



Lokalplan nr. 4.30.1

**For et område afgrænset af Hovedgaden,
Vesterkøb og Tværvej i Hedehusene.**

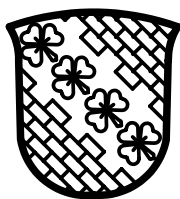
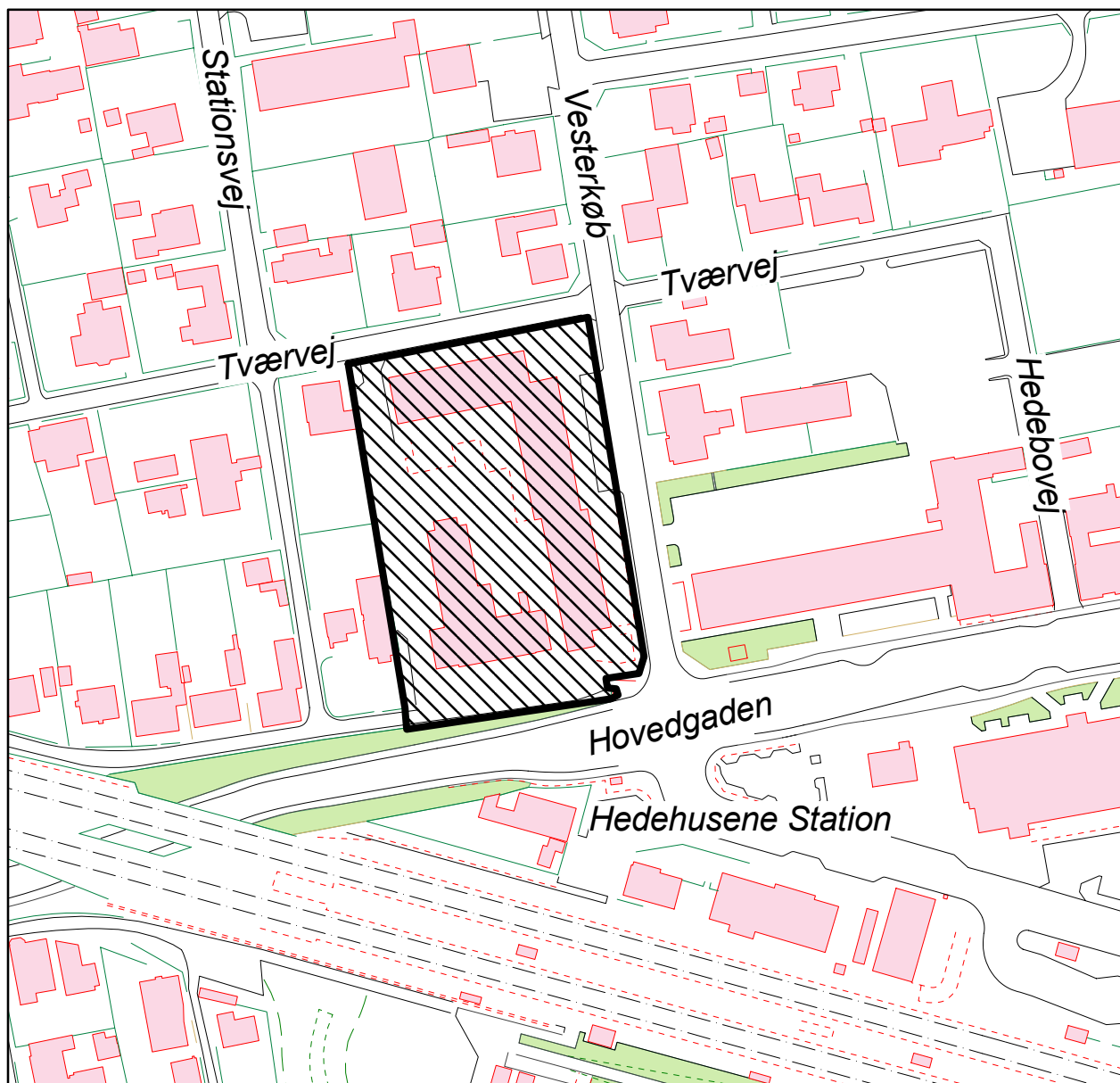
Hedehusene

Blandet bolig og erhverv

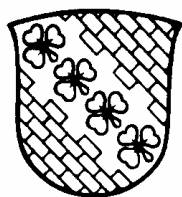
05-07-2006

LOKALPLAN

4.30.1



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.30.1

**For et område afgrænset af Hovedgaden, Vesterkøb
og Tværvej i Hedehusene.**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.30.1

Indhold:

Redegørelse

3

Indledning	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	6
Bæredygtig udvikling	6

Lokalplanens bestemmelser

7

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

Bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Kortbilag 2: Bindende kortbilag
- Kortbilag 3: Oversigtskort

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, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.30.1 omfatter et område mellem Hovedgaden, Vesterkøb og Tværvej i Hedehusene.

Lokalplanområdet ligger centralt i Hedehusene, ved Hovedgaden, kun 150 m. fra Hedehusene Station.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er at give mulighed for indretning af op til 7 boliger på 1. salen af den oprindelige Hedehusene Kro. Ønsket er at åbne mulighed for en anvendelse der kan sikre istandsættelse og bevaring af kroen.

Kroen er af kulturhistorisk interesse, og forhuset er bevaringsværdigt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen erstatter den for området gældende lokalplan 4.30. Tidligere bestemmelser i lokalplan 4.30 er videreført i lokalplan 4.30.1. Det gælder både at bebyggelsen langs Vesterkøb og Tværvej fortsat skal anvendes til bolig og erhverv, at en del af gårdarealet skal anvendes som fælles adgangs- og parkeringsareal, at al indkørsel skal ske fra Tværvej, at indkørslen fra Vesterkøb nedlægges, og at Thorstensvej ændres fra vej til sti indenfor lokalplanens område.

Anvendelsen af Hedehusene Kro ændres fra liberalt erhverv samt kultur- og kursusaktiviteter i bred forstand til også at muliggøre en anvendelse til boligformål på 1. sal, og mindre butikker i stueetagen.

Kroens forhus er bevaringsværdigt, og den nuværende ydre fremtræden skal bevares. Baghuset kan nedrives og genopføres eller ombygges, men skal tilpasses forhuset i dimensioner og materialer. Der er givet øgede byggemuligheder for Hedehusene Kro for at muliggøre en ombygning af baghuset, der harmonerer med det bevaringsværdige forhus.

Lokalplanområdet er støjbelastet. Derfor er der givet mulighed for, at der kan opsættes facadebeklædning i glas, dog ikke på det bevaringsværdige forhus. Også opholdsarealerne

Områdets historie og eksisterende forhold

kan afskærmes med støjdæpende mur.

Hedehusene Kro er fra 1881, og hed oprindeligt Hedehusene Jernbanekro, hvilket markerer det tætte tilhørsforhold til jernbane og station. Hovedbygningen var oprindeligt i en etage med høj rejsning. 1. salen er senere udbygget, og der er kommet tilbygninger i begge gavle samt en forsamlingsal på bagsiden. Andre bygninger med tilknytning til kroen er nedrevet.

Bygningen har fungeret som kro frem til ca. 1992. Bygningen har siden stået tom.

Den gule 3 etages bebyggelse langs Vesterkøb og Tværvej er fra 1966. Den indeholder 38 boliger og ca. 720 m² butikker og lignende i stueetagen langs Vesterkøb. Ejendommen er i dag den vestlige afgrænsning af Hedehusene bycenter langs Hovedgaden.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000

Lokalplanområdet ligger stationsnært ved Hedehusene Station og er en del af Hedehusene bymidte. Området er en del af rammeområde 359. Området skal anvendes til bolig- og centerformål (butikker, kontorer, offentlig service, biograf, forsamlingshus, hotel- og restaurationsformål o.l.)

Langs Hovedgaden og Vesterkøb skal den nederste etage forbeholdes butikker og kontorer.

I forbindelse med omlægning af Hovedgaden vil der blive fastlagt nye retningslinier for parkering under hensyntagen til de foreliggende parkeringsmuligheder ved stationen.

Bebyggelse langs Hovedgaden og Vesterkøb skal opføres i to etager med facade mod gaden. På de øvrige arealer kan bebyggelse ikke opføres i mere end 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Detailhandel i Høje - Taastrup Kommune- Tillæg nr. 2000.3 til Kommuneplan 2000.

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 359. For hele rammeområde 359 gælder, at der højst kan bygges, omdannes eller indrettes 5.000 m² til detailhandel. Maksimale butiksstørrelser er 3.000 m² for dagligvarer og 1.000 m² for udvalgsvarer.

Lokalplanen muliggør en mindre udvidelse af et eksisterende butiksareal på 720 m² med yderligere 300 m².

Eksisterende lokalplan.

Nærværende lokalplan 4.30.1 erstatter den tidligere lokalplan 4.30. Lokalplan 4.30.1 omhandler samme område som lokalplan 4.30. Der er givet mulighed for ændrede anvendelsesbestemmelser og byggemuligheder for Hedehusene Kro.

Hele lokalplan 4.30 er erstattet af lokalplan 4.30.1 for at sikre de fælles adgangs- og parkeringsarealer i gården.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Sektorplaner

Området er tilsluttet fjernvarme.

Området er fælles kloakeret og forsynes fra privat vandværk.

Forurening

Et område på ejendommen Vesterkøb 1- 7, matr. nr. 1 t Kallerup Gårde, er registeret som kemikalieaffaldsdepot, vidensniveau 2. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse hos miljømyndighederne (pt. Københavns Amt) inden det registrerede areal kan bebygges eller overgår til anden anvendelse I amtslige indsatsområder skal der altid søges tilladelse i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

Miljøvurdering

Det skønnes at lokalplanens ændrede bebyggelses- og anvendelsesmuligheder ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planen.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Området ligger centralt i Hedehusene, ved Hovedgaden, handeleggaden i Hedehusene med service og butikker.

Området ligger tæt på Hedehusene Station med de muligheder for kollektiv transport det giver.

Lokalplanområdet er både udsat for støj fra banestrækningen København - Roskilde, og fra Hovedvejen. Banen føres via en bro over Hovedgaden og ligger i samme niveau som lokalplanområdet.

Jf. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 (2. udgave fra 1997) ”Støj og vibrationer fra jernbaner” skal der på denne togstrækning være en mindsteafstand på 50 m fra spormidte til boligbebyggelse for at undgå vibrationer, og en mindsteafstand på 550 m fra spormidte til boligbebyggelse af støj-hensyn (beregnet ud fra togenes max. hastighed).

Lokalplanen muliggør at der kan indrettes maksimalt 7 nye boliger i Hedehusene Kro. Boligerne ligger ca. 60 m fra spormidte, så vibrationskravet vurderes overholdt.

Derimod vurderes det, at overholdelse af gældende støjkrav på 30 dB(A) indendørs i boligerne og 55 dB(A) på udendørs

opholdsarealer vil stille krav til facadernes udformning og opholdsarealets placering og/ eller afskærmning.

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 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

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. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at give mulighed for at anvende 1.salen af Hedehusene Kro til boliger og i øvrigt give mulighed for at anvende krobygningen til erhverv, der uden genevirkning for de omliggende boliger kan indpasses i området,
- at bevare kroens hovedbygning, og sikre at om - og tilbygning tilpasses denne i dimensioner, udformning og materialevalg, og
- at fastlægge fælles adgang til området og sikre fælles parkeringsarealer i området.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 1 t, 1 rl og del af den private fællesvej matr. nr. 12 Kallerup Gårde, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter 21.februar 2006 udstykkes fra nævnte ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanen opdeles i område A og B som vist på kortbilag 2.

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 kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område A.

Stueetagen i bebyggelsen med facade mod Vesterkøb må kun anvendes til butikker, service, liberalt erhverv og lignende.

Bruttoetagearealet for butikker må for området som helhed ikke overstige 750 m², og for den enkelte butik ikke overstige 300 m².

Den øvrige bebyggelse, det vil sige bebyggelsen mod Tværvej samt 1. og 2. sal mod Vesterkøb, må kun anvendes til boligformål.

Område B.

Stueetagen må kun anvendes til erhvervs - og offentlige formål som administration, liberalt erhverv, klinikker, butikker, restauranter, møde- og foreningsaktiviteter, kultur- og kursusaktiviteter og lignende.

Bruttoetagearealet for butikker må for området som helhed

ikke overstige 300 m², og for den enkelte butik ikke overstige 100 m².

1. sal må kun anvendes til boliger, administration, liberalt erhverv og klinikker.

Der må højst indrettes 7 boliger.

Virksomhederne skal kunne indpasses uden genevirkning for beboerne.

Område A og B.

Der kan indenfor lokalplanområdet fastholdes og etableres tekniske anlæg som transformere, teknikrum for afværgeforanstaltninger og lignende.

§ 5. Udstykning

Der kan ikke ske yderligere udstykning.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang

Vejadgang til ejendommene matr. nr. 1 t og 1 rl Kallerup Gårde, Hedehusene skal ske fra Tværvej ad fælles intern vej.

Den interne vej udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af 5,00 m.

Indenfor lokalplanområdet nedlægges den private fællesvej Thorstensvej og ændres til 2,50 m bred privat sti med offentlig adgang. Stien skal ved udmundingen i krydset Hovedgaden/ Vesterkøb lukkes for kørende trafik.

Byggelinier

Ingen bebyggelse må finde sted nærmere vejmidte end de nedenfor nævnte afstande:

Tværvej: 6,0 m

Vesterkøb: 10,5 m

Hovedgaden: Den af vejbestyrelsen (pt. Københavns Amt) til enhver tid fastsatte byggelinie, for tiden 20 m. som vist på kortbilag 2.

§ 7. Parkering

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal anlægges parkeringspladser svarende til:

1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal og

1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

Eksisterende parkeringspladser skal bevares.

Parkeringspladserne i gården skal uanset ejerforholdene være til fælles brug for hele lokalplanområdet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets funktion.

Indenfor område B kan baghuset nedrives og genopføres samme sted, eller ombygges. Bygningen skal opføres i 2 etager, med saddetag og med en maksimal husdybde på 10 meter og en maksimal højde på 8,30 meter målt fra terræn til tagkip.

Indenfor område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 48 %.

§ 9. Bevaring af bebyggelse

Den på kortbilag 2 med særlig signatur markerede bygning, "Hedehusene Kro" må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den nuværende ydre fremtræden, uden Byrådets særlige godkendelse.

§ 10. Bebyggelsens udseende

Område A

Ydermure skal fremstå som gule teglsten eller pudsede, berappede eller vandskurede i hvide, grå eller gule nuancer.

Facader må ikke dækkes med for huset fremmede materialer og plader mm.

Vinduer skal være hvide og skal (bortset fra butiksvinduer) fremstå som hul i mur.

Vinduer til butikker skal som hovedregel give indblik til butiksarealerne eller vinduesudstillinger og må derfor ikke blændes med tape eller lignende i større udstrækning.

Skiltning skal tilpasses bygningen og må ikke fremstå som facadebeklædning. Skilte må højst have en højde på 60 cm, og udhængskilte højst et areal på 0,8 m².

For nærmere uddybning se "Facade- og Skiltevejledning for Høje - Taastrup Kommune 1996".

Område B

Ændringer af bygningernes ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til den oprindelige arkitektur for Hedehusene Kro og til samspillet mellem de to bygninger.

Facader skal fremstå pudsede, berappede eller vandskurede i hvide, grå eller gule nuancer.

Der må kun anvendes røde vingeteglsten som tagbeklædning, herfra dog undtaget småbygninger.

Udskiftes de eksisterende vinduer skal nye vinduer udføres af træ med samme udseende og opsprosnings. Døre skal ligeledes udføres i træ som fyldningsdøre.

På bagbygningen kan der opsættes facadebeklædning i

glas, for eksempel som glasinddækkede altaner. Facadebeklædningen skal indordne sig det bevaringsværdige forhus og facadens opdeling.

Skiltning skal opsættes på stueetagens facadedel. Skiltningen skal være i form af bogstaver, malet eller opsat enkeltvis på facaden i en max. højde af 0,40 meter. Skiltningen må ikke dække over arkitektoniske elementer som gesimser og skal indordne sig under facadens opdeling. Opsættes der udhængsskilte må skiltets størrelse ikke overskride 0,50 m².

Butiksvinduer må ikke afblændes eller tildækkes.

Område A og B

Der må ikke opsættes antenner eller antennemaster. Opsætning af parabolantennener med en diameter over 110 cm kræver Byrådets forudgående godkendelse.

§ 11. Ubebyggede arealer

I lokalplanens afgrænsning mod naboejendomme er det Hegnslovens almindelige bestemmelser der er gældende.

Ubebyggede arealer må kun anvendes som have, gårdsplads, adgangsvej og parkering. Udendørs oplag, herunder henstilling af uindregistrerede biler må ikke finde sted.

De på kortbilag 2 med særlig signatur viste arealer udlægges til fælles adgangs- og parkeringsarealer. Der må ikke opsættes hegn eller lignende der opdeler ejendommene i gården. Arealer skal fremstå som samlede områder, uden synlige skel.

Indenfor område B skal der udlægges opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Altaner kan indgå som del af opholdsarealet.

Hegn til afgrænsning af opholdsarealer må kun etableres som levende hegn, som træhegn dækket af levende hegn, eller som pudset, berappet eller vandskuret mur. Hegn må højst etableres i en højde af 1,60 m. Hegn skal tilpasses byggeriets arkitektur og skal fremstå i hvide, grå eller gule nuancer.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Varmeforsyning skal ske ved tilslutning til fjernvarme.

Ny bebyggelse skal tilsluttes privat vandforsyning og offentlig kloakering.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug før der er etableret de i § 7 og § 11 anførte parkeringspladser og opholdsarealer.

§ 14. Afskærmningsforanstaltninger

Såfremt støjniveauet ved den enkelte bolig overstiger 55 dB(A), skal der ved bygningskonstruktioner, herunder vinduer sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

§ 16. 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 sagførerarkitekt- 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

Der skal desuden tages hensyn til støjniveau ved etablering af udendørs opholdsarealer i område B. Disse skal om nødvendigt skjermes, så støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A), som er gældende grænseværdi i forbindelse med etablering af nye boligområder.

Med nærværende lokalplans godkendelse ophæves Lokalplan nr. 4.30 vedtaget den 16. februar 1999 af Høje – Taastrup Byråd, og indført i tingbogen den 17. marts 1999.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

5. I henhold til planlovens § 49 kan ejeren af den bevaringsværdige bygning "Hedehusene Kro" under visse omstændigheder forlange ejendommen overtaget af kommunen.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. juni 2006

Michael Ziegler
Borgmester

/

Jacob Nordby
Teknisk direktør

Tinglyst den 7. august 2006 under C 257


Lyst på matr. nr. 1 t, 1 rl og del af den private fællesvej matr.
nr. 12 Kallerup Gårde, Hedehusene.

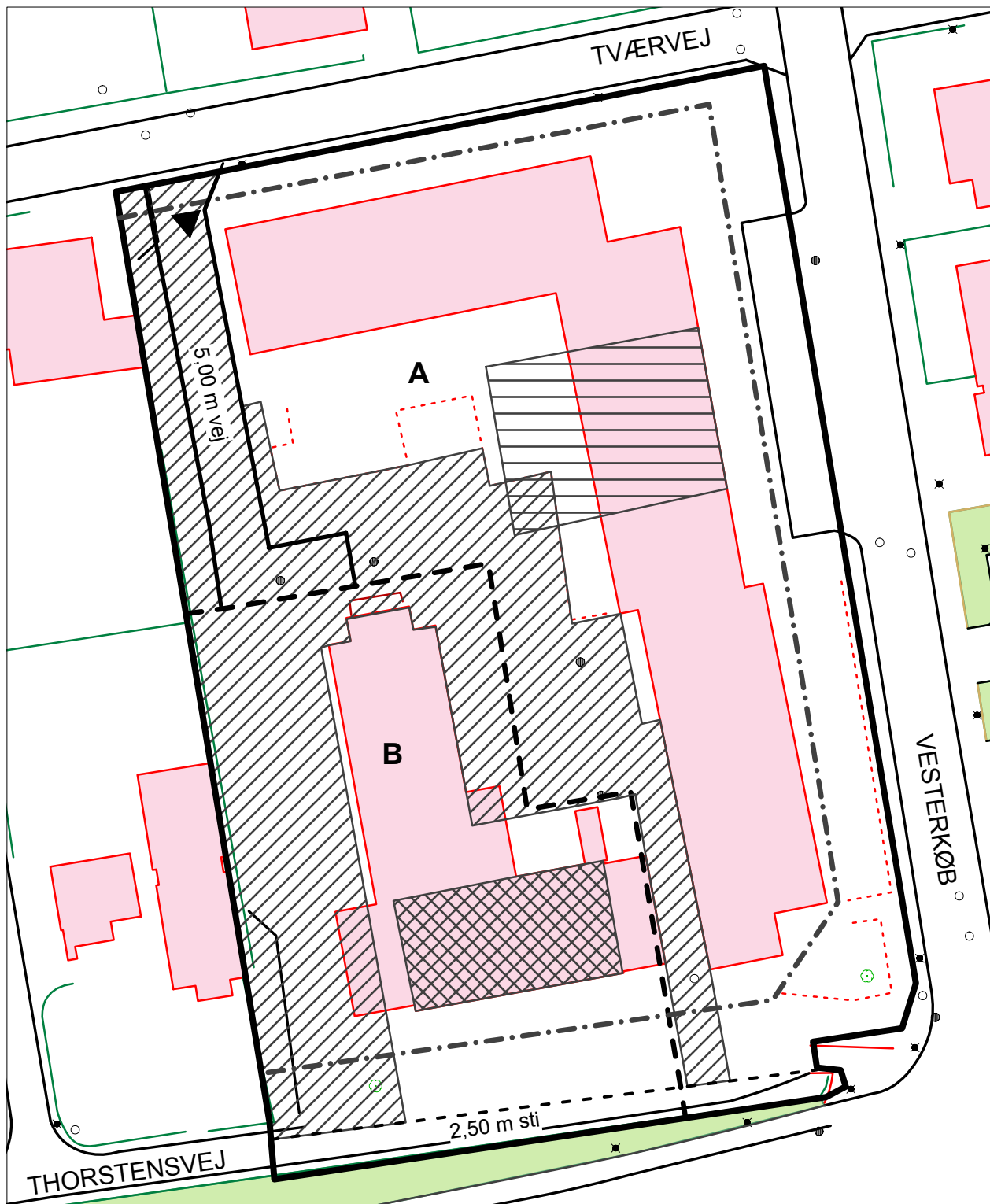
Sign: Lilian Jespersen










— Lokalplangrænse


Bilag 1

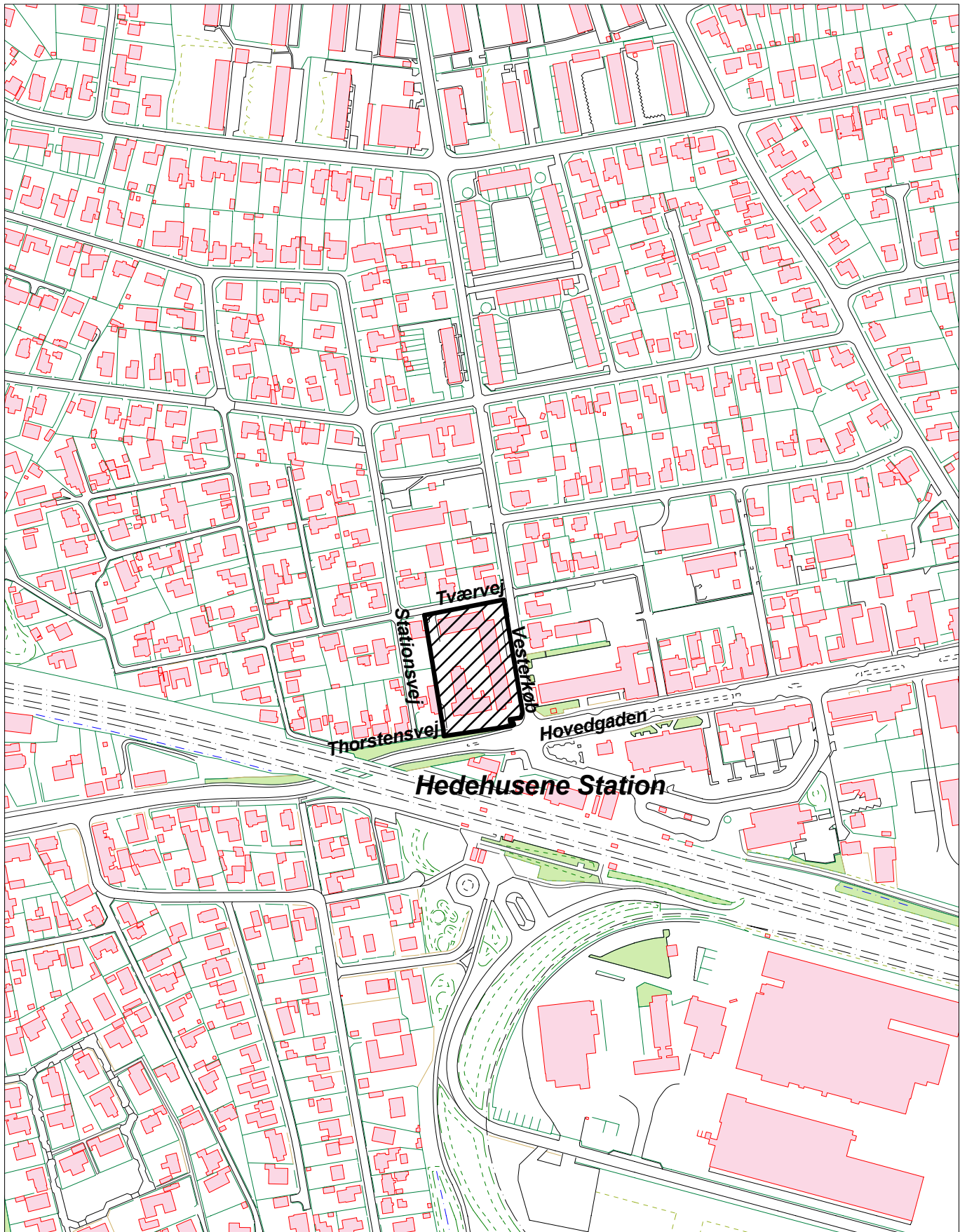
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Telefon: 43 59 10 00	
	Geodata	Lokal 1282
Lokalplan 4.30.1 Matrikelplan Kallerup Gårde Hedehusene	DATO 06-01-2006 MÅL 1: 1000 JOUR.NR. 1027846	



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Lokalplangrænse |  | kemikalieaffaldsdepot |
|  | Delområde |  | Bevaringsværdig bebyggelse |
|  | Byggelinie |  | Fælles adgangs- og pakeringsareal |
|  | Vejadgang | | |


Bilag 2

	Høje-Taastrup Kommune	
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	
Geodata	Telefon: 43 59 10 00	
	Lokal 1282	
Lokalplan 4.30.1	DATO	19-01-2006
Hedehusene	MÅL	
	JOUR.NR.	1027846



Lokalplan 4.30.1

Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282	
	Lokalplan 4.30.1 Oversigtskort	DATO MÅL JOUR.NR.	06-01-2006 1: 4000 1027846	