



# **Lokalplan nr. 4.06.5**

---

Et område, Charlotteager Gård, syd for Roskildevej

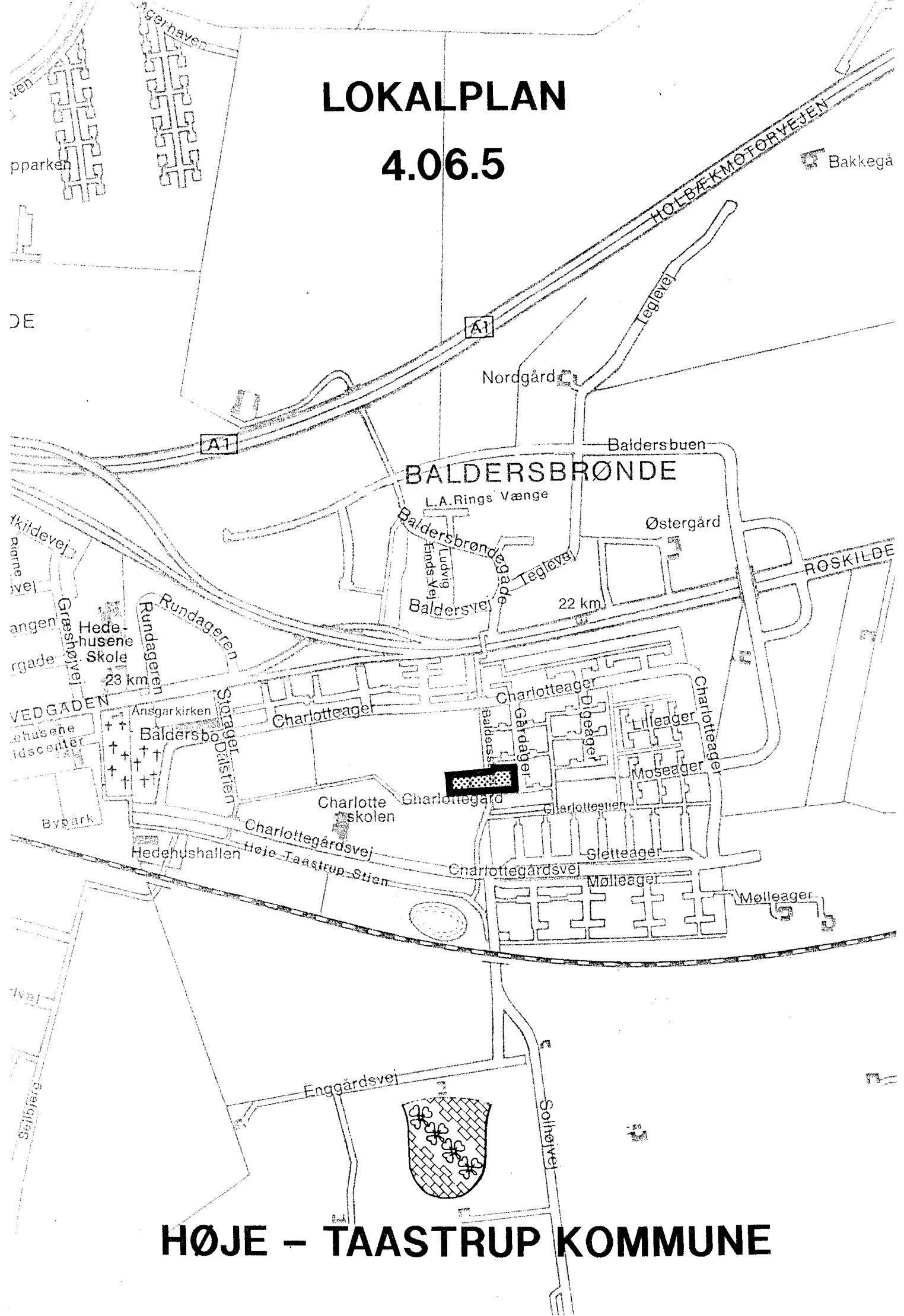
Hedehusene/Fløng

Boligformål, herunder ungdomsboliger

**23.04.1991**

# LOKALPLAN

## 4.06.5



**HØJE - TAASTRUP KOMMUNE**

# HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

## LOKALPLAN 4.06.5

Område i Baldersbrønde - Charlottesgården  
Ungdomsboliger.

## Redegørelse, lokalplan 4.06.5.

### **Indledning.**

Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udseende af bebyggelse og beplantning.

### **Planens indhold.**

Lokalplanen udlægger området til ungdomsboliger samt 2 parcelhusgrunde. Den eksisterende bygning Charlottesgården skal bevares og fortsat udgøre et markant og arkitektonisk flot indslag i landskabet med sin beliggenhed for enden af det grønne fællesareal. Ungdomsboligerne kan bygges i to etager, dog med en forholdsvis lav bygningshøjde. Der kan bygges helt ud til nordskel. Der kan bygges op til 21 1 og 1½ værelses boliger.



### Historie og baggrund.

Charlottegården er opført ca. 1860 af justitsråd Johannes Peter Langgård, der var en af egnens handlekraftige mænd. Han anlagde blandt andet et stort teglværk på Hakkemosegård og han var involveret i industriel produktion af rørdampkedler.

Charlottegården var hovedbygning til en større firelænget gård med længerne liggende mod vest. Den er opkaldt efter Johannes Peter Langgårds 2. kone, Charlotte Seydewitz.

Hovedbygningen er opført af de lokale gule teglsten og har tegltag. Den er i et stokværk med gennemgående frontspids. Der har tidligere været savtakkede gavle. Et stateligt hus, der markerer sig i landskabet. Gården har været flankeret af store træer mod nord og syd, og en del af disse er søgt bevaret ved senere udstykningsarbejder.



I 1963 købte kommunen jordene omkring gården og i de følgende 10 år blev jorden udstykket til bolig- og institutionsbebyggelse. Mod øst ligger parcelhusbebyggelse, mod nord-vest ligger etageboliger og mod syd-vest ligger rækkehusbebyggelse, samt Charlotteskolen og andre ungdomsinstitutioner. Charlottesgårdens avlsbygninger blev revet ned, og hovedbygningen blev taget i brug til mødecenter for lokale klubber og foreninger.

Da fritidscenteret "Hedehuset" blev taget i brug i august 1988, var der imidlertid ikke længere brug for Charlottesgården til dette formål, og byrådet begyndte at overveje, hvad bygningen i stedet kunne benyttes til. Ungdomsboliger må vurderes at være en god anvendelse. Der er et klart behov for boliger til unge fra de omkringliggende store boligbebyggelser. Der er desuden gode muligheder for kollektiv transport med busser på Charlottesager og Roskildevej, og fra Høje Taastrup station eller Hedehusene station kan man være i Københavns centrum på 15 - 20 minutter.

**Forholdet til anden planlægning.**

Den vestlige del af lokalplanområdet, hvor ungdomsboligerne planlægges, er omfattet af kommuneplanens ramme 375. Området udlægges her til tæt-lavt boligområde. Ungdomsboligbyggeriet vil være i overensstemmelse med rammebestemmelser undtagen hvad angår p-krav på 1 1/2 plads pr. bolig. Med henvisning til ungdomsboligernes størrelse og målgruppe findes det rimeligt at stille krav om 10 p-pladser til de 21 boliger.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 373. Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanforslagets bestemmelser er i overensstemmelse hermed.

Hele lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 4.06, som bortfalder for området med vedtagelse af lokalplanen. Den vestlige del af lokalplanområdet (ungdomsboligerne) er i byplanvedtægten udlagt til fælles friareal. Den østlige del til åben lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten fastlægger blandt andet en minimums udstykningsstørrelse på 700 m<sup>2</sup>. De to grunde, der i følge lokalplanen bliver mulighed for at udstykke, bliver på ca. 650 m<sup>2</sup>.

Charlottegården er ved en deklARATION fra 1970 sikret tilkørsel fra Gårdager. Den nord-syd gående gang- og cykelsti krydses ved kørende adgang til ejendommen. Stitrafikanterne skal sikres ved etablering af bump eller lignende ved overkørslen.

**Lokalplanens  
retsvirkninger.**

Inden byrådet kan vedtage planen endeligt, skal den i 8 uger være offentligt fremlagt, så borgere og andre interesserede har mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, 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 ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 4.06.5.

Lokalplan 4.06.5 omfatter et område beliggende i det østlige Hedehusene syd for Roskildevej.

### **§ 1. Lokalplanens formål.**

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et ungdomsboligkompleks, samt udstykning af to villa-parceller.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1307/1-1-1 og omfatter matr. nr.e 5 ee og 8 cæ Baldersbrønde by, Hedehusene, samt del af vejareal "f" samt parceller der efter den 22. oktober 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.
3. Lokalplanområdet opdeles i underområderne A og B, samt et areal til sti- og vejadgang jvf. kortbilag 1307/1-1-1.

### **§ 3. Områdets anvendelse.**

1. Underområde A må kun anvendes til ungdomsboliger med tilhørende fælles faciliteter og opholdsarealer (maksimum 21 1 og 1½ værelses boliger).
2. Underområde B må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse. Der må på den enkelte ejendom kun opføres og indrettes én bolig (fritliggende parcelhuse) for en familie.
3. Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommen ud over hvad, der er normalt for et boligområde.
4. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.



**§ 4. Udstykning.**

1. Underområde A kan ikke udstykkes i mindre parceller.
2. Underområde B kan højst udstykkes i 2 parceller, jvf. retningslinierne vist på kort- bilag 1307/1-1-2.

**§ 5. Vej og parkeringsforhold.**

1. Lokalplanområdet har vejadgang fra Gårdager jvf. kortbilag 1307/1-1-2. Kørende adgang til underområde A skal ske fra den østlige side, og der må højst være en overkørsel på maksimum 4 meters bredde.

Mellem område A og B udlægges en 10 meter bred nord-syd gående gang- og cykelsti, der krydses ved kørende adgang til underområde A.

Ved krydsningen mellem sti og adgangsvej til område A skal etableres "bump" eller lignende hastighedsdæmpende foranstaltninger for biltrafikken.

2. Der skal indenfor underområde A etableres mindst 10 p-pladser eller 1 p-plads pr. 2 boliger. Parkering af biler skal foregå på områdets nord-østlige del på parkeringsanlæg godkendt af byrådet.
3. Indenfor underområde B skal på hver ejendom afsættes plads til garage eller carport samt mindst én p-plads.

**§ 6. Bebyggelses omfang og placering.****Underområde A.**

1. Der må indenfor området højst etableres 830 m<sup>2</sup> bruttoetageareal eksklusive kældere.
2. Herudover kan opføres:
  - Et redskabsskur på højst 15 m<sup>2</sup>. Skurets udformning og placering skal godkendes af kommunen.
  - Et indgangsparti eller lignende med et bruttoetageareal på op til 35 m<sup>2</sup>.

3. Der kan ikke opføres garager, carporte m.v.
4. Den eksisterende bygning må ikke nedrives eller ændres uden kommunens særlige tilladelse.
5. Ny bebyggelse må ikke opføres øst for den eksisterende bebyggelse.
6. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,0 meter over gennemsnittet for de to højst beliggende terrænkoter ved hushjørner.
7. Bebyggelsen kan opføres helt ud til nordlige skel.
8. Ny bebyggelse må ikke gemme den eksisterende bebyggelse Charlottesgården, og placering og dimensioner skal godkendes af byrådet.

#### **Underområde B.**

9. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overskride 25.
10. Bygninger må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage.
11. Bygninger skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvej.
12. Tagets hældning må ikke overstige 45°.
13. Stuegulvskoten må højst være 30 cm. over gennemsnitskoten for eksisterende terræn ved husets hjørner, eller gennemsnitsvejkote ved parcellens hjørner mod boligvej eller vendeplads.
14. Forskudt etage må max. udgøre halvdelen af det bebyggede areal, og må ikke placeres nærmere end 5 meter mod nabo, vej eller sti.
15. Tagterrasser eller åbne opholdsarealer hævet over stuegulvskote, herunder i galv-trekanter, må ikke etableres.
16. Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med garagen eller beboelsesbygningen.

**§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden.**

**Underområde A.**

1. Udseendet af den eksisterende bygning, Charlottesgården, må ikke ændres uden byrådets tilladelse.
2. Ny bebyggelse skal opføres i samme materialer og så vidt muligt samme farver som den eksisterende bebyggelse (gule teglsten og tegl på tag). Det gælder dog ikke småbygninger som nævnt i § 6 stk.2.
3. Al ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse og godkendes af byrådet.
4. Ny bebyggelse skal have symmetrisk tag med mindst 35 ° hældning.
5. Tilslutning mellem tag og facade og tag og gavl skal udføres med gesims eller tilsvarende og uden yderligere tagudhæng.
6. Vinduer udføres som hul i mur og i facader og kviste skal der som hovedregel være fagdelte vinduer á la Dannebrog. Det kan tillades at vinduer udføres som kombineret facade og tagvindue. Byggeri i nordskel udføres med sådan facade, at indkigsgener forhindres.
7. Byrådet kan give tilladelse til at ovennævnte bestemmelser fraviges, hvor dette er nødvendigt for at kunne etablere anlæg for produktion af vedvarende energi.

**Område B.**

8. Facader skal fremtræde enten i ubehandlede byggematerialer, vandskurede eller malede. Der må ikke anvendes farver, som efter byrådets skøn bryder den tilstræbte helhedsvirkning i området.

**§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning.**

1. Beplantning og hegning mod naboskel skal ske efter byrådets anvisninger. Indenfor underområde B skal der hegnes med levende hegn i en højde på mindst 1,5 meter.
2. Området skal fremtræde pænt, ryddeligt og velplejet. Der må ikke henstå uindregistrerede biler eller lignende.

3. Der må ikke henstilles lastbiler på området.
4. Haveanlægget på den østlige del af underområde A må kun ændres med byrådets tilladelse. Haveanlæg indenfor underområde A skal i øvrigt godkendes af byrådet.
5. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke anvendes til gårdsplads eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.
6. Eksisterende træer skal så vidt muligt skånes ved nybyggeri. Træer på den østlige og sydlige del af underområde A må ikke fjernes uden byrådets tilladelse, jf. kortbilag 1307/1-1-2.

**§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.**

1. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal varmforsynes efter kommunens anvisninger. Der må ikke uden byrådets tilladelse opvarmes med el.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige vandforsynings- og kloaknet.
3. Indenfor underområde A må ikke opsættes separate udendørsantenner. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles radio- / tv-antenneanlæg med tilslutningsmulighed for alle områdetets beboere.

Der kan efter byrådets godkendelse opsættes antenne til brug for radioamatører.

**§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.**

- Før ny bebyggelse tages i brug skal:
1. Bebyggelsen være tilsluttet de i § 9, stk. 1 og 2 nævnte forsyningsanlæg.
  2. De i § 5, stk. 2 og 3 nævnte p-pladser være anlagt.

**§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt.**

Den af boligministeriet den 29. september 1971 godkendte byplanvedtægt 4.06 for Høje-Taastrup Kommune ophæves for den del, som omfatter nærværende lokalplanområde.

**Vedtagelses-  
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 19. marts 1991.

sign.

Anders Bak  
borgmester

/

Børge Larsen  
teknisk direktør

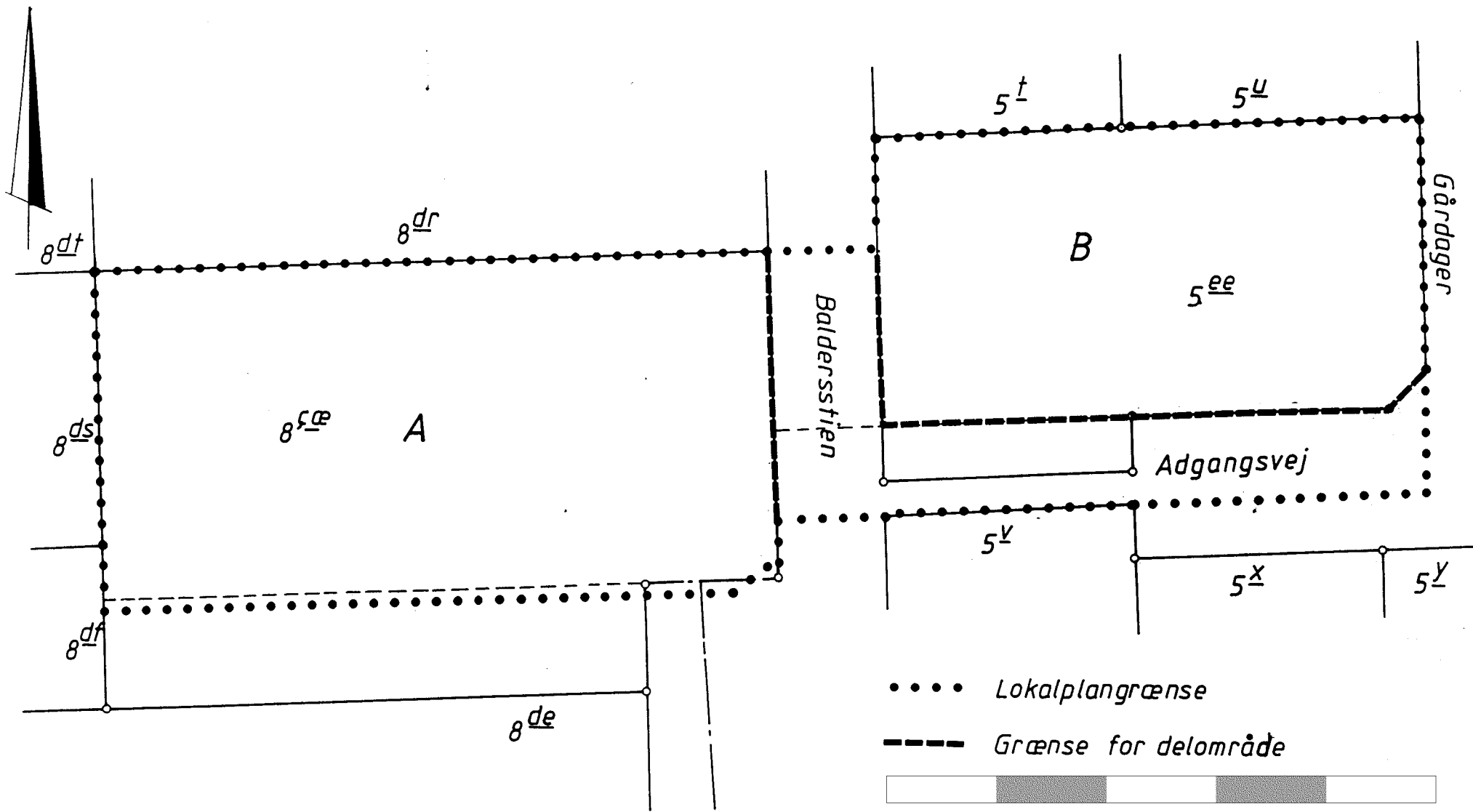
INDFØRT I DAGBOGEN

23.04.91                      05529

RETTEEN I TÅSTRUP  
LYST.AKT. G NR. 381


sign.

L. Jespersen  
o.ass.

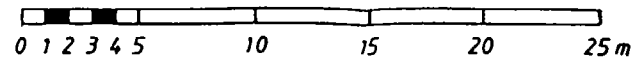
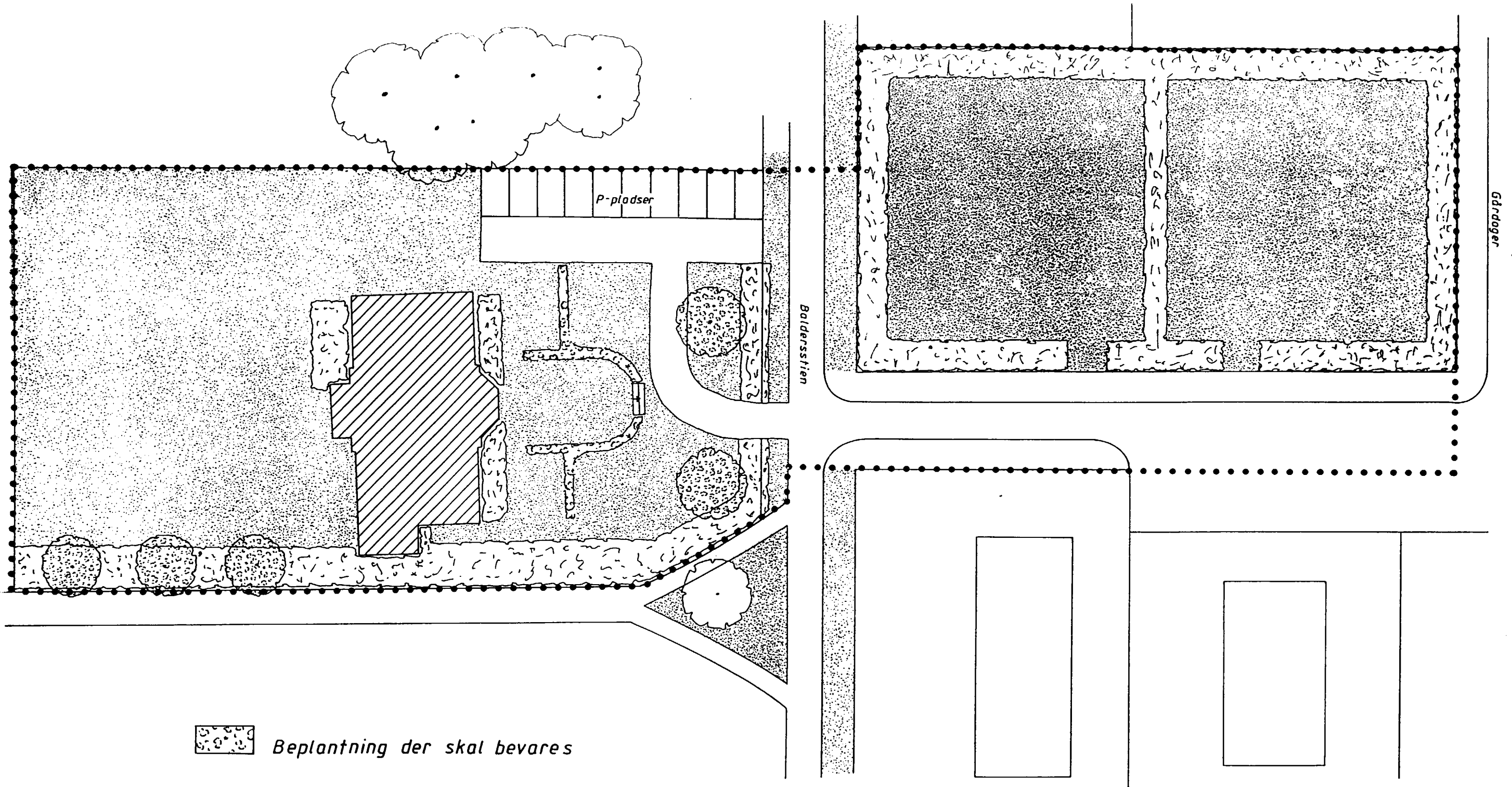


. . . . Lokalplangrænse  
 - - - - Grænse for delområde  
 0 10 20 30 40 50 m

Del af Baldersbrønde By, Hedehusene

 <b>HØJJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målerhold	Konstr.
		Tegner: <i>dnw, e, ka</i> Dato: <i>10/1</i> Ingeniør: <i>Reger</i>	
<b>Lokalplan 4.06.5</b> Matrikelplan		1:500 nr. 1307/1-1-1	
Rest. dato		Tegn. nr.	
Planens indhold		Repro. dato	
Grundmaterialet er udfærdiget af			

Matrikelbetegnelserne er a jour pr. 22.10.1990



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**  
**TEKNISK FORVALTNING**

Lokalplan 4.06.5

Målt: \_\_\_\_\_  
 Tegnet af: *du*  
 Godt: \_\_\_\_\_

Revis: \_\_\_\_\_  
 Tegnet af: \_\_\_\_\_  
 Godt: \_\_\_\_\_

1307/1-1-2

Revis: \_\_\_\_\_