



Lokalplan 4.19.2

Haveforeningen Brandhøj
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.19.2

Indhold:

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering og VVM-screening	8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9

Lokalplanens bestemmelser

9

§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	10
§ 4. Områdets anvendelse	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 6. Bebyggelsens udseende	12
§ 7. Ubebyggede arealer	13
§ 8. Veje og stier	13
§ 9. Parkering	13
§ 10. Udstykning	13
§ 11. Servitutter	13
§ 12. Ophævelse af lokalplan	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Områdeinddeling
- Bilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Kolonihaver og minihaver
- Bilag 6: Beregningsregler
- Bilag 7: Sagsbehandling i H/F Brandhøj



Redegørelse

Indledning

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

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 væsentligt, 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 4.19.2 omfatter H/F Brandhøj, der ligger umiddelbart nordøst for det rekreative område Hedeland.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplan 4.19.2 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra H/F Brandhøj om, at få en lokalplan, som åbner mulighed for mere bebyggelse på de enkelte havelodder. Konkret har der været ønske om at få mulighed for at opføre større kolonihavehuse, åbne overdækninger og udhuse, end muligt efter den hidtil gældende deklaration for H/F Brandhøj tinglyst den 10. juli 2006.

Høje-Taastrup Kommune har gennem en årrække søgt at harmonisere byggemulighederne i kommunens kolonihaveområder. Lokalplan 4.19.2 skal ses som et led i dette arbejde, da den indtil nu gældende deklaration for området giver tilladelse til mindre, end hvad der er tilladt i kommunens andre kolonihaveområder.

Administrationen har været i dialog med repræsentanter fra H/F Brandhøj, som bl.a. har været indforstået med, at der blev udarbejdet en principbeslutning med forslag om forøgelse af byggemuligheden med 10 m² for kolonihavehuse og minihavehuse.

Lokalplan 4.19.2 afløser deklarationen fra 2006 og en del af lokalplan 4.19 for det nord-østlige Hedeland.

Det er formålet med lokalplanen, at området skal anvendes til rekreative formål og kolonihaver, samt at åbne mulighed for mere bebyggelse på de enkelte havelodder samtidig med at kolonihaveområdet særlige karakter fastholdes.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens sigte at skabe det planmæssige og juridiske grundlag for at administrere kolonihaveområdet. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse og udformning af områdets opholdsarealer samt veje og stier. Desuden bliver bestemmelser for bebyggelsen præciseret og udvidet.

Områdets historie og eksisterende forhold

H/F Brandhøj

H/F Brandhøj ligger umiddelbart nordøst for det rekreative område Hedeland.

H/F Brandhøj blev dannet i 1986. I første omgang blev området udlagt med 61 kolonihaver og 100 minihaver. Der var dog problemer med udlejningen af minihaver, og i 1989 gav Byrådet tilladelse til at man kunne sammenlægge 3 minihaver til 2 kolonihaver. I deklARATIONEN for H/F Brandhøj fra 2006 er der 30 minihaver og 105 kolonihaver, og siden er der lagt 6 minihaver sammen til 4 kolonihaver, således at der i september 2012 er 112 kolonihaver og 24 minihaver.

Kolonihaveforeningens navn refererer til gravhøjen Brandhøj, som ligger umiddelbart syd for kolonihaveområdet.



Gravhøjen Brandhøj



Hedeland

Hedeland er et ca. 15 km² stort naturområde, der strækker sig ind i 3 kommuner. Området er en tidligere grusgrav, hvor der er blevet gravet grus siden 1880'erne. Siden 1978 er området blevet udviklet til et rekreativt naturområde.

Udviklingen af Hedeland kom i stand da Vestegnen, i forhold til Nordegnen, var fattig på skove og større rekreative anlæg. Det rekreative område Hedeland skulle være med til at rette op på denne skævhed. I dag huser området en række store pladskrævende udendørs anlæg af mere eller mindre offentlig karakter. Her kan nævnes skibakke, veteranogbane, knallertbane og golfbane. H/F Brandhøj kan ses som endnu et stort rekreativt anlæg, hvorfor det må efterstræbes at fastholde områdets rekreative karakter.

Disponering af H/F Brandhøj

Kolonihaveforeningen er organiseret i tre delområder, som forbindes af en lille allé, der slynger sig gennem hele området fra syd til nord. Hvert delområde er organiseret med en plads i midten, hvor der er parkering og fælles faciliteter. Man kommer til de enkelte kolonihaver via fordelingsstier, der enten udgår fra fællesområderne eller fra den centrale allé.

Hvert delområde er omkranset af beplantning. Imellem hvert delområde er der åbne fællesarealer, der bl.a. fungerer som forbindelse til Hedeland for beboerne på den anden side af Brandhøjgårdsvej.

H/F Brandhøj er fuldt udbygget og byggeskikken kan karakteriseres som variationer af træhuse i lette materialer, med forskellige tilbygninger, terrasser, udhuse og drivhuse.

Kolonihaveområder

Traditionelt har kolonihaveområder været et fristed med luft og grønt, for arbejderfamilier, som til hverdag boede i etagebebyggelser inde i bykvartererne. I kolonihaverne kunne man dyrke sine egne grøntsager, som et vigtigt tilskud til husholdningsøkonomien. Siden har kolonihavekulturen ændret sig. Bebyggelserne har fået en større rolle og



kolonihaveområdet er nu i højere grad karakteriseret af en selvbyggerkultur. Dette har ofte givet sig udslag i stor variation og mangfoldighed i områdernes fremtræden, hvilket også er tilfældet i H/F Brandhøj.

Nærværende lokalplan imødekommer denne udvikling og holder samtidig fast i, at en øvre grænse for byggeriets omfang er afgørende, idet det ønskes, at kolonihaveområdernes oprindelige grundtanke og grønne fremtræden bevares.

Derfor åbner denne lokalplan mulighed for større huse på de enkelte havelodder samtidig med at der fastholdes en øvre grænse for bygningernes størrelse.

Områdets karakter som et grønt, attraktivt kolonihaveområde ønskes dermed fastholdt. Med fokus på dyrkning af have, og med mulighed for overnatning i sommerhalvåret.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 2010

H/F Brandhøj er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 309, hvoraf det fremgår, at området kun må anvendes til kolonihaver. På hvert enkelt havelod må der maksimalt bygges et kolonihavehus på 40 m² og to udhuse på 15 m².

Nærværende lokalplan giver mulighed for at der på hvert enkelt havelod må bygges et kolonihavehus på 50 m² og opføres to udhuse med et samlet areal på 17 m². Lokalplan 4.19.2 forudsætter hermed at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Deklaration

Denne lokalplan erstatter deklARATION tinglyst den 10. juli 2006 om benyttelse og bebyggelse af H/F Brandhøj.

Zoneforhold og bonusvirkning

Området forbliver i landzone.

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 tillægges denne lokalplan "bonusvirkning". Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Vandplaner

Uddrag af Vandplan 2.2 og 2.4:

40) Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære

Lokalplan 4.19.2 er omfattet af vandplan 2.4. for Køge bugt.

Lokalplan 4.19.2 fastlægger, at området skal anvendes til rekreative formål. Dette er en fortsættelse af den hidtidige anvendelse af området, der startede med dannelsen af H/F Brandhøj i 1986. Området har således været anvendt til rekreative formål siden 1986, og lokalplan 4.19.2 sikrer at denne anvendelse kan fortsætte. Desuden giver lokalplanen

en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse.

41) Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Miljøvurdering og VVM-screening

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

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.

mulighed for, at der kan bygges 10 m² mere på det enkelte havelod.

Det er kommunens vurdering, at det ikke er muligt at nedlægge området og etablere det et andet sted i kommunen. Baggrunden for dette er, at H/F Brandhøj er omfattet af kolonihavelovens bestemmelser om varige kolonihaveområder, hvorfor det kun i helt særlige tilfælde kan nedlægges.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Solhøj Kildeplads (vedtaget juni 2004).

Ved lokalisering af aktiviteter, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet - herunder byudvikling - skal kommunen forholde sig til vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Af retningslinjerne fremgår det, at der i OSD og indenfor indvindingsoplande til almen vandforsyning, skal tages særlig hensyn til beskyttelse af grundvandsressourcen. Høje-Taastrup Kommune har forholdt sig til ovenstående og kan oplyse at:

- Området er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Solhøj Kildeplads
- Den 10. maj 2012 fremsendte Naturstyrelsen de nye udpegninger for indsatsområder med hensyn til nitrat (ION) og nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Lokalplan 4.19.2 er beliggende indenfor NFI.

Kommunen vurderer ikke at lokalplan 4.19.2 vil medføre væsentlig risiko for forurening af grundvandet, da der ikke er tale om en ændret arealanvendelse, og mulighederne for bebyggelse på de enkelte havelodder kun øges med 10m². Desuden har H/F Brandhøj ligget på området siden 1986, uden at det har givet anledning til problemer i forhold til grundvandet.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet.

I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplan 4.19.2 er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til planens omgivelser. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkningen af området. På denne baggrund er der ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan 4.19.2.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

H/F Brandhøj har en forpligtelse til at holde grønne fællesarealer frie og åbne, så det er muligt for resten af områdets beboere at passere igennem området.

Tilladelser fra andre myndigheder**Kolonihaveloven**

H/F Brandhøj er et varigt kolonihaveområde og omfattet af lov om kolonihaver. Et varigt kolonihaveområde kan kun i helt særlige tilfælde nedlægges. Bebyggelsen i kolonihaveområder må ikke anvendes til helårsbeboelse, og kommunen har ikke mulighed for at dispensere herfra.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

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

At de af planen omfattende områder anvendes til rekreative formål, kolonihaver, minihaver, fælles friarealer, beplantningsbælter samt interne veje og stier.

At fastholde bebyggelsesmulighederne på de enkelte kolonihavegrunde samtidig med at kolonihaveområdets særlige karakter fastholdes.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter følgende ejendom: matr. nr. 13q Reerslev By, Reerslev, samt alle matrikler der efter den 21. juni 2012 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder angivet som henholdsvis delområde A og delområde B. Opdelingen kan ses på bilag 3.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Lokalplanen erstatter kravet om landzonetilladelse til byggeri indenfor lokalplanområdet, da lokalplanen indeholder specifikke bestemmelser herom (jf. lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, § 36, stk. 1, nr.5).

§ 4. Områdets anvendelse

For Område A gælder

Området må kun anvendes til kolonihaver eller minihaver, som på tinglysningspunktet er opdelt som vist på bilag 5.

De enkelte havelodder må ikke anvendes til erhvervsformål.

Kolonihaverne og minihaverne må kun benyttes til natophold i tidsrummet 1. april til 30. september. Uden for dette tidsrum er det kun til mindre ophold.

For område B gælder

Områderne må kun benyttes til rekreative formål, opholdsarealer og beplantning samt veje. På de grønne fælles arealer kan der etableres fritidsaktiviteter, der ikke ændrer arealets karakter af grønt opholdsareal.

For Område C gælder

Området anvendes til fællesplads og parkering. Der kan opføres bygninger til fælles brug f.eks. fælleshus, redskabsrum eller toiletbygninger samt legeplads.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

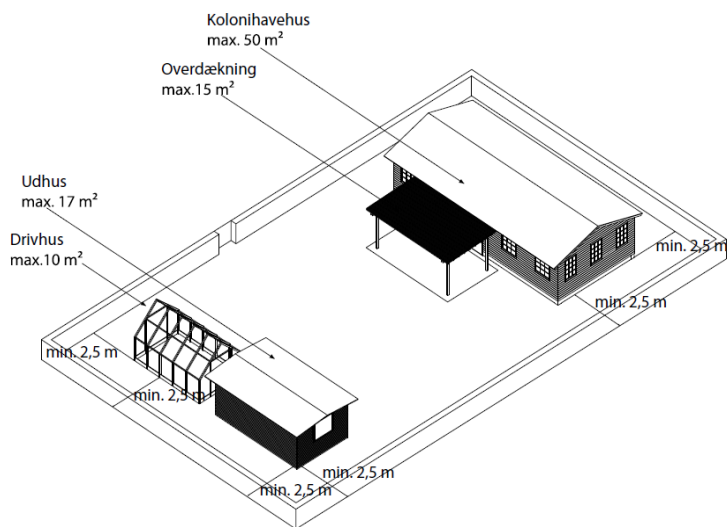
Et udhus er en mindre bygning i tilknytning til en bolig til opbevaring af f. eks. cykler, haveredskaber og brænde. Udhuse må ikke anvendes til beboelse, køkken, WC eller bad.

Åbent overdækket areal dækker over samtlige konstruktioner med tag som er åbne i mindst to sider. Hvilket f.eks. kan være: overdækkede terrasser, overdækkede tørrepladser.

Med åben menes der fuldt åben fra kant til kant uden glas eller plast eller nogen anden form for materiale som tildækning.

1. For kolonihavelodder gælder

- 1.1 Der må opføres et kolonihavehus på maksimalt 50 m², og husene må kun opføres i én etage. Facadehøjden må ikke overstige 2,7 m og gavlhøjden må ikke overstige 4 m.
- 1.2 Der må maksimalt opføres 2 udhuse med et samlet areal på 17 m². Højden på facaden og gavlen af udhuset må ikke overstige 2,7 m. Ved sammenbygning af udhuse med kolonihavehuset, må der ikke etableres direkte adgang mellem udhus og kolonihavehus. Udhuse og kolonihavehus må ikke være under samme tag.
- 1.3 Der må opføres et åbent overdækket areal på maksimalt 15 m². En åben overdækning skal være fuldt åben, uden nogen former for værn, i mindst to sider. Den åbne overdækning må ikke være hævet over terræn.

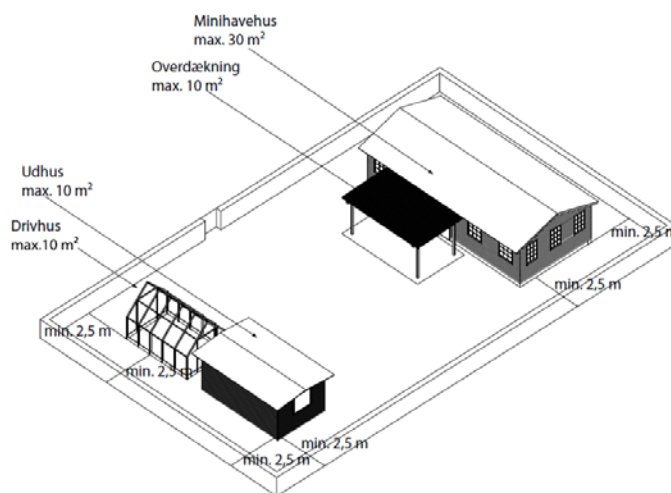


Bestemmelser for kolonihavehuse.

2. For minihaver gælder

- 2.1 Der må opføres et minihavehus på maksimalt 30 m², og husene må kun opføres i én etage. Facadehøjden må ikke overstige 2,7 m og gavlhøjden må ikke overstige 4 m.
- 2.2 Der må opføres et udhus på maksimalt 10 m². Højden på facaden og gavlen af udhuset må ikke overstige 2,7 m. Udhuse og minihavehus må ikke være under samme tag.

- 2.3 Der må opføres et åbent overdækket areal på maksimalt 10 m². En åben overdækning skal være fuldt åben, uden nogen former for værn, i mindst to sider.



Bestemmelser for minihavehuse.

Drivhuse må ikke antage karakter af udestue men skal fortrinsvis bruges til dyrkning af planter.

3. For alle lodder gælder

- 3.1 Der må opføres et drivhus på maksimalt 10 m² med en maksimal højde på 2,4 m.
- 3.2 Der må opføres et legehuse på maksimalt 3 m² og med en maksimal højde på 1,5 m.
- 3.3 Intet byggeri må placeres tættere end 2,5 m på havelodsafgrænsning.
- 3.4 Bebyggelse med højde under 2 m kan dog placeres ned til 1 m fra havelodsafgrænsning.
- 3.5 Der må opføres en overdækket brændestabel på maksimalt 3 m² med en højde på maksimalt 1,5 m.

4. For fællespladser gælder

- 4.1 På hver af fællespladserne må der opføres op til 100 m² bygninger til fælles brug f.eks. fælleshus, redskabsrum eller toiletbygninger samt legeplads.
- 4.2 Bygningerne må kun opføres i én etage. Facadehøjden må ikke overstige 2,7 m og gavlhøjden må ikke overstige 4 m.

§ 6. Bebyggelsens udseende

Hvor bebyggelsen er på stolpesten bør der mellem disse lukkes med fliser, glat eternit eller lign. til sikring mod indtrængen af rotter.

1. Bygninger skal fremstå lette med træfacader. Der må ikke anvendes murværk eller pudsede facader.
2. Tagbeklædning skal være let og må ikke udføres i tegl- og betontagsten eller tagstenslignende materialer som f.eks. ståltag såsom decra. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Solceller og

Hvor byggeriet omfatter indretning af ildsteder og skorstene, skal der før ibrugtagningen rekvireres en skorstensattest fra den stedlige skorstensfejermester, og de lovpligtige brandsyn skal gennemføres efter brandlovens § 33.

glaspartier er dog undtaget.

3. Udhæng på hus og øvrige bebyggelser må ikke være større end 30 cm målt i vandret plan.
4. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
5. Der må ikke opsættes parabler, hvis øverste kant er mere end 1,8 m over terræn.

§ 7. Ubebyggede arealer

1. Beplantningsbæltet placeres som vist på bilag 4.
2. Beplantningsbæltet skal være mindst 2,5 meter højt. Eksisterende beplantning skal bevares, og beplantningen skal fremstå som et samlet tæt landskabeligt element bestående af buske og træer.
3. Brandhøjvej skal fremstå som allé med træer på begge sider.
4. Ubebyggede arealer på de enkelte havelodder må kun indrettes og anvendes som have.
5. For de enkelte havelodder gælder det, at de skal være omkranset af hæk/ levende hegn. Højden af hæk mellem to havelodder må ikke overstige 1,8 m, med mindre det aftales indbyrdes mellem de to naboer. Der skal hegnes mod fællesareal og fællespladser.

§ 8. Veje og stier

1. Inden for det samlede område er veje og stier samt fællesarealer fastlagt som vist på bilag 4.
2. Der skal være fri adgang for offentligheden på de eksisterende veje således, at der sikres forbindelse mellem de regionale rekreative hovedstier, som angivet på bilag 4.

§ 9. Parkering

Parkering skal ske på de udlagte p-pladsområder jf. bilag 4. Biler over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.

§ 10. Udstykning

Der må ikke ske opdeling af de enkelte havelodder, med mindre der er tale om at der sammenlægges 3 minihaver til 2 kolonihaver. Ved sammenlægning af minihaver til kolonihaver skal det ske ved en ligeværdig fordeling af arealet, således at de nye havelodder antager tilnærmelsesvis samme størrelse.

§ 11. Servitutter

Bestemmelserne i servitut på matr. nr. 13q Reerslev by, Reerslev. tinglyst den 10. juli 2006 af Høje-Taastrup Kommune angående benyttelse og bebyggelse ophæves.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 4.19 (offentligt bekendtgjort den 16.1.1981), ophæves for matrikel 13q Reerslev by, Reerslev.

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 transformestationer 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 § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

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

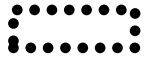
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 29. januar 2013

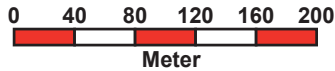
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse

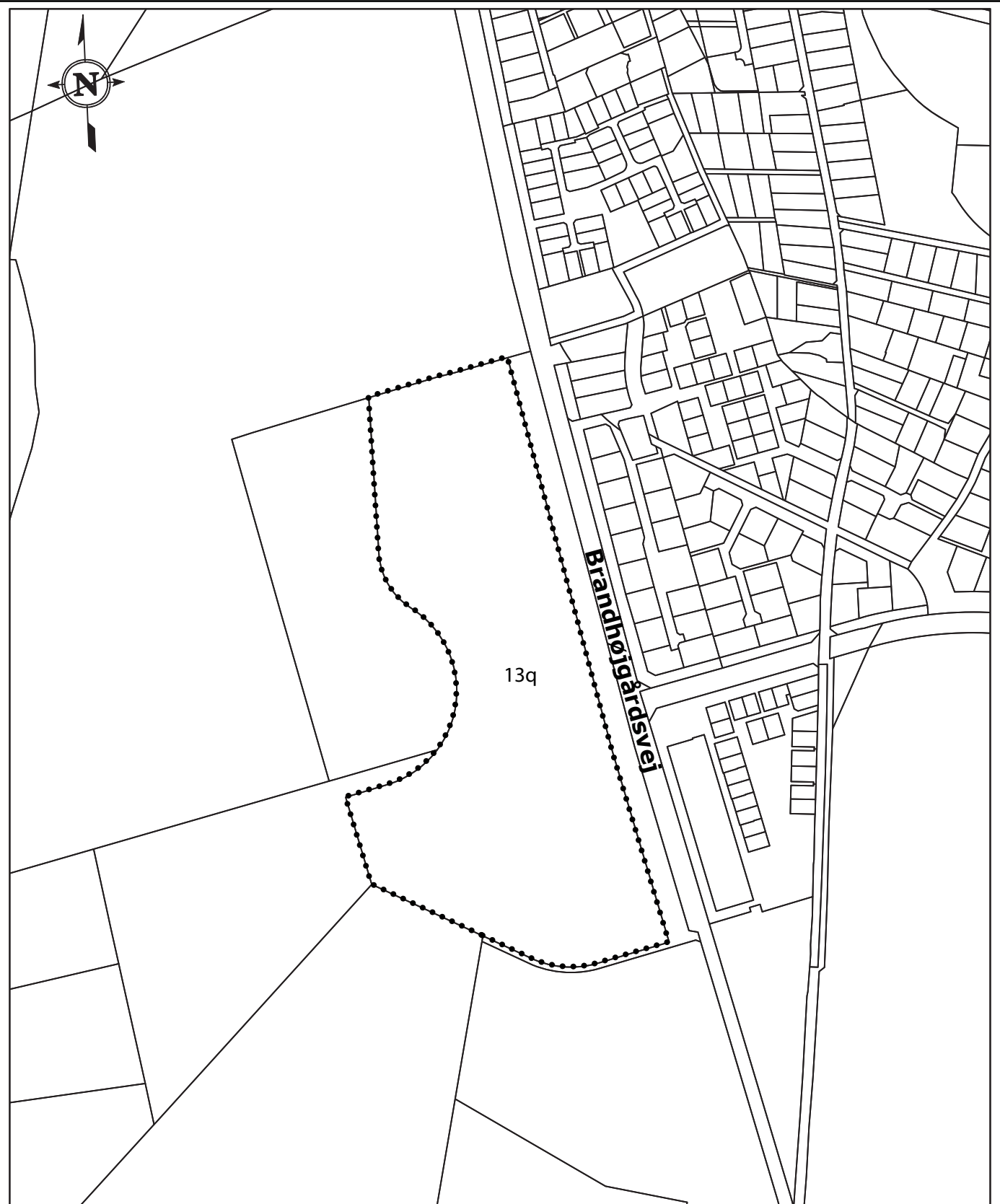


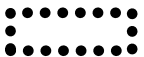
Bilag 1 Oversigtskort

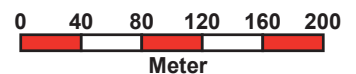
Reerslev

SAG: 12/8383

Dato: 21-06-2012



 Lokalplangrænse

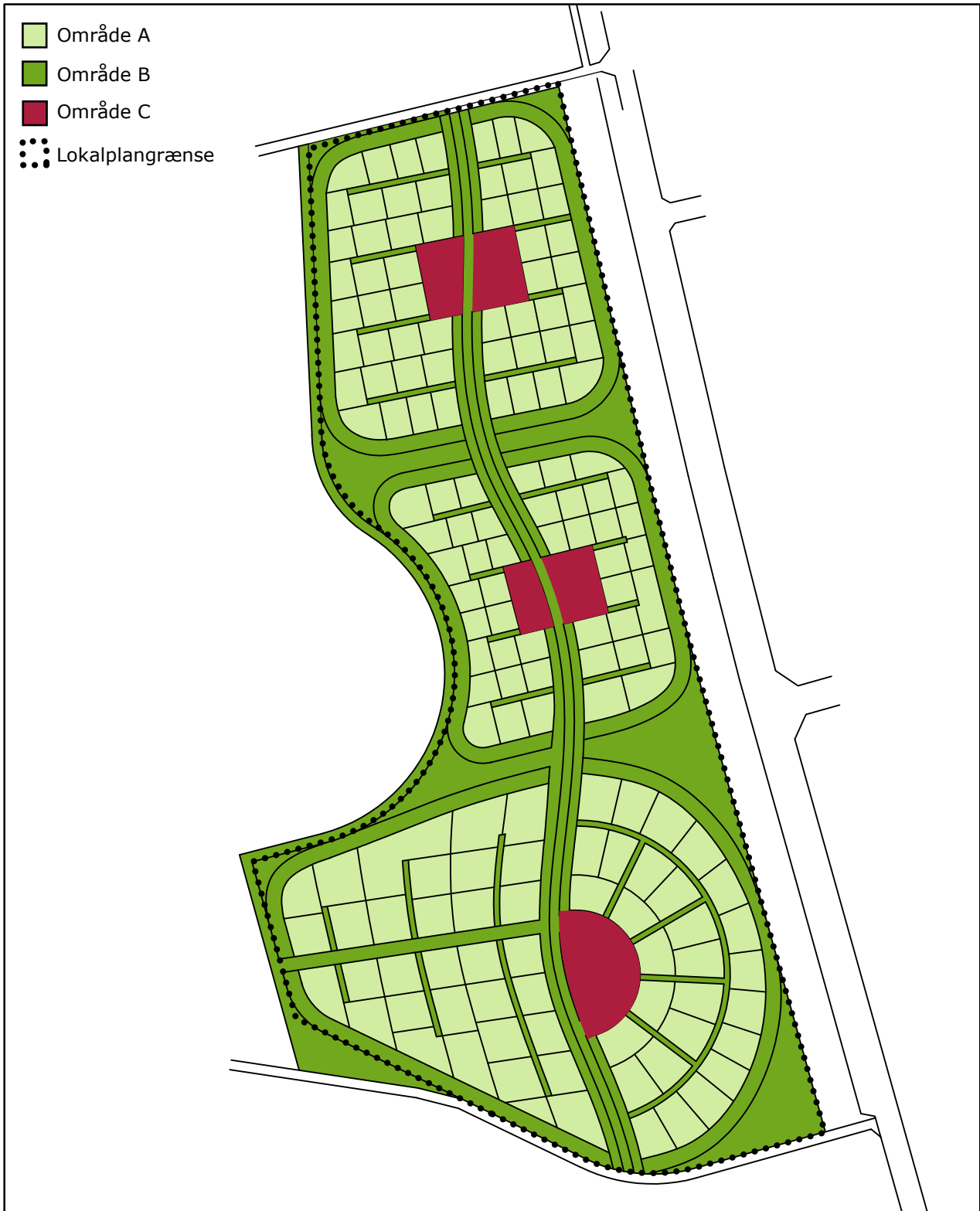


Bilag 2 Matrikelplan

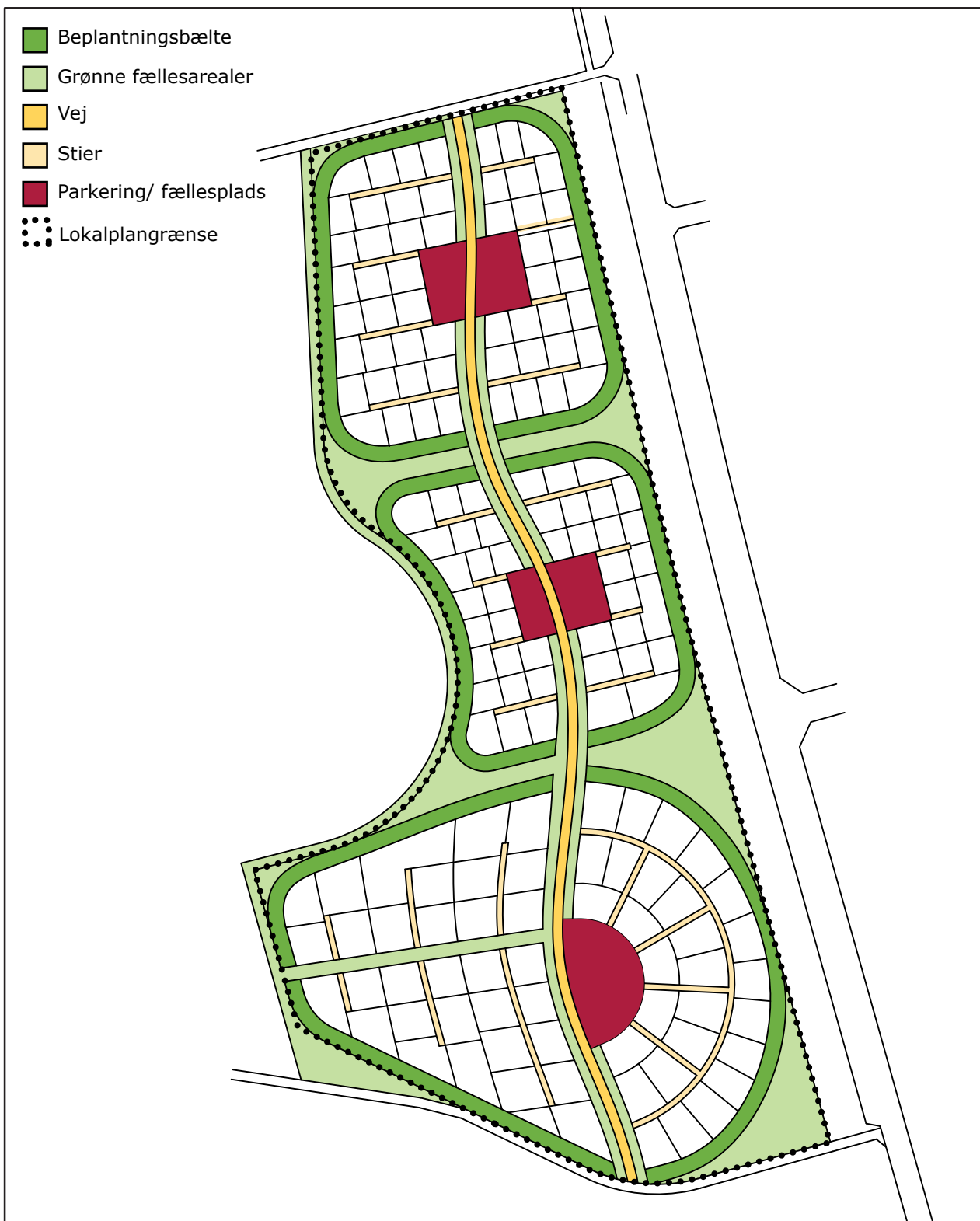
Reerslev by, Reerslev

SAG: 12/8383

Dato: 21-06-2012



Lokalplan 4.19.2





Kolonihavehuset og minihavehuset

Det totale areal for huset måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge. Arealet beregnes ved at gange bredde med længde ($a \times b$), som vist på illustration 1.1.

Facadehøjden (c) må ikke overstige 2,7 meter. Der måles fra naturligt terræn, op til hvor ydervæg og tagflade mødes, som vist på illustration 1.2.

Gavlhøjden (d) måles fra naturligt terræn til husets højeste punkt og må ikke overstige 4 meter.

Det maksimale areal for henholdsvis kolonihave- og minihavehuse er:

Kolonihavehus: 50 m²

Minihavehus: 30 m²

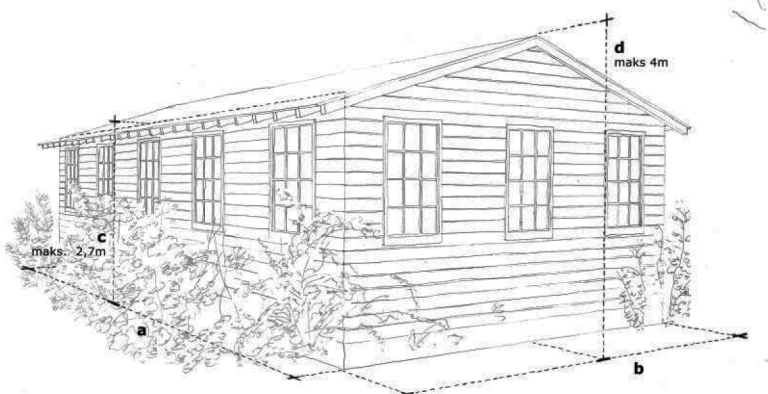


Illustration 1.1

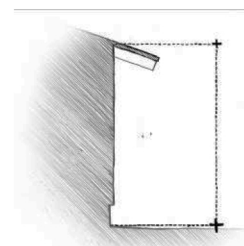


Illustration 1.2

Udhuse

Det totale areal for udhuse måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge. Arealet beregnes ved at gange bredde med længde ($a \times b$), som vist på illustration 2.1.

Det samlede areal af udhuse for henholdsvis koloni- og minihaver, må ikke være større end:

Kolonihaver: 17 m²

Minihaver: 10 m²

Højden på facaden (c) og gavlen (d) må ikke overstige 2,7 m.

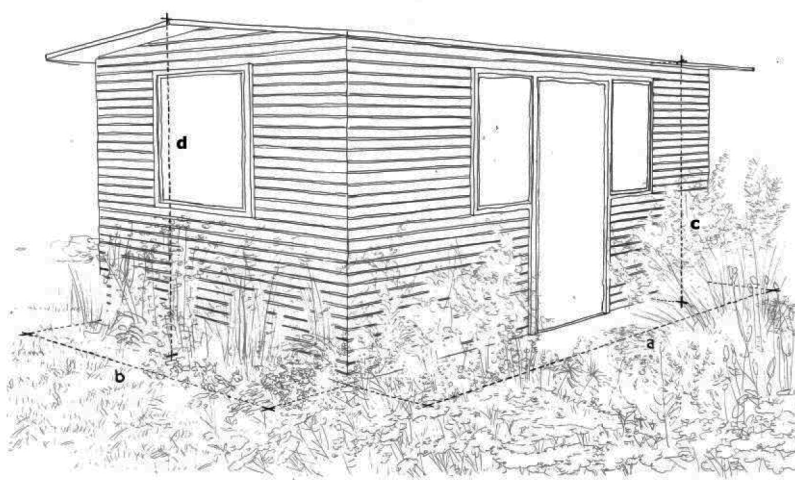


Illustration 2.1

Åbne overdækninger

Arealet måles fra kanten af taget (a × b).

For henholdsvis koloni – og minihaver må arealet maksimalt være:

Kolonihaver: 15 m²

Minihaver: 10 m²

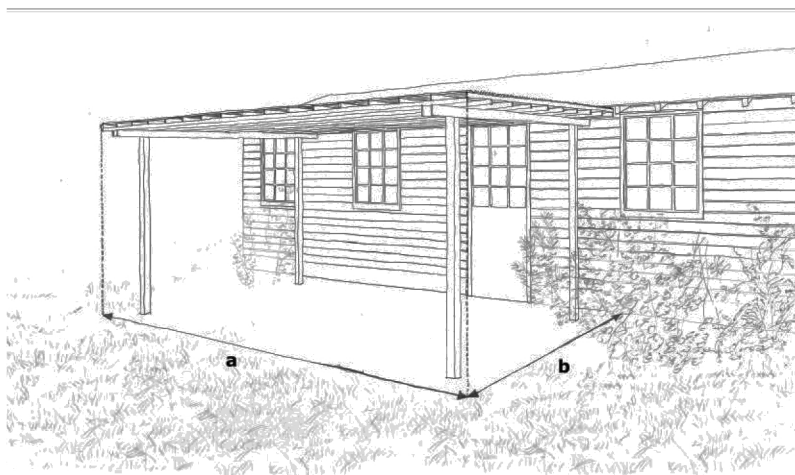


Illustration 3.1

Drivhuset

Arealet må maksimalt være på 10 m². Arealet af drivhuset måles i et plan bestemt af overside af færdigt gulv til ydersiden af de begrænsende ydervægge. Arealet beregnes ved at gange bredde med længde (a × b), som vist på illustration 4.1.

Højden (c) må ikke overstige 2,4 meter.

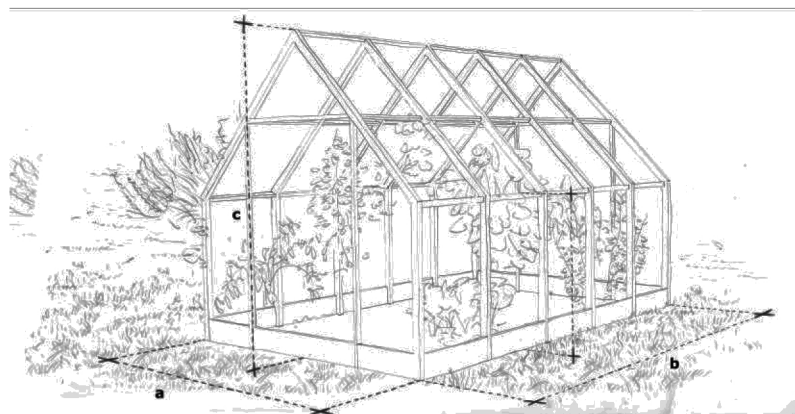


Illustration 4.1



H/F Brandhøj

Vurdering af om et byggeri er i overensstemmelse med lokalplan 4.19.2, der gælder for H/F Brandhøj, afgøres alene af kommunen som planmyndighed. Det betyder, at kommunen fremadrettet er den myndighed, man skal kontakte, hvis man har spørgsmål vedrørende byggeri på H/F Brandhøj's område.

Hvorfor er det specielt at bygge i H/F Brandhøj?

H/F Brandhøj ligger i planlægningsmæssig henseende i landzone og lokalplan 4.19.2 fastlægger bebyggelse og benyttelsen for området. Byggeri i landzone til andre formål end erhvervmæssig anvendelse i forbindelse med land- og skovbrug kan kun tillades med en landzonetilladelse. Kolonihavehuse er ikke omfattet af bygningsreglementet (p.t. BR10, hvoraf dog beregningsregler vedr. arealer fremgår). Alle sanitets- og kloakarbejder skal udføres af autoriserede mestre, og kommunen skal have besked om, hvem der har udført arbejdet. Der kan kun bygges efter reglerne i den for området gældende lokalplan. Bestemmelserne kan evt. findes på Høje-Taastrup Kommunes hjemmeside: www.htk.dk.

Skal jeg have tilladelse til at bygge?

Det kræver ikke byggetilladelse at bygge et kolonihavehus, men lokalplanens bestemmelser skal nøje overholdes. Det er den enkelte kolonihaveejer, der er ansvarlig for dette. Derfor er det en god ide, at indsende tegninger (situationsplan, facadetegninger, materialeliste), vedr. dit ønskede byggeri til kommunen og til H/F Brandhøj's bestyrelse, før du begynder at bygge. Kommunen vil så kontrollere, om det fremsendte overholder lokalplanens bestemmelser og meddele dig og bestyrelsen resultatet.

BBR-meddelelsen er et vigtigt dokument:

Når du er færdig med byggeriet, skal du meddele ændringer til kommunen, der så vil indberette dem til BBR-registret. Det er vigtigt, både fordi det er lovpligtigt, men også i forbindelse med en købs/salgs situation. Du er selv ansvarlig for BBR oplysningerne, og du bør kontrollere din BBR meddelelsen på www.ois.dk. Er der uoverensstemmelser mellem oplysningerne og de bygninger som du faktisk har på grunden, bør du hurtigst muligt få afklaret med kommunen, om byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen. Er det tilfældet kan du få ændret BBR-meddelelsen, ellers skal der ske en lovliggørelse.

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

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

