



Lokalplan nr. 4.16.5

Flintevænget

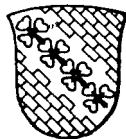
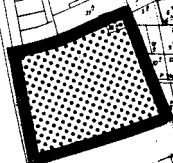
Hedehusene/Fløng

Tæt-lav boligbebyggelse

15.08.1984

LOKALPLAN

4.16.5



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 4.16.5

TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE VED
BRANDHØJGARDSVEJ I HEDEHUSENE.

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan for et område til tæt/lav boligbebyggelse i Hedehusene syd.

Hvor.

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

EKSISTERENDE FORHOLD



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 den nøjere afgrænsning af det areal, der må benyttes til tæt/lav boligbebyggelse, og det der må anvendes til parcelhusbebyggelse.

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

Lokalplanen er udarbejdet, idet der foreligger planer om, at udnytte det ubebyggede areal til opførelse af et antal række-, kædehuse, som ejerboliger.

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 frenkøme 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 tæt/lav boligbebyggelse og et mindre areal til parcelhus, og der fastlægges en vejledende udstykningsplan.

Retningslinier for vejadgang til bebyggelsen og de enkelte ejendomme fastlægges, og det sikres, at vejene indrettes som stilleveje efter færdselslovens § 40 (max. 30 km/t).

Det fastlægges bl.a. også, at 2 eksisterende boliger inden for området, når lokalplanen realiseres, skal have kørende adgang til Brandhøjgårdsvej.

Det fremgår også af planen, hvor beplantningsbælte, stier og friarealer placeres, og det sikres, at bebyggelsen opføres efter visse retningslinier.

Endelig sikres det, at grundejerforening oprettes, når byrådet kræver det, og det forudsættes, at fællesarealer og fællesanlæg vedligeholdes af grundejerforeningen.

Det forudsættes endvidere:

- at bebyggelsen tilsluttes den i området etablerede naturgasforsyning,
- at samtlige boliger tilsluttes et fællesantenneanlæg, og
- at beplantningsbælte etableres, før ny bebyggelse tages i brug inden for området.

Forholdet til anden planlægning.

Arealet er beliggende i byzone, det ejes af Høje-Taastrup kommune.

Arealet er i den tidligere udarbejdede rammelokalplan 4.16 planlagt anvendt til tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser (område 355). Det indgår

som en del af et større boligområde, bestående af åben/lave og tæt/lave boliger.

Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 30 for området til tæt/lav, og en bebyggelsesprocent på 25 for åben/lav-området.

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 syd 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 1. oktober 1984. Der er forbud mod el-varme.

Uden for planens område, vest for Brandhøjgårdsvej ligger det rekreative område Hedeland.

Lokalplanens retsvirkninger. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykket, 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 ka-

rakter 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 4.16.5.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende øst for Brandhøjgårdsvej, nord for Fakkelvænget i Hedehusene.

§ 1. Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for at skabe en overvejende tæt og lav boligbebyggelse omkring et vejsystem opbygget efter færdselslovens § 40 (stilleveje, max. 30 km/t).

Bebyggelsen skal knytte sig til den syd for liggende boligbebyggelse via et fællesareal og en stiforbindelse, og til den nord og øst for liggende bebyggelse via stiforbindelser.

Formålet er søgt nået ved:

- at fastlægge retningslinier for den fremtidige udstykning af området til tæt/lav boligbebyggelse og parcelhus,
- at sikre udlæg af fællesarealer,
- at fastlægge vejadgangen og stierne i området,
- at fastlægge retningslinier for udformningen af færdselsarealerne,
- at sikre at beplantningsbælte etableres mod Brandhøjgårdsvej,
- at sikre at ny bebyggelse udføres efter visse retningslinier, og
- at sikre, at der oprettes en grundejerforening.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1111/8-1-1 og omfatter del af matr. nr. 20 g, del af matr. nr. 36 a samt matr. nr. e 37 a og 37 k alle Reerslev by, Reerslev, samt alle parceller, der efter den 13. februar 1984

udstykket fra de nævnte ejendomme.*)

2. Lokalplanens område opdeles i et område til tæt/lav boligbebyggelse og et område til parcelhus, som vist på kortbilag 1111/8-1-1.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området til tæt/lav boligbebyggelse, jf. kortbilag 1111/8-1-1, må kun anvendes til boligformål, række-, kædehuse. På hver ejendom må kun opføres én bolig.
2. Området, markeret med særlig signatur på kortbilag 1111/8-1-1, må kun anvendes til boligformål, parcelhus. Der må kun opføres én bolig til én familie.
3. Fællesarealerne, jf. kortbilag 1111/8-1-2, tænkes anvendt til leg og ophold for områdets beboere.
4. Inden for lokalplanens område kan opføres en transformerstation til områdets forsyning, når den tilpasses den øvrige bebyggelse. Bebygget areal og bygningshøjde må højst udgøre henholdsvis 30 m² og 3 m.

§ 4. Udstykning.

1. Inden for området til parcelhus, må ikke ske yderligere udstykning.
2. Inden for området til tæt/lav boligbebyggelse skal udstykning i princippet ske efter de retningslinier, som er vist på kortbilag 1111/8-1-2.

*) Området er beliggende i byzone.

§ 5. Vej-, sti-, parke-
rings- og byggeli-
nieforhold.

1. Veje.

1.1. Der udlægges nye veje og stier i princippet med en beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag llll/8-1-2. Vejene tilsluttes Brandhøjgårdsvej. Der må ikke være direkte adgang fra de enkelte ejendomme til Brandhøjgårdsvej.

1.2. Poppelvænget vil blive nedlagt som vej på strækningen inden for lokalplanområdet, men den opretholdes som 5 m bred sti.

1.3. Der må til de enkelte boliger kun være kørende adgang fra de interne veje via Brandhøjgårdsvej. Den nuværende kørende adgang til matr. nr.e 37 a og 37 k ændres.

1.4. De interne veje indrettes som stillegader efter færdselslovens § 40 (max. 30 km/t). Projekt vedrørende vejenes indretning, herunder beplantning 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. Herudover kan et antal parkeringspladser etableres på vejareal, så det samlede antal p-pladser minimum svarer til 1 p-plads pr. 100 m² boligareal.

3. Byggelinier.

3.1. Langs Brandhøjgårdsvej er pålagt en byggelinie på 20 m fra vejudlægslinie (vejudlægningslinie 3 m fra gl. vejskel).

3.2. Langs den 7 m brede hovedsti ved den sydlige afgrænsning af området er pålagt en byggelinie på 5 m fra stiskel.

3.3. Arealerne mellem byggelinierne og vejudlægs-
linie henholdsvis stiskel må ikke anvendes til no-
gen form for bebyggelse.

3.4. Langs interne veje gælder byggelovgivningens
bestemmelser. Bebyggelse skal dog holdes mindst
2,5 m fra vejskel, bortset fra de steder, hvor be-
byggelsen opføres i sideskel, hvor sideskel er sam-
menfaldende med vejgrænse, jf. kortbilag llll/8-1-2.

§ 6. Bebyggelsens om-
fang og placering.

1. Inden for området til tæt/lav boligbebyggelse
må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. For den
del af området, hvor der er fastlagt en retningsgi-
vende bebyggelsesplan består bebyggelsen af 43 bo-
liger i 3 størrelser, type A, B og C. 8 boliger
vil kunne udvides som vist på kortbilag llll/8-1-2.
2. Inden for området til parcelhuse må bebyggelses-
procenten ikke overstige 25.
3. Bygninger må ikke opføres med mere end én eta-
ge med udnyttelig tagetage.
4. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende
mere end 0,5 m over terræn.
5. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være
mellem 25° og 45° .
6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag-
flade må gives en højde, der overstiger 8,5 m o-
ver terræn.
7. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,50 m

målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

8. Garager, carporte og lign. mindre bygninger kan opføres med fladt tag efter byrådets godkendelse.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen former 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 i princippet som vist på kortbilag 1111/8-1-3.

3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

4. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende, at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne én eller flere bygninger med vedvarende energi.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. De på kortbilag 1111/8-1-2 med særlig signatur viste fællesarealer, udlægges til lege- og opholdsarealer for områdets beboere.

2. Opholdsarealer i øvrigt skal mindst udgøre 100 % af etagearealet.

3. Ubebyggede arealer må i øvrigt kun anvendes til have og gårdsplads.

4. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, og skal bestå af samme plantetype for hele bebyggelsen (f.eks. bøg). Det levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn i max. 1,20 m's højde.

5. Max. 2,00 m langt fast hegn kan etableres i naboskel mellem terrasser ved syd- og vestfacade (kortbilag 1111/8-1-3), når det gives en max. højde på 1,80 m, og det udføres i samme materialer og farver for hele bebyggelsen.

6. Langs Brandhøjgårdsvej udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal ske i overensstemmelse med de retningslinier, der er angivet på kortbilag 1111/8-1-4.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

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

2. Samtlige boliger inden for området skal tilsluttes det fælles antenneanlæg, der er etableret i den tilgrænsende bebyggelse syd 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. 6, 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 byrådet kræver det.

*) Der er forbud mod el-varme.

Vedvarende energianlæg vil kunne etableres.

3. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte 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 de i § 9, stk. 2 og 3 nævnte fællesarealer og -anlæg.
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 14. marts 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

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

Høje-Taastrup byråd, den 27. juni 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) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 19. juli 1984.

Laur. Christensen
borgmester

/

Børge Rønne
stadsingeniør

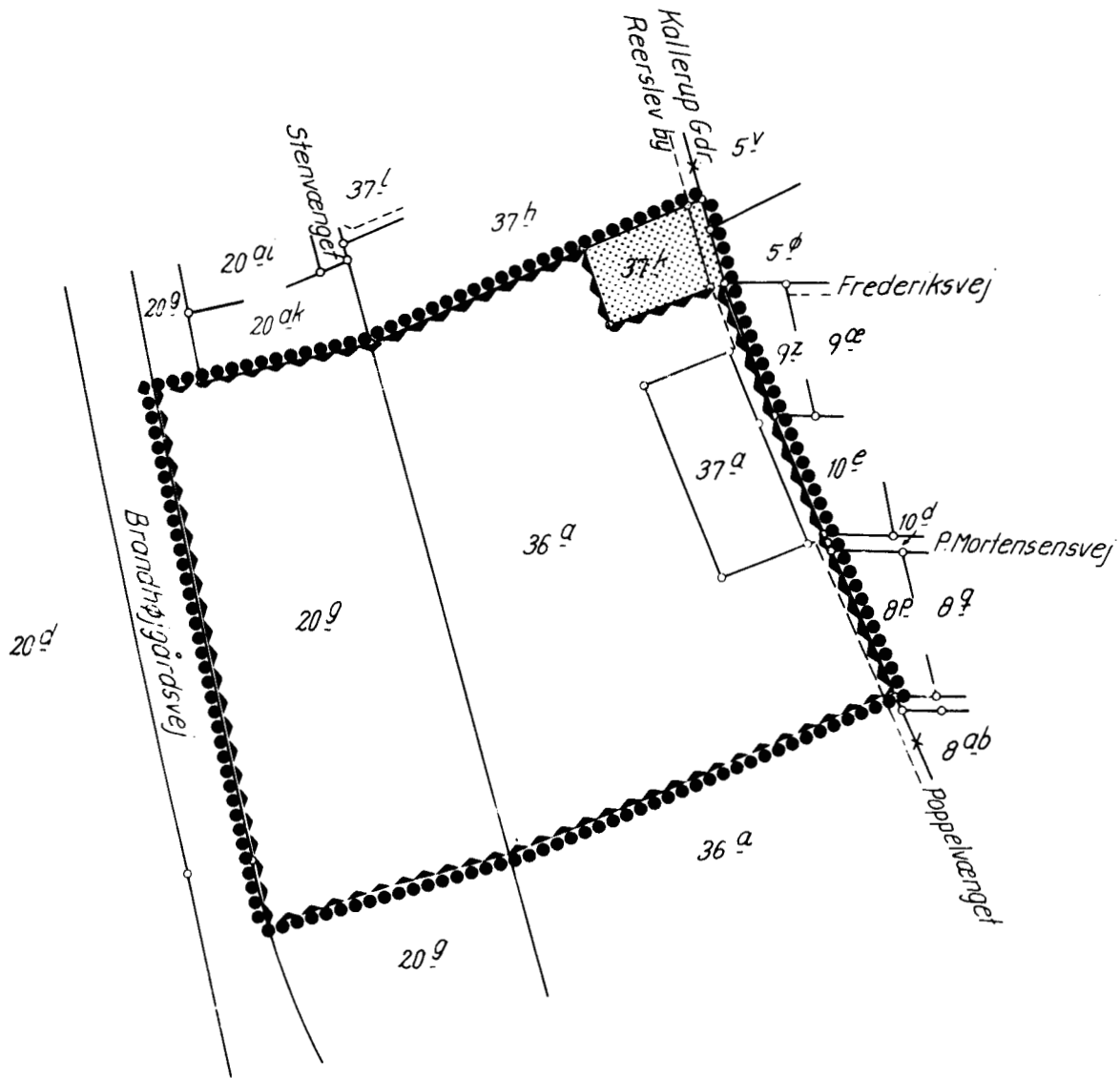
Indført i dagbogen 15.8.1984 22697.

Retten i Tåstrup.

Lyst. Akt. S nr. 97.

Lyst på hele matr. nr. 20 g, 36 a samt på matr. nr. 37 a og 37 k Reerslev.

E. M. Pedersen
oass.





..... Grænse for lokalplanen

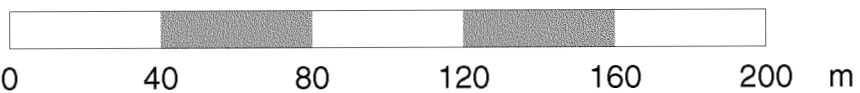
▣ Tæt-lav bebyggelse

▨ Parcelhus

Del af Reerslev by, Reerslev

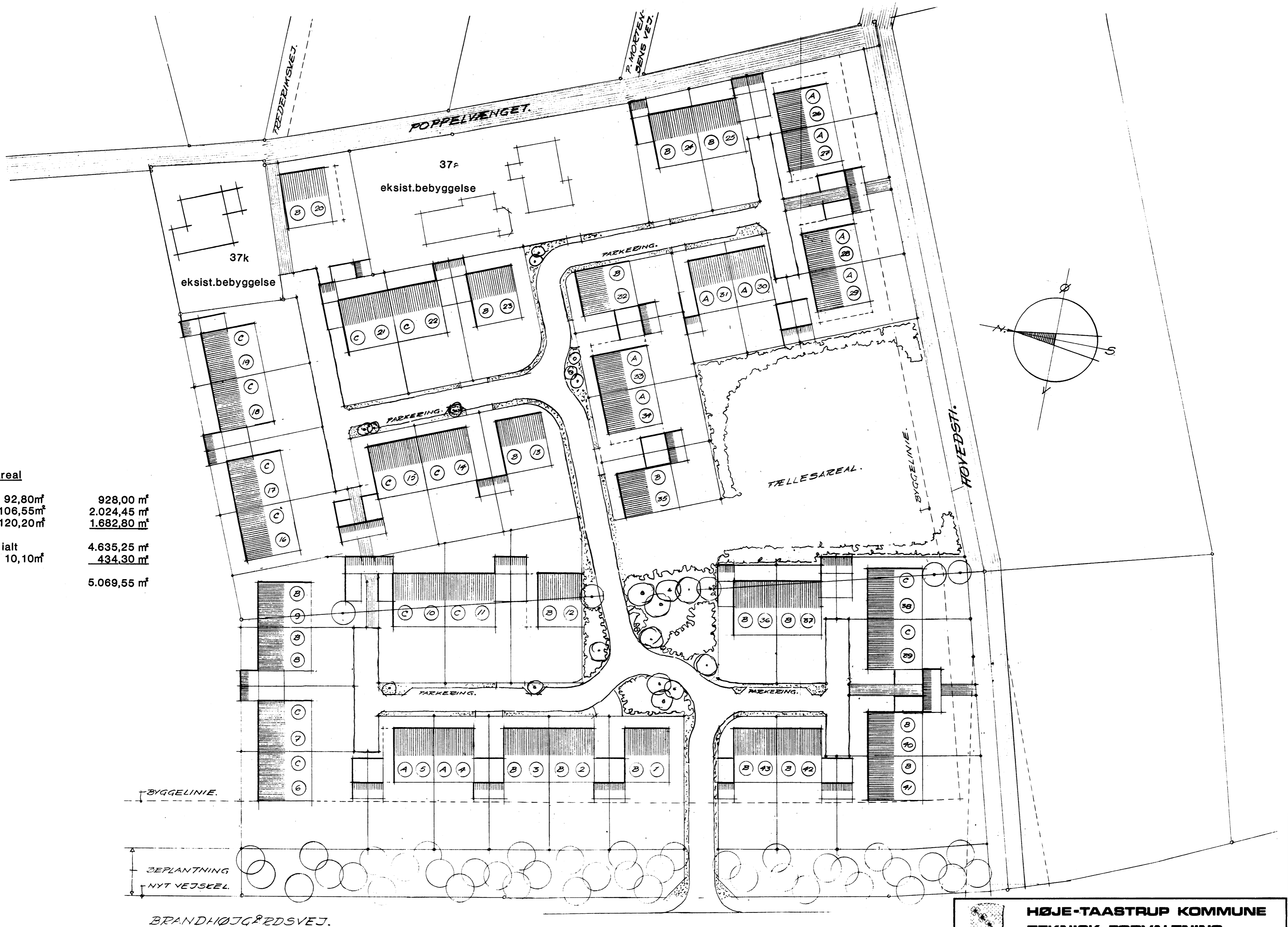
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstr.
		1 2000	by feb84
Lokalplan 4.16.5		Tegn.	Godk.
Arealanvendelse		 Stadsingeniør	
Rett. dato		Tegn. nr. 1111/8-1-1	
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af			

Områdets matrikelbetegnelser er ajour pr. 10 feb. 1984

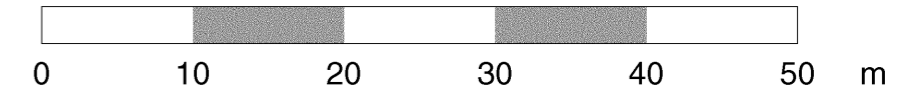


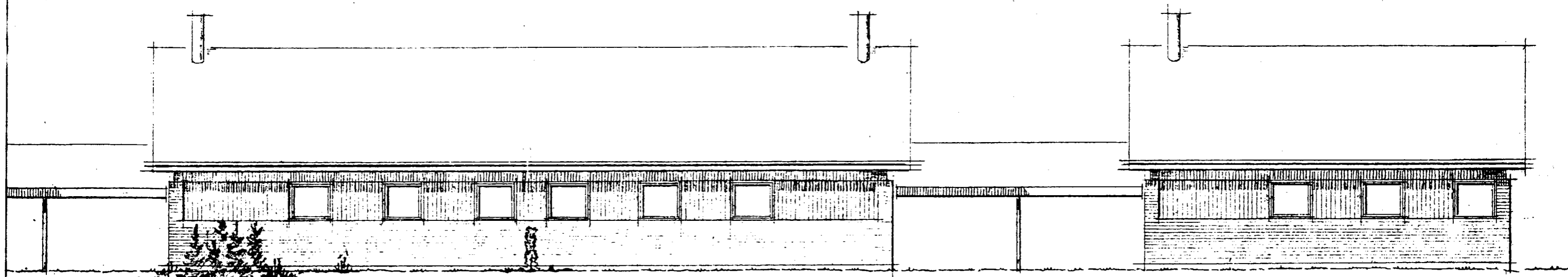
Boligtyper, Etageareal

10 stk type A à	92,80 m ²	928,00 m ²
19 stk type B à	106,55 m ²	2.024,45 m ²
14 stk type C à	120,20 m ²	1.682,80 m ²
43 stk boligareal ialt		4.635,25 m ²
43 stk udhuse à	10,10 m ²	434,30 m ²
Etageareal ialt		5.069,55 m²

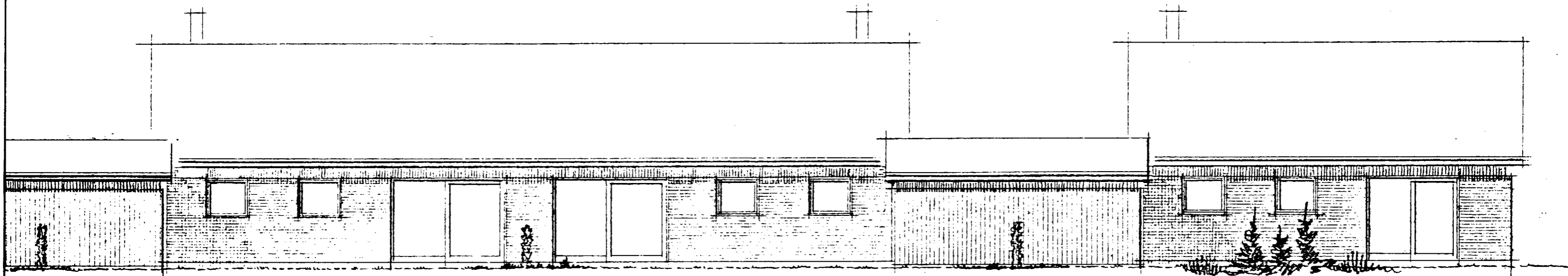


HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		1 500	Tegn. ma84 bj Godk. pt P. Vamshøj Byrådsingeniør
Lokalplan 4.16.5 Situationsplan		Tegn. nr.	1111/8-1-2
Rest. dato Plannen indeholder Grundmateriale er udfærdiget ma84 af Ark.V.Steen Pedersen		Repro. dato	

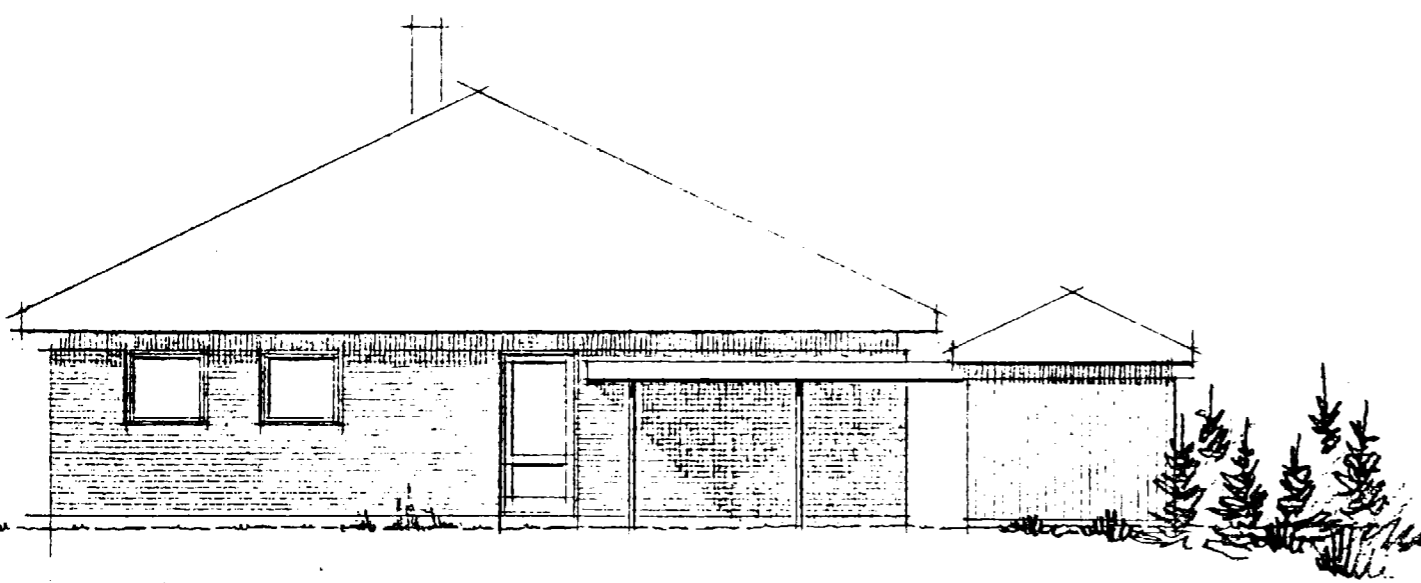




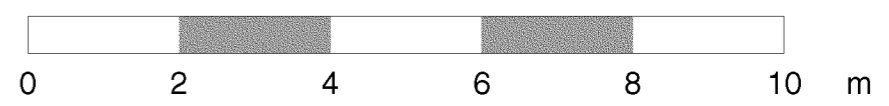
NOED - OG ØSTFACADER. 1:100.



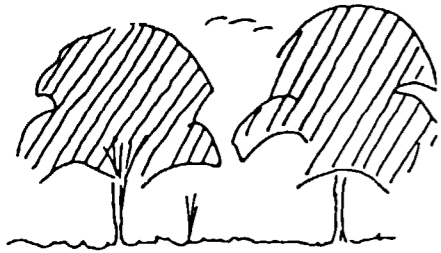
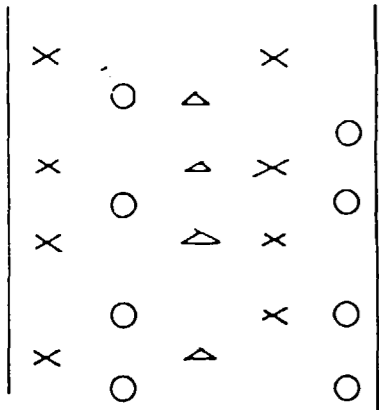
SYD - OG VESTFACADER. 1:100



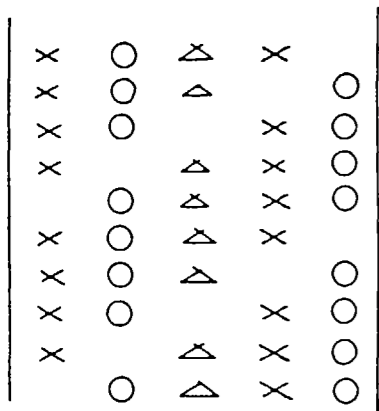
GAVL. 1:100.



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målforshold	Konstr.
		1:100	Tegn. ma84 b)
Lokalplan 4.16.5 Facader		Godk.	Stadsingeniør
Rekt. dato		Tegn. nr.	1111/8-1-3
Planen indeholder		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget ma84 af Ark.V.Steen Pedersen			



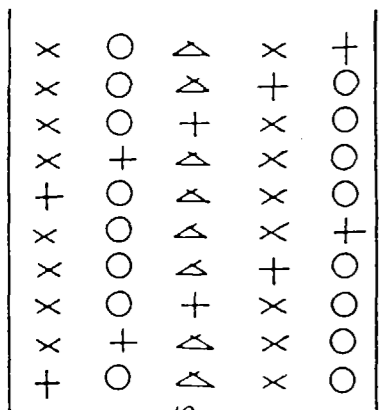
Efter ca. 10-12 år har egetræerne nået en højde af 5-7 m og udtynnes til ca. 1 træ pr 6 m².



BRANDHØJGÅRDSVEJ

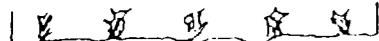


Efter 5-6 år har ammetræerne (+) nået en højde af ca 5 m. og må nu fjernes. Egetræerne vil være ca. 2-3 m høje.



10 m

|| 2 | 2 | 2 | 2 ||



Tilplantning: Størrelse 50 ~ 80 cm.

PLANTELISTE

- Δ Quercus borealis, Rødeg
- × Quercus petræa, 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.

BESKÆRING

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

MISLIGEHOVELSE AF BEPLANTNINGSBÆLTERNE

Høje Tåstrup Kommune har påtaleret.

		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 4.16.5 Beplantningsplan		Målerhold	Konstr.
		Tegn. godk.	Tegn. godk.
		Tegn. nr. 1111/8-1-4	
Retts. dato		Repr. dato	
Planen indeholder		Grundmaterialet er udfærdiget af	