



Lokalplan nr. 4.15.1.1

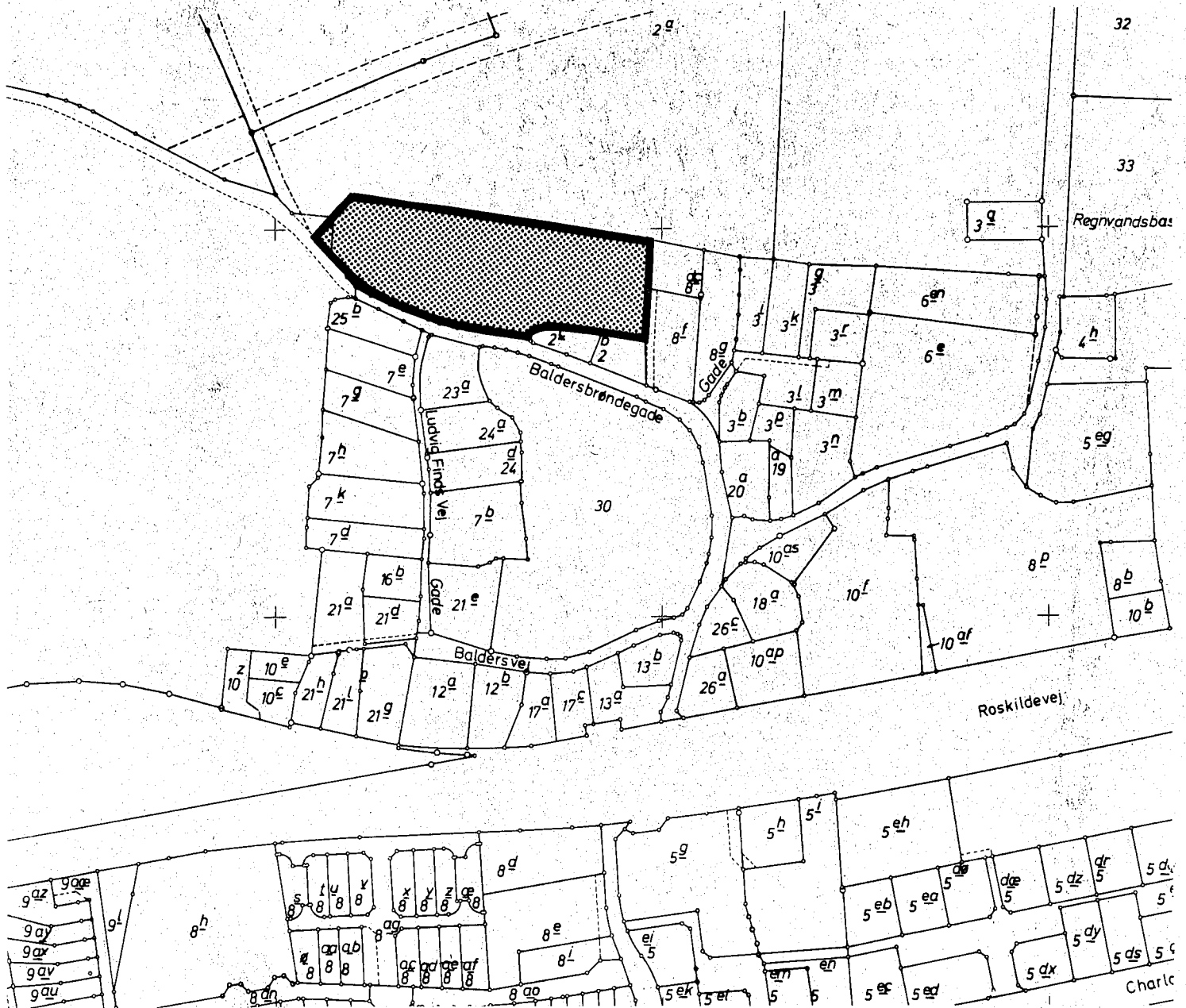
Et område i Baldersbrønde, nord for Baldersbrøndegade og syd for Holbæk-motorvejen

Hedehusene/Fløng

Boligformål: tæt/lav bebyggelse

14.08.1981

LOKALPLAN 4.15.1.1



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 4.15.1.1

BOLIGFORMÅL I BALDERSBRØNDE LANDSBY

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan for et område til tæt/lav og åben-lav boligbebyggelse i Baldersbrønne landsby.

Hvor.

Arealet er beliggende nord for Baldersbrøndevej, syd for den planlagte forlængelse af Baldersbuen på arealerne ved de nu nedrevne gårde Baldershøj og Balderslund.



Hvorfor?

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

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger bestemmelser om arealets anvendelse til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Desuden fastlægges bestemmelser om udstykning, bebyggelsens udformning, vejadgang, vej, sti, beplantning, varmforsyning og grundejerforening m.m.

Lokalplanen er udarbejdet, idet der foreligger planer om at udnytte det ubebyggede areal til opførelse af et antal dobbelthuse og parcelhuse.

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 udlægges arealer til tæt/lav boligbebyggelse (dobbelthuse) og åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Der fastlægges en vejledende udstyknings- og bebyggelsesplan for 6 dobbelthuse og 3 parcelhuse.

Den interne vej og vejadgangen via denne og Baldersbrøndegade til de enkelte ejendomme fastlægges. Stiadgang fra Baldersbrøndegade til den interne vej sikres.

Endvidere er der i lokalplanen fastsat bevaringsbestemmelser for nogle af de store gamle træer i området.

Der stilles krav om oprettelse af en grundejerforening når byrådet kræver det, og det forudsættes at vejarealer, stiarealer og de bevaringsværdige træer på vejareal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Endvidere forudsættes det:

- at bebyggelsen tilsluttes den planlagte naturgasforsyning,
- at samtlige boliger tilsluttes et fællesantenneanlæg.

Forholdet til anden planlægning.

Arealet er beliggende i byzone. Det indgår som en del af den eksisterende boligbebyggelse omkring landsbygrønningen og gadekæret. Det er privat ejet, og det er i lokalplan 4.15.1 for Baldersbrønde landsby planlagt anvendt til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser (område 335).

Endvidere er der i lokalplan 4.15.1 fastsat en mindstegrundstørrelse på 700 m² og en mindstefacadelængde på 20 m. Et beplantningsbælte nord og nordvest for arealet er planlagt i 50 m's bredde (som afskærmning mod den planlagte erhvervsbebyggelse og forlængelse af Baldersbuen). Det er bestemt at den eksisterende træplantning i videst muligt omfang skal søges bevaret.

Den store landsby-grønning og gadekæret er i lokalplan 4.15.1 udlagt som friareal for hele landsbyen.

Parkeringskravet er sat til minimum 2 parkeringspladser pr. grund.

- En eventuel endelig vedtagelse af nærværende lokalplan indebærer således indirekte, at de gældende bestemmelser for området ændres. Der skabes herved mulighed for
- at der ud over 3 fritliggende parcelhuse vil kunne opføres 6 dobbelthuse,
 - at grundenes facadelængde bliver mindre end 20 m,
 - at beplantningsbæltet mod nord bliver minimum 30 m bredt og
 - at der stilles krav om udlæg af areal til minimum 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

Området er i henhold til varmeplanlægningen planlagt forsynet med naturgas i 1985.

Der er forbud mod el-varme.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bygges 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.

Høje-Taastrup kommune.

Lokalplan 4.15.1.1.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende nord for Baldersbrøndegade, syd for den planlagte forlængelse af Baldersbuen i Baldersbrønde.

§ 1. Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at skabe en overvejende tæt og lav boligbebyggelse omkring en lille intern blind vej.

Bebyggelsens proportioner og placering er søgt afstemt efter den eksisterende landsbybebyggelse og søgt knyttet til denne.

Formålet er søgt nået ved,

- at fastlægge den fremtidige udstykning af området til tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse) og åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse),
- at fastlægge vejadgang og sti i området,
- at sikre at ny bebyggelse udføres efter retningslinier, der sikrer samspil med den eksisterende landsbybebyggelse,
- at sikre, at enkelte af de eksisterende gamle træer i området bevares, og
- at sikre, at ny bebyggelse tilsluttes naturgasforsyning og
- at sikre, at der oprettes en grundejerforening.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 439/4-1-1 og omfatter:

Del af matr.nr. 2 a og del af matr.nr. 10 a Baldersbrønde by, Hedehusene, samt alle parceller, der efter den 12. september 1984 udstykkes fra ejendommene.

2. Lokalplanens område opdeles i områderne

Bh 1 til boligbebyggelse åben-lav (fritliggende parcelhuse) og

Bh 2 til boligbebyggelse tæt-lav (dobbelthuse), som vist på kortbilag 439/4-1-1.

3. Lokalplanens område har byzonestatus.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Områderne Bh 1, må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse - parcelhuse.

På hver ejendom må kun opføres én bolig til én familie.

2. Områderne Bh 2, må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse - dobbelthuse.

På hver ejendom må kun opføres én bolig til én familie.

3. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

4. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder også ved skiltning og lignende), at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

5. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 4, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervmæssig udlejning.

6. Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets daglige forsyning, når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning.

1. Udstykning indenfor lokalplanens område må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kortbilag 439/4-1-2 viste retningsgivende udstykningsplan (max. 12 grunde til dobbelthuse og 3 grunde til parcelhuse).

2. Grunde indenfor områderne Bh 1 skal være mindst 700 m².

3. Grunde indenfor områderne Bh 2 skal være mindst 500 m².

4. De anførte grundstørrelser er eksklusive eksisterende og udlagt vej- og stiareal.

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

1. Vej og sti.

1.1 Der udlægges ny 6 m bred vej og 2,5 m bred sti i princippet med en beliggenhed som vist på kortbilag 439/4-1-2. Vejen tilsluttes Baldersbrøndegade.

Der må kun være kørende adgang fra den nye vej til de enkelte grunde. Der kan dog etableres gående adgang direkte fra Baldersbrøndegade til de enkelte grunde.

1.2 Vejen må kun anlægges med asfalteret kørebane, evt. med grus- eller græsrabatter som øvrige veje i landsbyen. Projekt vedrørende vejens indretning, forudsættes godkendt af byrådet.

2. Parkering.

2.1 Til parkering skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

3. Byggelinier.

3.1 Mod Baldersbrøndegade er fastsat en byggelinie på 3 m fra vejskel.

3.2 Langs den interne vej er fastsat en byggelinie på 2,5 m fra vejskel.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage.
3. Bygninger skal opføres indenfor de viste byggefelter på parceller langs Baldersbrøndegade og ellers med facade eller gavl parallelt med skel mod adgangsvej.
4. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn og der må ikke indrettes garage i kælder.
5. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,3 målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
7. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45-60°.
8. Tagene skal være symmetriske saddeltage dækket med røde eller sorte tegl eller sortblå overfladebehandlede asbestcement skifer eller strå.
Andre tagmaterialer skal godkendes af byrådet.
9. Bygningerne skal opføres som længehuse, og må ikke gives en større bredde end 7 m.
10. På de 6 grunde hvor der, jf. kortbilag 439/4-1-2 er fastsat et byggefelt skal bebyggelsen opføres med facade i byggelinien mod vejareal. D.v.s. henholdsvis 3 m og 4 m fra vejskel. Der må ikke opføres garage, carport eller lignende mindre bygninger mellem facade i byggelinie og vejskel/naboskel.
11. Garager, carporte, redskabsskure kan opføres med fladt tag efter byrådets godkendelse.
12. Garager, carporte, redskabsskure og lign. mindre bygninger, må ikke opføres nærmere skel mod vej end 2,5 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Bebyggelsens udseende, materialer og farve, skal godkendes af byrådet som stemmende med områdets karakter.

3. Ydermure må kun fremtræde berappede eller vandskurede evt. behandlet med farve efter byrådets godkendelse. Brystninger må ikke beklædes med træ.
4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
5. Kviste og ovenlysvinduer må kun udføres efter en af byrådet godkendt facadetegning.
Skorstene skal føres gennem tagryg. Tagrender må kun udføres synlige, ikke inddækkede.
6. Vinduer og døre skal respektere traditionel fagdeling. Vinduer må kun udføres sidehængte, normalt to-rammede.
Vinduer og døre må kun behandles med imprægneringsvæske eller fremtræde i maling af oliekarakter med farver godkendt af byrådet.
Normalt farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne.
7. Hvis der udføres gavltrekanter af træ, må disse kun udføres med lodrette brædder i én på to.
Gavltrekanter skal i så fald forsynes med vandbræt og behandles med imprægneringsvæske i farver godkendt af byrådet, jf. ovenfor under stk. 6.
8. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og gårdsplads.
2. Hegning i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn

3. Indenfor område Bh 2 kan byrådet godkende, at der etableres fast hegn i skel mellem de enkelte boliger som skærm mellem opholdsarealerne.
Hegnet må max. have en højde 1.80 m.
4. Opholdsarealet skal svare til mindst 100% af etagearealet på hver enkelt ejendom.
5. Belysning af vej og sti skal så vidt muligt foretages med traditionelle gadelamper som i landsbyen i øvrigt.
6. Den på kortbilag 439/4-1-2 viste bevaringsværdige træplantning må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.^{x)}

§ 9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse indenfor området må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.^{xx)}
2. Samtlige nye boliger i bebyggelsen skal tilsluttes et fælles radio/TV-antenneanlæg, der godkendes af byrådet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
3. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 5 stk. 2 nævnte parkeringspladser.

Fodnote:

x) Høje-Taastrup kommunes vej- og parkafdeling kan vejlede ved evt. beskæring af træerne.

xx) Iflg. varmeplanlægningen skal varmforsyningen være naturgas. Vedvarende energianlæg kan etableres. Der er forbud mod el-varme.

§ 10. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
3. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller slutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
4. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de interne veje og stier, samt det i § 9 stk. 2 nævnte fællesantenneanlæg.
5. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
6. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
7. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
8. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,
den 10. oktober 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd den 13. februar 1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 28.3.1985.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

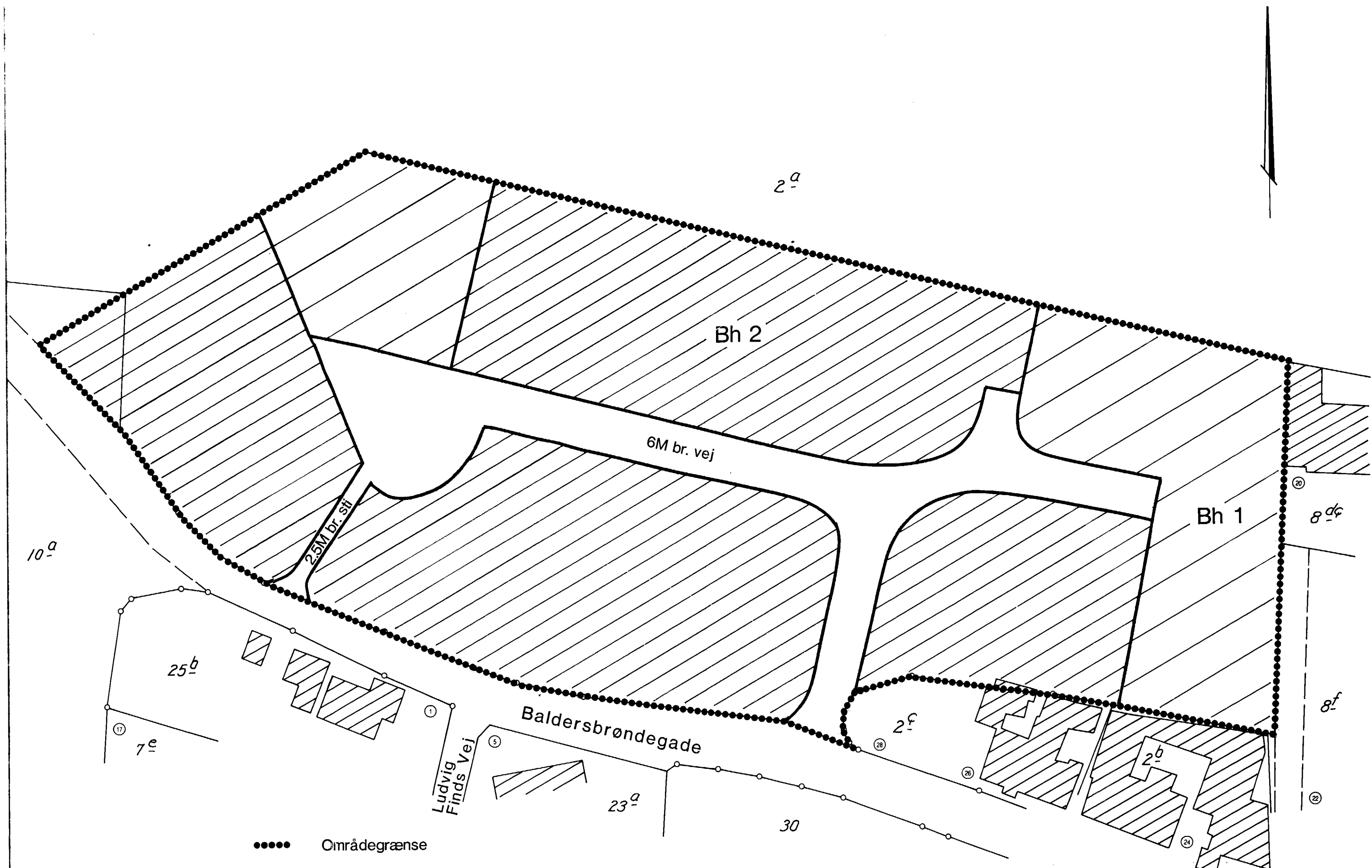
Indført i dagbogen 4.6.1985 16603

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. C nr. 53

Lyst på 2 a og 10 a Baldersbrønde.

M. Nyhuus
ass.

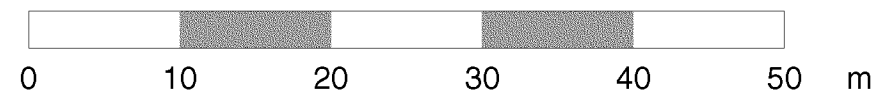


- Områdegrænse
- ① Husnumre
- Vej- og stiareal
- ▨ Bh 1, Åben - lav boligbebyggelse
- ▩ Bh 2, Tæt - lav boligbebyggelse




Del af Baldersbrønne by, Hedehusene

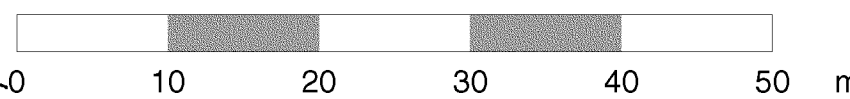
Matrikelbetegnelserne er à jour pr. 18.9.84.

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målforskel	Konstr.
		1:500	Tegn. <i>sep. 84 SV</i>
LOKALPLAN 4.15.1.1 MATRIKEL- og ANVENDELSESPLAN		Tegn. nr. 439/4-1-1	Godek. <i>pl</i> Tegningens
Rett. dato		Repr. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			





-  Bevaringsværdige træer
-  Byggefelt
-  Grunde i ca. m²



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		LOKALPLAN 4.15.1.1 ILLUSTRATIONSPLAN		Målestørrelse 1:500	Konstr. Tegner Dato Udarbejdet af
		Retts. dato	Tegner nr. 439/4-1-2	Repr. dato	Grundmaterialet er udfærdiget af