



Lokalplan nr. 4.18.9

Hedegårdscenteret beliggende nord for Hovedgaden

Hedehusene/Fløng

Centerformål

19.01.1988

LOKALPLAN

4.18.9

**FORRETNINGS-/KONTORBEBYGGELSE
PÅ NORDSIDEN AF HOVEDGADEN I HEDEHUSENE**

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse, lokalplan 4.18.9.

- Beliggenhed.** Lokalplanområdet er beliggende på den nordlige side af Hovedgaden i Hedehusene.
- Indledning.** Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse samt placering og udformning af veje, stier, bygninger, beplantning m.v.
- Inden byrådet kan vedtage planen endeligt skal den i 8 uger være offentligt fremlagt, så borgerne og andre interesserede har mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforeslag.
- Planens indhold.** Lokalplanen udlægger området til centerformål: butikker, liberalt erhverv, restaurationsvirksomhed, offentlig service, boliger m.v.
- Bebyggelsen skal mod Hovedgaden opføres i 1 1/2 etage med skråt tegltag. Det er tanken, at der skal opføres en hyggeligt mindre centerbebyggelse, hvor en del af de gamle huse kan bevares. Bebyggelsen udformes, så den danner et lille torv uden adgang for kørende trafik.
- Parkering skal foregå på arealer bag bebyggelsen.



lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens ramme nr. 359.

Lokalplanens bestemmelser afviger på flere punkter fra kommuneplanens bestemmelser.

- Lokalplanen fastlægger, at der langs Hovedgaden skal bygges i 1 1/2 etage mod kommuneplanens bestemmelser om 2 etager.
- Lokalplanen tillader, at der kan bygges helt ud til facadelinien for de eksisterende bygninger - i princippet sammenfaldende med vejskellet - mens kommuneplanen fastlægger en byggelinie på 17 m fra midten af Hovedgaden, (5 m fra vejmidte).

Der er i midlertid i den seneste revision af kommuneplanen taget højde for evt. ændring i byggelinien mod Hovedgaden.

Byggelinien på 17 m er amtets vejudvidelseslinie, og fraviges på grundlag af dispensation fra amtet.

Lokalplanen afløser en del af byplanvedtægt 4-18.

I henhold til byplanvedtægten skulle hele byggeriet opføres ud mod Hovedgaden med en maksimal husdybde på 14 m i højst 2 etager. Butikker måtte kun ligge i stueetagen. Der kunne således højst indrettes et butiksareal på ca. 800 m². Lokalplanen giver mulighed for et byggeri med flere m² i stuen, men på grund af kundeunderlaget i Hedehusene, fastholdes det, at højst 800 m² må indrettes til butiksformål. Det samlede etageareal lokalplanen giver mulighed for, svarer i øvrigt til det etageareal byplanvedtægt 4-18 fastlægger for de omfattede ejendomme.

Den samlede butiksarealmulighed skal som udgangspunkt fordeles ligeligt mellem de omfattede ejendomme i forhold til byggemuligheder. Såfremt ejerne bliver enige om anden fordeling, skal dette tinglyses på de berørte ejendomme.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 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 4.18.9.

Lokalplan 4.18.9 omfatter et område beliggende nord for Hovedgaden i Hedehusene.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets bebyggelsesmæssige forhold, anvendelse og udseende.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 440/10-1-1 og omfatter matr. nr. 1 ce, 1 cl, 1 fe og 1 qt alle Kallerup Gårde, Hedehusene, samt alle parceller, der efter den 11. maj 1987 udstykkes herfra.

2. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området udlægges til centerformål: butikker, liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, offentlig service, boliger m.v.

2. Der må højst indrettes butiksarealer på tilsammen 800 m². Den enkelte butik kan ikke være større end 200 m².

3. Der kan udøves håndværksvirksomhed i mindre omfang, når dette sker i forbindelse med butik til detailsalg eller reparation af de bearbejdede varer, f.eks. urmager, skomager, bager og lignende.

4. Der må i øvrigt ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves vognmands-, fabriks- eller værkstedsvirksomhed.

5. Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj,

rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for omkringboende.

6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsen skal tilnærmelsesvis opføres som vist på kortbilag 440/10-1-2.

2. Bebyggelsen skal opføres i 1 1/2 etage.

3. Der kan inden for lokalplanen maksimalt opføres 1600 bruttoetagemeter excl. kælderarealer, samt enkelte mindre skure, pavilloner m.m.

4. Bebyggelsens husdybde må højst være 10 m.

5. Der kan etableres gennemgange fra Hovedgaden til gården bag gadehusene og gennem den vestlige sidelænge.

6. Bebyggelse kan opføres i naboskel, når den etableres med brandmur, eller med almindelige vinduesåbninger, såfremt det ved deklaration eller på anden måde er sikret, at byggeovens bestemmelser om lysafstande m.v. respekteres.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ydermure skal være pudsede eller fremstå som mursten, og holdes i almindelige anvendte farver.

2. Taget skal udføres i teglsten.

3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 60°.

4. Der må ikke være baldakiner. Eventuel overdækning foran facader skal ske med markiser.

5. Skiltning mod Hovedgaden må ikke fremstå som facadebeklædning.

Skiltning eller enkelte bogstaver på facade må højst have en højde på 60 cm.

Udhængsskilte kan ikke gives større fremspring end 1,25 m og større højde end 60 cm.

Skiltene skal tilpasses bygningen og må ikke dække arkitektoniske elementer som gesimser, bånd og lignende.

Skiltets form skal være geometrisk enkelt.

Der skal ske samordning mellem flere skilte opsat på samme facade.

Skiltene skal i farve- og materialevalg harmonere med bygningen.

Belysning må ikke virke generende på omgivelserne.

Skiltene må kun indeholde forretningens navn, branche og bomærke.

Der må ikke på facader eller på arealet ud mod Hovedgaden foretages egentlig reklamering.

Al skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 6. Adgangsforhold og parkering.

1. Parkering skal fortrinsvis foregå i områdets nordlige del.

2. Til parkeringsarealet i områdets nordlige del skal der være:

- Til- og frakørsel fra Kallerupvej efter kommunens anvisninger.

- En 4 m bred ensrettet indkørsel fra Hovedgaden som vist på kortbilag 440/10-1-1.

Ovennævnte adgangsforhold skal være etablerede, før ny bebyggelse tages i brug.

3. Der skal være udlagt mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. For boliger dog en p-plads pr. påbegyndt 100 m². Mindst 75 % af disse skal være anlagt inden ny bebyggelse i området

tages i brug.

Kommunen kan til enhver tid kræve, at de resterende p-pladser anlægges.

4. Kommunen kan forlange, at der sker en samordning med parkeringsarealer på tilgrænsende ejendomme, og at der skal være fri færdselsret mellem sådanne arealer.

Desuden skal adgang til naboejendomme kunne ske via ejendomme inden for lokalplanområdet efter kommunens anvisninger.

§ 7. Ubebyggede arealer.

1. Gårdarealet midt i bebyggelsen skal være forbeholdt fodgængere, og indrettes til opholdsareal for gæster, ansatte og beboere.

Herudover skal et areal svarende til mindst 5 % af bruttoetagearealet indrettes til opholdsareal.

2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom de skal være velholdte og ryddelige.

Der må ikke være udendørs oplag.

3. I det omfang parkeringsarealer og opholdsarealer anlægges som fælles anlæg for flere ejendomme, må der ikke anbringes hegn i skel.

§ 8. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Al ny bebyggelse i området tilsluttes offentlig kloak.

2. Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes den kollektive varmforsyning (fjernvarme).

3. De enkelte lejemaal kan ikke have separat udendørsantenne for modtagelse af radio og TV uden byrådets særlige godkendelse.

§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den af Boligministeriet den 25. marts 1970 godkendte byplanvedtægt 4-18 med tillæg for

Høje-Taastrup kommune ophæves for den del som omfatter nærværende lokalplanområde.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 17. november 1987

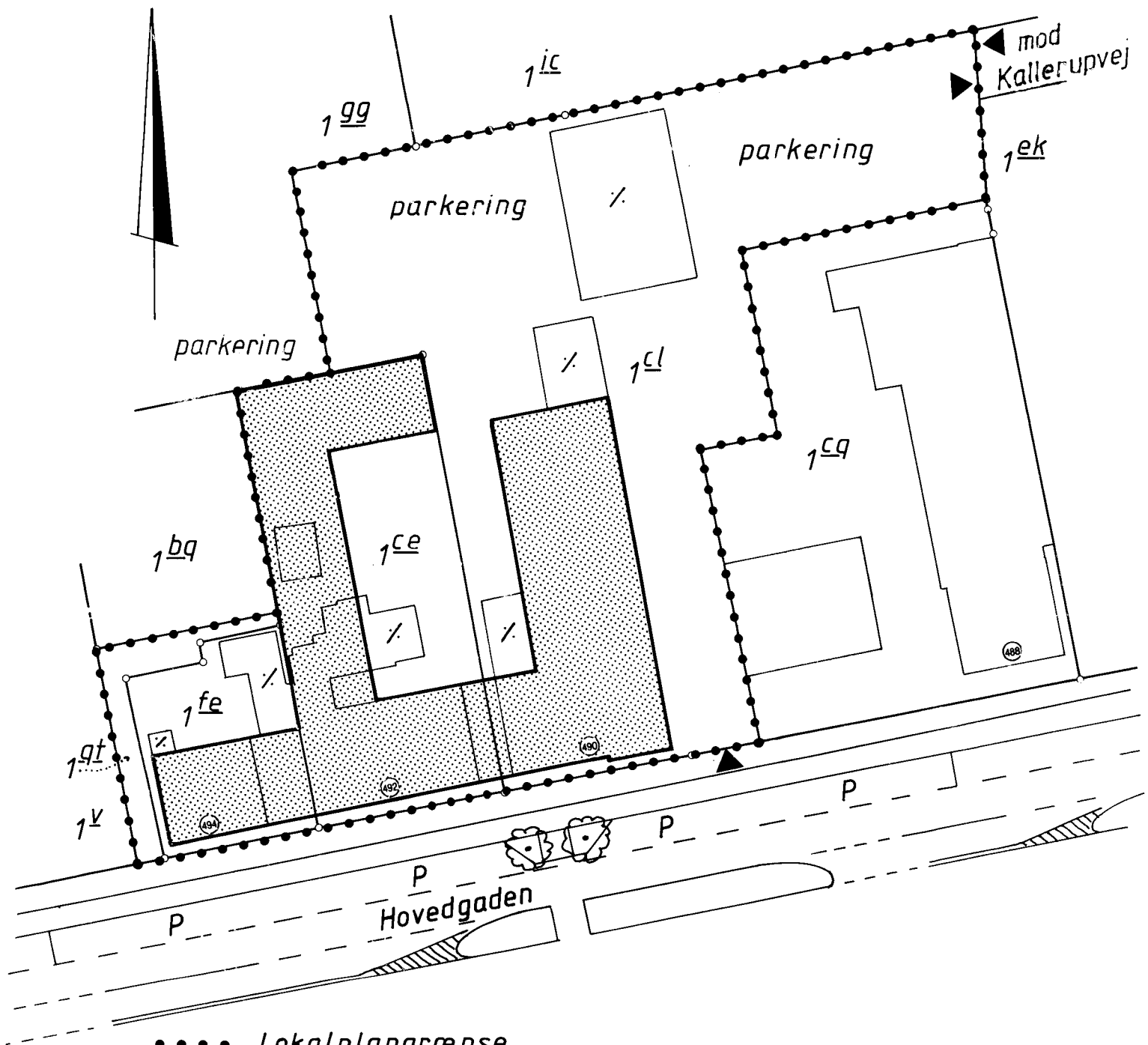
Anders Bak
Borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør


Indført i dagbogen 19.1.1988 00950
Retten i Tåstrup
Lyst.Akt. R nr. 231

H. Speiser
ass.

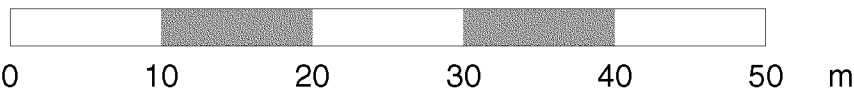


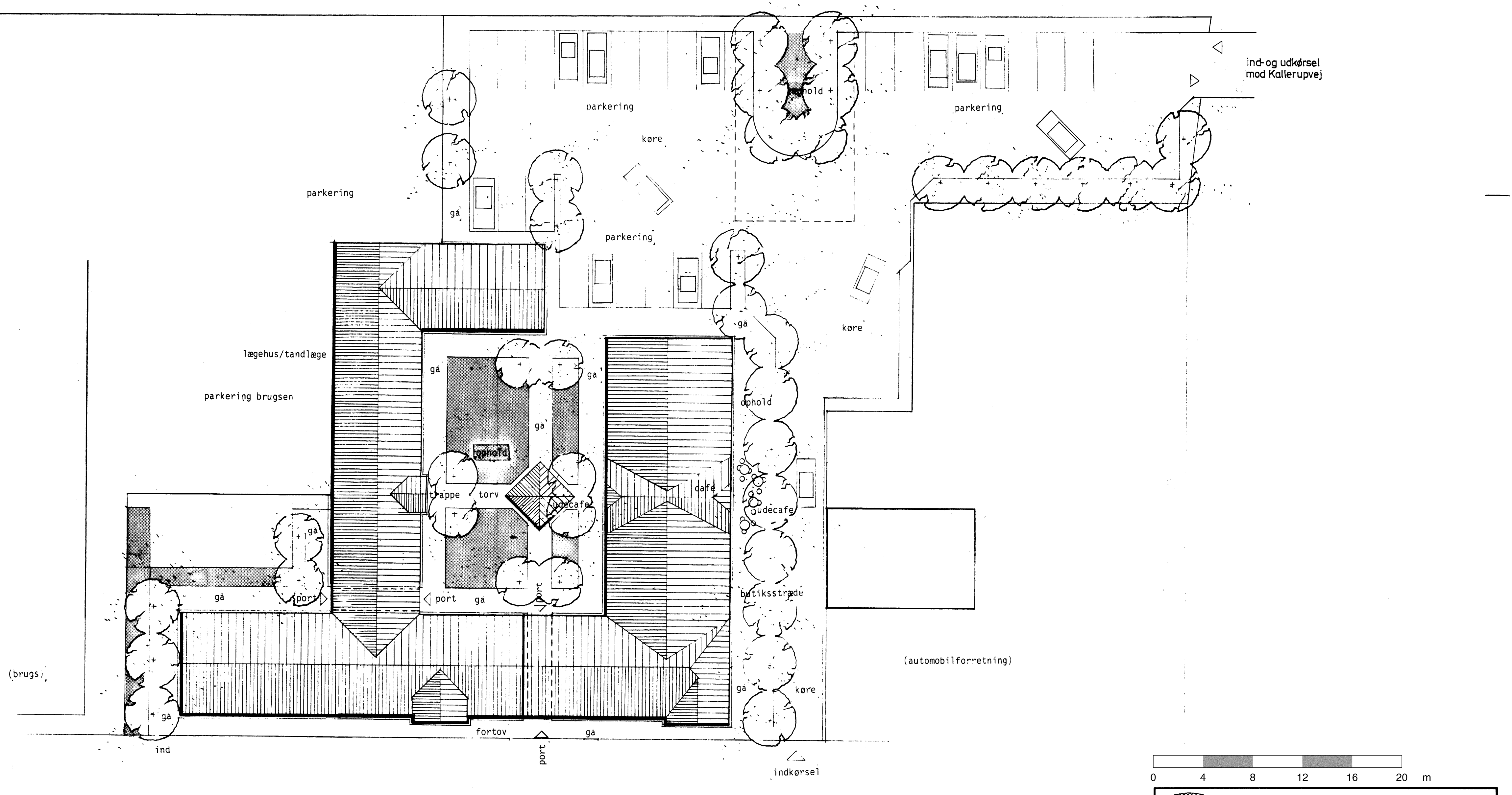
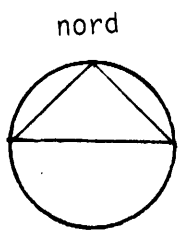
- Lokalplangrænse
- Eksist. bebyggelse
- ▨ Ny skitseret bebyggelse
- ⧵ Nedrives ved ny bebyggelse
- ▲ Køreretning
- Ⓞ Husnr.

Del af Kallerup Gårde, Hedehusene

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstr.
		Tegn. nr. 440/10-1-1	Godk. af [Signature]
Lokalplan 4.18.9		Målestok	1:500
Arealanvendelsesplan		Tegn. nr.	440/10-1-1
Rekt. dato	29.10.87/87	Repro. dato	
Planen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af			

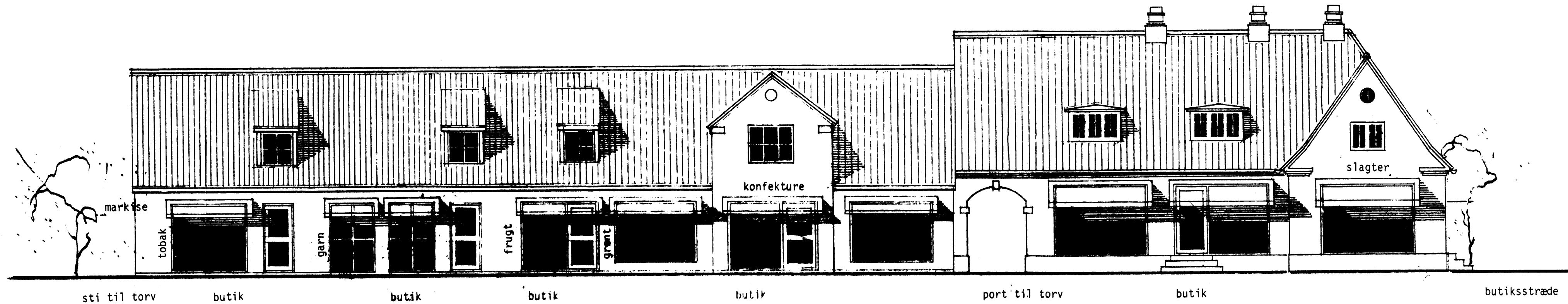
Matriketegnelserne er à jour pr. 11 maj 1987





HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstn.		
		1:200	Tegn.	År	E. K.
Lokalplan 4.18.9 Beliggenhedsplan		Tegner <i>Jes Edvars</i>		nr. 440/10-1-2	
Rett. dato 29-10-87 / Bz.		Grundmateriale er udfærdiget	af Jes Edvars Arkitekt MAA tegnstue		

(brugsen)



sti til torv

butik

butik

butik

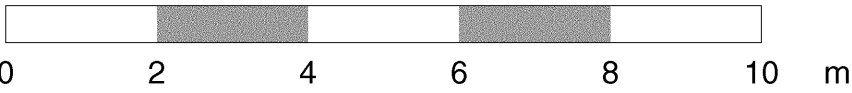
butik


port til torv

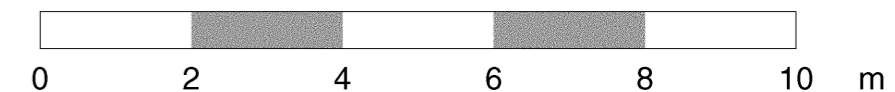
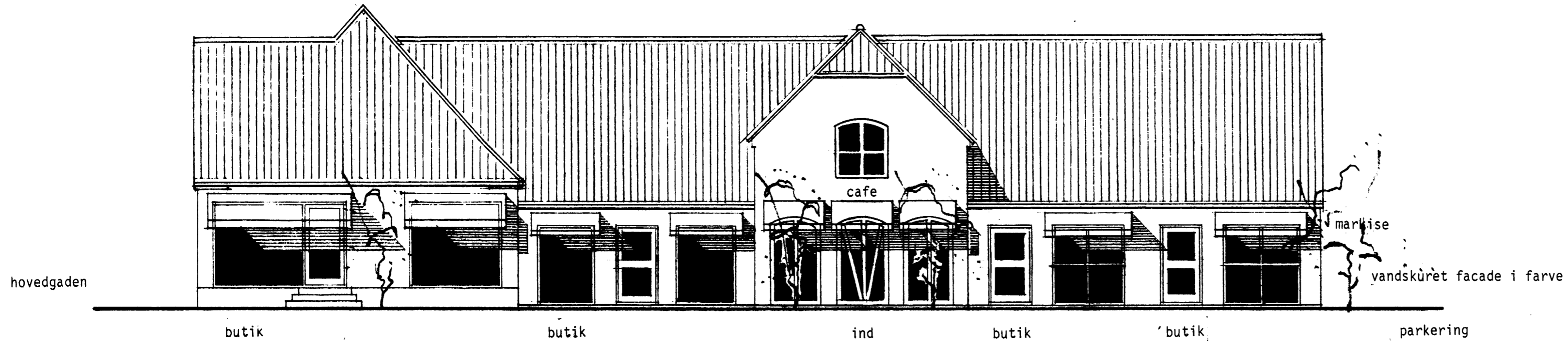
butik



butikstræde

facade mod syd - hovedgaden



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		1:100	Tegn. <i>pl. 81</i> & <i>10</i> Godk. <i>pl. 81</i> & <i>10</i> <i>Steph. Jensen</i>
Lokalplan 4.18.9 Facade mod syd - Hovedgaden		Tegn. nr. 440/10-1-3	Repro. dato
Blanen indeholder		Grundmaterialelet er udfærdiget af <i>Jes Eddvars Arkitekt MAA tegnstue</i>	



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold		Konstr.
		1:100		Tegn. No. 97 E. K.
Lokalplan 4.18.9 Facade mod øst-butiksstræde		Tegn. nr. 440/10-1-4		Godk.  Stadsingeniør
Rettdato				Repro. dato
Plänen indeholder Grundmaterialet er udfærdiget af Jes Edvars Arkitekt MAA tegnstue				



Hovedgaden

snit i port til Hovedgaden

port

butik

ind

trappe 1. sal

ind

læge

ind

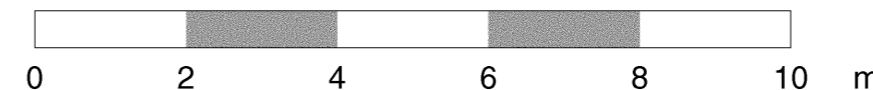
tandlæge



sti

parkering

facade mod øst - torv

torv



 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstr.		
		1:100	Tegn.	Høj	E. Ko
Lokalplan 4.18.9 Facade mod øst-torv		Godk.	 Sædangens		
Rett. dato		Tegn.	nr. 440/10-1-5		
Planen indeholder		Repro. dato			
Grundmaterialet er udfærdiget		af Jes Edvars Arkitekt MAA teanstue			