



Lokalplan nr. 4.03.2

Et område ved Stenalderen, øst for Fløngvej

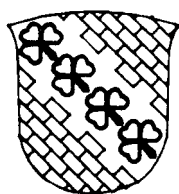
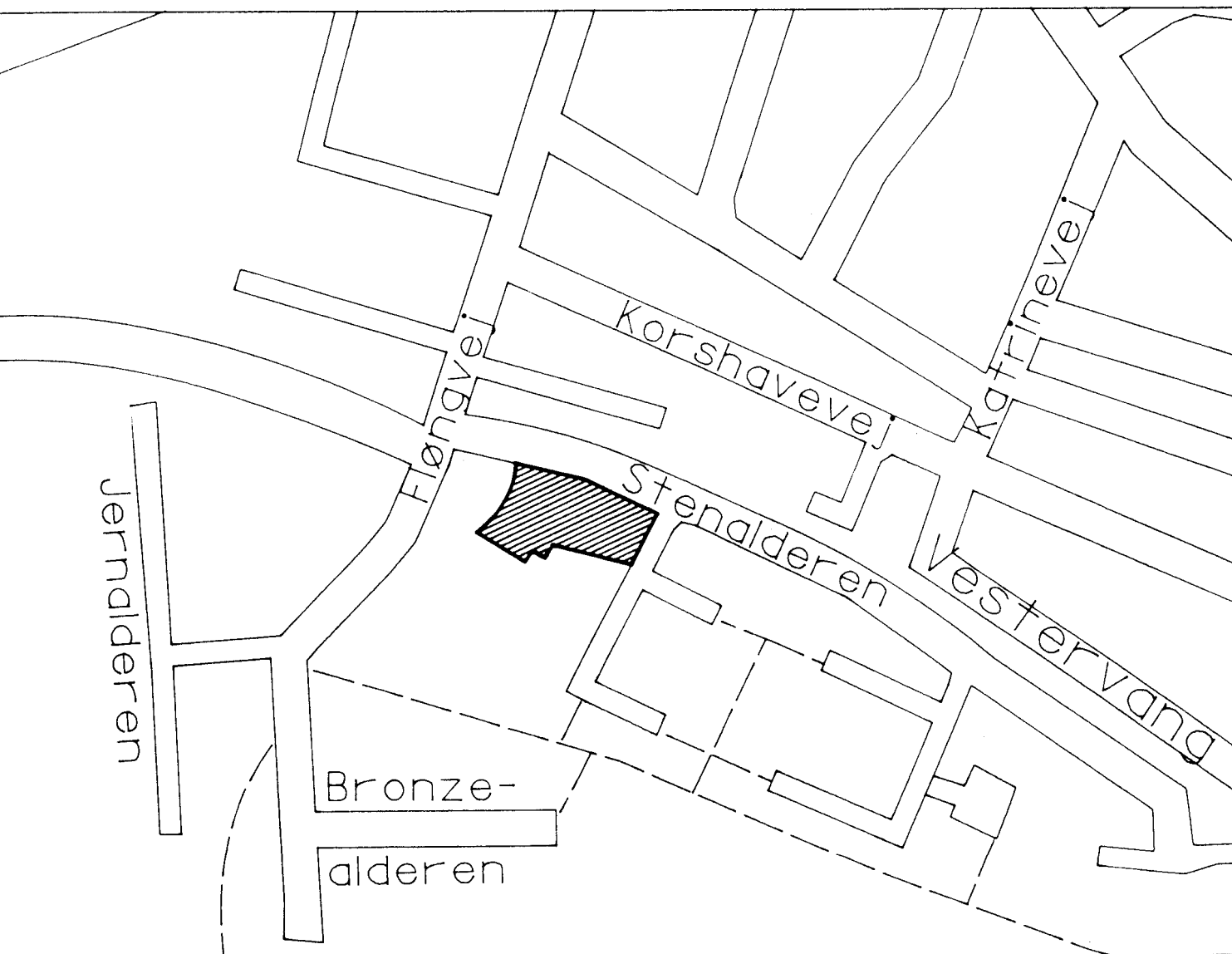
Hedehusene/Fløng

Boligområde, rækkehuse

11.11.1993

LOKALPLAN

4.03.2



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 4.03.2.

Lokalplanområdet er beliggende i Fløng på Stenalderen, øst for Fløngvej.

Indholdsfortegnelse.

Redegørelse, lokalplan 4.03.2.....	2
Planens indhold.....	2
Bæredygtig udvikling.....	2
Historie og baggrund.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Lokalplanens område.....	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	6
§ 4. Udstykning.....	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 7. Adgangsforhold.....	8
§ 8. Ubebyggede arealer.....	8
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	9
§ 10. Betingelser for ibrugtagning.....	10
§ 11. Grundejerforening.....	10
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	10

Redegørelse, lokalplan 4.03.2.

- Indledning.** Lokalplanen tilvejebringes for at muliggøre en mindre rækkehusbebyggelse indenfor området, og regulere bebyggelsens udformning, udsende, adgangsforhold m.v.
- Planens indhold.** Lokalplanen udlægger området til boligformål; Haveboligbebyggelse i højst 1 1/2 etage.
- Der kan indenfor området højst opføres 10 boliger.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 25, dog uden at medregne evt. udestuer.
- Såfremt der opføres tæt lavt byggeri i området skal bebyggelsen udformes, så der bliver et reelt fælles friareal/pladsdannelse.
- For ikke at forhindre en fortsat diskussion om udbygning af området, er der ikke i lokalplanen fastlagt en endelig bebyggelsesplan. Lokalplanen er heller ikke til hindring for at området f.eks. kan udstykkes i 4 parcelhusgrunde, som tidligere planlagt. Det tilsigtes at den nye bebyggelse tilsluttes eksisterende grund-ejerforening og fælles antenneanlæg i området. Hvis acceptable vilkår for tilslutning ikke kan opnås, bliver det dog muligt for bebyggelsen at danne egen forening og anlæg.
- 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.
- Boligernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses.
- Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.
- Bæredygtighedsprincippet kan inddeles i følgende fire hovedområder:

Kvalitet. Bebyggelsen og den enkelte bygning skal være af høj kvalitet. Målet er, at området i mange år fremover, skal være et godt boligområde. Den enkelte bygning skal være smuk i sit design, opført med gedigne materialer og i en robust konstruktion.

Energi. Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan, at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand. Bebyggelsen skal indrettes sådan, - at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt, og - at regnvand i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling til havevanding.

Affald. Bebyggelsen skal indrettes, således at mulighederne for at udnytte de ressourcer, der findes i husholdningernes affald, bliver bedst mulige.

Målene søges opfyldt delvis ved lokalplanens udformning, delvis ved hjælp af andre love og regulativer og i et samarbejde og dialog med bygherrer og fremtidige beboere.

Ved planlægning og projektering af bebyggelser, bør man gøre det muligt for de fremtidige beboere selv at gå videre. Det betyder, at byggeriet skal være forberedt for ressourcebesparende foranstaltninger, som ikke var mulige ved byggeriets opførelse.

Historie og baggrund.

Området mellem Fløng og jernbanen blev stort set udstykket midt i 70-erne. Vest for Fløngvej som rækkehuse og øst for Fløngvej som parcelhuse. Tilbage lå dog nogle mindre områder øst for Fløngvej. I 1987 blev der udarbejdet en lokalplan for et ubebygget område mellem Kobberstien og Fløngvej. Den sydlige del blev udlagt til tæt/lav boligbebyggelse, mens resten blev udlagt til parcelhuse. Parcelhusdelen blev imidlertid aldrig fuldt udbygget, og nu ønsker en gruppe af ældre hedeboere at opføre en mindre rækkehusbebyggelse til eget brug på det resterende areal.

Arealet er smukt beliggende på en skråning med en karakteristisk række af store bøgetræer på toppen. Imidlertid vender skråningen delvist mod nord med vanskelige lysforhold til følge. Bebyggelsen skal derfor ikke være for tæt, og der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 25, hvilket er relativt lavt for tæt-lavt byggeri.

Der er dog herudover taget hensyn til, at potentielle fremtidige beboere har fremkommet med ønske om at kunne bygge udestuer.

Forhold til anden planlægning.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 350. Området udlægges her til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) i højst 1 1/2 etage, med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 og med et parkeringskrav på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Selv om der i kommuneplanen benyttes udtrykket "parcelhuse" vurderes det alligevel, at lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet en bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 normalt vil blive betragtet som en tæt-lav bebyggelse, og der i øvrigt i området er flere både ældre og nyere tæt-lave kvarterer.

Lokalplanen vil afløse en del af lokalplan 4.03.1. Lokalplanen udlægger området til åben og lav boligbebyggelse. Planen indeholder desuden bestemmelser om, at bebyggelse skal opføres parallelt med adgangsvejen, og at der kun må opføres en bolig for en familie på hver ejendom. Der er i den forbindelse fastlagt en vejledende udstykningplan med mulighed for udstykning af 4 parcelhusgrunde. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 25. Mod Stenalderen, nord for bebyggelsen, fastlægges en byggelinie på 5 meter, og der må ikke være direkte adgang til Stenalderen fra den enkelte ejendom. Endelig skal det nævnes, at en række af gamle træer, som delvist står indenfor lokalplan 4.03.2.s område, pålægges bevarelsesbestemmelser.

I forslaget til lokalplan 4.03.2. gives mulighed for, at området kan bebygges som én ejendom med højst 10 boliger efter en af byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan.

Bestemmelserne om byggelinie og adgang til Stenalderen udelades, da det vurderes, at Stenalderen ikke idag har en status, der berettiger disse.

Den bevaringsværdige træække skal i princippet indgå også i den nye lokalplan, men træerne er blevet så store og en del af træerne er i så dårlig stand, at enkelte må fælles. Dette vil blive søgt kompenseret ved efterplantning af større træer andre steder indenfor området.

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Høje-Taastrup Kommune, Lokalplan 4.03.2.

Lokalplan 4.03.2. omfatter et område beliggende i Fløng ud til Stenalderen, øst for Fløngvej.

I henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

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

§ 2. Lokalplanens område.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 664 /4-1-1 og omfatter matriklerne: del af nr. 1 a, 1 bl, del af 7 g, 7 as og 7 at, alle Fløng Hede, Fløng, samt alle parceller, der efter den 13. maj 1993 udstykkes herfra.
2. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området udlægges til boligformål; haveboliger.
2. Såfremt området udstykkes med parceller på under 700 m² skal bebyggelsen indrettes, så der bliver et reelt fælles friareal/pladسدannelse for områdets beboere.
3. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, støj, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende efter byrådets skøn er til ulempe for omkringboende.
4. Der må ikke indenfor området drives erhvervsvirksomhed. Dog er det tilladt at drive sådan virksomhed, som normalt udføres i beboelsejendomme, når virksomheden drives af de, der bor i den pågældende bolig, virksomheden ikke lægger beslag på mere end 25% af den enkelte boligs bruttoetgeareal, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets karakter af boligkvarter ikke brydes.

Virksomheden må ikke medføre ulemper for de omkringboende eller medføre parkeringsbehov ud over de til ejendommen hørende p-pladser. Der må ikke skiltes med andet end almindeligt navneskilt.

5. Der må ikke indenfor lokalplanområdet henstilles eller parkeres campingvogne eller lastbiler og busser med erhvervsmæssig benyttelse.
6. Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets daglige forsyning når den udformes med hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

§ 4. udstykning.

Der kan indenfor området højst udstykkes 10 boligparceller efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsen skal udformes efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan. Inden byrådet godkender en bebyggelsesplan skal nabogrundejerforeninger dog have haft lejlighed til at udtale sig om planen.
2. I forbindelse med godkendelse af bebyggelsesplan kan byrådet tillade afvigelser fra byggelovgivningens bestemmelser om mindsteafstande mellem bygninger og mellem bygninger og nabo-skæl og sti når disse ikke har begrundelse i brandsikkerhedsmæssige forhold.
3. Der kan indenfor området højst indrettes 10 boliger.
4. Bebyggelsesprocenten indenfor området som helhed må ikke overstige 25. (Der henvises dog til stk. 4 og 7)
5. En carport pr. bolig samt småskure til fælles renovationsformål, redskabsopbevaring o.lign. medregnes ikke i bebyggelsesprocenten. Byggelovgivningens bestemmelser er i øvrigt gældende for sådanne småbygninger.
6. Ud over bebyggelsesprocenten på 25 kan der opføres udestuer på op til 14 m². Udestuernes udformning skal godkendes af byrådet. Eksempel vist på kortbilag 664/4-1-2.

Det er en forudsætning, at udestuen ikke giver uheldige skyggevirksomheder for egen eller naboejendom. Det er således ikke givet, at der kan opføres udestuer til alle boligerne.

7. Bebyggelsen må højst opføres i 1 1/2 etager.
8. Bygninger må højst have en højde på 8,5 meter fra terræn til tagkrop. Dog kan det tillades at enkelte bygningsdele som skorstene og antenner overstiger denne højde.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Byrådet skal godkende al ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse i området, herunder bebyggelsens udformning og materialer til udvendige bygningssider.
2. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 30°. Dette gælder dog ikke for carporte og udhuse.
3. Der må ikke uden byrådets tilladelse opsættes skilte eller reklamer indenfor området.

§ 7. Adgangsforhold og parkering

1. Parkering skal foregå indenfor området, eventuelt på fælles parkeringsplads i tilknytning til adgangsvej.
2. Der skal anlægges mindst en p-plads pr. påbegyndt 100 m² bruttoetageareal pr. ejendom. Dog mindst en p-plads pr. bolig.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer kan indrettes dels til private haver i tilknytning til boligerne, dels som fælles friarealer, p-pladser o.l.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom de skal være velholdte og ryddelige. Der må ikke være udendørs oplag, uindregistrerede biler o.l.
3. Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst 100 % af etagearealet.

4. Byrådet skal godkende beplantningen af områdets fælles arealer.
5. Der må kun hegnes med levende hegn.
6. Ved evt. opsætning af læmure m.v. skal der tages hensyn til skyggevirksomheden på naboarealer.
7. Den på kortbilag 664/4-1-1 viste træ-række må ikke fjernes uden byrådets godkendelse. Vedligeholdelse og evt. genplantning af træer varetages af områdets grundejerforening.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes fælles forsyningskilde for energi til opvarmning (naturgas).
2. De enkelte lejemaal kan ikke have separat udendørsantenne for modtagelse af radio og TV uden byrådets særlige godkendelse. Alle boliger skal tilsluttes det fælles antenneanlæg. Byrådet kan dog tillade, at lokalplanområdet helt eller delvist får sit eget fælles antenneanlæg. Byrådet skal godkende placeringen af en eventuel antennemast.
3. Der skal være mulighed for opstilling af affaldscontainere til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer.
4. Området skal forberedes for kommunens kommende firstrengede affaldssystem.
5. Al bebyggelse skal tilsluttes den kommunale vandforsyning.
6. Der kan indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger m.v. Byrådet skal dog give tilladelse ved større installationer.
7. Installationer til affaldsbehandling, vedvarende energi m.v. må ikke være til urimelig gene for naboer efter byrådets vurdering.

**§ 10. Betingelser
for ibrugtagning.**

Ingen nye bygninger indenfor området kan ibrugtages før:

- de i § 7 stk. 2 nævnte p-pladser er anlagt.
- de i § 8 stk. 4 nævnte fælles opholdsarealer er anlagt.
- bygningerne er tilsluttet de i § 9 nævnte lednings- og forsyningsanlæg.

§ 11. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
4. Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen sammensluttet med eksisterende grundejerforening for naboområdet, når forudsætningerne herfor er til stede.

§ 12. Ophævelse af lokalplan.

Den af Høje-Taastrup byråd den 20. juni 1987 godkendte lokalplan 4.03.1 ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup Byråd, den 26. oktober 1993

Sign.

Anders Bak
borgmester

/

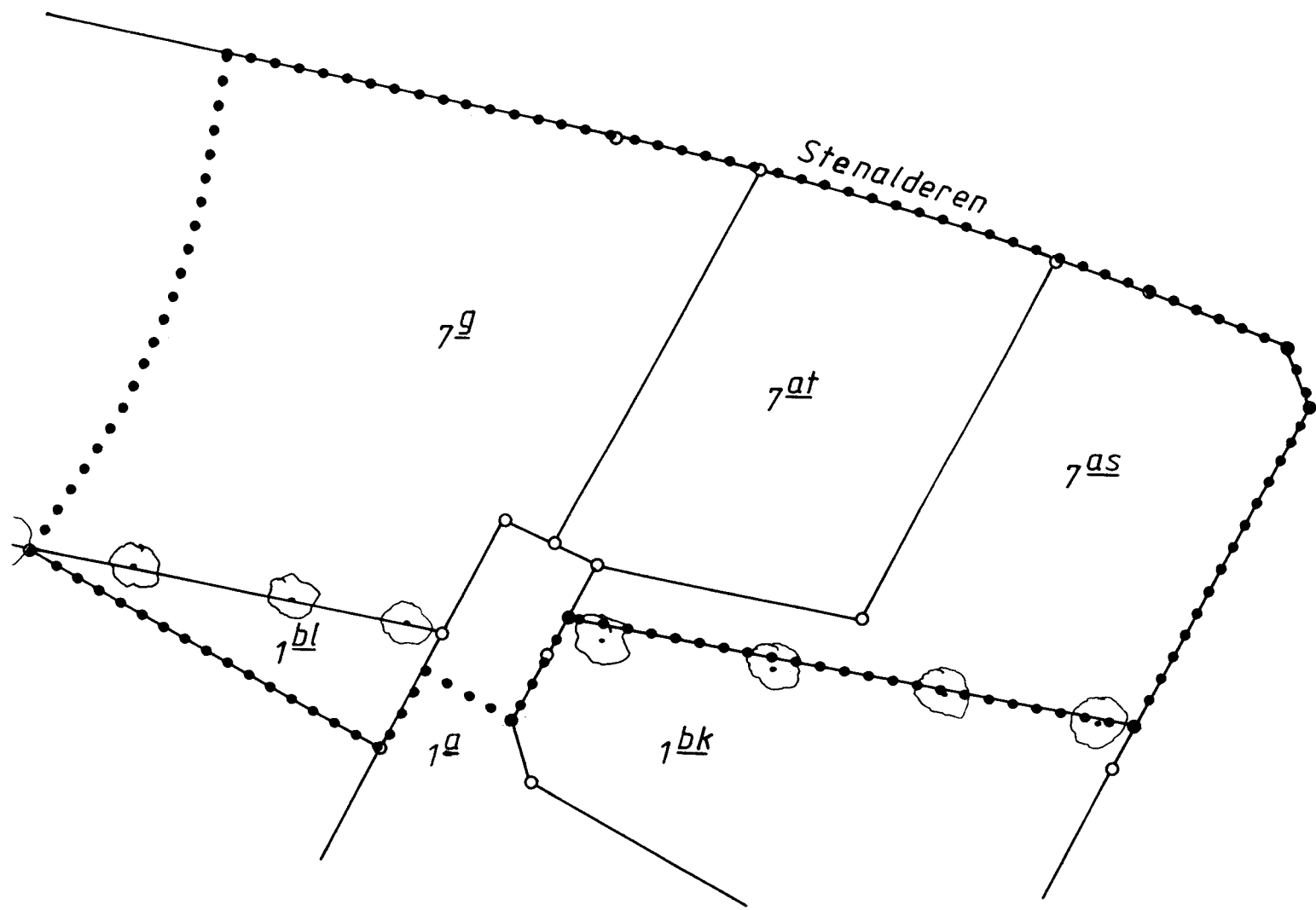
Børge Larsen
teknisk direktør

INDFØRT I DAGBOGEN
11.11.93 19283

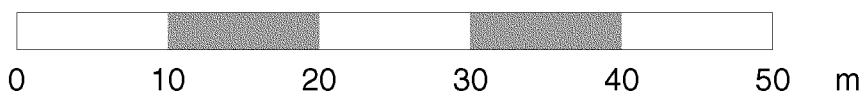
RETTEEN I TÅSTRUP
LYST.AKT. BE NR. 12

Sign.


Merete Bruun
oass.

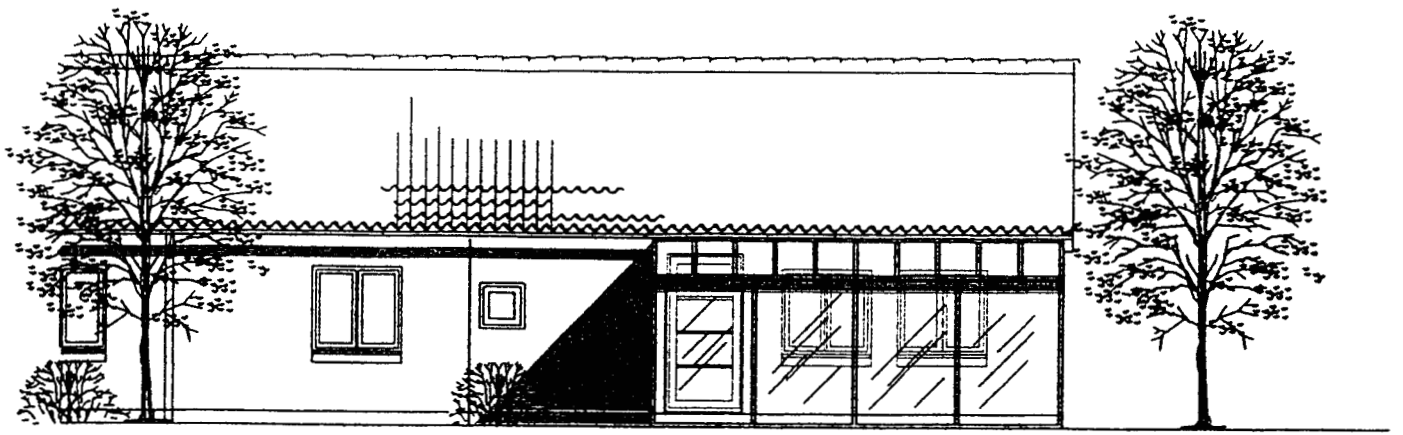


..... Lokalplangrænse

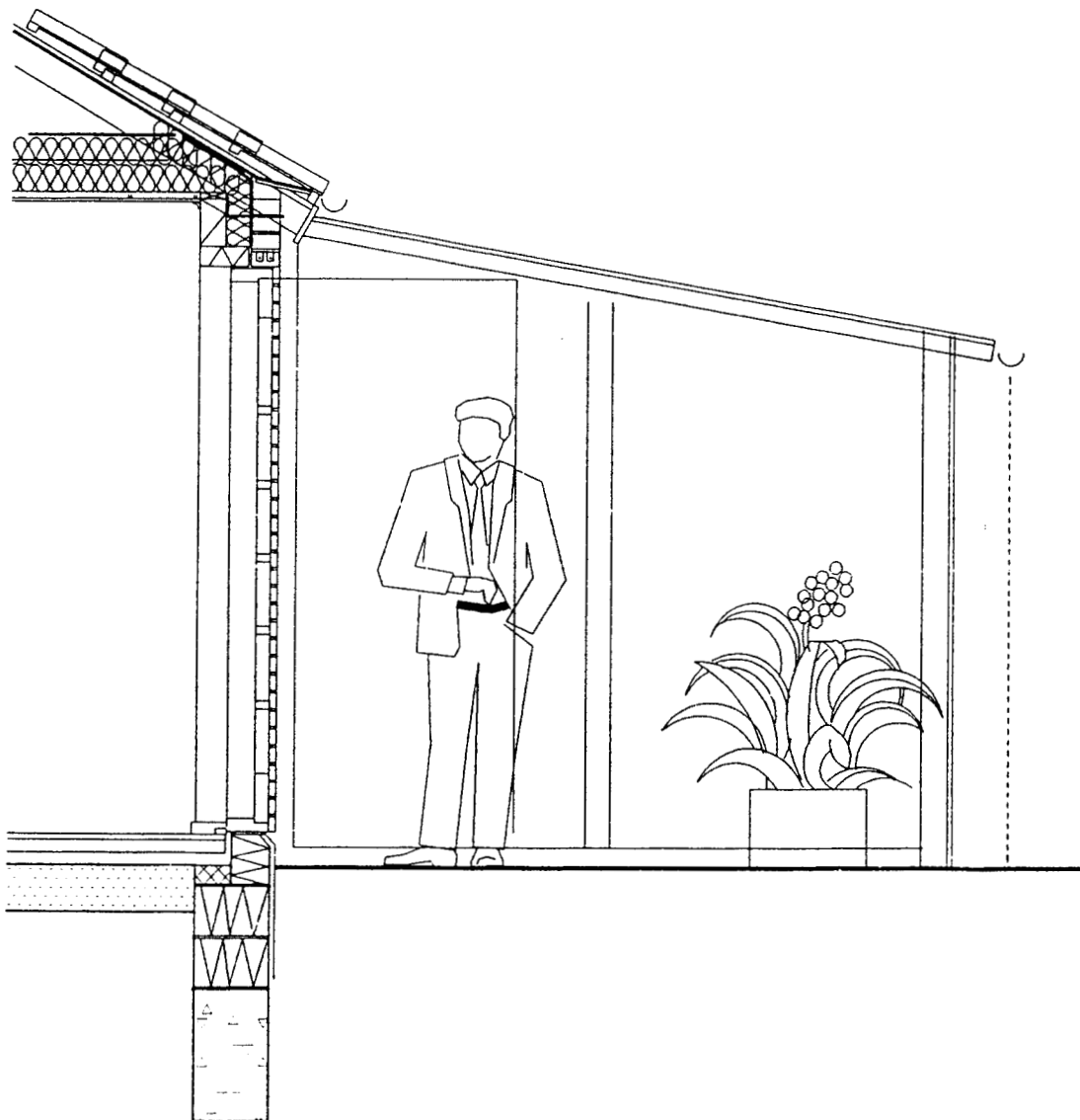


Del af Fløng Hede, Fløng


 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konstn.		
		Tegn.	1/3	2/3	3/3
Lokalplan 4.03.2 Matrikelplan		1:500	Stadsingeniør		
Rest. dato		Tegn. nr.	604/4-1-1		
Planen indeholder Grundmatrikelen er udfærdiget af		Repr. dato			



Facade 1:100



Snit i udestue

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målerhold	Konst.	
		Tegn.	teg. E. Va.	
Lokalplan 4.03.2		Byg.		
		Repr.		
Rest. dato		Tegn. nr. 604/4-1-2		
Plenen indholder		Repr. dato		
Grundmaterialet er udført af		af		