres små karnapper / udestuer og små skure efter en samlet plan.

Den eksisterende bøgehæk som afgrænser området skal bevares og ved sydskel suppleres af en ny. Øvrig hegning skal tillige være af levende hegn, men trådnet kan opsættes, såfremt dette skjules af et levende hegn. Træer skal af hensyn til lys ikke være af en art, der giver stor skygge eller som bliver meget høje.

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

Bebyggelseprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan 2000.**

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 171a:

Området udlægges til boligformål, (seniorbofælleskab, ældrevenlige boliger o.l.) Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parke-

ringsplads pr. bolig.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### **Eksisterende byplanvedtægt 1-07.**

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 1-07, der dækker et meget stort område i Taastrup mellem banen og Blåkildevej.

Lokalplanområdet er en del af delområde Fid, som udlægges idrætsanlæg. Byplanvedtægten fastlægger byggelinier, afstand fra vejmidte til bebyggelse. Byggelinien for Mølleholmen fastsættes til 13,0 m.

Den ønskede seniorboligbebyggelse er en afvigelse fra byplanvedtægt 1-07's bestemmelser, hvorfor der er udarbejdet nærværende lokalplan. Byplanvedtægt 1-07 ophæves således for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

#### **Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold**

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

**Kollektivtrafik:** Området betjenes af bus, med stoppested ganske tæt på den kommende bebyggelse og forbindelse til Taastrup og Høje Taastrup stationer.

#### **Lednings- og forsyningsanlæg.**

Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vand-, kloak- (udført som separat system) og varmforsyning (fjernvarme).

Der skal etableres kollektiv radio- og fjernsynsmodtag.

#### **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 frem-

me af en bæredygtig udvikling.

**Tilladelser mv. fra andre myndigheder**

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 26, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren.



## **Bestemmelser, lokalplan 1.53.**

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område i Taastrup ved Mølleholmen, der er beskrevet i § 2.

### **§1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge den fremtidige arealanvendelse til en tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus velegnet til seniorer og ældre.
- At fastlægge en principiel bebyggelsesplan.
- At ophæve byplanvedtægt nr. 1-07 for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

### **§2. Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Del af vejlitra "ao" samt del af matr. nr. 14 gj Taastrup-Valby By, Taastrup-Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 19. juni 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

### **§3. Områdeinddeling og zonestatus**

Lokalplanområdet opdeles ikke yderligere.

Området ligger i byzone.

### **§4. Områdets anvendelse**

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

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

### **§5. Udstykning**

Området kan udstykkes efter en i forvejen fastlagt samlet plan. Ingen ejendom kan udstykkes med et areal mindre end 300 m<sup>2</sup> inklusiv andel af fællesarealer.

## §6. Veje og stier

- Der etableres overkørsler med klar markering fra Mølleholmen til bebyggelsens parkeringsanlæg, i princippet som vist på kortbilag 2.
- Ved overkørslerne skal større motorkøretøj, f.eks. renovationsbil, sikres mulighed for at køre ind på lokalplanens område.
- Adgangsarealer og stier inden for lokalplanområdet anlægges som befæstede arealer og udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- Adgangs- og stiarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses og orienteringsevne er nedsat.
- Fællesstier inden for lokalplanens område anlægges i en bredde af mindst 2,5 m. Stier fra fællessti til bolig kan anlægges i en mindre bredde.

## §7. Parkering

- Der anlægges mindst 1,3 parkeringsplads pr. bolig.
- Parkeringspladser placeres som to grupper i princippet som vist på kortbilag 2.
- Mindst to parkeringspladser pr. parkeringsgruppe skal være udformet, så de kan anvendes af personer med nedsat bevægelsesevne.
- Der må ikke inden for lokalplanområdet parkeres eller hensættes lastbiler eller busser over 3.500 kg.

## §8. Bebyggelsens omfang og placering

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.
- Bebyggelsen skal fremstå som en tæt-lav rækkehusbebyggelse.
- Boliger placeres i blokke trukket væk fra Mølleholmen. Fælleshus samt mindre bygninger til renovation og cykler kan placeres op til hæk mod Mølleholmen. Fælleshuset med gavl til denne. Bebyggelsen omfang og placering skal i øvrigt være i overensstemmelse med den vejledende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag 2.
- Der må ikke placeres fritliggende garager, carporte, udhuse eller lignende inden for lokalplanområdet. Som en integreret del af facadeudtrykket kan der etableres små karnapper / udestuer og mod fællesarealer etableres små skure.

- Boligbebyggelsen må kun opføres med 1 etage.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over det omgivende terræn. For skure o.lign. gælder dog at facadehøjden ikke må overstige 2,5 m og ingen bygningsdel på disse må overstige 3,5 m over det omgivende terræn.

### §9. Bebyggelsens udseende

- Bebyggelsen skal fremstå som et samlet hele, bl.a. ved valg af ens materialer og taghældning. Fælleshuset kan dog i sit facadeudtryk adskille sig fra den øvrige bebyggelse.
- Der kan i detaljer, f.eks. ved brug af farver til genkendelighed ved indgangsparti, markeres en forskel mellem de enkelte blokke.
- Bebyggelsen bør opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog.
- Mindre karnapper i lette materialer kan indgå i facader.
- Der må ikke etableres individuelle udendørs antenner eller paraboler til tv- og radiomodtag, radioamatørvirksomhed eller lignende.

### §10. Ubebyggede arealer

- Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og velholdte.
- Ubebyggede arealer inden for ejendommen må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsel og parkeringsarealer, i princippet som angivet på kortbilag 2.
- Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.

#### Beplantning:

- Den eksisterende bøgehæk, som afgrænser bebyggelsen bevares, og der plantes tilsvarende hæk på arealets sydlige skel.
- Såfremt der hegnes mellem haver og mod fællesarealer, skal der hegnes med levende hegn. Dette kan suppleres med skjult trådhegn. Der kan dog på havesiden opsættes anden hegning ud fra facaden efter retningslinier godkendt af grundejerforeningen og Byrådet.
- Træer inden for lokalplanområdet må ikke være for



store og skyggegivende.

**§11. Lednings- og forsyningsanlæg**

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning.
- Offentlig vandforsyning.
- Kommunal spildevands kloakering. – Spildevandsanlæg skal udføres som separat system.
- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtag.

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

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

- Anlæg af interne stier med belysning.
- Anlæg af parkeringspladser med belysning.
- Etablering af overkørsler.
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation.

**§13. Afskærmningsforanstaltninger**

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig i lokalplanens område overstiger 55 dB, skal det ved bygningskonstruktioner (herunder vinduer) sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB.

**§14. Grundejerforening**

- Der oprettes ved udstykning en grundejerforening, som omfatter hele lokalplanområdet.
- Foreningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesbygninger.
- Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

**§15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

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

**§16. Lokalplanens retsvirkninger**

**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 bestem-

melser.

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.

#### **§17. Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 27. november 2001.

Sign.:

Anders Bak  
borgmester

/

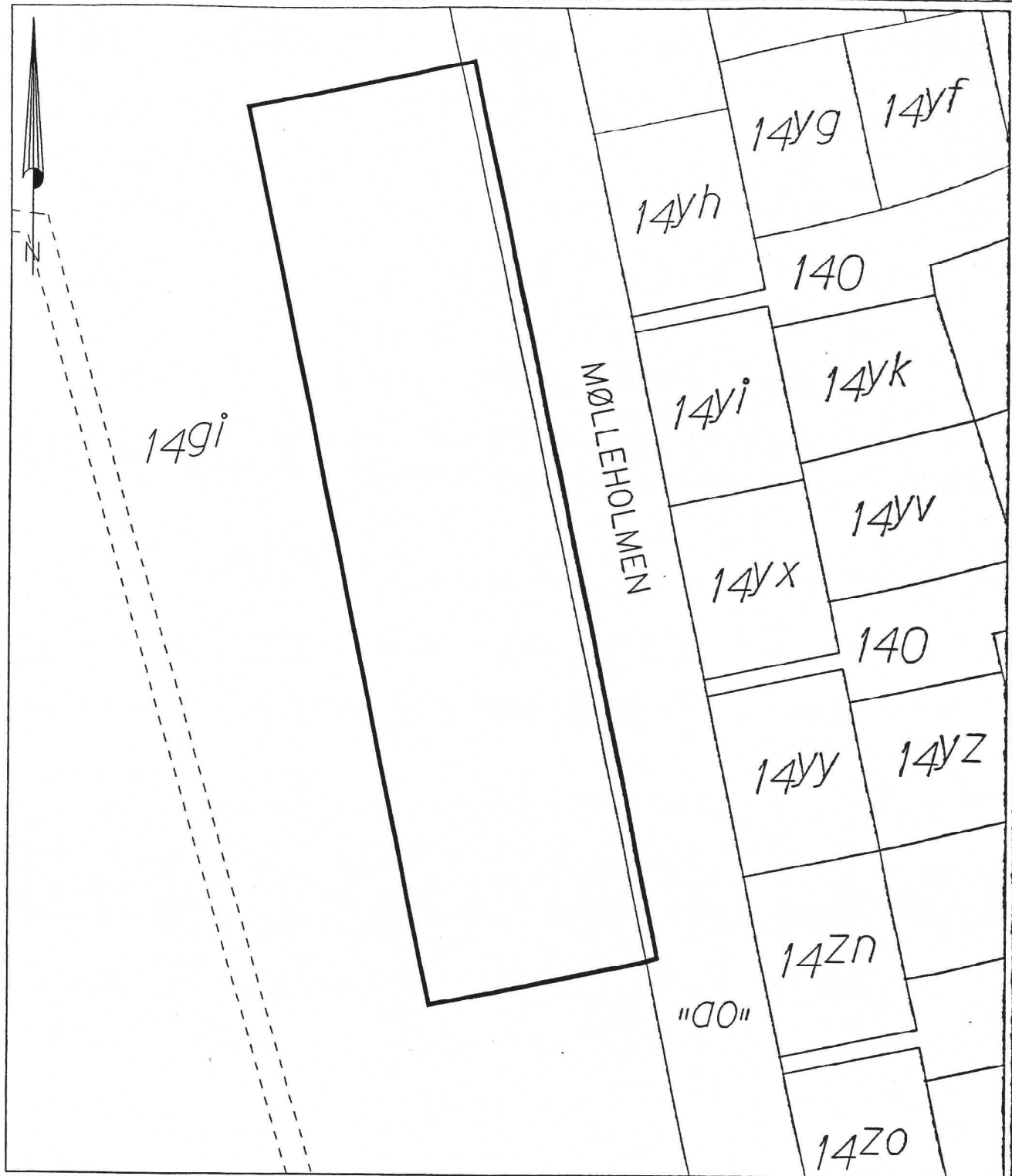
Peter B. Zahlekjær  
teknisk direktør

Tinglyst den 10. december 2001 under 27645.

Retten i Taastrup den 20. december 2001.


Sign.:

Elise Black Jensen

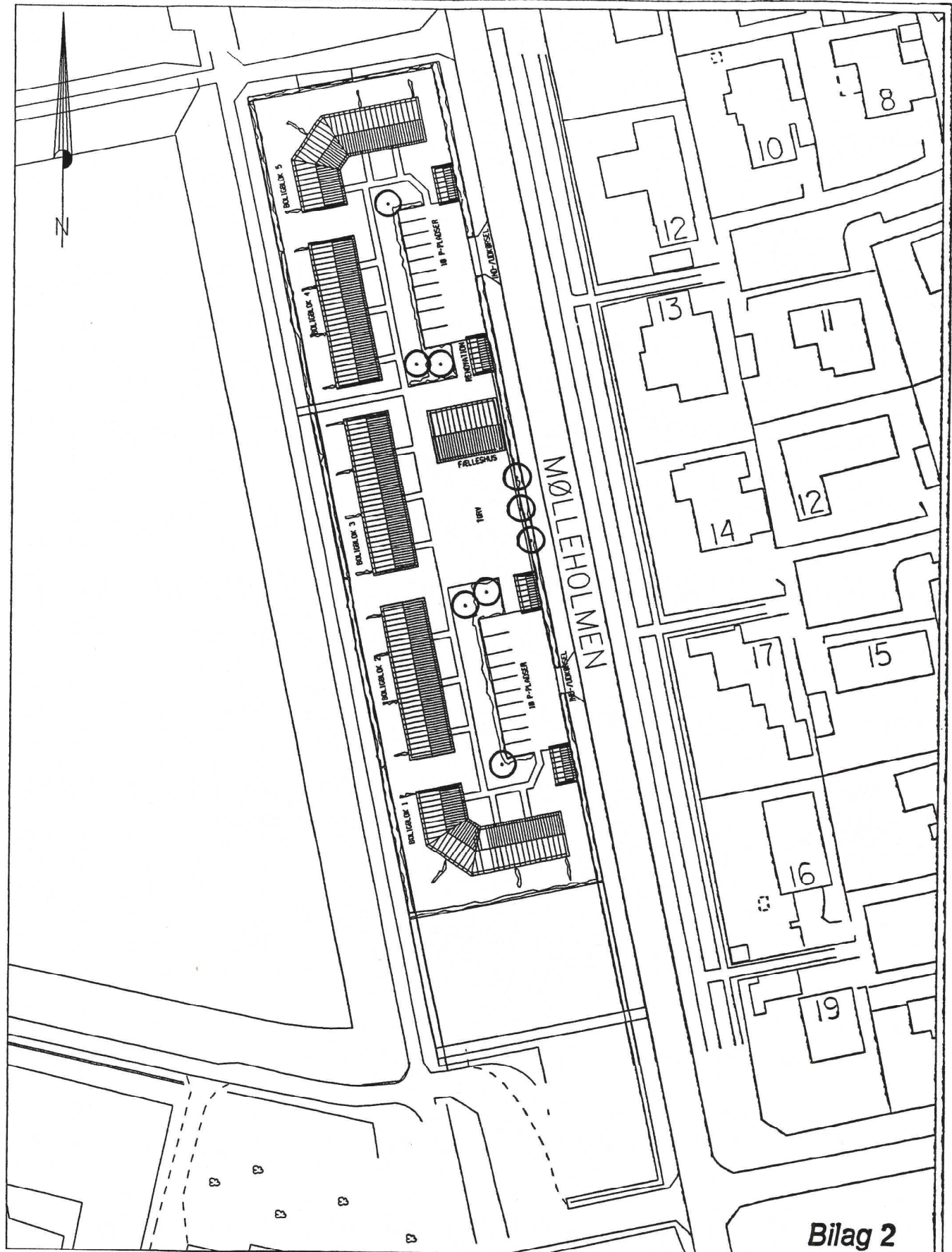


— Lokalplangrænse

Bilag 1

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<small>Plan-bygge-nije</small>		<small>Lokal: 1286 BBO</small>
Lokalplan 153 Bofællesskab Firkloveren		DATO: 26. apr. 2001 MÅL: 1: 1000 JOUR.NR.: 1424/1-0001	





**Bilag 2**



**Høje-Taastrup Kommune**  
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1285 B80

Lokalplan 153

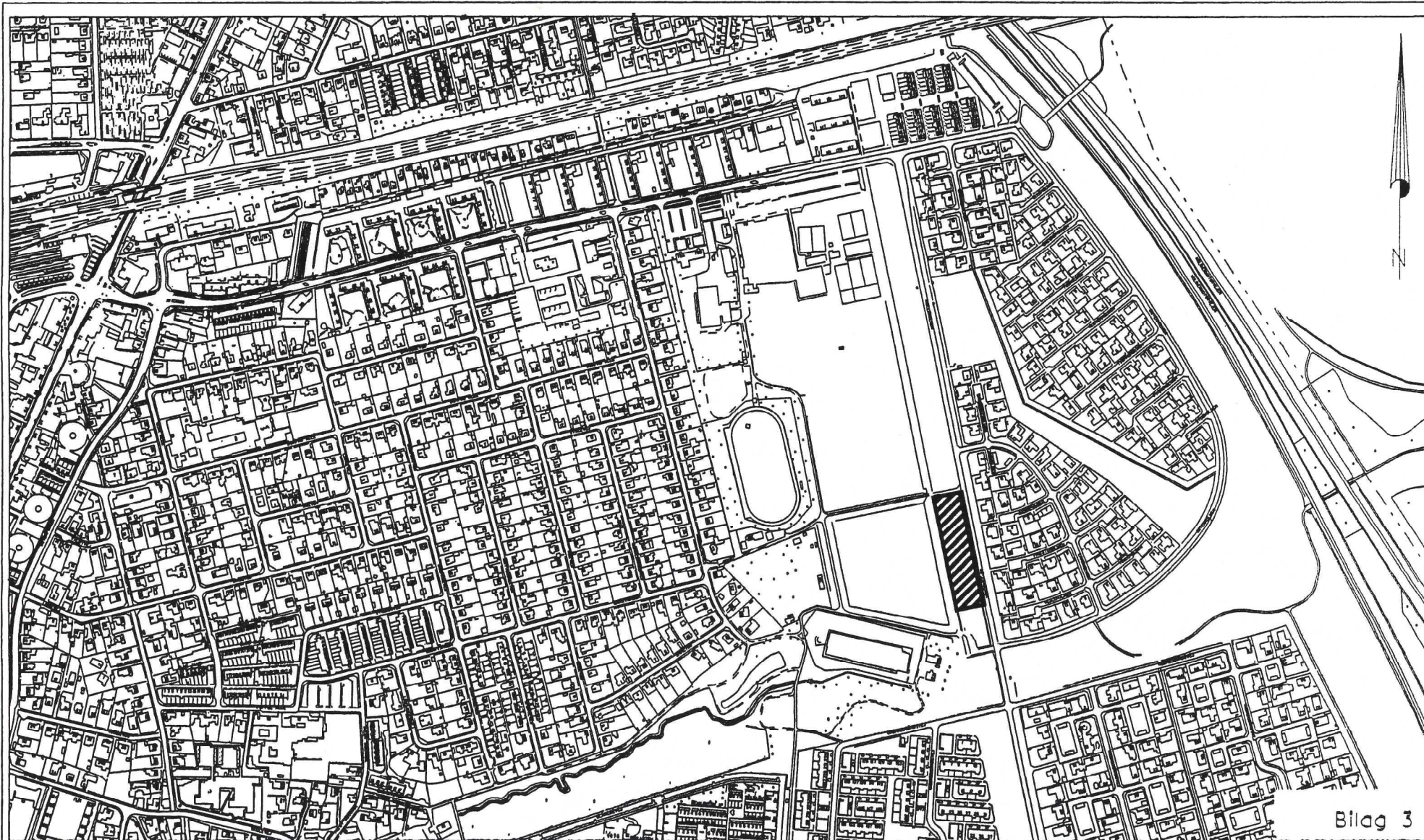
DATO 26. apr. 2008

Bofællesskab Flirkleveren

MÅL 1: 1000

JOUR.NR.: 1424/1-0001





Bilag 3



Lokalplanområde



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Plan-bygge-miljø

Telefon: 43 59 10 00

Lokal: 1285 BBO

Lokalplan 1.53

Bofællesskab Firkloveren

DATO 26. apr. 2001

MÅL 1: 7500

JOUR.NR. 1424/1-2001