



# **Lokalplan nr. 4.03.1**

---

Et område øst for Fløngvej ved Stenalderen  
nord for jernbanen

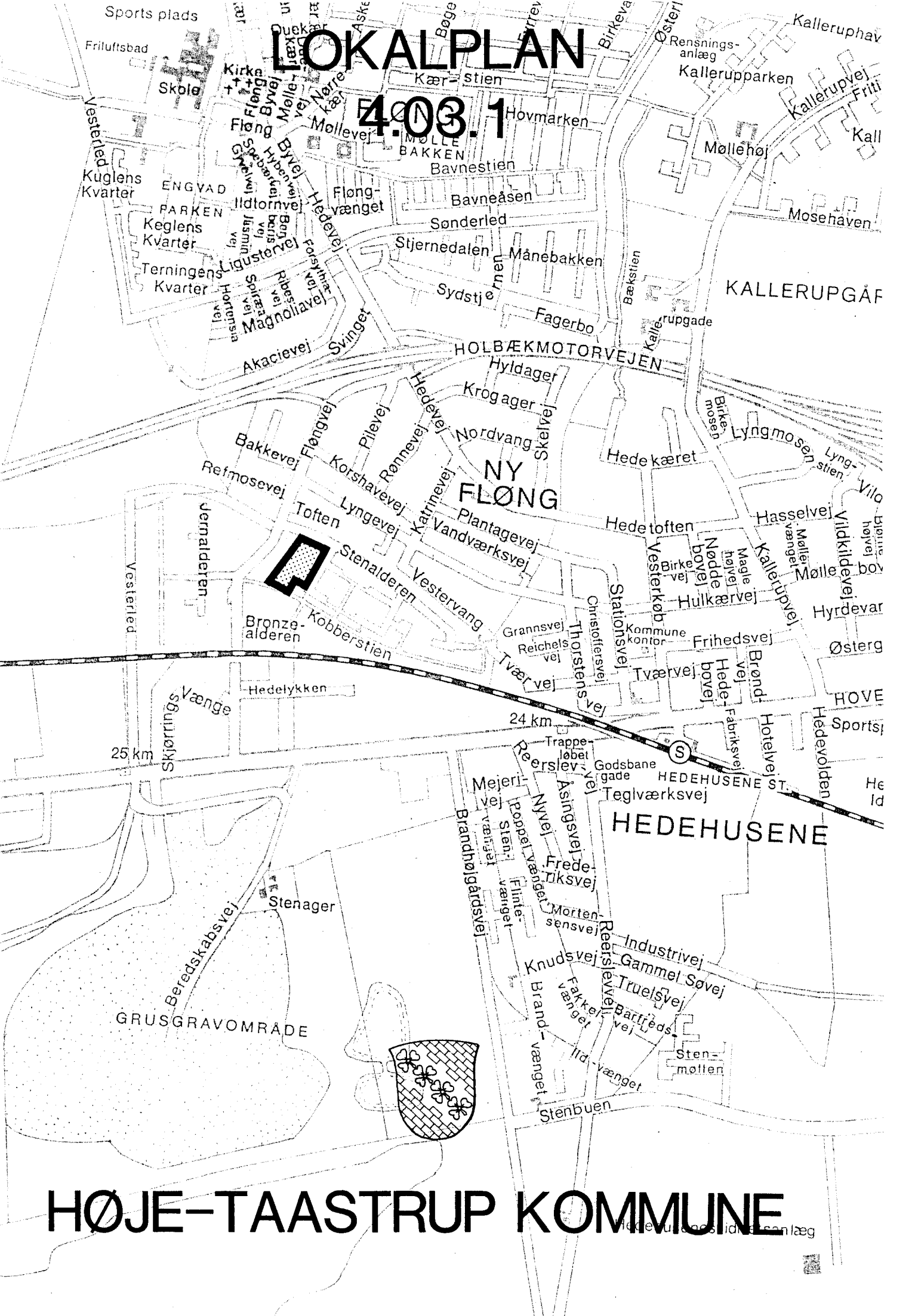
Hedehusene/Fløng

Tæt/lav og Åben/lav boligbebyggelse

**28.07.1987**

# LOKALPLAN

## 4.03.1



# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

## 4.03.1

TÆT/LAV OG ABEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE I HEDEHUSENE

Høje-Taastrup kommune

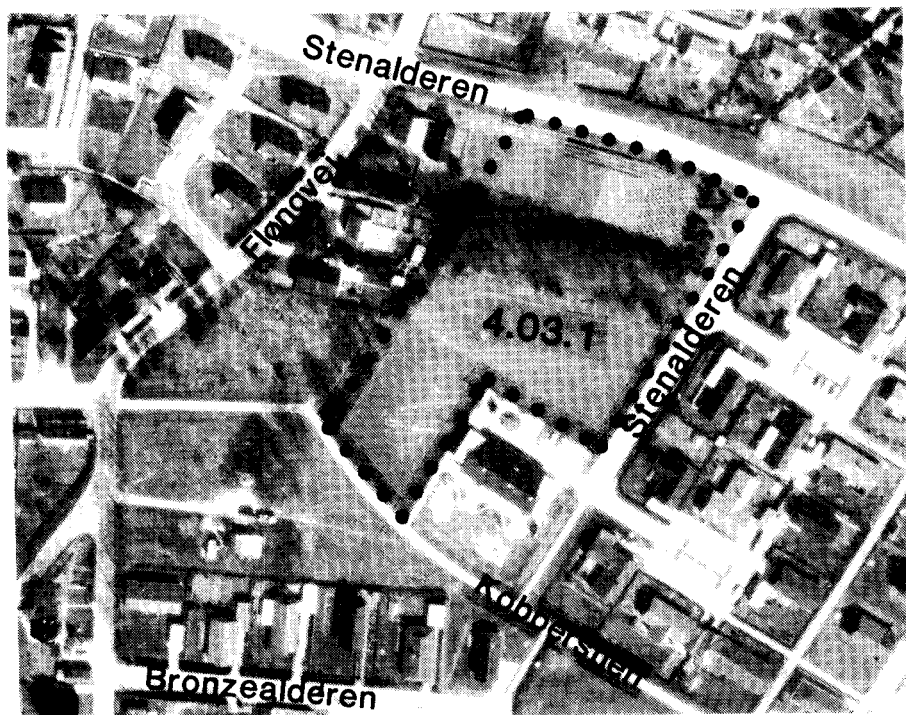
Redegørelse, lokalplan 4.03.1.

Indledning.

Lokalplan for et område til henholdsvis tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse i Hede-  
husene.

Hvor.

Arealet er beliggende øst for Fløngvej ved Stenalderen nord for jernbanen i Hede-  
husene.



Hvorfor.

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er bl.a. at fortælle, hvordan veje, stier, be-  
byggelse, beplantning m.v. skal placeres og  
udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk  
plan, der i dette tilfælde fastlægger den  
nøjere afgrænsning af det areal, der må be-  
nyttes til tæt/lav boligbebyggelse, og det  
der må anvendes til parcelhusbebyggelse.

Desuden fastlægges bestemmelser om udstykning, bebyggelsens udformning, vejadgang, veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælter, varmforsyning og grundejerforening m.m.

Lokalplanen er udarbejdet, idet der foreligger planer, om at udnytte det ubebygget areal til et antal parcelhusgrunde, samt et område med tæt/lav boligbebyggelse.

#### Borgernes indflydelse.

Intentionerne med kommuneplanloven er bl.a., at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En lokalplan skal fremlægges som forslag i mindst 2 måneder, inden den vedtages endeligt af byrådet, og i denne periode er der mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan træde i kraft.

#### Formål med redegørelse m.m.

I det følgende afsnit er der gjort rede for lokalplanens indhold. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se forslaget i en større sammenhæng. Herefter gøres der rede for lokalplanens retsvirkninger.

Endelig følger selve lokalplanforslaget, der dels indeholder formål, dels bestemmelser for at opnå disse mål.

Til sidst kortbilag.

#### Lokalplanens indhold.

I lokalplanen fastlægges en retningsgivende udstykningsplan med 9 parcelhusgrunde og en ca. 1750 m<sup>2</sup> parcel, der kan udnyttes til tæt/lav bebyggelse med 5 boliger.

Der fastlægges desuden bestemmelser om den fremtidige bebyggelse.

Retningslinier for vejadgang til bebyggelsen og de enkelte ejendomme fastlægges.

Vejen vil efter anlæg blive udlagt som privat fællesvej.

Vejen vil efter anlæg blive udlagt som privat fællesvej.  
Der fastlægges desuden en 3 m bred sti langs eksisterende børneinstitutions vestskel og bevaringsbestemmelser for nogle af de gamle træer i området.

Endelig fastsættes bestemmelser, der sikrer mulighed for tilslutning til grundejerforeningen "Plantagegrundene".

Det forudsættes endvidere:

- at bebyggelsen tilsluttes den i området etablerede naturgasforsyning,
- at samtlige boliger tilsluttes et fælles-antenneanlæg.

Forholdet til anden planlægning.

Matr.nr. 7 g og 7 h er privat ejet, resten ejes af Høje-Taastup kommune.

Arealet er en del af byplanvedtægt 4-03, og derfor beliggende i byzone.  
Matr.nr. 1 bf er udlagt til børneinstitution, resten af området er udlagt til haveboligformål. Der er ikke længere behov for at reservere areal til børneinstitutionen, derfor kommer dette areal nu til at indgå som en del af boligområdet.

Iflg. kommuneplanens rammebestemmelser (område 350) skal området anvendes til åben/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent, der for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.

Fælles friarealer for området indenfor byplanvedtægt 4-03 findes syd for lokalplanområdet mod banen.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende ved Stenalderen i Hedehusene.

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er:

at ændre den planlagte anvendelse af matr. nr. 1 bf fra børneinstitution til boligformål,

at fastlægge den fremtidige udstykning af området til parcelhuse og tæt/lav boligbebyggelse,

at fastlægge vejadgangen og stierne i området,

at fastlægge retningslinier for udformningen af færdselsaralerne,

at sikre at ny bebyggelse udføres efter visse retningslinier.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Området er beliggende i byzone.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 664/2-1-1 og omfatter matr.nr. 1 a, 1 bf, 7 h og del af 7 g alle Fløng Hede, Fløng, samt alle parceller, der efter den 14.1.1986, udstykes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område opdeles i et område til tæt/lav boligbebyggelse og et område til parcelhuse som vist på kortbilag 664/2-1-2.

§ 3. Områdets anvendelse.

Delområde A.

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse.

2. På hver ejendom må kun opføres 1 bolig for 1 familie.



### Delområde B.

3. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav bebyggelse.

Der kan i området opføres 5 boliger.

4. Indenfor lokalplanområdet kan der opføres en mindre transformerstation til områdets daglige forsyning, når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

5. Der kan eventuelt indpasses liberale erhverv, der ikke har omfattende publikumsøgning i bebyggelsen, når erhvervet drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

### § 4. Udstykninger.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede plan 664/2-1-2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Grundene i delområde A er på mindst 700 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal, og har en bredde på mindst 20 m.

Delområde B kan opdeles i 5 boligparceller jf. § 3 stk. 3, når hver af parcellerne er min. 300 m<sup>2</sup>.

### § 5. Vej-, sti-, parkerings- og byggelinieforhold.

#### 1. Veje.

Der udlægges nye veje og stier i princippet med en beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag 664/2-1-2.

Vejene tilsluttes den offentlige vej Stenalderen. Der må ikke være direkte adgang fra de enkelte ejendomme til stamveje og hovedstier.

#### 2. Parkering.

I område A skal der ved disposition af grunden afsættes plads til garage eller carport samt mindst 1 parkeringsplads.

I område B skal der minimum udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringsarealet kan helt eller delvist udlægges som et samlet areal.

### 3. Byggelinier.

Langs Stenalderen nord for udstykningen pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Langs interne veje og stier gælder bygge Lovgivningens bestemmelser. Bebyggelse skal dog holdes mindst 2,5 m fra vej- og stiskel.

Arealerne mellem byggelinierne og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

#### § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Indenfor område A må bebyggelsesprocenten, for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

2. Indenfor område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Der må i dette område bygges 5 boliger.

3. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

4. En eventuel kælder må normalt ikke have loftet beliggende over terræn.

5. Huse, herunder garager og carporte skal indenfor område A placeres med facade eller gavl parallelt med adgangsvejen. Indenfor område B, må bebyggelse kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan.

#### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Skiltning må ikke finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

2. Til udvendige bygningsider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

#### § 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

2. Opholdsarealet på den enkelte ejendom skal udgøre min. 100% af etagearealet.

3. Hegning må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

4. Den på kortbilag 664/2-1-2 viste bevaringsværdige træplantning, må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.\*

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Samtlige boliger indenfor området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Det bør tilstræbes, at tilslutning sker til eksisterende fællesantenneanlæg i området.

Selvstændige antenneanlæg må ikke etableres på de enkelte parceller.  
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

2. Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den i området etablerede naturgasforsyning.

3. Hegn skal etableres, jf. § 8, før ibrugtagning.

§ 10. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

4. Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen sammensluttes med eksisterende grundejerforening for naboområdet, når forudsætningerne herfor er til stede.

---

Fodnote:\* Høje-Taastrup kommunes vej- og parkafdeling kan vejlede ved eventuel beskæring af træerne.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtog byrådet den 19.8.1986 lokalplan 4.03.1 endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på matr. nr. 1 a, 1 bi, 1 bk, 1 bl, 1 bm, 1 bn, 1 bo, 1 bp, 7 h og del af 7 g Fløng Hede, Fløng.

Høje-Taastrup byråd, den 20.6.1987

Anders Bak  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 28.7.1987 14263  
Retten i Tåstrup  
Lyst.Akt. BE nr. 12.

Lyst på matr. nr. 1 a, 1 bi, 1 bk, 1 bl,  
1 bm, 1 bn, 1 bo, 1 bp, 7 h og hele 7 ~~g~~  
Fløng Hede, Fløng.

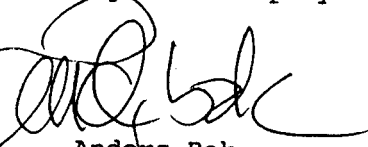
Merete Bruun  
oass.

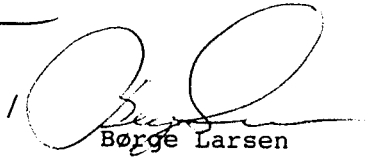
Matr. nr. 1 bl m.fl.  
Fløng Hede, Fløng

Anmelder:  
Høje-Taastrup Kommune  
Teknisk forvaltning  
Bygaden 2  
2630 Taastrup  
42 52 31 33 lokal 218

I henhold til § 31 i lov om planlægning, (lov nr. 388 af 6. juni 1991) begæres foranstående lokalplan 4.03.1 afløst for så vidt angår matr. nr. 1 bl, 7 g, 7 as og 7 at Fløng Hede, Fløng, som følge af, at byrådet har godkendt lokalplan 4.03.2.

Høje-Taastrup byråd, den

  
Anders Bak  
borgmester

  
Børge Larsen  
teknisk direktør

INDFØRT I DAGBOGEN

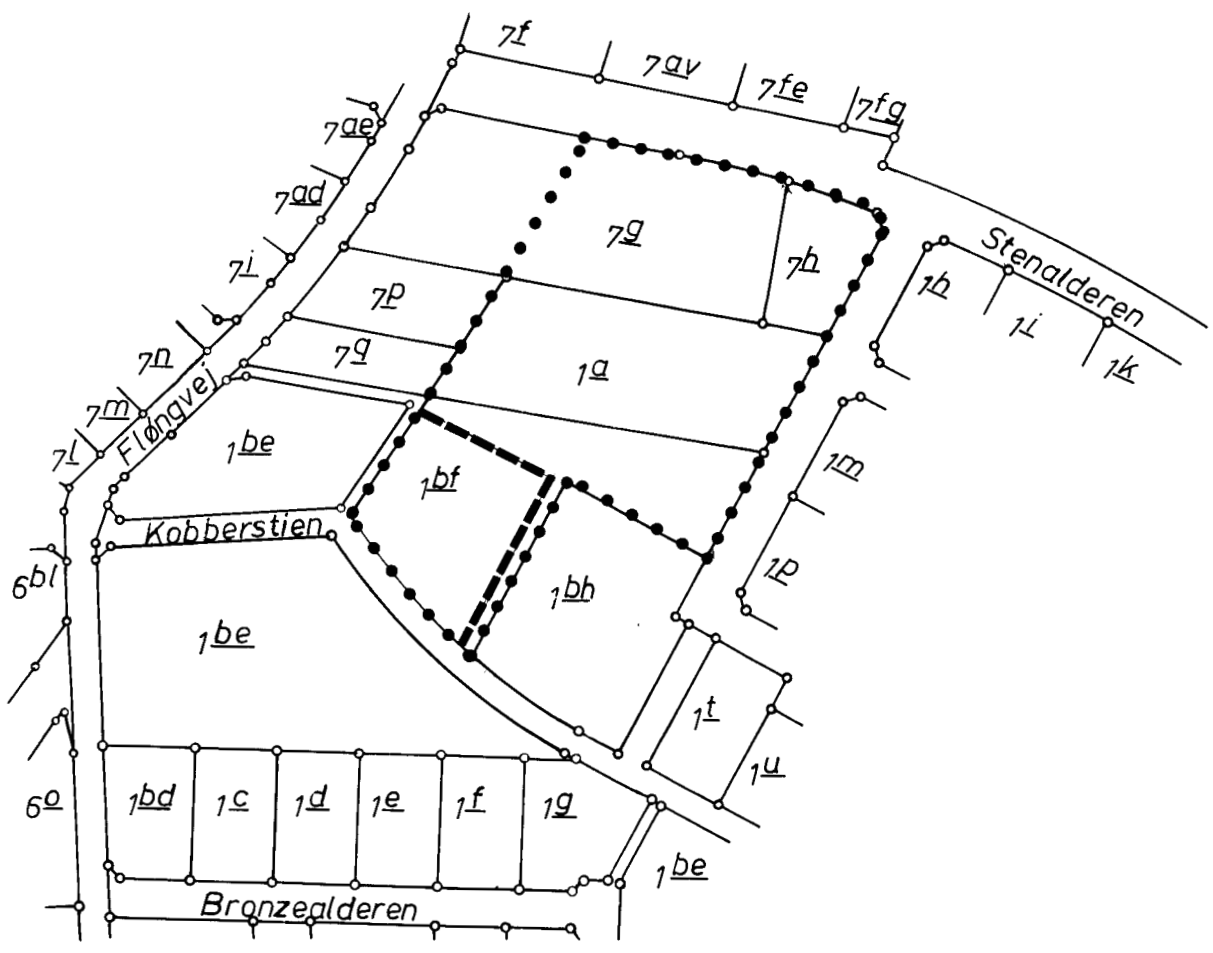
13.12.93 23690

RETTEN I TAASTRUP  
LYST. AKT. *BE* NR *12*

  
E. B. Jensen  
cass.

21677


*664-2*  
20. DEC. 1993  
*0*

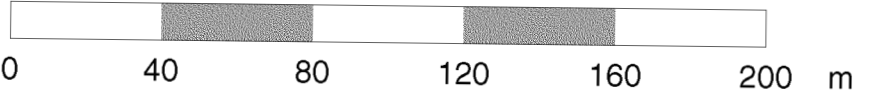


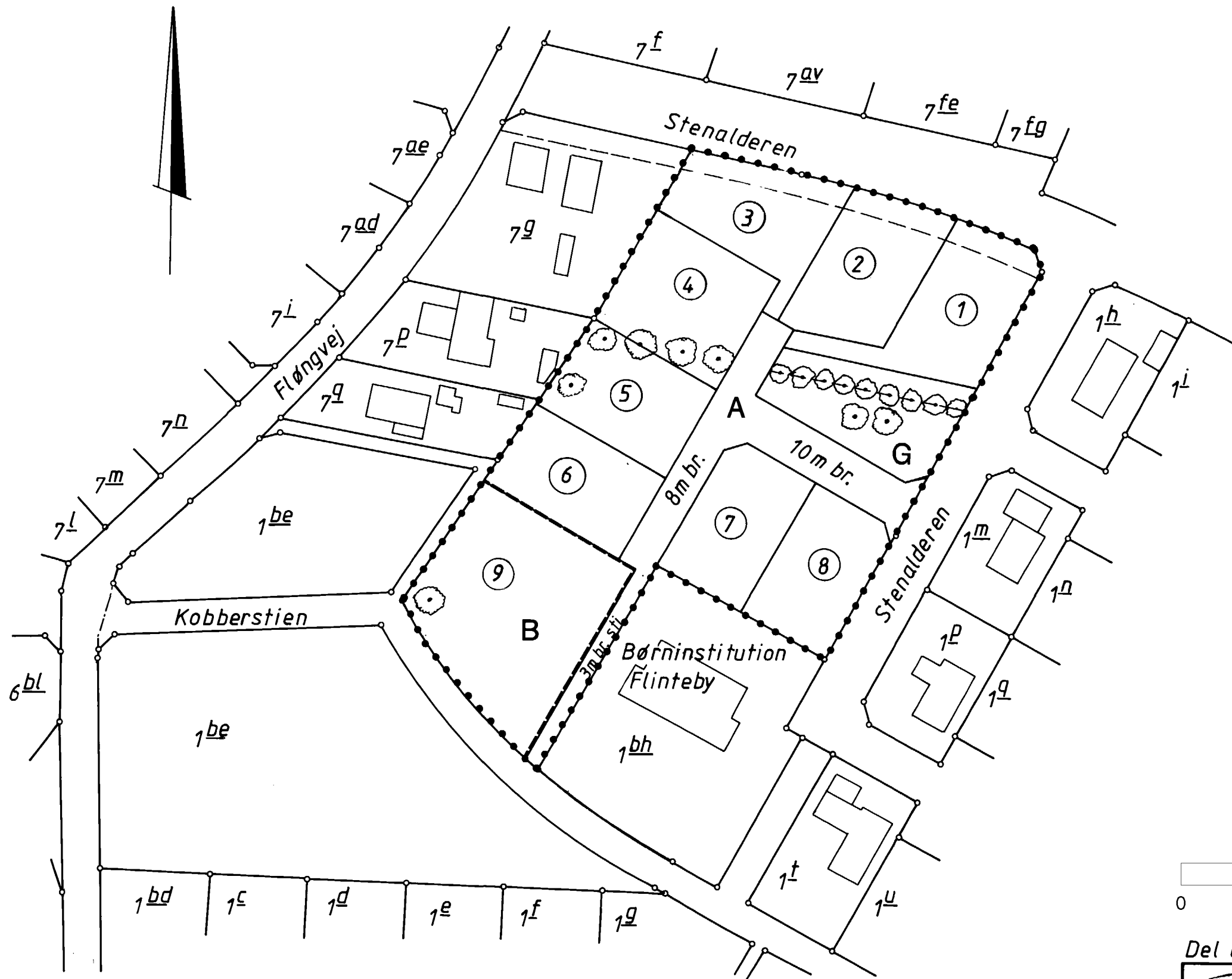
- ..... Lokalplangrænse
- Grænse mellem delområder

Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 14-1-86

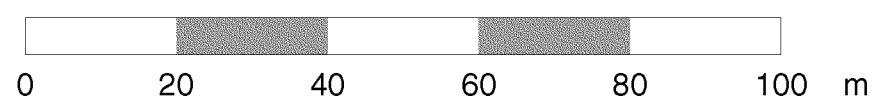
Del af Fløng Hede, Fløng

	<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
	<b>Lokalplan 4.03.1</b> Matrikelplan	
Målførhold 1:2000	Konstr. Tegn. 15/196 S.K. Geok. <i>[Signature]</i> Tegningsleder	Tegn. nr. <b>664/2-1-1</b>
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af	Repr. dato	






- ..... Lokalplangrænse
- Grænse mellem delområder
- ⑤ Parcel nr.
- A Åben lav bebyggelse
- B Tæt lav bebyggelse
- Byggelinie
- G Grønt område
- Bevaringsværdige træer



Del af Fløng Hede, Fløng

 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførhold	
		1:1000	
Lokalplan 4.03.1 Udstykningsplan		Konstr.	
		Tegn.	3-9-86 E.Kp
Rett. dato		Godk.	<i>[Signature]</i>
		Stadsingeniør	
Plenen indeholder		Tegn. nr.	664/2-1-2
Grundmaterialet er udfærdiget af		Repro. dato	