



Lokalplan nr. 1.58

Henriksdal Plejecenter i Taastrup Udbygning
med ældreboliger

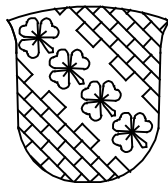
Taastrup

Ældreboliger

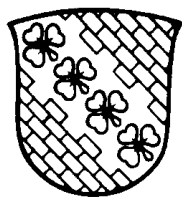
19. september 2003

LOKALPLAN

1.58



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.58

**Henriksdal Plejecenter i Taastrup.
Udbygning med ældreboliger**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.58

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. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan | 8 |
| § 11. Lokalplanens retsvirkninger | 8 |
| Vedtagelsespåtegning | 8 |

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Principtegning for udbygning af Henriksdal 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 lovdælen 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 1.58 omfatter et område i Taastrup, der ligger omkring hjørnet af Skolevej og Valbyvej.

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 ældre i kommunen. Samtidig ønsker man at kunne tilbyde kommunens ældre nogle bedre og mere tidssvarende boliger. Plejecentrene Henriksdal, Baldersbo og Sengeløse ønskes derfor udvidet og ombygget fra plejehjemsboliger til almene ældreboliger.

Henriksdal Plejecenter vil efter om- og tilbygningen have øget kapaciteten fra 36 til 40 boliger.

Historie – eksisterende forhold

Henriksdal plejehjem åbnede i 1972. Plejehjemmet er placeret på samme sted, hvor gården Henriksdal tidligere lå. Henriksdal hed Lykkesgård frem til 1913.

Gården Lykkesgård er i 1682 registreret som én af de 12 gårde, der udgjorde landsbyen Taastrup Valby.

I årene frem til i dag har landsbyen helt ændret karakter. Landbrugsdriften er indstillet og bymarkerne omdannet til boligkvarterer. Særligt den store boligmangel efter 2. verdenskrig og S-togbanens forlængelse til Taastrup i 1963 har haft betydning for Taastrups udvikling.

De mange nye beboere har domineret området og Taastrup er forvandlet til et forstads-kvarter med butikker, virksomheder, institutioner m.m.

Henriksdal plejehjem er opført i 1972 og beboernes værelser er indrettet efter datidens krav og standarder. Kommunen ønsker med om- og tilbygningen at ændre plejehjemsboligerne til almene ældreboliger. Det betyder, at boligerne gøres større og mere tidssvarende. Samtidig ønsker man at udvide kapaciteten fra 36 til 40 boliger. Udvidelsen sker ved at opføre en fløj på plejecentrets vestlige side. Tilbygningen bliver opført i 2 etager og vil kunne indeholde 16 boliger. De eksisterende bygninger er i 1 etage.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at fastsætte rammerne for ud- og ombygningen af Henriksdal 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.

Kommuneplan 2000

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 166. Heraf fremgår det, at området er udlagt til offentlige formål (plejehjem, beskyttede boliger, fritidscenter, børneinstitutioner, legeplads o.l.). Der må ikke etableres nye boliger, men de eksisterende boliger kan bevares. De allerede fastlagte friarealer skal bevares. For området som helhed fastlægges en samlet parkeringsordning. Området er stationsnært.

Udvidelsen vil ske på plejecentrets eget ubebyggede areal. De i rammebestemmelserne fastlagte friarealer omfatter arealerne omkring Taastrup Kulturcenter. De anvendes som offentlige friarealer (park) og vil således ikke blive berørt.

Byplanvedtægt

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt 1-07, tillæg nr. 3. Tillægget indeholder ikke regler om bebyggelsesprocent, friareal, byggeriets højde eller udseende. Det fremgår dog, at der skal være mindst 1 bilplads pr. 75 m² etageareal.

Tillægget falder bort ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Ud- og ombygningen kræver tilladelse efter Bygningslovgivningen.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der med stor sandsynlighed findes jordfaste fortidsminder. Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for igangsættelsen af anlægsarbejdet.

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

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

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 1.58 omfatter et område i Taastrup, der mod syd og vest afgrænses af henholdsvis Skolevej og Valbyvej. Nordøst for området er udlagt til offentligt formål, hvor der er fritidscenter, børneinstitution og beskyttede boliger. Mod nord ligger en række parcelhuse.

Der henvises til bilag 1 for en oversigt over området.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastsætte rammerne for ud- og ombygningen af Henriksdal Plejecenter. Herunder regler om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, byggeriets højde samt størrelsen på friarealet og parkeringspladsen.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter matrikelnumrene:

5ff , 5gd, 5gc og 5li

alle af Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke samt alle parceller, der efter den 28. april 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Matrikel 5li fremgår ikke af bilag 1. Matriklen er frastykket den nord-vestlige del matr.nr. 5ff efter matrikelkortets seneste opdatering.

Matriklerne ligger, og forbliver, i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Området forbeholdes til offentligt formål (plejecenter, beskyttede boliger, ældreboliger o.l.)

§ 4. Veje og stier

Vejbetjeningen til Henriksdal Plejecenter skal ske via Valbyvej og Poppel Allé.

§ 5. Parkering

Der skal være anlagt minimum 20 parkeringspladser på plejecentrets ejendom. Herudover skal der være anlagt minimum 10 parkeringspladser til rådighed for plejecentrets personale indenfor nær afstand til plejecentret, f.eks. ved

fritidscentret på nabogrunden.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Henriksdal Plejecenter kan udbygges med en fløj vest for den eksisterende bebyggelse samt en udbygning nord for det eksisterende køkken til udvidelse af dette. Udbygningen er angivet på bilag 2.

6.2 Bebyggelsesprocenten må efter udbygningen ikke væsentligt overstige 45 %.

6.3 Friarealet skal minimum være 100 % af etagearealet.

6.4 Den nye fløj kan opføres i 2 etager. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

6.5 For skure o.l. gælder, at facadehøjden ikke må overstige 2,5 m og ingen bygningsdel på disse må overstige 3,5 m over det omgivende terræn.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Bestemmelser for udbygningen af Henriksdal 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 kan være fladt eller have ensidigt fald. Vinklen må med det vandrette plan ikke være større end på plejecentrets eksisterende bebyggelse.

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 Henriksdal Plejecenter skal tilsluttes

- Kollektiv radio- og fjernsynsmodtagning
- Kollektiv varmforsyning
- Kollektiv vandforsyning

- Kommunal spildevandskloakering. Spildevandsanlæg skal udføres som et separat system

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Den af Miljøministeriet den 15. maj 1975 godkendte byplanvedtægt nr. 1-07 tillæg 3 for Høje-Taastrup Kommune ophæves.

§ 11. 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.

Vedtagelsespåtegning

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.

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 16. september 2003

Sign.:

Anders Bak
Borgmester

/

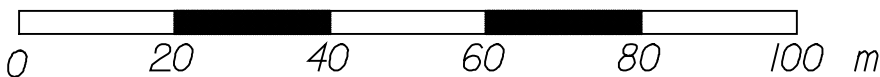
Klaus Torsbjerg Møller
konst. teknisk direktør

Tinglyst den 19. september 2003 under nr. 25064 på ejendommen 5ff Taastrup Valby By, Taastrup Nykirke.

Retten i Taastrup den 24. september 2003


Sign.:

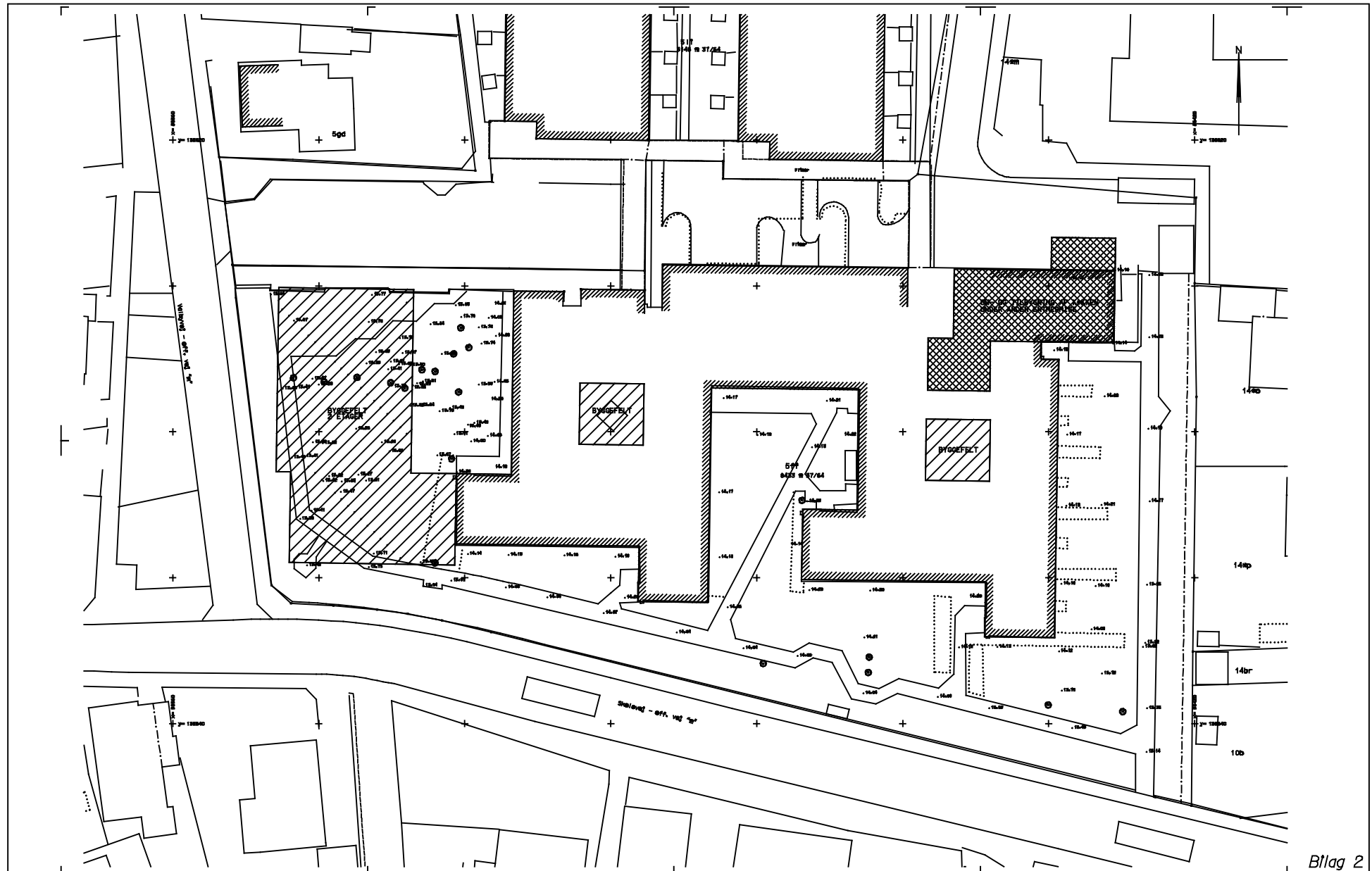
Else Jørgensen




— Lokalplangrænse

Bilag 1

| | | | |
|---|---|---|----------------------|
|  | Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14. | | Telefon: 43 59 10 00 |
| | Plan-bygge-miljø | | Lokal: 1285 |
| Lokalplan 1.58 Taastrup | | DATO: 30. apr. 2003 MÅL: 1: 1000 JOUR.NR.: 235402 | |



Bilag 2

| | | | |
|---|--|--|----------------------|
|  | Høje-Taastrup Kommune Bygden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14. | | Telefon: 43 59 10 00 |
| | Plan-byggeområde | | Lokal: 1282 |
| Lokalplan 1.58 Byggefelter | | DATO 27. aug. 2003 MÅL JOUR.NR. 235402 | |