



## **Lokalplan nr. 4.06.4**

---

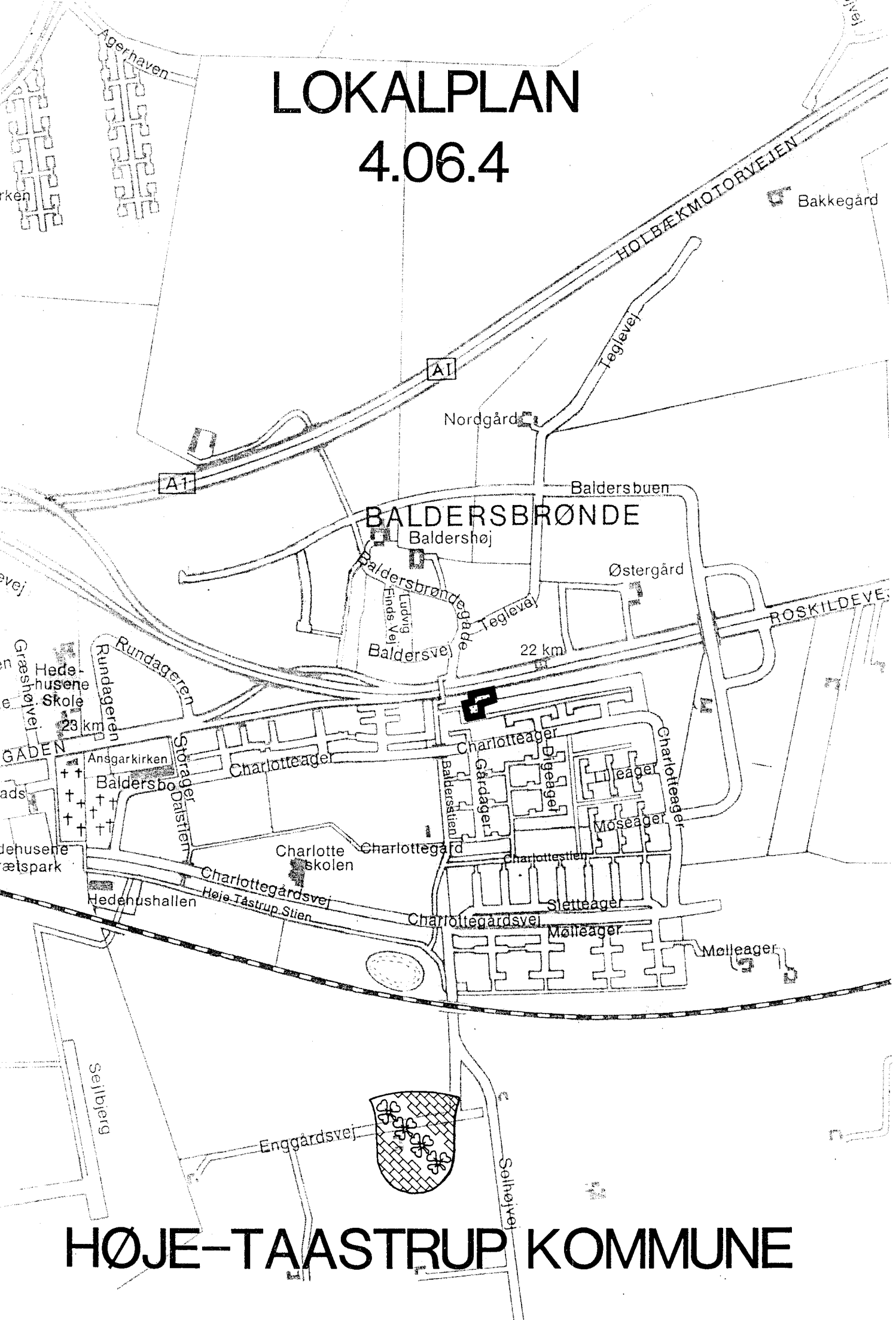
Et område mellem Roskildevej og Charlotte-  
ager

Hedehusene/Fløng

Hotel, restauration mv.

**06.05.1986**

# LOKALPLAN 4.06.4



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

# LOKALPLAN

## 4.06.4

MOTEL SVALEN I HEDEHUSENE

Høje-Taastrup kommune

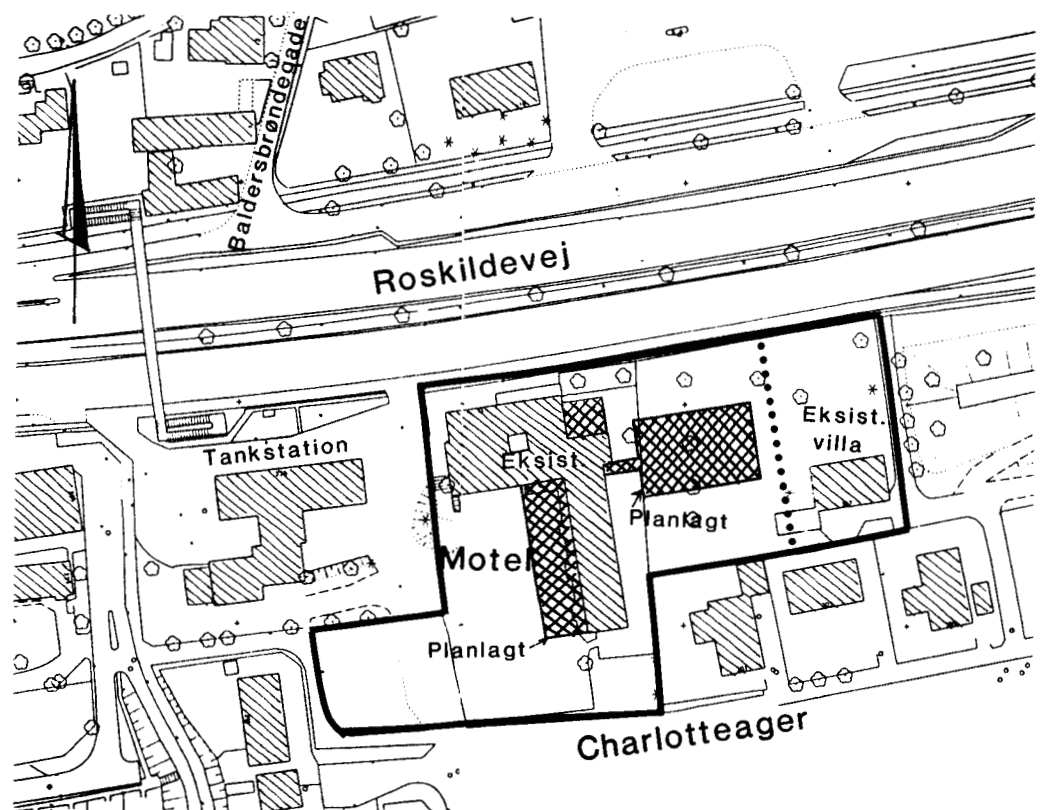
Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan 4.06.4 omfatter et område beliggende i Høhusene mellem Roskildevej og Charlotteager, og op til enden af Støjvolden mod Roskildevej.

Lokalplanen tilvejebringes med henblik på at regulere udbygningen af Motel Svalen og en tilstødende parcelhusgrund.

Motel Svalen er det eneste hotel i kommunen, og man har vurderet, at antallet af værelser må udvides for at gøre driften rationel. Arealerne ud til Roskildevej skønnes desuden at være mere egnede til hotelvirksomhed end til beboelse. Man har derfor i lokalplanen tilstræbt at gøre udbygningsmulighederne så rimelige som mulig set såvel ud fra et æstetisk hensyn som ud fra hensynet til naboer og brugere.



Forholdet til anden planlægning.

Lokalplanområdet er delvist (matr. nr. 5 h, 5 i og del af 5 g) underlagt byplanvedtægt nr. 4-06-2, godkendt i 1974.

Vedrørende den resterende del af lokalplanområdet (matr. nr. 5 eh) har der været rejst tvivl om, hvorvidt denne er omfattet af byplanvedtægt 4-06, og dermed ligger i byzone. Spørgsmålet er imidlertid formelt afklaret, og med lokalplanen vil usikkerheden være borte.

Matrikel 5 eh er belagt med en servitut, der fastlægger at "ejendommen kun må beboes af ejeren med familie". Denne servitut erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Området, der er omfattet af byplanvedtægten, er udlagt til motel, og den tilladte maximale bebyggelsesprocent er fastlagt til 37,5.

Lokalplanens bestemmelser vil ved uoverensstemmelse fortrænge byplanvedtægtens bestemmelser.

Kommuneplanens rammer for området begrænser yderligere bebyggelsesprocenten til 30, og foreskriver byggeri i højst 1½ etage.

Lokalplanen tillader for motellets område en bebyggelsesprocent på 35.

Lokalplanen udlægger desuden arealer til motelbebyggelse, som tidligere har været udlagt til havebolig.

Lokalplanen forudsætter således et tillæg til kommuneplanen.

En del af lokalplanområdet er belagt med vejbyggelinie langs Roskildevej i henhold til lov om offentlige veje.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen tilstræber at følge de i tidligere planlægning og servitutter givne retningslinier med ovennævnte undtagelser. Der fastlægges desuden mere detaljerede krav til bebyggelsens placering og udenomsarealer.

Lokalplanens rets - virkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af pla-

nen, 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 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 (eller fastholdt) 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.

Lokalplanforslaget indeholder herudover i § 12 en bestemmelse om, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Høje-Taastrup kommune.  
lokalplan 4.06.4.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, beliggende mellem Roskildevej og Charlotteager i Hedehusene.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at regulere udbygningen af det eksisterende motel samt fastlægge bestemmelser for en tilgrænsende parcelhusgrund.

§ 2. Lokalplanens område.

1. Området afgrænses som vist på vedlagte kortbilag 1230/1-1-1 og omfatter følgende matr. nr.e: del af 5 g, 5 h, 5 i og 5 eh alle Baldersbrønde by, Hedehusene, samt alle parceller der efter den 15. maj 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Området opdeles som vist på kortbilag 1230/1-1-2 i 2 delområder A og B.

Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Delområde A må kun anvendes til motel, restaurant og lignende med tilhørende funktioner, parkeringsarealer og beplantning.

2. Delområde B anvendes udelukkende til boligformål. Der kan dog tillades sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller medfører behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom. Der må således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed.

Der må ikke opføres mere end en beboelsesbygning i området, og der må kun indrettes én bolig for én familie.

§ 4. Delområde A.  
Bebyggelsens  
omfang og  
placering.

1. Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 35.
2. Bebyggelsen skal i princippet opføres inden for det på vedhæftede kortbilag til bebyggelse afstukne areal.
3. Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage, og højden af facader må ikke overstige højden af eksisterende facader.
4. Tagets hældning skal være mindst 20° og må ikke overstige 35°.
5. Langs Roskildevej gælder den af vejstyrelsen til enhver tid fastlagte byggelinie. For tiden 25 m fra vejmidten.

§ 5. Delområde B.  
Bebyggelsens  
omfang og  
placering.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage.
3. Tagets hældning må ikke overstige 45°.
4. Stuegulvskoten må højst være 30 cm over gennemsnitskoten for eksisterende terræn ved husets hjørner. Tagterrasser eller kunstigt hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvskoten, må ikke etableres. Andre væsentlige terrænreguleringer skal godkendes af byrådet.
5. Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med garagen eller beboelsesbygningen.
6. Langs Roskildevej gælder den af vejstyrelsen til enhver tid fastlagte byggelinie. For tiden 25 m fra vejmidten.



7. Ejendommen må i skel mod andre boligparceller kun hegnes med levende hegn i en højde af mindst 1,5 m. Byrådet kan tillade, at hegning udføres på anden måde, når denne sker på grundlag af en fælles plan, omfattende hele det tilstødende boligkvarter.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets samtykke.
2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
3. Vinduer i bygningsfacader mod Roskildevej skal udføres således, at udefra kommende støj reduceres med mindst 35 dB(A).
4. Område A og B adskilles af et mindst 1,80 m højt levende hegn, som etableres og vedligeholdes i fællesskab af ejerne til de implicerede grunde.

§ 7. Tekniske anlæg.

1. Der er forbud mod installering af el-varme.
2. Ejendomme indenfor området skal tilsluttes separat offentligt kloakanlæg og vandforsyningsanlæg.

§ 8. Delområde A. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.
2. Der etableres et beplantningsbælte som vist på kortbilag 1230/1-1-2. Beplantningsbæltet er mod matrikel 5 g's vestskel 1 m bredt, mod områdets sydskel 5 m bredt, og mod matrikel 5 i's østskel 2,5 m bredt.

3. Parkeringsarealer skal befæstes med fast belægning, der modvirker støvgener.

4. Ældre træer skal så vidt muligt bevares under bebyggelse af området.

§ 9. Delområde A.  
Parkeringsmuligheder og tilkørselsforhold.

1. Der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal + 1 parkeringsplads pr. 1½ værelse. Dog må der til enhver tid være tilstrækkelig med parkeringsplads på de til motel og restaurant hørende arealer til at dække parkeringsbehov for gæster og personale.

2. Parkeringspladser må ikke etableres på matr.nr. 5 eh Baldersbrønde.

3. Området har tilkørsel fra Charlottesager over matr. nr. 5 g. Denne tilkørsel skal desuden kunne benyttes af ejere og brugere af den nordlige del af matr. nr. 5 g. Området har tilkørsel fra Roskildevej via matr. nr. 5 g. Der er ikke gennemkørsel mellem Roskildevej og Charlottesager.

§ 10. Delområde B.  
Parkeringsmuligheder og tilkørselsforhold.

1. Der skal på ejendommen afsættes plads til opførelse af garage eller carport samt anlægges mindst 1 parkeringsplads på mindst 2,5 x 5,5 m.

2. Kørende adgang til ejendommen skal ske fra Charlottesager ad den 4 meter brede vej over matr.nr. 5 a.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret de i § 8 stk. 2 nævnte beplantningsbælter.

§ 12. Aflysning og  
servitutter.

Servitut om at ejendommen matr.nr. 5 eh Baldersbrøn-  
de kun må beboes af ejeren med familie, tinglyst den  
13. januar 1978, aflyses.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,  
den 18. juni 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Rønne  
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning  
(lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984  
med senere ændringer) vedtages foranstående lo-  
kalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme  
lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på  
de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 17. december 1985.

Laur. Christensen  
borgmester

/

Børge Rønne  
stadsingeniør

Indført i dagbogen 6.5.1986 15313

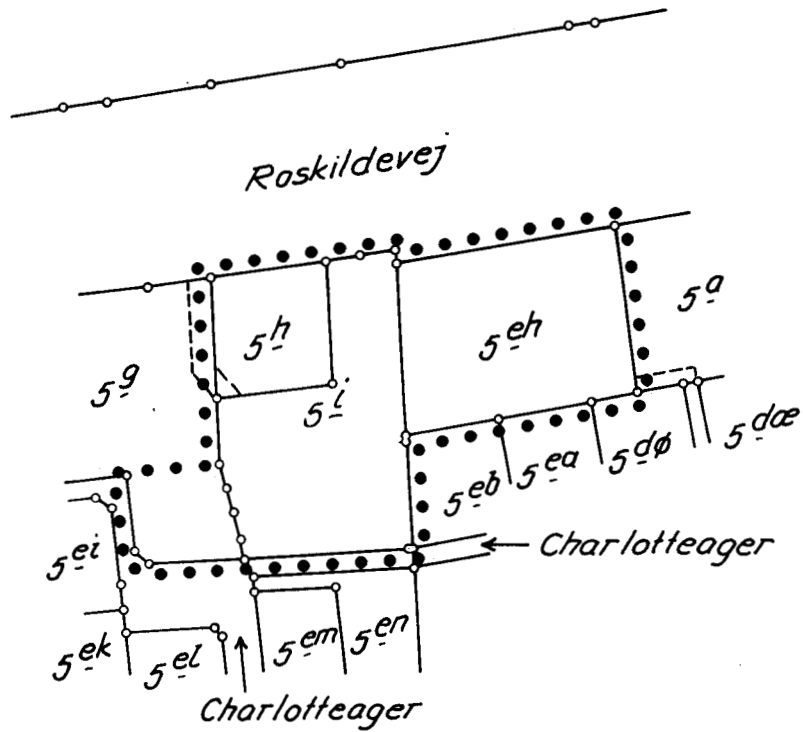
Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. AF nr. 370

Lyst på matr. nr. 5 g, 5 h, 5 i og 5 eh.

L. Jespersen  
oass.

Baldersbrønde



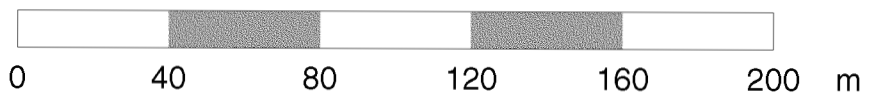
Hedehusene

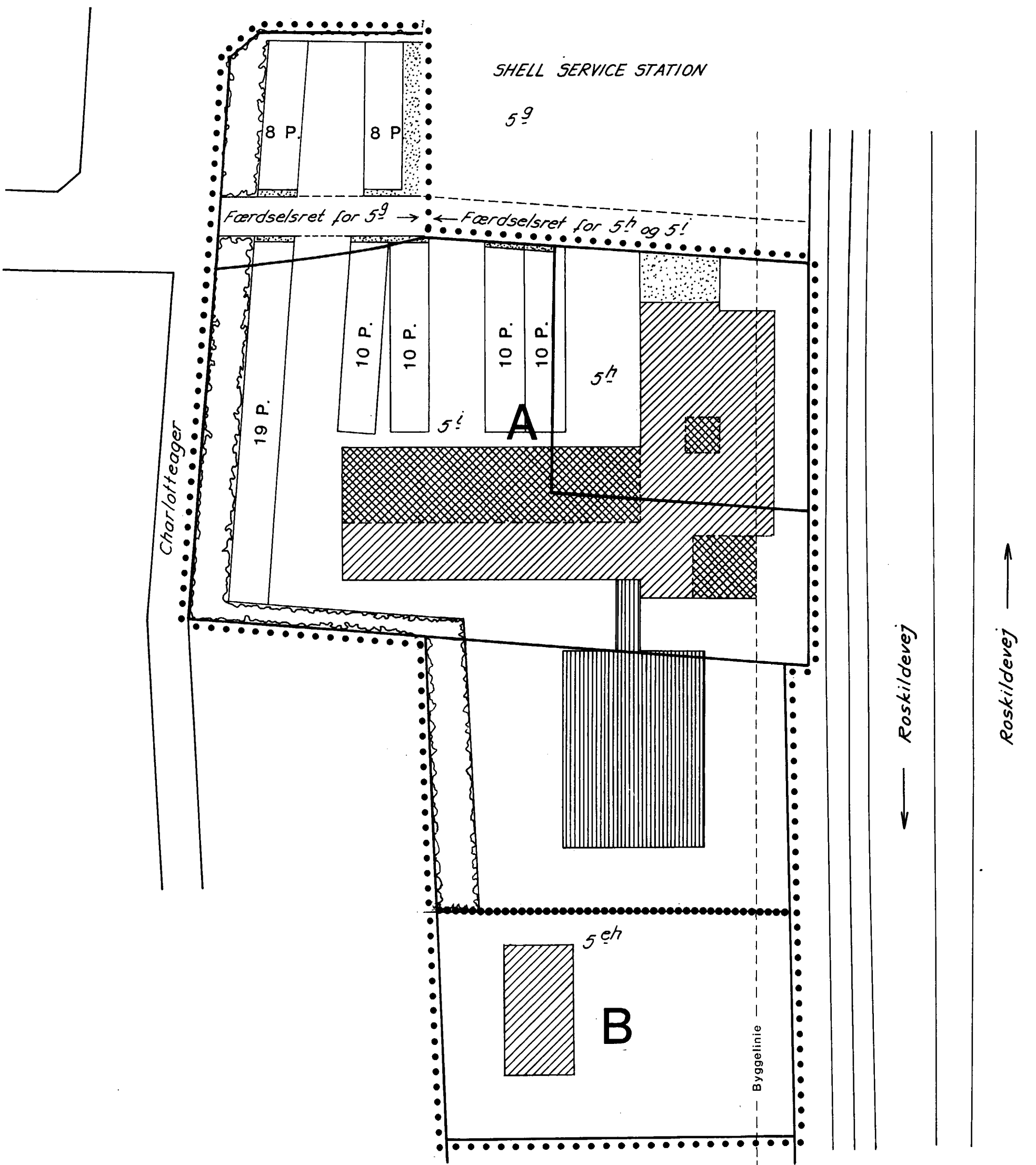
•••• Lokalplangrænse




Del af Baldersbrønde By, Hedehusene

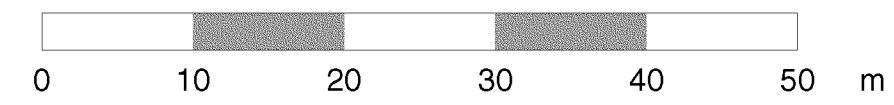
	<b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b>	
	<b>TEKNISK FORVALTNING</b>	
<b>LOKALPLAN 4.06.4</b>		
Matrikelplan		
Rettdato	Måstørrelse	Konstr. Tegn. Godk.
	1:2000	5/11/85 Byrået
Planen indeholder	Tegn. nr. 1230/1-1-1	
Grundmaterialet er udfærdiget af	Repro. dato	


EJENDOMMENES MATRIKELBETEGNELSER  
ER Å JOUR PR. 10.5.85.





- Lokalsplangrænse
- Delområde
-  Ekst. Bebyggelse
-  Etape 1.
-  Etape 2.



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Konstr.	57 HJ 85
		Tegn.	<i>[Signature]</i>
<b>LOKALPLAN 4.06.4</b> SITUATIONSPLAN		Målest. 1: 500	
Rest. dato	3/2. 85 Ek	Tegn. nr.	1230/1-1-2
Planen Grundmateriale er udfærdiget af		Repr. dato	