



Lokalplan nr. 4.16.6

Et område mellem P. Mortensensvej og
Knudsvej

Hedehusene/Fløng

Åben-lav boligbebyggelse

03.04.1998

LOKALPLAN

4.16.6



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.16.6

Lokalplanområdet er beliggende i Hedehusene omkring Reerslevvej, mellem P. Mortensensvej og Knudsvej.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 4.16.6.

| | |
|--|---|
| Indledning | 2 |
| Lokalplanens indhold..... | 2 |
| Beskrivelse af området..... | 2 |
| Forholdet til anden planlægning | 3 |
| Bæredygtig udvikling..... | 3 |
| Lokalplanens retsvirkninger..... | 4 |
| Lokalplanens midlertidige retsvirkninger | 4 |

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.16.6.

| | |
|---|---|
| § 1. Lokalplanens formål | 5 |
| § 2. Lokalplanens område og zonestatus | 5 |
| § 3. Områdets anvendelse | 5 |
| § 4. Udstykning | 6 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering. | 6 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 6 |
| § 7. Ubebyggede arealer, parkering. | 7 |
| § 8. Veje og stier | 7 |
| § 9. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand. | 7 |
| § 10. Ophævelse af lokalplan..... | 8 |
| Vedtagelsespåtegning | 8 |

Redegørelse, lokalplan 4.16.6.

Lokalplanen omfatter et område beliggende i Hedehusene omkring Reerslevvej, mellem P. Mortensensvej og Knudsvej.

Indledning

Lokalplanen udarbejdes for at fastlægge forbindelsen mellem den overordnede sti fra Hedeland og den overordnede sti mellem Hedehusene station og Industribyen i det syd-østlige Hedehusene.

Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser om områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udformning af bebyggelse, beplantning, adgangsforhold m.v.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til åben lav boligbebyggelse, parcelhuse. Ud til Reerslevvej er der mulighed for at etablere detailhandel i beskedent omfang.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser fra lokalplan 4.16. videreføres i princippet.

Lokalplanen udlægger desuden forløbet af den i kommuneplanen udlagte overordnede sti indenfor området. Denne skal på strækningen følge de eksisterende veje og stier, Reerslevvej, P. Mortensensvej og Poppelvænget.

På den involverede strækning af Reerslevvej åbnes der mulighed for at etablere trafikregulerende foranstaltninger, for at stitrafikken kan afvikles forsvarligt. P. Mortensensvej er en blind villavej med meget lidt trafik, og det vurderes, at den uden ændringer også kan bære stitrafikken. Poppelvænget er en del af den eksisterende syd-nord gående overordnede sti.

Beskrivelse af området.

Området er en del af en større udstykning, som fandt sted på jorder tilhørende Hedehus teglværket. Bebyggelsen blev påbegyndt i begyndelsen af århundredet, og området domineres stadig af mindre murede villaer fra den tid.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens ramme 358. Det udlægges her til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Området er omfattet af lokalplan 4.16., der blev vedtaget af byrådet i 1978.

I lokalplan 4.16. §12 stk. 1. udlægges bl.a. en gennemgående sti i 7 meters bredde i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede stisystem. Det forudsættes i lokalplan 4.16, at stien får et direkte forløb mellem stitilslutningen til Hedeland og stien syd for erhvervsområdet (Industristien, se kortbilag). Kommunen har eksproprieret jord til formålet.

Med vedtagelse af lokalplan 4.16.6. fastlægges et stiforløb, der indenfor området følger de eksisterende vej- og stiforløb: Reerslevvej, P. Mortensensvej og Poppelvænget. Bestemmelserne om et 7 meters udlæg til stifunktionen vil således ikke blive opretholdt.

Kommunen kan efter vedtagelsen af lokalplan 4.16.6. afhænde de tidligere eksproprierede arealer til boligformål.

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.

Kvalitet.

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materialeøkonomisk 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. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. bilvask, havevanding m.v.)

Affald.

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

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende 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.

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.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må området, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsætte som hidtil.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.16.6.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Hedehusene, omkring Reerslevvej mellem P. Mortensensvej, Knudsvej og Poppelvænget. Se bilag 1.

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen af området til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse, samt fastlægge forløbet af den overordnede sti indenfor området.
- § 2. Lokalplanens område og zonestatus**
1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne nummer: 1 az, 1 bb, 1 bc, 8 h, 8 i, 8 p, 8 q, 8 r, 8 z, 8 ø, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 10 d, "p" og del af matrikel 7 m, alle Kallerup Gårde, Hedehusene og del af matrikel nr. "n", Reerslev by, Reerslev, samt alle matrikler, der efter den 21. maj 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
 2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.
- § 3. Områdets anvendelse**
1. Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse. Området omfatter desuden veje og stier.
 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
 3. Det er tilladt, at der på den enkelte ejendom drives sådan erhvervsvirksomhed som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden drives af beboerne og kun optager en mindre del af boligens areal (max. 25%). Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Der må ikke foretages egentlig skiltning. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende eller give anledning til parkeringsbehov, som ikke kan dækkes indenfor ejendommen.

4. Mod Reerslevvej kan ovennævnte erhvervsvirksomhed omfatte detailudsalg i begrænset omfang med tilhørende passende udstillingsvindue og skilte. Skiltning må kun omfatte Ejers navn og branchen. Skilte skal tilpasses facaden, og monteres indenfor denne. Skiltning må sammenlagt højst dække 1 m².

§ 4..Udstykning.

Ingen boligparcel må udstykkes mindre end 700 m² netto. Grunde skal udstykkes, så de kan indeholde et rektangel på mindst 20 X 30 meter.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 meter over terræn.
4. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under huset.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningsider (facader og tag) skal anvendes traditionelle materialer, tegl, puds, træ, glas, gasbeton, beton, skifer eternitplader m.v. Farver skal holdes indenfor almindeligt anvendte nuancer i hvid, grå, rød, gul, brun (bejdse) og sort.
2. Vinduer og døre skal males eller bejdses i hvid, grå, grøn, blå, gul eller brun, eller behandlet med klar lak.
3. Tage skal have en hældning på mellem 25⁰ og 45⁰. Udhuse, carporte, garager og småbygninger undtaget.
4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer, parkering.

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.
2. Alle udendørsarealer skal holdes ryddelige og ordentlige. Der må ikke være oplag, henstilles uindregistrerede biler og lignende.
3. Der må ikke være fast henstillingsplads for biler over 3500 kg.
4. Al parkering skal kunne foregå på egen grund. Der skal udlægges mindst en parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bruttoetageareal.

§ 8. Veje og stier.

1. Eksisterende veje opretholdes. Der udlægges overordnede stier som vist på kortbilag 1.
Reerslevvej har en bredde på 7.8 meter.
P. Mortensensvej har en bredde på 4.3 meter.
Poppelvænget har en bredde på 5.4 meter.
2. Stifunktionen afvikles indenfor de nuværende vejprofiler.
3. På Reerslevvej, på stykket fra P. Mortensensvej til Industrivej (sti), kan etableres trafikregulerende foranstaltninger i form af vejindsnævring, bump m.v. af hensyn til de bløde trafikanter.
4. Der må højst være én 3 meter bred overkørsel til hver ejendom.

§ 9. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.

1. Bebyggelsen tilsluttes kollektiv energiforsyning - naturgas. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning,
3. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovationsordning. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug fra boliger jvf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affald og genbrug skal kunne afhentes jvf. regulativets bestemmelser. Det vil

sige med nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

4. Der kan indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger, nedsivning af regnvand fra tag, såfremt jordbundsforholdene tillader det. Byrådet skal dog give tilladelse ved større installationer.

§ 10. Ophævelse af lokalplan.

Den af Høje-Taastrup byråd den 11. oktober 1978 vedtagne lokalplan 4.16. ophæves for det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 17. februar 1998.

Anders Bak
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 3. april. 1998 under nr.: **6799**

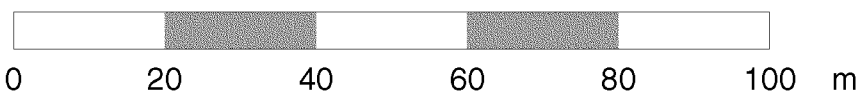
Retten i Taastrup

sign.:

Elise Black Jensen



- Lokalplangrænse
- Overordenet sti



| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| Korttitel: LOKALPLAN 4J6.6 | | Bilag 1 |
| Bynavn: Hedehusene | Af deling: plan-bygge-miljø | Dato: 26. Jan. 1998 |
| Jr.nr.: IIII/9-0001 | Målforshold 1:1000 | Sign.: |
| HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP | | Tlf.: 4359 1000 Fax.: 43591005 |