



# Byplanvedtægt 5-01

---

Et område beliggende nord for motorvejen, vest for motorvejstilslutningen ved Hedevej og syd for Magnoliavej

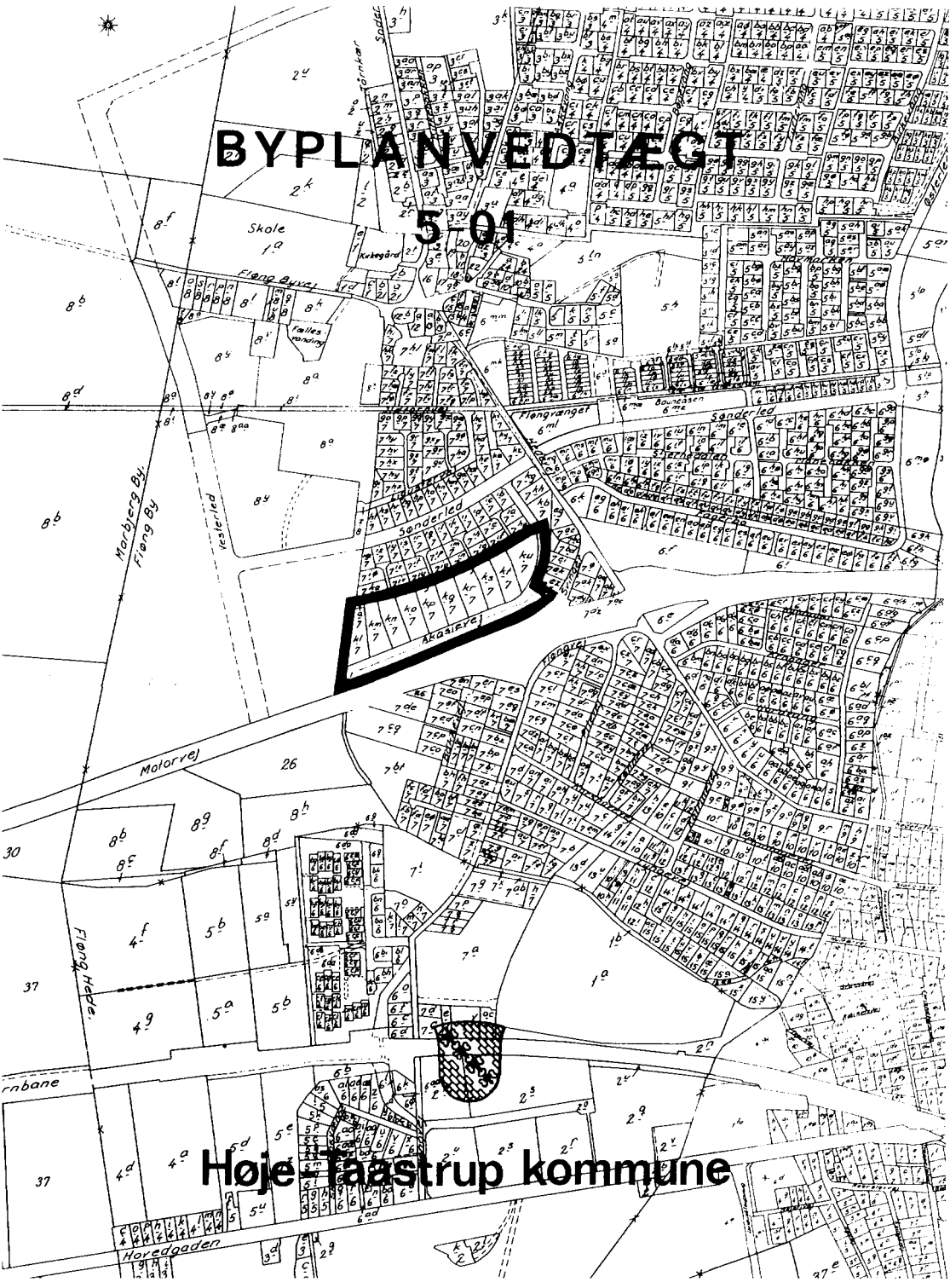
Hedehusene/Fløng

Værkstedsområde med mulighed for bolig, offentligt formål (kloakanlæg), fællesareal

**17.05.1969**

# BYPLANVEDTÆKT

## 5-01



### Høje Taastrup kommune

# BYPLANVEDTÆGT

5 - 01

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Området er beliggende nord for motorvejen, vest for motorvejstilslutningen ved Hedevej og syd for Magnoliavej i Flong.

## Indledning

### *Udstyknings- og bebyggelsesplan for et værkstedsområde i Hvedstrup-Fløng kommune.*

Området, der omfattes af byplanvedtægtens bestemmelser, udgør en del af matr. nr. 7 a Fløng by og sogn, som er beliggende nord for motorvejen og vest for motorvejstilslutningen ved Hedevej i Hvedstrup-Fløng kommune.

Området grænser mod nord og øst op til eksisterende boligområder med åben og lav bebyggelse og mod vest til landbrugsarealer (matr. nr. 8 a Fløng by og sogn). Terrænet er ret fladt og er bortset fra det afskærmende bælte langs motorvejen uden beplantning.

### *Byudviklingsplan.*

De af byplanvedtægten omfattede arealer er beliggende i det yderzoneområde, for hvilket der i følge den af Byudviklingsudvalget for Roskilde-egnen under 21. november 1961 afgivne betænkning angående partiel byudviklingsplan nr. 2 for Roskilde byudviklingsområde er givet tilsagn om dispensation til bebyggelse m. m. på nærmere i betænkningen angivne vilkår.

### *Dispositionsplan.*

Grundlaget for byplanvedtægtens udarbejdelse er et af sognerådet vedtaget og til boligministeriets godkendelse fremsendt forslag til dispositionsplan for Hvedstrup-Fløng kommunen.

Det aktuelle område er i dispositionsplanen udlagt til erhverv med blandet bolig- og værkstedsbebyggelse.

### *Byplanvedtægt.*

Byplanvedtægtens formål er dels at sikre områdets anvendelse i overensstemmelse med dispositionsplanen, og dels at tilvejebringe sådanne retningslinier for områdets udstykning, bebyggelse og benyttelse, at der kan etableres et værkstedskvarter, der vil harmonere med den omkringliggende parcelhusbebyggelse.

Som byplanvedtægtens hovedprincip er det fastlagt, at værkstedsparcellerne skal opdeles i et boligareal og et værkstedsareal med boligarealet beliggende på parcellens nordre del langs Magnoliavej og værkstedsarealet syd herfor.

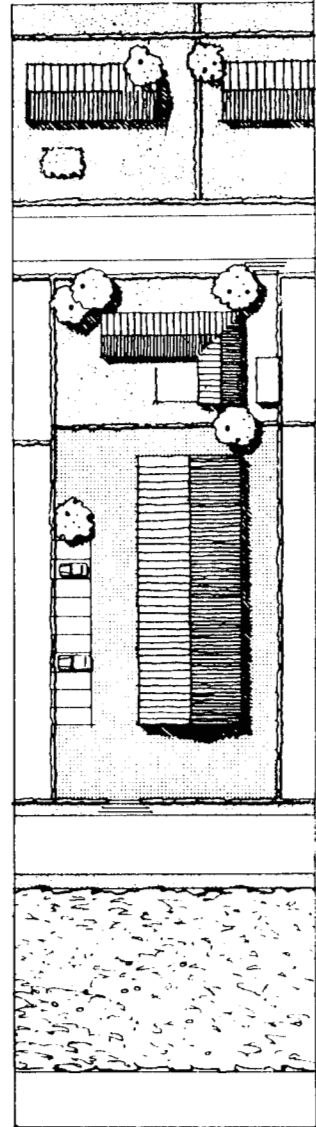
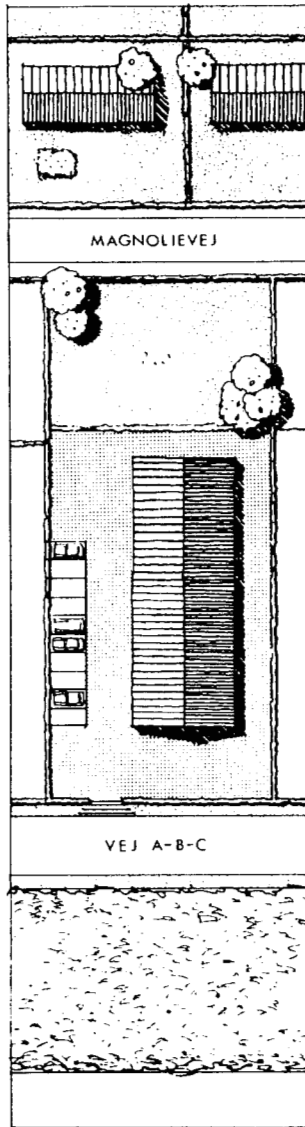
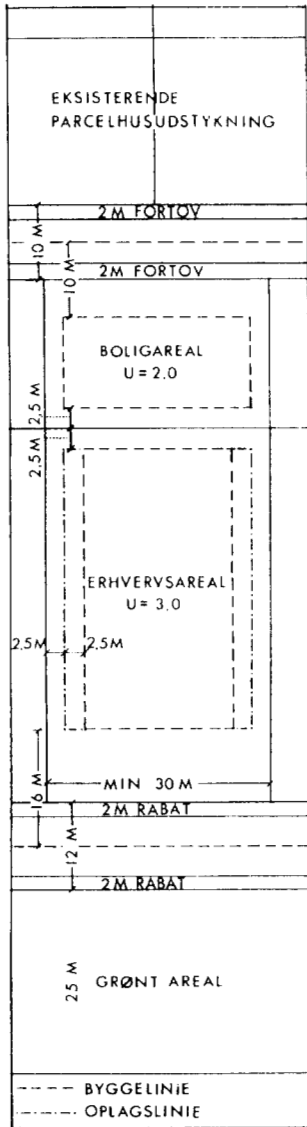
For at illustrere den tilsigtede regulering af områdets bebyggelse, benyttelse m. m. vises på plan 613/1-1-2 forslag til en bebyggelsesplan for en parcel i værkstedsområdet.

Hermed opnås, dels at Magnoliavej fortsat vil fremtræde som ren boligvej, der kan friholdes for erhvervstrafik, og dels at erhvervsbebyggelsen kan holdes i passende afstand fra det eksisterende boligkvarter. Erhvervstrafikken kan henvises til den i byplanvedtægten udlagte vej A-B-C.

Områdets trafikbetjening sker for den kørende trafiks vedkommende ad Magnoliavejs nord-sydgående del, der udmunder i den sydlige af de i dispositionsplanen udlagte to byfordelingsveje, der forløber gennem det planlagte Fløng byområde i øst-vestgående retning.

Gående og cyklende trafik kan henvises til den i dispositionsplanen på matr. nr. 8 a Fløng by og sogn udlagte hovedsti langs byplanområdets vestgrænse. Denne sti vil få forbindelse til offentlige institutioner (skolen, sportsanlæg m. m.) samt til center og kommende S-station. Forbindelse fra vedtægtsområdet til hovedsti kan etableres ved den vestre ende af de to blinde veje Magnoliavej og vej A-B-C, når stien til sin tid kommer til udførelse.

I henhold til foreliggende kloakprojekter er der langs skellet til matr. nr. 8 a reserveret areal til opstuvningsbassin og kloakpumpestation. Langs områdets grænse til motorvejen udlægges et ca. 25 m bredt bælte, der skal friholdes for bebyggelse m. m. Arealet påregnes anlagt med beplantning, således at der etableres et afskærmningsbælte langs motorvejen.



Høje - Tåstrup Kommune tegn. nr. 613/1-1-2

*Partiel byplanvedtægt nr. 1 for et område af Fløng by og sogn  
i Hvedstrup-Fløng kommune*

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område af Fløng by og sogn i Hvedstrup-Fløng kommune.

*§ 1. Byplanvedtægtens område.*

Området begrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter en del af ejendommen matr. nr. 7 a Fløng by og sogn, samt alle derfra udstykkede parceller.

*§ 2. Områdets anvendelse.*

1. *Værkstedsområde.*

- 1.1. Inden for byplanområdet udlægges de på kortbilaget uden signatur viste parcelarealer som værkstedsområde.
- 1.2. I værkstedsområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter sognerådets skøn naturligt finder plads i området. På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes en beboelseslejlighed, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Der må på ejendommene ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter sognerådets skøn er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Udendørs oplag må kun indrettes med sognerådets særlige tilladelse og vil bl. a. være betinget af, at oplaget holdes mindst 10,0 m fra vejskel og mindst 2,5 m fra naboskel.

- 1.3. Hver grund inden for værkstedsområdet skal deles i et boligareal og et erhvervsareal med boligarealet beliggende nærmest Magnoliavej. Grænsen mellem de to arealer skal i forbindelse med den første bebyggelse på grunden fastlægges som en linie parallel med Magnoliavej i en sådan afstand fra vejgrænsen, at boligarealet får en størrelse på mindst 600 m<sup>2</sup> og en bredde, der målt vinkelret på vejlinien ikke er mindre end 20 m og ikke større end 28 m. Sognerådet kan på grundlag af en godkendt bebyggelsesplan tillade, at en del af boligarealet på hjørnegrunden ved Magnoliavejs østre ende udlægges med mindre bredde end 20 m, dog ikke under 10 m.
- 1.4. Ejendommenes boligarealer må ikke anvendes til erhvervsformål. De ubebyggede boligarealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

2. *Areal til offentligt formål.*

Inden for byplanområdet forbeholdes det på kortbilaget med lodret skravering viste areal til offentligt formål (kloakanlæg).

3. *Fællesareal.*

Arealet mellem motorvejen og vej A-B-C udlægges på strækningen B-C som fællesareal for beboerne inden for byplanområdet. Arealet skal friholdes for bebyggelse og må ikke under nogen form benyttes til oplag, parkering eller lignende. I henhold til overenskomst med grundejerne skal disse beplante og vedligeholde arealet.



### § 3. Vejforhold.

#### 1. *Udlæg af nye veje.*

- 1.1. Der udlægges areal til ny vej A-B-C med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget og i en bredde af 12,0 m. I kurver udvides vejen i overensstemmelse med de af vejdirektoratet udfærdigede vejregler.
- 1.2. Der udlægges endvidere areal til vendepladser ved den vestre ende af Magnoliavej og vej A-B-C som vist på kortbilaget.
- 1.3. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilaget.
- 1.4. Adgang til ejendommenes erhvervsareal må kun ske fra vejen A-B-C.

#### 2. *Byggelinier.*

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte således som vist på kortbilaget:

Magnoliavej	10,0 m
Vej A-B-C	16,0 m

Ved vendepladser pålægges byggelinier i en afstand af 3,0 m fra vejgrænsen.

### § 4. *Udstykning.*

Udstykning inden for byplanområdet skal foretages efter de på tekstbilaget viste retningslinier.

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1200 m<sup>2</sup> eller større end 2500 m<sup>2</sup> eksklusive eksisterende og udlagte vejarealer, eller med mindre facadelængde end 30 m mod vej A-B-C og 22 m mod Magnoliavej. Bestemmelsen gælder ikke for arealer til offentlige formål.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering.

### 1. Erhvervsbebyggelsen.

- 1.1. Erhvervsbebyggelsens udnyttelsesgrad skal beregnes på grundlag af ejendommens erhvervsareal med tillægsareal fra tilgrænsende vej.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,30.

- 1.2. Erhvervsbebyggelsen må ikke opføres nærmere naboskel end 5,00 m og ikke nærmere grænse mellem erhvervsareal og boligareal end 2,50 m.

Det skal dog være tilladt på erhvervsarealet at opføre garager, udhuse og lignende mindre bygninger nærmere naboskel end 5 m i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser herom.

- 1.3. Erhvervsbygninger må ikke opføres med mere end en etage. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,00 m over terræn.

- 1.4. Sognerådet kan tillade, at den i § 2, stk. 1.2 nævnte bolig indrettes i den mod ejendommens boligareal vendende del af erhvervsbebyggelsen, når den samlede bebyggelse på erhvervsarealet overholder bestemmelserne i stk. 1.1, 1.2 og 1.3 om udnyttelsesgrad, afstande til skel og etageantal, og endvidere ejendommens boligareal friholdes for bebyggelse.

- 1.5. Udover de af byggelovgivningen følgende krav til udlæg af opholdsarealer skal der sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer inden for erhvervsarealer i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst svarende til en bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

- 1.6. Ubebyggede erhvervsarealer, der ikke anvendes til parkeringsplads, gårdsplads o. lign. skal i henhold til overenskomst med grundejerne anlægges og vedligeholdes med beplantning.

## 2. *Boligbebyggelsen.*

- 2.1. Bebyggelse, der alene skal indrettes til det i § 2 nævnte boligformål, må kun opføres på den del af grunden, som er udlagt til boligareal.
- 2.2. Boligbebyggelsens udnyttelsesgrad skal beregnes på grundlag af ejendommens boligareal med tillægsareal fra tilgrænsende vej. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.
- 2.3. Beboelsesbygningen må ikke opføres nærmere naboskel og grænse mellem boligareal og erhvervsareal end 2,50 m.
- 2.4. Beboelsesbygningen må ikke indrettes med mere end en lejlighed, og den må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,0 m over terræn.
- 2.5. Det skal være tilladt på boligarealet at opføre de til boligen hørende garager, udhuse o. lign. mindre bygninger nærmere naboskel end 2,50 m i overensstemmelse med bygge Lovgivningens bestemmelser herom.
- 2.6. Garagers og carportes portfacader skal holdes mindst 6,50 m fra vejskel.

### § 6. *Bebyggelsens ydre fremtræden.*

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på den del af ejendommene, der er udlagt som boligareal.

Skiltning og reklamering må med sognerådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde finde sted på ejendommenes erhvervsareal i det efter sognerådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.

Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter sognerådets skøn virker skæmmende.

### *§ 7. Byplanvedtægten overholdelse.*

Med mindre vedkommende sogneråd ansøges om godkendelse i behold til bygge Lovgivning af påbegyndelse af et byggeri eller anden anvendelse af en ejendom, skal der – før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres – til godkendelse af overensstemmelsen med byplanvedtægten forelægges sognerådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses.

### *§ 8. Eksisterende bebyggelse.*

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af eksisterende lovlige bebyggelse eller til fortsættelse af hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægten bestemmelser må ikke finde sted.

### *§ 9. Påtaleret.*

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Hvedstrup-Fløng sogneråd.

### *§ 10. Dispensation og ændringer i byplanvedtægten.*

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af sognerådet, såfremt karakteren af det kvarter som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter sognerådets vedtagelse og boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

*Vedtagelses- og stadfæstelsespåtegning.*

Således vedtaget af Hvedstrup-Fløng sogneråd på mødet den 17. april 1967.

RI/

2. kt. B. j. nr. 32-28-1968

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9 maj 1962) godkendes foranstående af Hvedstrup-Fløng sogneråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 1 for et værkssteds-område i Hvedstrup-Fløng kommune.

Boligministeriet, den 19. februar 1969.

P. M. V.

*E. B.*

*Munck.*

Indført i dagbogen den 17. maj 1969.

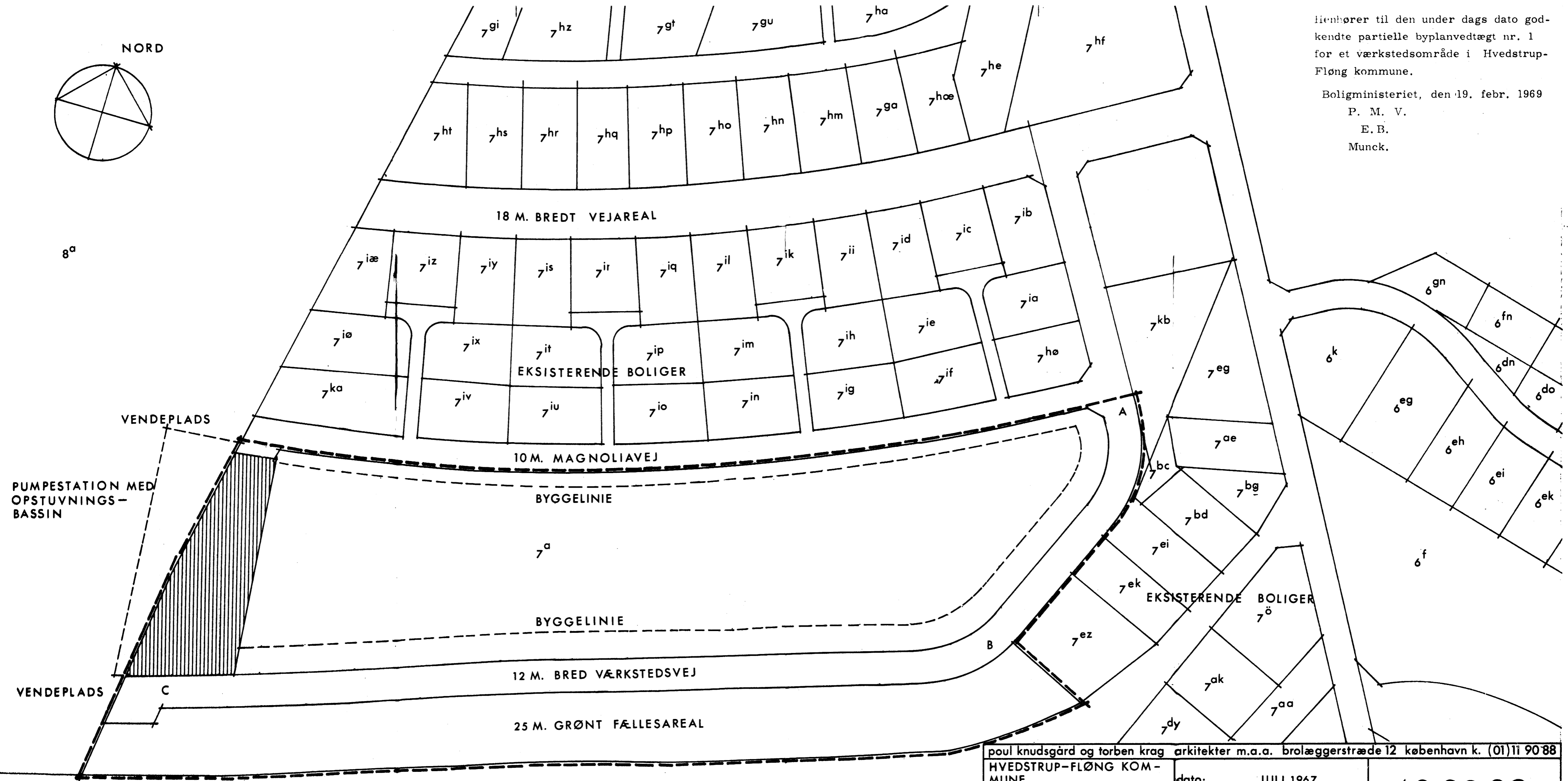
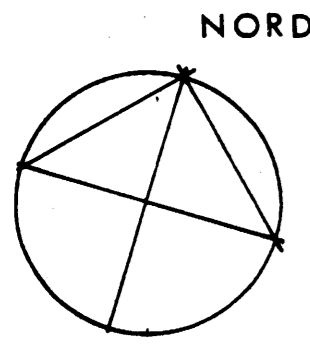
Lyst Bd. Akt nr. A 226 for så vidt ang. matr. nr. 7 a.

Roskilde Herredsret.

Kirkegaard.

tilhører til den under dags dato godkendte partielle byplanvedtægt nr. 1 for et værkstedsområde i Hvedstrup-Fløng kommune.

Boligministeriet, den 19. febr. 1969  
 P. M. V.  
 E. B.  
 Munck.



pool knudsgård og torben krag arkitekter m.a.a. brolæggerstræde 12 københavn k. (01)11 90 88	
dato: JULI 1967 mål: 1:1000 revideret:	<b>40.02.09</b>

