

VALLO KOMMUNE



Lokalplan nr. 4-09

for et område til ældreboliger i Strøby

Vallø Kommune

Lokalplan nr. 4-09 for et område til ældreboliger i Strøby

Indhold

Lokalplanens baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Regionplan	4
Planlægning i kystområder	4
Kommuneplan Vallø 2009	4
Varmeplan	4
Aflysning af lokalplan 4-03	4
Bestemmelser	
1. Lokalplanens formål	5
2. Lokalplanens område	5
3. Områdets anvendelse	5
4. Udstykninger	5
5. Veje og ledninger	5
6. Bebyggelsens omfang og placering	5
7. Bebyggelsens fremtræden	6
8. Ubebyggede arealer	6
9. Ophævelse af lokalplaner	6
10. Lokalplanens retsvirkninger	6
Vedtagelsespåtegning	7
Kort 1 og 2	

Vallø Kommune

Lokalplan nr. 4-09 for et område til ældreboliger i Strøby

Lokalplanens baggrund

Strøbyhjemmet anvendes i dag til boliger for ældre. Nu er det planen at udvide hjemmet med et antal plejevenlige ældreboliger ved dels at ombygge den oprindelige bygning og dels at placere nye boliger i et supplerende nybyggeri.

Bygningsudvidelsen kan imidlertid ikke rummes inden for rammerne af den gældende lokalplan, så det er nødvendigt at udarbejde en ny. Det sker i form af lokalplan 4-09, som udvider byggemulighederne ved at øge bebyggelsesprocenten og hæve det tilladelige etageantal fra 1½ til to etager.

Eksisterende forhold

Strøbyhjemmet er oprindeligt opført som alderdomshjem, for siden at blive ombygget til i dag at rumme syv boliger for ældre. I ejendommen er desuden en lejlighed, der var forstanderbolig, men som er ombygget til andre formål. Sideløbende er der på arealet udbygget med yderligere 17 boliger opført som lavt byggeri. Området rummer desuden et privat parcelhus uden direkte relation til Strøbyhjemmet. Den reviderede lokalplan ændrer ikke bestemmelserne for denne bolig.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens væsentligste formål er at sikre den byggerummelighed i området, der skal gøre det muligt at gennemføre planen om at konvertere og supplere de eksisterende boliger for ældre med plejevenlige ældreboliger. Rummeligheden var fastlagt i lokalplan 4-03 til en bebyggelsesprocent på 30, men nærværende lokalplan 4-09 øger bebyggelsesprocenten for plejehjemmets område til 40.

For at sikre en rationel udnyttelse af grunden og nær sammenhæng mellem det eksisterende og det nye byggeri giver lokalplanen desuden mulighed for, at nybyggeriet kan opføres i to fulde etager inden for et afgrænset byggefelt i stedet for de nuværende 1½ etager generelt i hele området.

Byggefeltet er placeret umiddelbart syd for den oprindelige plejehjemsbygning og i direkte tilslutning til denne. Den nye, to-etagers bygning rummer ca. 400 m² pr. etage, svarende til i alt 16 boliger plus fælles opholdsarealer for beboerne.

De servicefunktioner, som knytter sig til de nye boliger, placeres i den oprindelige plejehjemsbygning, som ombygges samtidig med opførelse af det nye byggeri.

Lokalplanen indeholder visse retningslinier for at sikre byggeriets tilpasning til den eksisterende bebyggelse. Byggefeltet lægger således rammerne for nybyggeriets placering og omfang, og lokalplanen indeholder de overordnede retningslinier for byggeriets udformning, som for eksempel hovedtrækkene i det nye byggeri skal præges af materialer svarende til de, der præger den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanen er beliggende i eksisterende byzone i landsbyen Strøby. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Planlægning i kystområder

Lokalplanområdet er kystnær byzone. Inden for zonen skal kystmiljøet beskyttes mod forringelser i form af byggeri, nye arealer til byformål mv.

Bebyggelsen i lokalplanområdet ligger i eksisterende byzone, og byggeri kan ikke opføres i mere end 8,5 meters højde. Kommunalbestyrelsen vurderer at det byggeri, der vil kunne opføres i konsekvens af nærværende lokalplan ikke forringer eller i væsentlig grad ændrer på kystområdets nuværende karakter.

Kommuneplan Vallø 2009

Lokalplan er udarbejdet inden for rammerne af kommuneplanens rammebestemmelser.

Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning.

Aflysning af lokalplan 4-03

Når lokalplan 4-09 er vedtaget og offentliggjort af kommunalbestyrelsen aflyses lokalplan 4-03.

Vallø Kommune

Lokalplan nr. 4-09 for et område til ældreboliger i Strøby

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

- at sikre Strøbyhjemmet mulighed for at udvide bygningsarealet til brug for plejevenlige ældreboliger og fælles servicefunktioner, og
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for nybyggeriet, så det sikres, at den nye bebyggelse harmoniseres med den eksisterende.

2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 52e, 5nn og del af 5c Strøby by, Strøby samt alle parceller, som efter den 3. september 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området opdeles i delområder som vist på kort 1.
- 2.3 Området er byzone.

3. Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Området skal anvendes til offentlige funktioner, f.eks. værsted, plejecenter og boliger.

Delområde 2

- 3.2 Området må kun bruges til boligformål, parcelhus.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning.

5. Veje og ledninger

Delområde 1

- 5.1 I området skal anlægges parkeringspladser i fornødent omfang, dog minimum ½ p-plads pr. bolig i området som helhed.
- 5.2 Færdselsarealer skal udformes under hensyntagen til fysisk handicappede.
- 5.3 Ledninger herunder til belysning af udearealer skal fremføres som jordkabler.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.

6.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kort 2 angivne byggefelt.

6.3 Bebyggelse inden for byggefeltet må opføres i to etager og højden må ikke overstige 8,5 meter.

Delområde 2

6.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

7. Bebyggelsens fremtræden

Delområde 1

7.1 Byggeriet i byggefeltet skal udføres med hældning og dækkes med tegl svarende til den eksisterende plejehjemsbygning.

7.2 Bygningsfacader skal udføres i rød mursten i kvalitet og farve svarende til den eksisterende plejehjemsbygning. Til mindre bygningslementer kan anvendes andre materialer og farver i et sådant omfang, at helhedsindtrykket af et muret byggeri opretholdes.

7.3 Garager, carporte, skure og lignende småbygninger kan opføres i træ, ligesom deres tage kan udføres i andre former og materialer end angivet i 7.2.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej, sti eller parkering skal anvendes som grønne friarealer for områdets beboere.

9. Ophævelse af lokalplaner

9.1 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan 4-09 ophæves lokalplan 4-03.

10. Lokalplanens retsvirkninger

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

10.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

10.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

10.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

10.5 Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må ejendommen ikke anvendes, bebygges eller på anden vis anvendes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte.

10.6 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget's offentliggørelse og indtil den endelige lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år.

Vedtagelsespåtegning

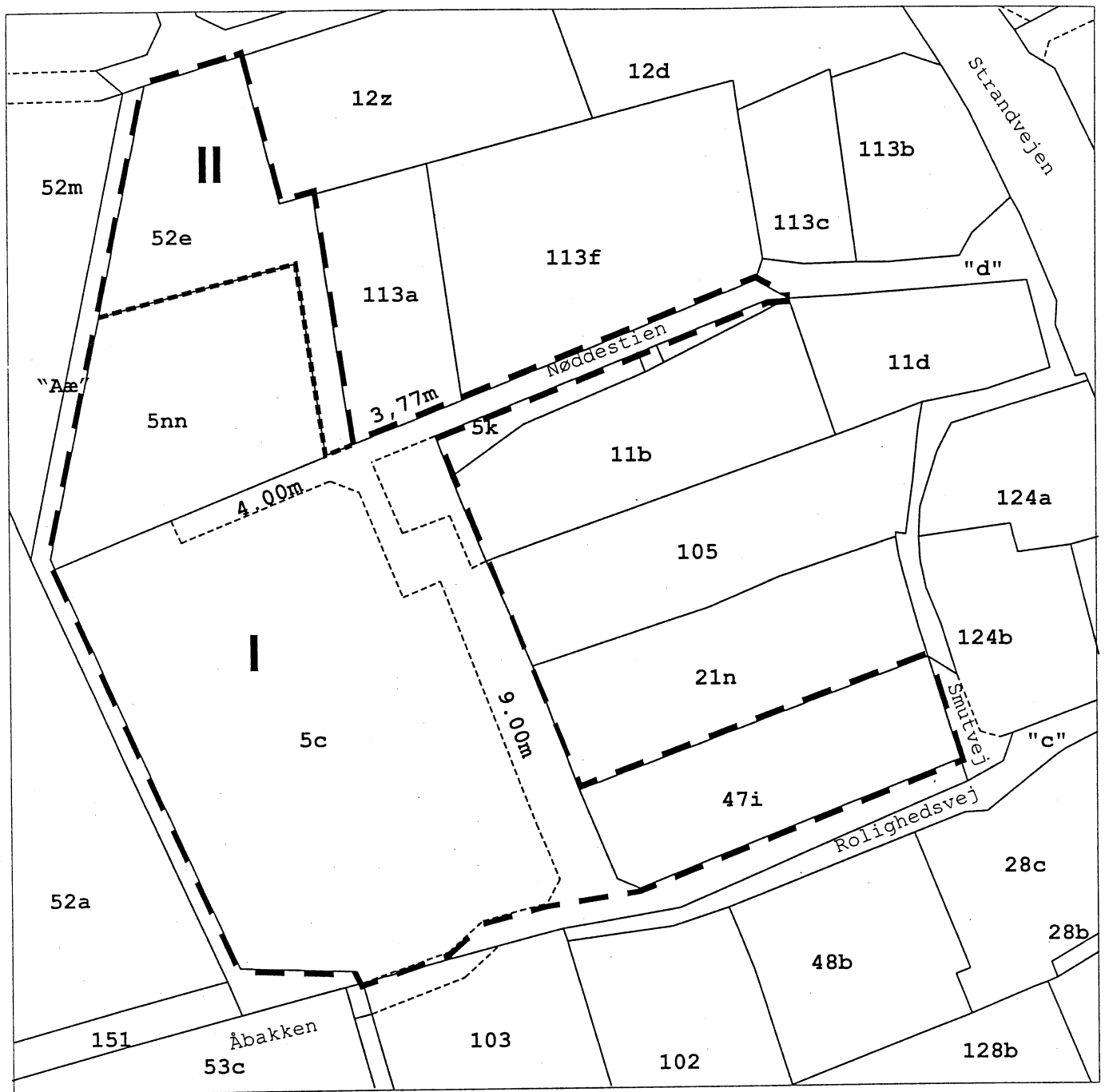
Forslag til lokalplan nr. 4-09 er vedtaget af Vallø Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2001.

Forslag til lokalplan 4-09 har været offentligt fremlagt fra 22. oktober til 17. december 2001.

Lokalplan 4-09 er endeligt godkendt af Vallø Kommunalbestyrelse den 14. februar 2002.


Poul Arne Nielsen
Borgmester


Per Røner
Kommunaldirektør

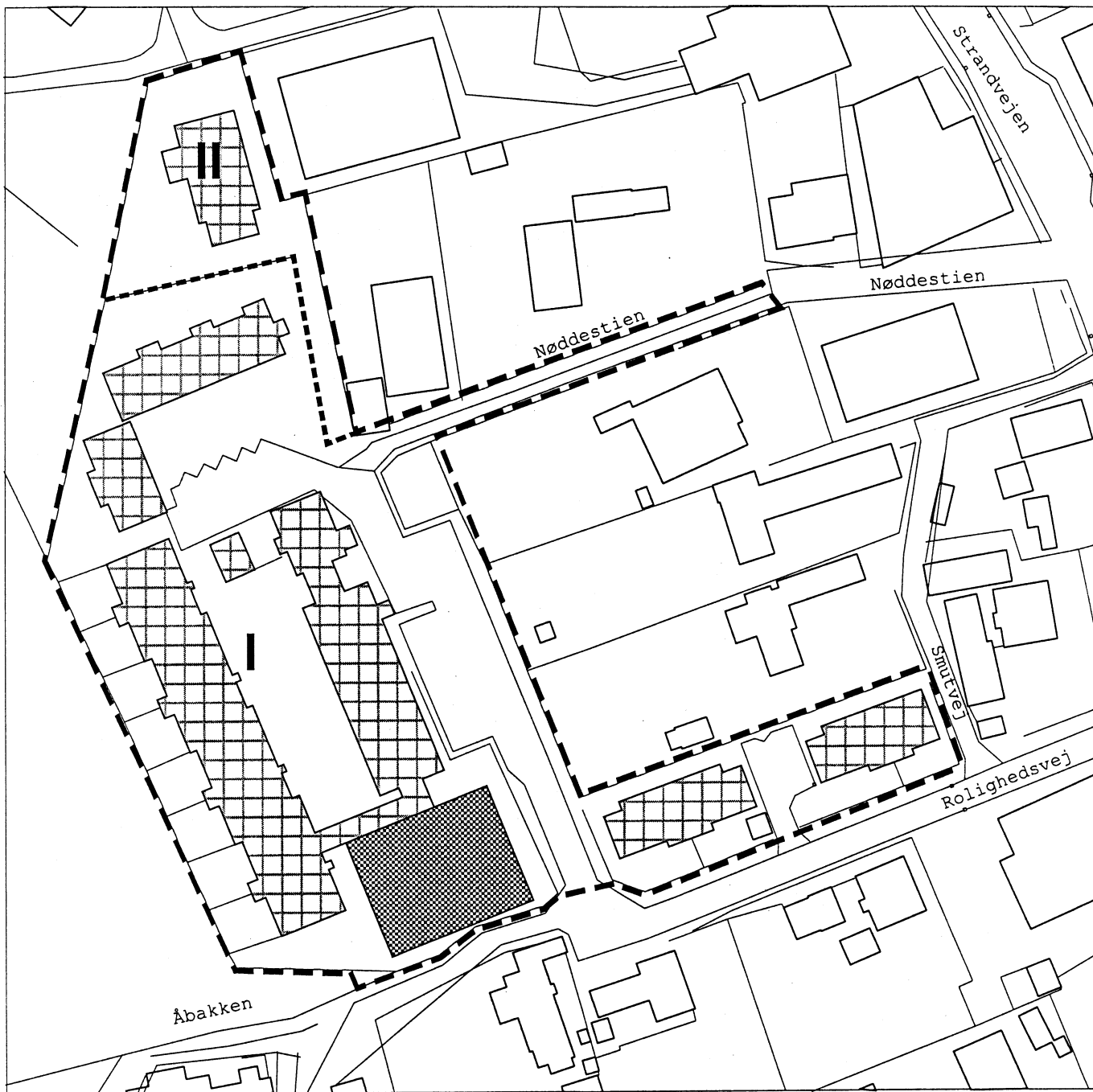


- Lokalplanens grænse
- - - - Delområde grænse
- || Delområdenr.
- 5c Matrikelnr.

Vallø Kommune

Kort 1

Forslag til
Lokalplan 4-09
 for et område i Strøby



- Lokalplanens grænse
- Delområdegrænse
- ▨ Eksisterende bebyggelse
- ▩ Byggefelt

Vallø Kommune

Kort 2

Forslag til
Lokalplan 4-09
for et område i Strøby