



Lokalplan nr. 4.16.4

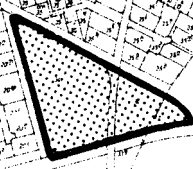
Et område mellem Ildvænget og Reerslevvej

Hedehusene/Fløng

Åben-lav boligbebyggelse

06.06.1984

LOKALPLAN 4.16.4



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

4.16.4

ÅBEN-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED STENBUEN I HEDEHUSENE.

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

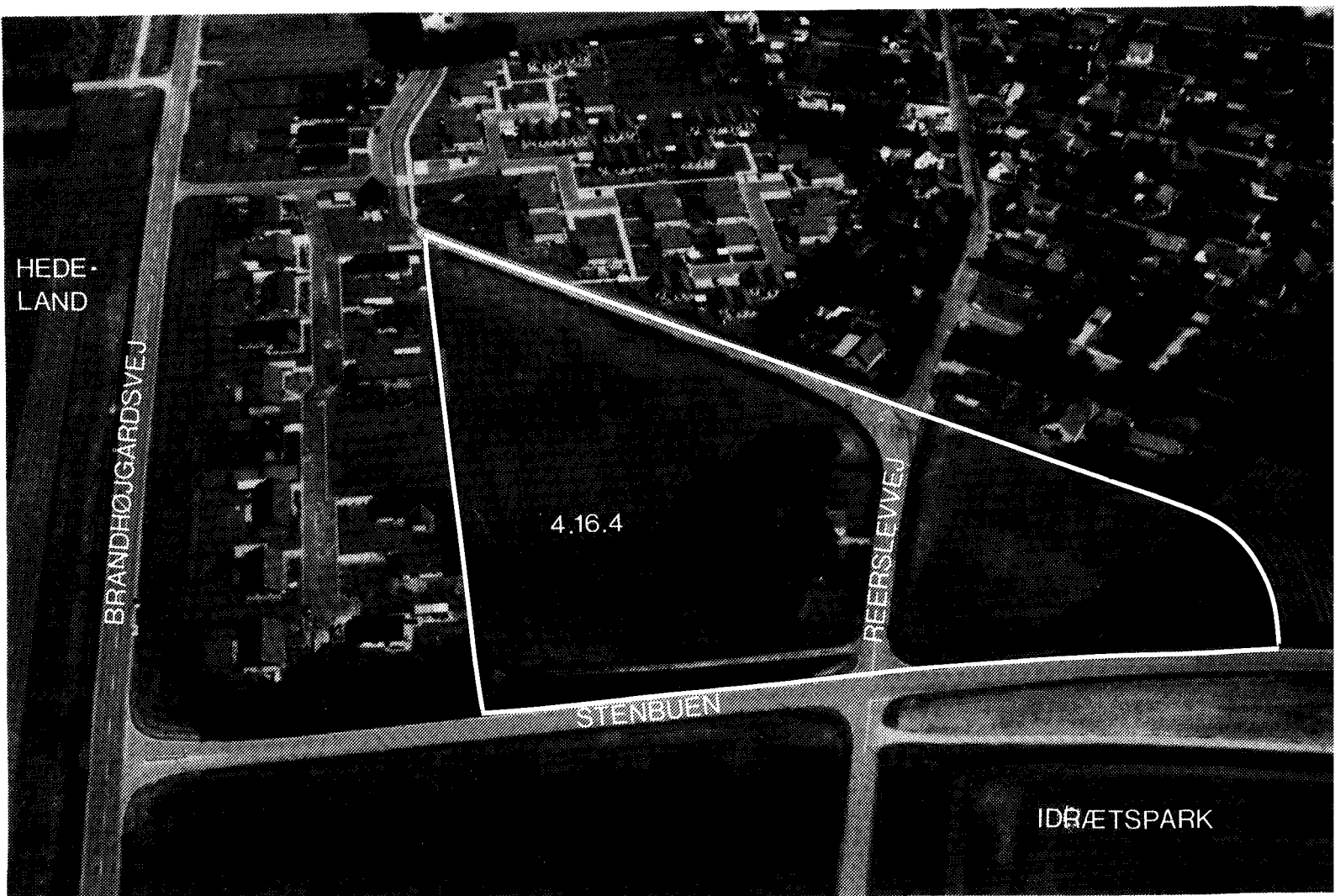
Indledning.

Lokalplan for et område til åben-lav boligbebyggelse i Hedehusene syd.

Hvor?

Arealet er beliggende nord for Stenbuen øst for Brandhøjgårdsvej i den sydlige del af Hedehusene.

Arealet gennemskæres fra nord til syd af Reerslevvej.



Hvorfor?

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er blandt andet 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 den nøjere afgrænsning af det areal, der må benyttes til åben-lav boligbebyggelse. Desuden fastlægges bestemmelser om udstykning, bebyggelses udformning, vejadgang, veje, stier, fællesarealer og beplantning.

Lokalplanen er udarbejdet, idet byrådet ønsker at give mulighed for, at arealet udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Borgernes indflydelse.

Intentionerne med kommuneplanloven er blandt andet, 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 et areal til åben-lav boligbebyggelse.

Der fastlægges en retningsgivende udstykningsplan med ca. 20 grunde og bestemmelser om den fremtidige bebyggelse.

Vejadgangen til området og vejene i området fastlægges og det fremgår af planen, hvor friarealer og stier placeres.

Det forudsættes,

- at bebyggelsen tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning (i henhold til varmeplanlægningen, naturgas),
- at samtlige boliger tilsluttes et fælles antenneanlæg, og
- at der etableres fællesarealer og beplantningsbælte, før ny bebyggelse inden for området tages i brug.

Endelig skal der oprettes en grundejerforening, når 50 % af grundene er solgt eller byrådet kræver det.

Fællesarealet forudsættes anlagt og vedligeholdt af grundejerforeningen.

Beplantningsbæltet forudsættes anlagt af Høje-Taastrup kommune, før områderne udstykkes.

Forholdet til anden planlægning.

Arealet er beliggende i byzone.

Det ejes af Høje-Taastrup kommune, og det benyttes i dag til landbrugsformål.

Arealet er i den tidligere udarbejdede rammelokalplan 4.16 planlagt anvendt til åben-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Det indgår som en del af et større boligområde, bestående af åben-lav og tæt-lave boliger.

I de aktuelle udbygningsplaner for børneinstitutioner i Høje-Taastrup kommune, er der ikke planlagt placeret nogen institution i det område planen omfatter, men der er reserveret et areal nord for, såfremt der senere skulle opstå et behov.

Ved fastlæggelse af kapaciteten af de eksisterende og projekterede skoler i Hedehusene bysamfund, er der taget hensyn til den udbygning, som lokalplanen giver mulighed for.

Tilsvarende er der ved udbygning af vand- og kloakforsyninger taget hensyn til denne udbygning af byområdet.

Området er i henhold til varmeplanlægningen planlagt forsynet med naturgas fra midten af 1984. Der er forbud mod el-varme.

Uden for planens område, vest for Brandhøjgårdsvej ligger det rekreative område Hedeland, og syd for planens område Hedehusene ny idrætspark.

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.

Høje-Taastrup kommune.

Lokalplan 4.16.4

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende øst for Brandhøjgårdsvej, nord for Stenbuen i Hedehusene.

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge den fremtidige udstykning af området til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse),
- at fastlægge vejadgangen og stierne i området,
- at fastlægge retningslinier for udformningen af færdselsarealerne,
- at sikre fælles friarealer samt
- at sikre at ny bebyggelse udføres efter visse retningslinier.

§ 2. Lokalplanens område
Og zonestatus.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1111/7-1-1 og omfatter del af matr.nr. 33 a og matr.nr. 34 Reerslev by, Reerslev, og en del af matr.nr. 4 f Truelstrup Mark, Reerslev, samt alle parceller, der efter den 20. september 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.
3. På fællesarealet kan opføres bebyggelse til fælles formål for områdets beboere.
4. Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning.

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede plan viste retningsgivende udstykningsplan.^{x)} Grundene er på mindst 700 m² eksklusive eksisterende og udlagt vejareal, og har en bredde på mindst 20 m.
2. De på vedhæftede kortbilag 1111/7-1-2 viste fællesarealer må ikke udstykkes til bebyggelse.

§ 5. Vej- og stiforhold.

1. Veje.

- 1.1. Der udlægges nye veje og stier med en beliggenhed og bredde (8 m) som vist på kortbilag 1111/7-1-2. Nye veje tilsluttes Reerslevvej.
- 1.2. Reerslevvej udlægges i en bredde af 10,00 m.
- 1.3. Ved vejtilslutning forudsættes hjørneafskæringer og oversigtslinier i medfør af vej- og byggelovgivningen.
- 1.4. Stien nord for lokalplanområdet og de interne veje langs lokalplanområdets afgrænsning adskilles med en 2 m bred rabat.
- 1.5. Der må fra de enkelte grunde ikke være kørende og gående adgang til Stenbuen.
- 1.6. I det sydøstligste hjørne af området udlægges areal til skråning (vist med særlig signatur på kortbilag 1111/7-1-2).

2. Byggelinier.

- 2.1. Langs Stenbuen er pålagt byggelinie på 15 m fra vejskel.
Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 2.2. Langs Reerslevvej og interne veje gælder vej- og byggelovgivningens bestemmelser. Bebyggelse skal dog holdes mindst 2,5 m fra vejskel.

x) Fodnote: Hvor bebyggelsen opføres efter en samlet plan for et afgrænset delområde, kan der ske afvigelse fra udstykningsplanen, når lokalplanens bestemmelser i øvrigt følges.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn.
4. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45° .
5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
6. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,25 målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
7. Garager, udhuse o.lign. mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,5 m.
8. Garager, carporte o.lign. mindre bygninger kan opføres med fladt tag efter byrådets godkendelse.
9. Huse - herunder garager og carporte - skal placeres med facade eller gavl parallelt med adgangsvejen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende. Bebyggelsens ydre skal fremtræde som muret byggeri.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. De på kortbilag llll/7-1-2 med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes, men anlægges til fælles lege- og opholdsarealer for bebyggelsen. Her kan evt. opføres fælleshus.
2. Øvrige ubebyggede arealer må kun anvendes til have og gårdsplads.
3. Hegning må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

4. Langs Stenbuen udlægges areal til 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal ske i overensstemmelse med de retningslinier, der er angivet på kortbilag 1111/7-1-3.

5. Den eksisterende ældre træbeplantning på matr.nr. 34 Reerslev by må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

§ 9. Forudsætning for i-brugtagning af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse inden for området, må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.^{x)}

2. Samtlige boliger inden for området skal tilsluttes det fælles antenneanlæg, der er etableret i den tilgrænsende bebyggelse nord for planens område. 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 det i § 8 stk. 3 nævnte beplantningsbælte.

§ 10. Grundejerforening.

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

2. Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af de udstykkede grunde er solgt eller når byrådet kræver det.

3. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

4. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet, sammenslutte sig med een eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

5. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9 stk. 2, 3 og 4 nævnte fællesarealer og -anlæg.

x) Fodnote: Iflg. varmeplanlægningen skal varmforsyningen være naturgas.

6. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
7. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9, stk. 2 og 4, nævnte fællesarealer.
8. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der er hører under foreningens område.
9. 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.
10. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri, skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,
den 9. november 1983.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

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

Høje-Taastrup byråd, den 11. april 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) be-

gæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 16. maj 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

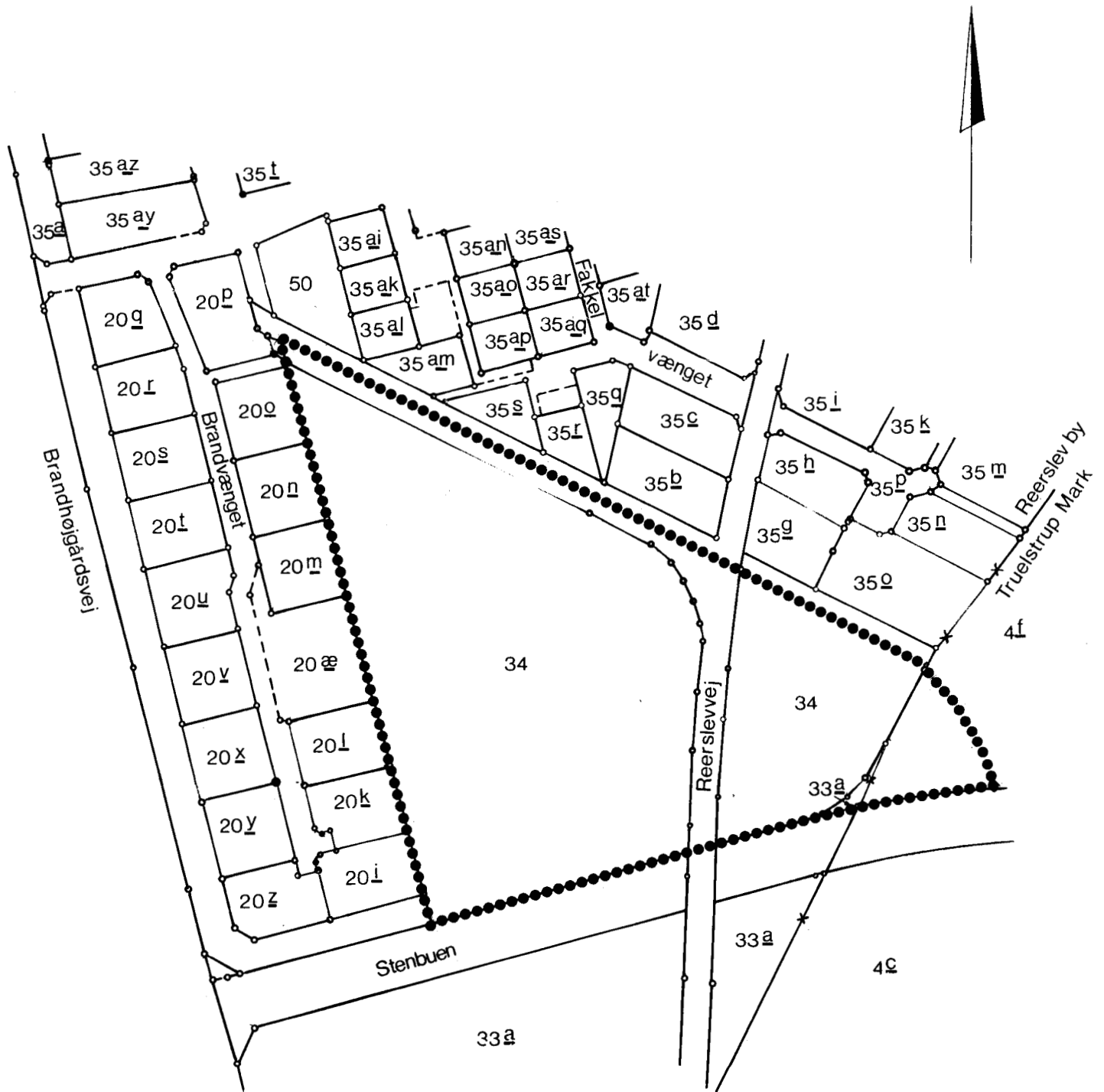
Indført i dagbogen 6.6.1984 15105

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. BE nr. 408.

Lyst på matr. nr. 34 Reerslev by, Reerslev
matr. nr. 33 a Reerslev by, Reerslev, og
matr. nr. 4 f Truelstrup Mark, Reerslev.


E. Jørgensen
kontorfm.

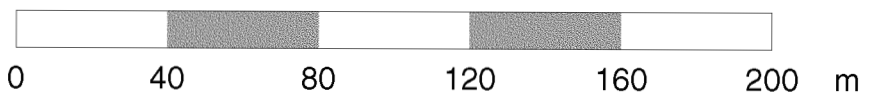


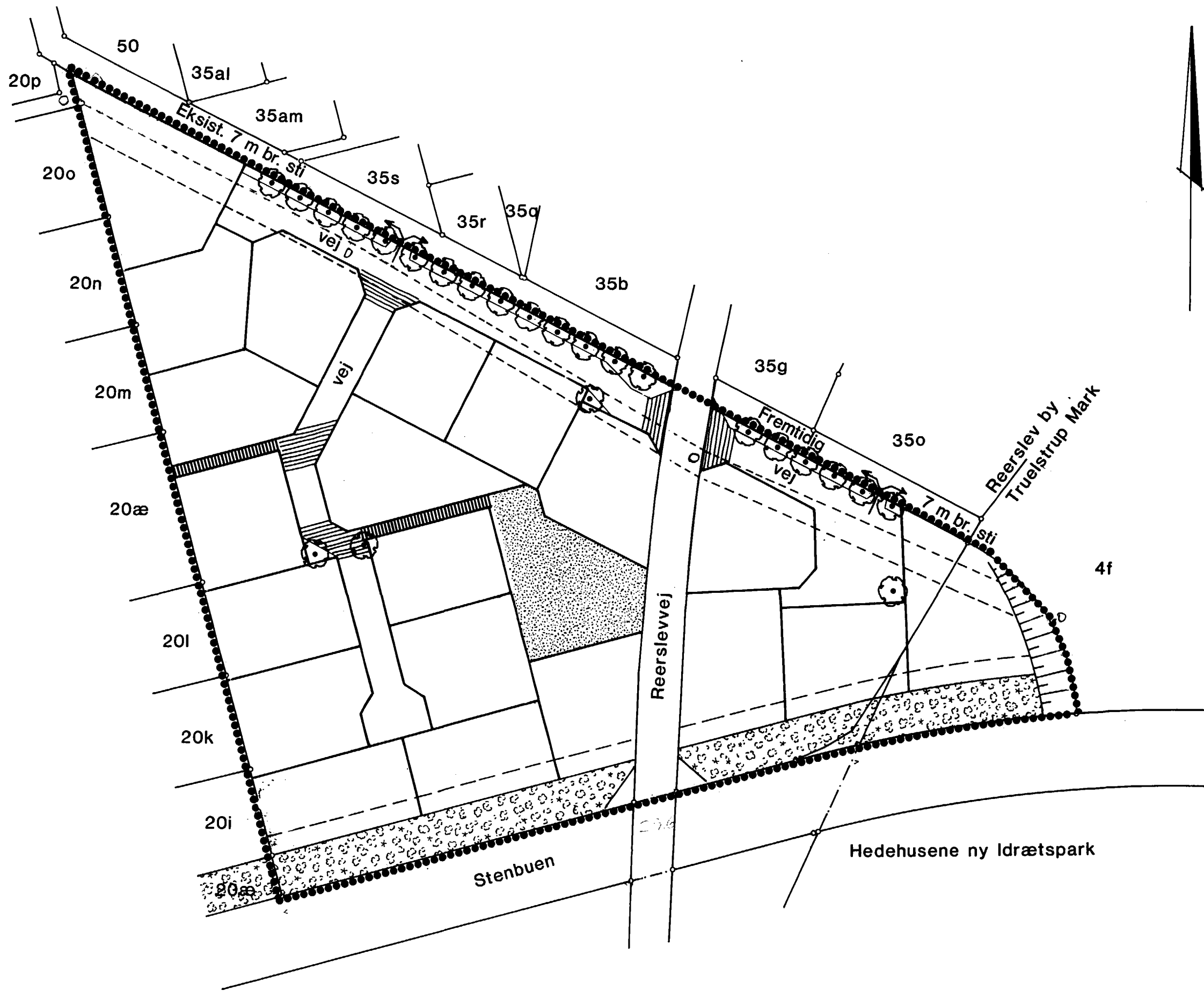
●●●● Grænse for lokalplan

Del af Reerslev by og Truelstrup Mark, Reerslev

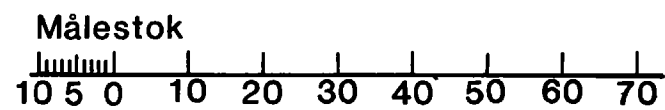
Matrikelbetegnelserne er a'jour
pr. d. 19.sept.1983

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Måltørhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. <i>B. 22. 1. 83</i> Godk. <i>M. 2. 2. 83</i> Sealing <i>[Signature]</i>
Lokalplan 4.16.4		Tegn. nr.	1111/7-1-1
Rest. dato		Repro. dato	
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget af	

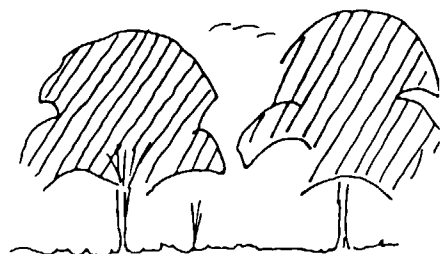
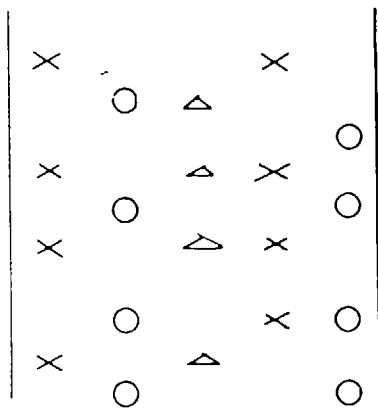




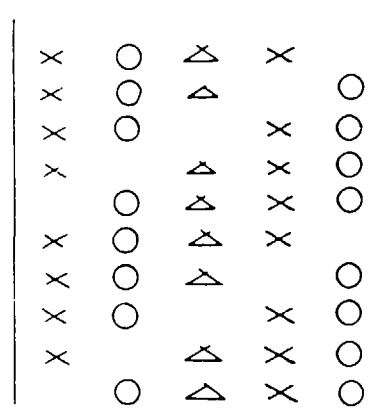
- Lokalplanens grænse
- Byggelinie
- ▨ 3 m br. sti
- ▨ Bepplantningsbælte
- ▨ Fællesareal
- Deklarationsbælte 6m (må ikke bebygges)
- ▨ Belægning der adskiller sig fra den øvrige
- ☼ Højstammet træ
- ☼☼ Rabat med stammede træer og buske



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Konstr. C110.83
		Tegn. B.J.
LOKALPLAN 4.16.4		Målerhold 1:1000
Rest. date 15-11-83		Tegn. nr. 1111/7-1-2
Planen indarbejdet		Repro. date
Grundmateriale er udfærdiget af		



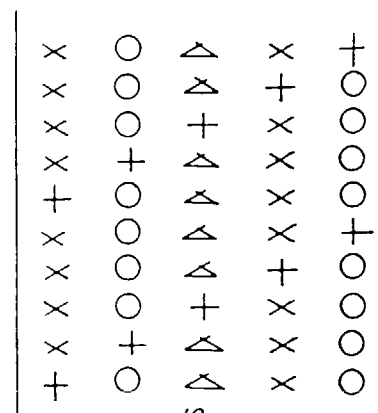
Efter ca. 10-12 år har egetræerne nået en højde af 5-7 m og udtynnes til ca. 1 træ pr. 6 m².



STENBUEN



Efter 5-6 år har ammetræerne (+) nået en højde af ca. 5 m og må nu fjernes. Egetræerne vil være ca. 2-3 m høje.



10 m

|| 2 | 2 | 2 | 2 ||



Tilplantning:
Størrelse 50 ~ 80 cm.

PLANTELISTE

- Δ Quercus borealis, Rødeg
- × Quercus petraea, Vintereg
- Quercus robur, Stilkeg
- + Alnus incana, Hvidel

AFSTANDE

Der plantes med 2 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i selve rækkerne.

UDSTYKNING

Efter 5-6 år fjernes alle Hvidel. Efter 8 år fjernes 50 % af alle Rødeg, 28 % af Vintereg og 20 % af Stilkeg. Skovbæltet udtynnes herefter til ca. 1 træ pr. 10 m².

JORDBEHANDLING

Forud for plantningen skal jorden være rensset, specielt for kvikgræs, hvilket vil lette den senere renholdelse.

RENHOLDELSE

Plantningerne skal holdes fri for Kvikgræs og renholdes således, at frøspredende ukrudt ikke forekommer.

BEKÆMPELSE

Bekæmpelse foretages i mindst mulig omfang og skal kun foretages for at sikre en harmonisk grenbygning.

MISLIGHOLDELSE AF BEPLANTNINGSBÆLTERNE

Høje Taastrup Kommune har påtaleret.

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Lokalplan 4.16.4 beplantningsplan		Målførhold Tegnr. 2098 Godk. <i>[Signature]</i>
		Revis. dato feb. 84	Tegnr. nr. 1111/7-1-3	Repr. dato
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget af		