



Lokalplan 4.16.8

Brandvænget 36
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.16.8

Indhold: 3

Redegørelse

Indledning områdets beliggenhed.....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering.....	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj.....	5
Tilladelser fra andre myndigheder.....	5
Bæredygtig udvikling.....	5

Lokalplanens bestemmelser 6

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning.....	6
§ 3. Områdeinddeling og zonest.....	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Udstykning.....	6
§ 6. Veje og stier.....	6
§ 7. Parkering.....	6
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	7
§ 10. Energi.....	7
§ 11. Ubebyggede arealer.....	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg.....	8
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
§ 14. Grundejerforening.....	8
§ 15. Ophævelse af planvedtægt eller lokalplan.....	8
§ 16. Lokalplanens retsvirkninge.....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.16.8 omfatter ejendommen Brandvænget 36 i Hedehusene. Ejendommen ligger i et allerede udbygget boligområde mellem Brandhøjgårdsvej og Reerslevvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Brandvænget er i rammelokalplan 4.16 for Hedehusene Syd udlagt til offentligt formål, luftfyr. Ejendommen er ejet af Københavns Lufthavne, som har nedlagt luftfyret og nu ønsker at afhænde ejendommen. Da ejendommen overgår til andet formål, skal der udarbejdes lokalplan, der fastlægger ejendommens anvendelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger ejendommen til boligformål, et fritliggende én-familiehus. Ejendommen vil få vejadgang fra Brandvænget.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for materialer og farvesætning. Bebyggelsen fremstår som traditionelt muret byggeri med facader af teglsten og tagfladen dækkes med tagsten og har samme bygningsmæssige udtryk som den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen opføres i 1 etage.

Energi

Det er kommunens mål som klimakommune at nedbringe energiforbruget og CO₂ udledninger. Byrådet har derfor

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan

optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse

besluttet, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen ligger inden for Reerslev ejerlav og har tidligere været anvendt til luftfyrrer for Københavns Lufthavne A/S til navigation af fly. Luftfyret er ikke længere nødvendig for luftfarten og nedlægges derfor.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 355 i Kommuneplan 2010 og omfatter boligområderne Fakkelvænget, Brandvænget Nord og Flintevænget.

For rammeområde 355 gælder, at området anvendes til boligområde, enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 og bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet. Området er stationsnært. Området er ikke udlagt som område for detailhandel.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 4.16, der udlægger ejendommen til offentligt formål, luftfyrrer.

Zoneforhold

Ejendommen ligger i byzone.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal forsynes af kollektiv varmforsyning.

Såfremt byggeriet opføres så det opfylder kravene til lavenergibyggeri i det på tidspunktet for byggeansøgningen gældende bygningsreglement, er kommunen dog forpligtiget til at dispensere fra tilslutningspligten.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan. Området har separat kloakering.

Området er omfattet af kommunens affaldsdirektiv. Grundejere skal tilmelde sig og benytte de renovationsordninger, som kommunen har etableret. Ved afhentning skal affald være frit tilgængeligt. Dette indebærer

blandt andet, at alle krav til adgangsveje skal være overholdt, og at affaldet er sorteret, opsamlet og forbehandlet korrekt.

Miljøvurdering og VVM-screening

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 og §4.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

Lokalplanen skal miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende lokalplan 4.16, idet anvendelsen ændres fra offentligt formål, luftfyr, til boligformål, som også er anvendelsen for det omkringliggende område. Kommunen vurderer, at etablering af én bolig ikke vil påvirke områdets infrastruktur, og endvidere er der tale om et mindre område på lidt over 1.000 m². Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling, der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge det planmæssige grundlag for at opføre et én-familiehus og fastlægge bebyggelsens omfang og udseende.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 50 Reerslev By og Sogn.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Området udlægges til boligformål, åben/lav boligbebyggelse. Der kan inden for lokalplanområdet højst opføres og indrettes en bolig til helårsbeboelse.

§ 5. Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Brandvænget.

§ 7. Parkering

Der skal anlægges 2 parkeringspladser på ejendommen. Der må ikke parkeres eller hensættes biler, busser eller lastbiler over 3.500 kg totalvægt.

§ 8. Bebyggelsens omfang og

1. Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må max være 30.

placering

2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1 etage.
3. Boligen skal placeres mindst 2,50 meter fra skellinje mod naboer, offentlig sti og vejareal.
4. Carporte og udhuse skal placeres mindst 1 meter fra skellinje mod naboer og mindst 5 meter fra skellinje mod vej.
5. Facadehøjden må ikke overstige 3,60 meter, målt fra terræn til skæring med facadelinjen og udvendig tagbelægning. Det gælder ikke gavle og indgangspartier.
6. Tage skal have en hældning på mellem 20 og 30 grader og udformes som symmetriske sadeltage.
7. Der kan opføres bebyggelse med helvalmede tage.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Bebyggelsen skal fremstå som traditionelt muret byggeri med facader af teglsten i enten gule, røde eller gulrøde nuancer eller pudsede i farverne hvid eller varm gul som "Skagensgul".
2. Tagflader skal dækkes med tagsten i tegl eller beton i farverne teglrød eller sort. Der kan anvendes engoberede tagsten med glansttrin på max. 30, men ikke glaserede.
3. Gavltrekanter skal opmures i tegl.
4. Udestuen skal opføres med lette facadepartier. Taget på udestuen skal udføres som fladt tag med tagdækning af transparente plader eller tagpap. Placeres udestuen på gavlfacaden, kan den opføres med et sadeltag belagt med transparente plader eller tagpap.
5. Der må ikke opsættes udvendige tagantenner. Paraboler må ikke opsættes mere end 1,50 meter over terræn.

§ 10. Energi

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Nyt byggeri inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergibebyggelse.

§ 11. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 7.

Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler, både og campingvogne.

Hegn mod naboskel og vej samt indre hegn må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn mod vej skal plantes 0,50 meter fra skellinje inde på egen grund.

Det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet de i § 12 tekniske anlæg.

§ 15. Grundejerforening

Matr. nr. 50 Reerslev By og Sogn er pligtig til at være medlem af Grundejerforeningen Klyngen.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 4.16 (offentligt bekendtgjort den 9. november 1978), ophæves for matr. nr. 50 Reerslev By og Sogn.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne

anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

I henhold til § 17 i Lov om Planlægning vedtages forestående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 13. december 2011.

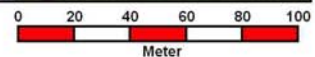
Michael Ziegler
borgmester

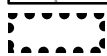
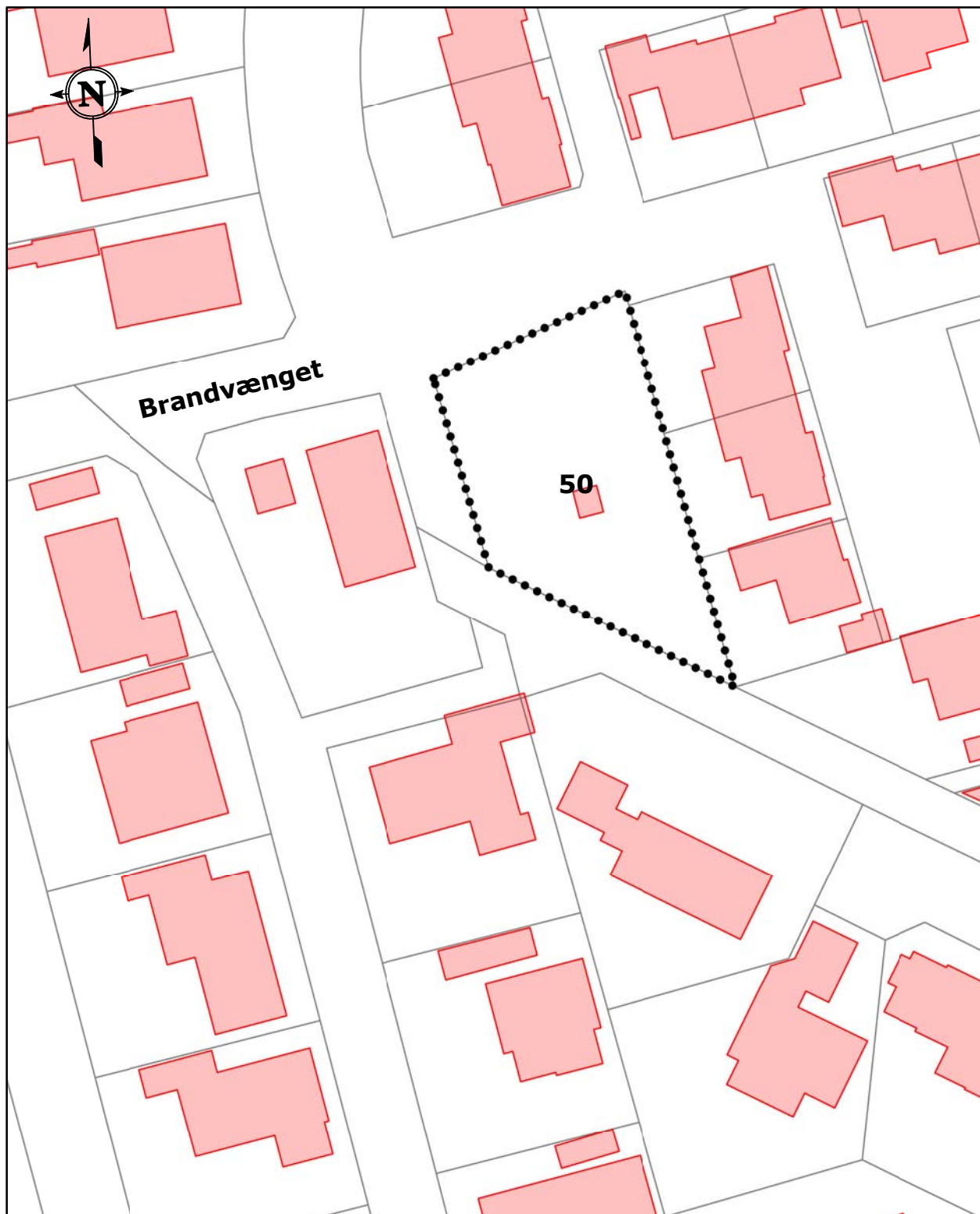
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

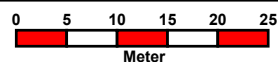


Lokalplangrænse





Lokalplangrænse



**Lokalplan 4.16.8
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

