



Lokalplan nr. 4.18.14

**Butikker, liberalt erhverv,
restaurationsvirksomhed, offentlig
service, kulturelle aktiviteter, boliger o.l.**

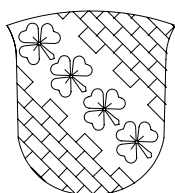
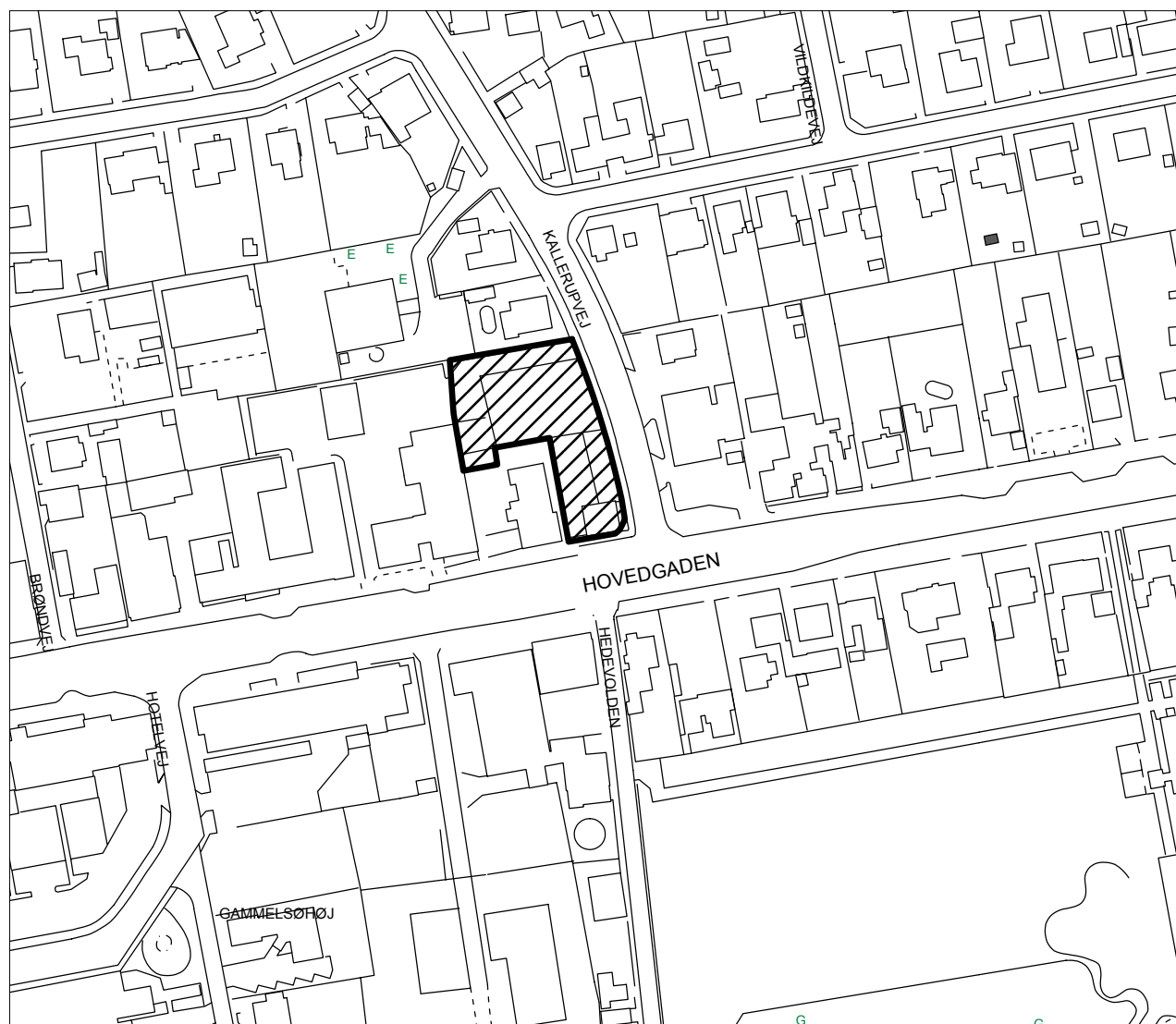
Hedehusene

Centerformål

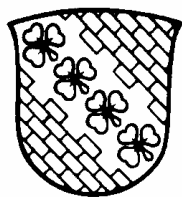
Dato...

LOKALPLAN

4.18.14



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.18.14

**Lokalplan for et område beliggende på det vestlige hjørne
af Hovedgaden og Kallerupvej i Hedehusene**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.18.14

Indhold:

Redegørelse lokalplan 4.18.14 **4**

Indledning	4
Hvad er en lokalplan?	4
Baggrund og formål med lokalplanen	5
Historie – eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Vej og stiforhold	6
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	7
Bæredygtig udvikling	7

Lokalplanens bestemmelser **8**

§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 7. Bevaring af eksisterende bebyggelse	11
§ 8. Veje, adgangsforhold og stier	11
§ 9. Parkering	12
§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning	12
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13. Ejerforening	13
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	13
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	13

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Bebyggelsesplan
- Bilag 4: Facadeillustration

Redegørelse lokalplan 4.18.14

Indledning

Lokalplan 4.18.14 omfatter et område beliggende i Hedehusene nord for Hovedgaden og vest for Kallerupvej.

Lokalplanen udarbejdes med baggrund i et foreliggende skitseprojekt fra ejeren af området.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse, samt omfang, placering, udformning og udseende af bebyggelse, fællesarealer, beplantning, adgangsforhold m.v.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er opdelt i en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

Der skal udarbejdes lokalplan før gennemførelse af større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

Borgerne skal inddrages i lokalplanens tilvejebringelse jævnfør planlovens bestemmelser. Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det annonceres og fremlægges i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser.



HEDEHUSENE • HØJNED AF HOVEDGADEN OG KALLERUPVEJ •

Baggrund og formål med lokalplanen

En privat bygherre har rettet henvendelse til Høje-Taastrup Kommune om tilladelse til opførelse af en boligbebyggelse i 2½ etage ud mod Kallerupvej. Byggeriet kan ikke realiseres efter den gældende lokalplan for området, og Byrådet har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Byrådet har vurderet, at projektet med sit arkitektoniske udtryk vil passe godt ind i området. De nye huse er tilpasset de eksisterende huse i proportioner og materialer, og de har et volumen, der fint markerer starten på bymidten i Hedehusene. Lokalplanen skal bl.a. sikre at det færdige byggeri lever op til disse intentioner, samt at det eksisterende byhus på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej bevares.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter flere ejendomme, herunder det karakteristiske byhus opført i 1920 på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej. På grunden nord for lå indtil for få år siden en mindre bungalow, som blev revet ned for at gøre plads til et nyt butikshus. Der blev udarbejdet lokalplan for butikshuset, men det blev imidlertid aldrig opført.

Langs Kallerupvej er en række parkeringspladser, der ud fra trafikikkerhedsmæssige betragtninger har en uheldig beliggenhed. De vil med den nye lokalplan blive flyttet ind i området.



Nord-Vestlige hjørne af Hovedgaden/Kallerupvej med bevaringsværdig bygning..

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til etageboliger og fastlægger detaljerede bygningsmæssige bestemmelser for en ny boligbebyggelse i 2½ etage med et etageareal på anslået 967 m², fordelt på ca. 10 lejligheder.

Det eksisterende hus på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej skal bevares. Det fastholdes til butik eller andet cityerhverv med mulighed for boliger på 1. og 2. sal. Huset er i forholdsvis dårlig stand, men det er med sin markante beliggenhed vigtigt for genkendeligheden af Hovedgaden.

Den samlede bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet inklusive veje og parkeringsarealer bliver derved ca. 65.

Ny bebyggelse opføres med østfacade tilnærmelsesvist i skel mod Kallerupvej, så der dannes et facadeforløb mod vejen. Facader mod Hovedgaden og Kallerupvej skal fremstå åbne med vinduer og døre i stueetagen.

Boligerne i stueetagen i den nye bebyggelse planlægges med små vestvendte haver, 1.salslejlighederne får balkoner.

Opholdsarealerne samles på vestsiden hvorved der bl.a. opnås en beskyttelse mod trafikstøj fra Kallerupvej og Hovedgaden. Opholdsarealerne inklusive haver kommer i alt til at udgøre ca. 360 m².

Der kan opføres et begrænset antal småskure og lignende, men på grund af den forholdsvis høje udnyttelse af arealet vil der ikke kunne etableres f.eks. carporte.

Den nye bebyggelses arkitektoniske udtryk og proportioner skal tilpasses det eksisterende byhus på hjørnet mod Hovedgaden. Bebyggelsen skal således opføres med saddeltag og helvalm. Taget dækkes med røde vingetegl og facader opføres i vandskurede mursten. Vinduer og døre udføres i fuldmalet træ eller træ/alu. Inddækninger og kviste udføres i metal/zink.

Der skal desuden anvendes materialer, det sikrer, at byggelovgivningens bestemmelser om støj i boliger overholdes. I forbindelse med byggeriets opførelse skal det dokumenteres, hvordan støjhensynet imødekommes jf. miljøministeriets vejledning, "Trafikstøj i boligområder, Vejledning nr. 3/1984".

Bebyggelsens parkeringsarealer skal indgå i det fælles parkeringsareal bag Hovedgaden, som dermed mere effektivt udnyttes. Der etableres i alt 14 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Heraf to handicap-pladser. Tilkørslen til området sker fra Kallerupvej længst væk fra Hovedgaden, som tilfældet også er i dag.



Vej og stiforhold

Ind- og udkørsel til området sker fra Kallerupvej i områdets nordlige del af hensyn til krydset mellem Hovedgaden og Kallerupvej. Der er ligeledes adgang til området fra den fælles parkeringsplads.

Der skal sikres kørende adgang fra området til ejendommen Hovedgaden 486, der ikke har direkte kørende adgang fra Hovedgaden.

Fra parkeringsarealet til Hovedgaden anlægges en offentlig sti, så kunder let kan komme til butikkerne på Hovedgaden. Københavns Amt forlanger, at stien skal sikres, så cyklister må nedsætte farten, når de kører ud på Hovedgaden.

Forhold til anden planlægning

I regionplan 2001 er området udlagt som en del af det stationsnære område omkring Hedehusene station. Det er et mål i regionplanen at der sker en bymæssig fortætning i det stationsnære område.

Lokalplanen ligger indenfor det i Kommuneplan 2000 fastlagte bymidteområde. Planerne om opførsel af et antal boliger lever op til kommuneplanens overordnede målsætninger om at:

- Antallet af boliger i bymidterne skal fastholdes og helst udbygges.
- Boliger og bymiljøer skal bygge på høj kvalitet. Smukke og holdbare løsninger skal prioriteres.
- Oplevelsen af ”by” skal forstærkes med en klar centerstruktur og koncentration af bebyggelse og servicefunktioner omkring stationen og Hovedgaden/Vesterkøb.

Der er behov for mere etageboligbebyggelse i Hedehusene, der har en stor overvægt af parcelhuse.

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 359, der i princippet omfatter det eksisterende bymidteområde i Hedehusene, og udlægger området til bolig- og centerformål. Den i lokalplanen fastlagte anvendelse til boliger, butik og city-erhverv er således i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derimod indebærer lokalplanen en højere udnyttelse af området, end forudsat i kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen muliggør byggeri i 2½ etage med en bebyggelsesprocent på 65 mod de i rammebestemmelserne angivne 1½ etage og maksimale bebyggelsesprocent på 50. Derfor forudsætter lokalplanen vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Samtidig med vedtagelsen af lokalplan 4.18.14 aflyses lokalplan 4.18.11 og dele af byplanvedtægterne 4-18 og 4-13.

Lokalplan 4.18.14 blev udarbejdet for at muliggøre opførsel af en dagligvarebutik, som imidlertid aldrig blev til noget.

Byplanvedtægt 4-18 omfatter den vestligste del af området, som i vedtægten bl.a. udlægges til fælles parkering.

Nybyggeri i området skal separatkloakeres, og der skal afvandes til regn- og spildevandsledninger nord for området. Kommunen kan ved nybyggeri forlange, at tagvand skal nedsives lokalt, såfremt området udpeges som egnet til nedsivning i kommunens spildevandsplan 2004-2007.

Miljøvurdering

Jævnfør lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 2

Kommunen vurderer ikke, at projektet har et omfang eller en karakter, så det får nogen væsentlig miljømæssig indflydelse på omgivelserne. Der vil derfor ikke blive gennemført en miljøvurdering af lokalplan 4.18.14 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er ikke registreret forurening indenfor lokalplanområdet.

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. Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at behandle ansøgninger om tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

Området er beliggende på det nordvestlige hjørne af Hovedgaden og Kallerupvej i Hedehusene. Se kortbilag 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge:

- områdets fremtidige anvendelse
- trafikbetjeningen
- bebyggelsens beliggenhed
- bebyggelsens omfang og udformning
- udformning og anvendelse af ubebyggede arealer
- bebyggelsens tilslutning til fælles anlæg
- bevare det eksisterende byhus

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommene: Matr. nr.: 1 ev, 1 fg, 1 rb samt del af 1 cq Kallerup Gårde, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. januar 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 1) Lokalplanområdet udlægges til centerformål: Butikker, liberalt erhverv, restaurationsvirksomhed, offentlig service, kulturelle aktiviteter, boliger o.l.
- 2) Mod Hovedgaden må stueetagen kun anvendes til butikker eller andre cityerhverv; liberalt erhverv, service, udstillingsvirksomhed m.v.
- 3) Der må ikke indenfor lokalplanområdet indrettes lokaler, der overvejende benyttes til gevinstgivende spillevirksomhed; spilleautomatal o.l.
- 4) Der kan udøves håndværksvirksomhed i mindre omfang, når dette sker i forbindelse med butik til detailsalg, f.eks. urmager, skomager, bager og lignende.

- 5) Der må i øvrigt ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til, eller drives vognmands, fabriks- eller værkstedsvirksomhed.
- 6) Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omkringboende.
- 7) Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets daglige forsyning, når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning

Det er en forudsætning for opførelse af ny bebyggelse, at alle matrikler indenfor området sammenlægges, eller at området udstykkes efter en af byrådet godkendt plan, der tager hensyn til fælles opholds- og adgangsarealer.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Grund- og bygningsarealer beregnes efter retningslinierne i Bygningsreglementet fra 1995

- 1) Ny bebyggelse skal opføres i den østlige del af området med en placering i overensstemmelse med bebyggelsesplanen vist på kortbilag 3, idet de viste bygninger udgør et tilnærmelsesvist byggefelt. Uanset byggefelter skal gældende vejbyggelinier mod Hovedgaden respekteres (p.t. 5 meter fra vejskel og med en 10 meter hjørneafskæring mod Kallerupvej).
- 2) Bebyggelsen skal opføres i 2 etager med udnyttet tagetage.
- 3) Der kan indenfor lokalplanområdet i alt opføres 1110 m² etagemeter bebyggelse. Dette er inklusive de 210 m² i det eksisterende hus på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej og inklusive elevator- og trapperum m.v. Her ud over kan der opføres i alt 50 m² småhuse som udhuse, skrællerum, cykelskure m.m. Der kan ikke etableres overdækkede bil-holdepladser
- 4) Bygningers højde må ikke overstige 11 meter målt fra den gennemsnitlige terræn-højde ved bygningens hjørner mod Kallerupvej. Mindre almindelige bygningsdele som skorstene og antenner kan dog have en større højde, når dette kan begrundes i deres funktion. Facadehøjden, bortset fra kviste og lignende må højst være 6 meter inklusive sokkel.
- 5) Småhuse, skure m.m. placeres i områdets nordvestlige hjørne, så de medvirker til afskærmning mod kørevejen. De må ikke gives en større højde end 240 cm til skæring mellem facade og tag og 370 cm til tagryg.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 1) Ny bebyggelse skal i proportioner og materialer tilpasses det eksisterende byhus på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 2) Bygninger skal have symmetrisk saddeltag med helvalm. Taghældningen skal være mindst 45°. For småbygninger dog mindst 25°.
- 3) Tage beklædes med røde vingetegl.
- 4) Vinduer i tag skal udføres som kviste. I forbindelse med birum kan dog isættes mindre ovenlysvinduer
- 5) Facader skal opføres i traditionelle røde eller gule teglsten. Facaderne skal fremstå som blank mur eller vandskurede i gule, røde eller grå nuancer. Småbygninger kan dog opføres i træ som brædder.
- 6) Tagrender, inddækninger m.v. udføres i metal.
- 7) Vinduer udføres som ”hul i mur”, med vindueskarm i flugt med facaden. Vinduer og udvendige døre udføres i fuldmalet træ eller træ/metal evt. med glasfyldning Vinduer med større bredde end 60 cm opdeles med sprosser. Undtaget for sprosser er butiksvinduer, franske altaner, glasfyldningsdøre o.l.
- 8) Der skal etableres vinduesåbninger mod Hovedgaden og Kallerupvej i alle større bygninger. Vinduer til butikker skal give indkig til butiksarealerne eller vinduesudstillinger.
- 9) Der kan etableres altaner og udvendige trapper på de facader, der vender væk fra offentlig vej. Der kan ikke etableres altangange med adgang til flere lejligheder.
- 10) Adgangstrapper til 1. sal kan være åbne med overdækkede indgangspartier. Til 2. sal etableres lukket trappe- og elevatorårn beklædt med glas.
- 11) I forbindelse med byggeriets opførelse skal det dokumenteres, hvordan hensynet til trafikstøj imødekommes jf. miljøministeriets vejledning, ”Trafikstøj i boligområder, Vejledning nr. 3/1984”. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at facader udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer $L_{Aeq, 24h}$) ikke overstiger 30 dB(A).
- 12) Der må ikke opsættes baldakiner på facaden. Eventuel overdækning foran facaden skal ske med markiser.

- 13) Al skiltning skal tilpasses bygningen og må ikke dække arkitektoniske elementer som gesimser, bånd og lignende. Skiltning må ikke fremstå som facadebeklædning. Skilte må ikke opsættes over facadehøjde. Skiltning eller enkelte bogstaver på facaden må højst have en højde på 60 cm. Udhængsskilte kan ikke gives større fremspring fra facade end 125 cm og må ikke placeres tættere på kørebane eller cykelsti end 1 meter, det må højst have et areal på 80 cm², og skal placeres mindst 220 cm over terræn. Der skal ske samordning mellem flere skilte opsat på samme facade. Eventuel belysning må ikke være til gene for omgivelserne. Der må kun reklameres for produkter eller firmaer, der fysisk er tilstede indenfor området. Der henvises i øvrigt til kommunens facade- og skiltevejledning fra juli 1996 samt eventuelle ændringer hertil.
- 14) Der må ikke opsættes individuelle antenner og paraboler på bygningens tag eller facaderne mod syd, øst og nord.

§ 7. Bevaring af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bygning på hjørnet af Hovedgaden og Kallerupvej må ikke nedrives eller udvendigt ombygges uden byrådets særlige tilladelse. Se kortbilag 3.

§ 8. Veje, adgangsforhold og stier

- 1) Til og frafrakørsel til bebyggelsen skal ske i områdets nordlige del, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 2) Der skal i lokalplanområdets nordlige del være gennemkørsel mellem Kallerupvej og det fælles parkeringsområde for hele bebyggelsen på nordsiden af Hovedgaden, jævnfør byplanvedtægt 4-18 og lokalplan 4.18.9. Gennemkørselsvejen skal have en vejbanebredde på mindst 5 meter, og i sydsiden skal anlægges et fortov på mindst 1,5 meters bredde.
- 3) Der må ikke fra lokalplanområdet være overkørsler til Hovedgaden.
- 4) Der skal være tilkørsel til den vestlige naboejendom, Hovedgaden 486, fra nord via lokalplanområdet.
- 5) Alle vej- og parkeringsarealer skal være befæstede.
- 6) I områdets vestlige del, mellem parkeringsarealet mod nord og Hovedgaden mod syd etableres en befæstet offentlig tilgængelig gennemgang/sti i mindst 1,5 meters bredde. Stien udformes, så cyklister må nedsætte farten, når de kører ud på Hovedgaden.

§ 9. Parkering

- 1) Der indrettes fælles parkering i områdets nordlige del, som vist på kortbilag 3. Parkeringspladserne skal indgå i det fælles parkeringsområde for alle ejendommene beliggende på nordsiden af Hovedgaden.
- 2) Der skal anlægges mindst en p-plads pr. bolig og en p-plads for hver 40 m² butiksareal og hver 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Mindst to p-pladser anlægges som handicap-parkeringsplads.
- 3) Der må ikke henstilles campingvogne og lignende på parkeringspladserne.

§ 10. Ubebyggede arealer og beplantning

- 1) Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering o.l., skal indrettes til opholdsareal dels for bebyggelsens beboere og dels for eventuelt kunder og ansatte i lokalplanområdets virksomheder.
- 2) Der kan til lejlighederne i stueetagen indrettes små vestvendte private haver i højst 3 meters bredde
- 3) Afskærmning af haver og hegn mod sti skal ske med levende hegn som hæk med en højde på max. 1,8 meter. Hække skal etableres på egen grund og må ikke vokse ud over stien. Hække kan forstærkes med ikke synligt trådhegn.
- 4) Langs den nordlige adgangsvej og ved parkeringsarealerne plantes solitære træer jævnfør princippet på kortbilag 3. Træerne beskæres/udskiftes, så de ikke er til gene for trafikken og beboerne.
- 5) Ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes og fremtræde ryddelige og vel vedligeholdte. Der må ikke etableres oplag, henstilles uindregistrerede biler m.v.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

- 1) Bebyggelsen skal tilsluttes:
 - Kollektiv varmforsyning, fjernvarme.
 - Hedehusene Østre Vandværk.
 - Fælles radio- og tv-net.
- 2) Alt nybyggeri indenfor lokalområdet skal separatkloakeres, og bebyggelsen skal afvande til regn- og spildevandsledninger, der ligger nord for området. Tagvand kan nedsives lokalt jævnfør kommunens spildevandsplan.

- 3) Der skal være mulighed for opstilling af containere m.v. til sortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før etablering af

- de i § 9 pkt. 2 nævnte parkeringspladser er anlagte.
- de i § 10 pkt. 1 og 4 nævnte opholdsarealer og beplantning er anlagt.
- de i § 11 pkt. 1 nævnte tekniske anlæg er etablerede og bebyggelsen tilsluttet. For radio- og tv-signaler skal der være indgået aftale om etablering.

§ 13. Ejerforening

Såfremt der sker udstykning indenfor området, skal alle ejere af lejligheder være medlem af en fælles ejer/grundejerforening. Ejerforeningen skal bl.a. drive og vedligeholde fællesarealerne og fællesantenneanlægget. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Foreningen kan af byrådet pålægges tilslutning til ejerforeninger i naboområdet.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Den af boligministeriet den 25. marts 1970 godkendte byplanvedtægt nr. 4-18 med tillæg ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Den af boligministeriet den 22. juli 1960 godkendte byplanvedtægt nr. 4-13 med tillæg ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Den af Byrådet den 24. august 1993 vedtagne lokalplan 4.18.11 ophæves.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser gælder som tinglyste forpligtigelser på den enkelte ejendom. Byrådet kan dog i mindre omfang give dispensation fra bestemmelserne, når disse ikke er at betragte som principielle for planen.

Byrådet har således mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser specielt er udformet for at fastholde en særlig karakter af bebyggelsen.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er at betragte som principielle, og dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne kan kun meddeles i meget begrænset omfang

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 24.maj.2005.

Sign.

Anders Bak
Borgmester

/

Jacob Nordby
Teknisk direktør

Tinglysning:

Retten i Taastrup, Tinglysningsafdelingen

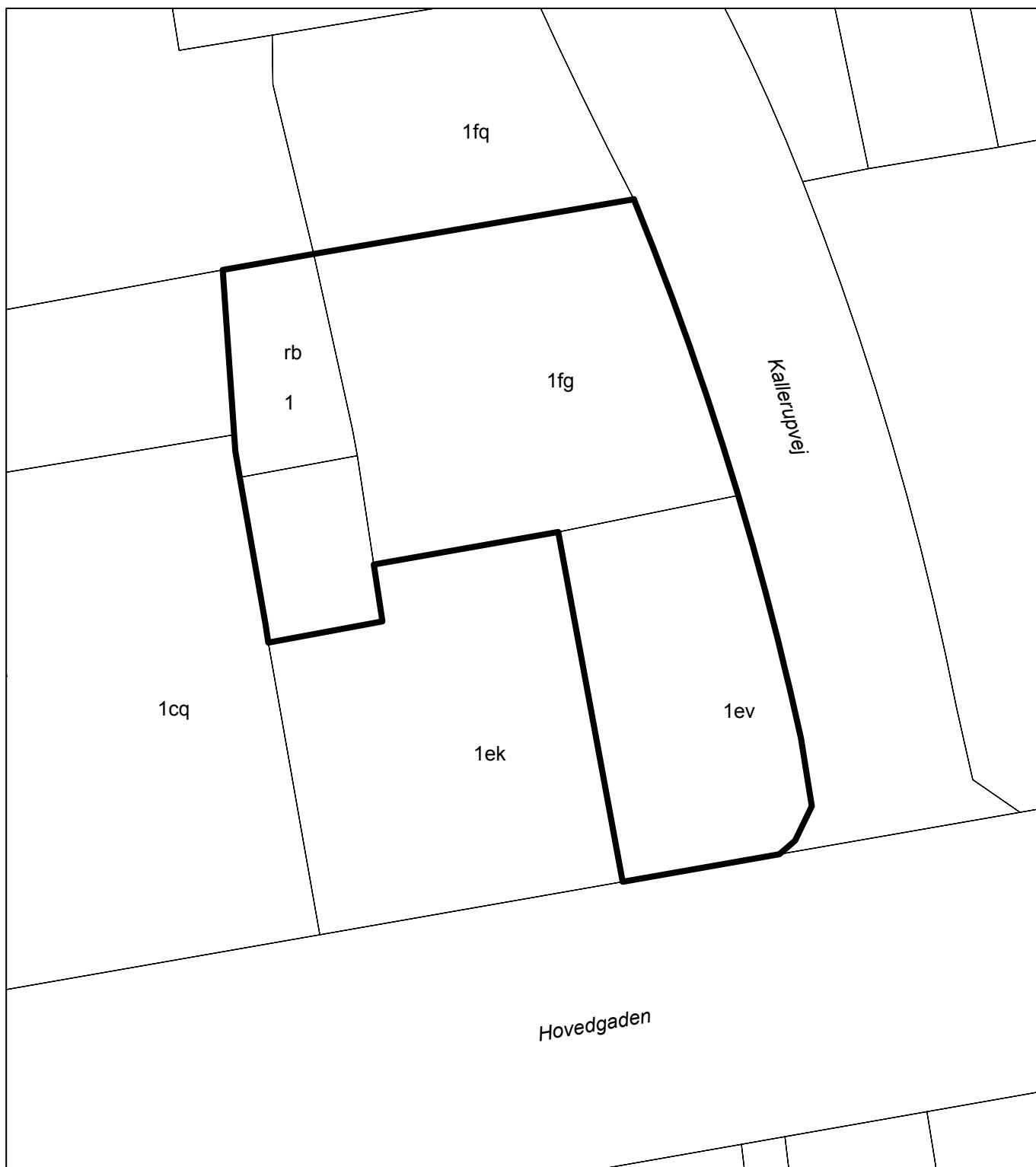
Tinglyst den 11.07.2005 under nr. 19920

Lyst på 1 EV, 1 FG, 1 RB 1 alle CQ Kallerup Gårde, Hedehusene.

Sign.

Retten i Taastrup den 12.07.2005

Else Jørgensen



— Områdegrænse

Bilag 1



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Plancenter

Lokal 1282

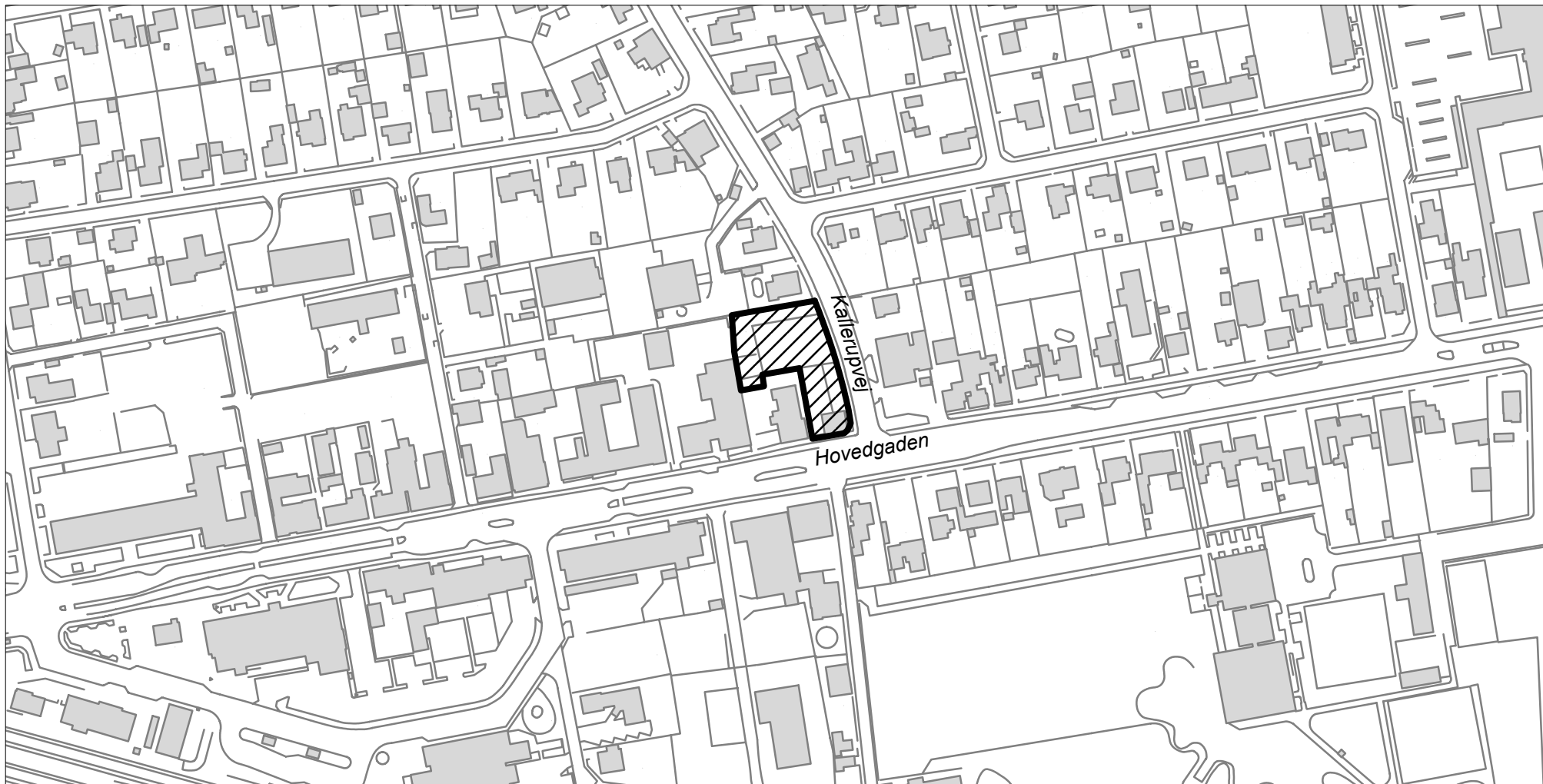
Lokalplan 4.18.14

DATO 09-09-2004

Matrikelplan

MÅL 1: 500

JOUR.NR. 641158



Bilag 2



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

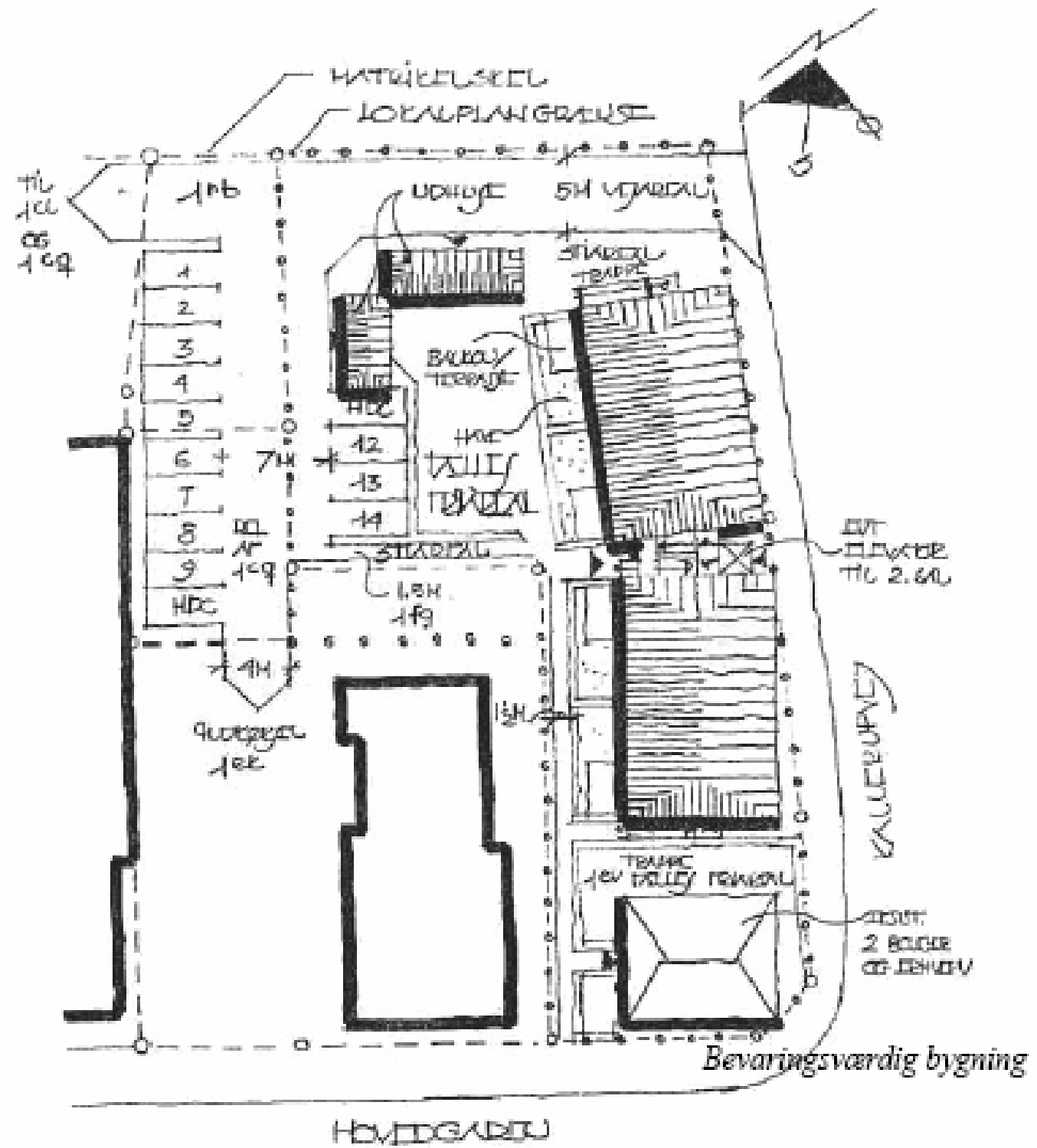
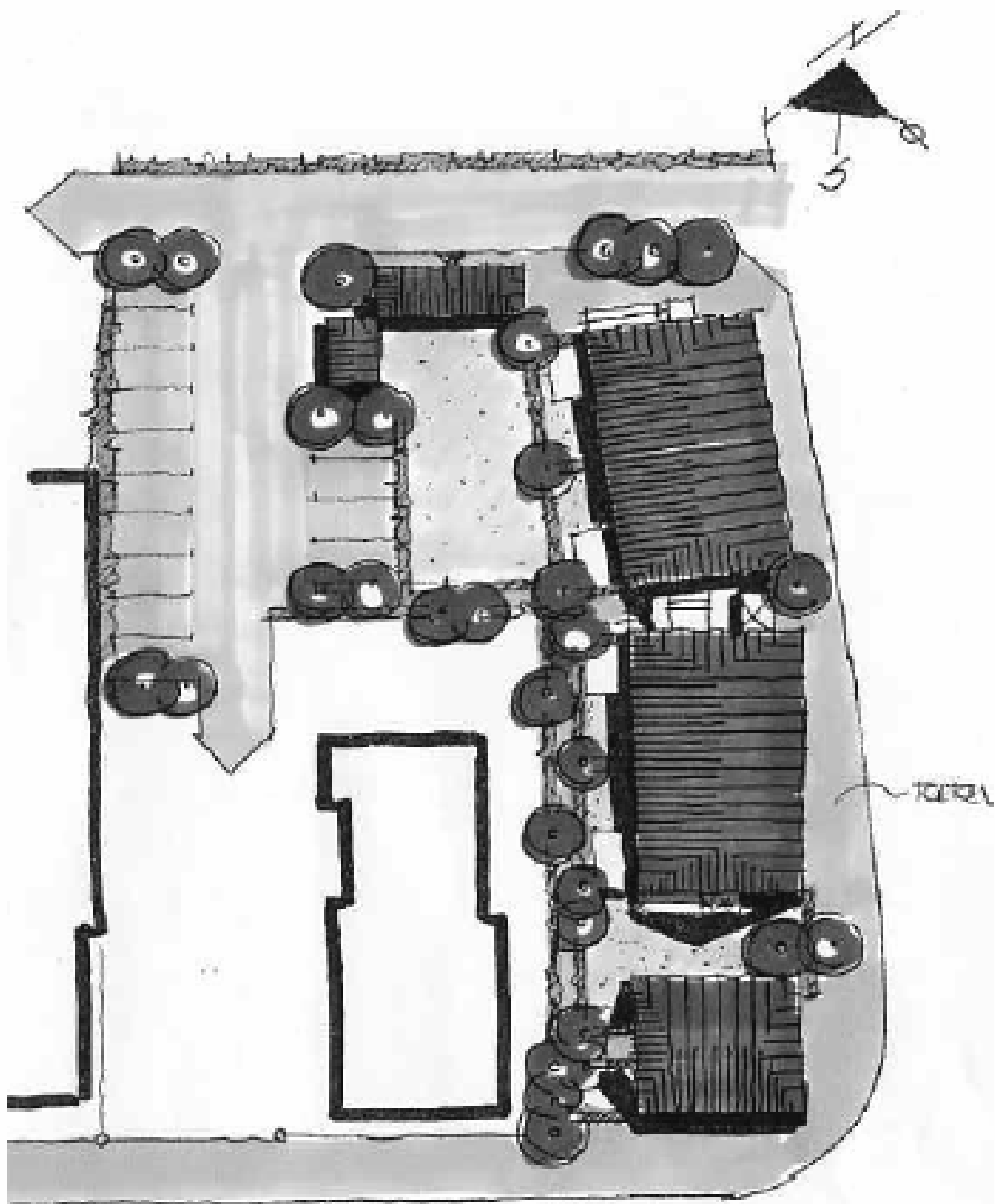
Lokalplan 4.18.14

DATO 01-12-2004

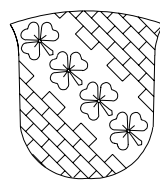
Oversigtskort

MÅL 1: 2500

JOUR.NR. 641158



Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal: 1282

Lokalplan 4.18.14
 Bebyggelseplan

DATO 9. mar. 2005
 MÅL
 JOUR.NR.: 641155



FACADE MOD ØST (KALLERUPVEJ)



FACADE MOD (HAVEL OG VALLØVEJ)

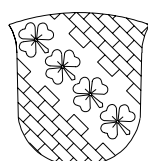


SØLV HOVVEJ

KALLE
RUPVEJ

AF-
TØV

Bilag 4



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal: 1282

Lokalplan 4.18.14

DATO 9. mar. 2005

Facade illustration

MÅL

JOUR.NR.: 641155