



## **Lokalplan nr. 4.26**

---

Fritidscenteret Hedehuset, vest for Hedevolden, mellem Hovedgaden og jernbanen

Hedehusene/Fløng

Offentligt formål og åben-lav boligbebyggelse

**26.06.1986**

# LOKALPLAN

4.26



**Høje-Taastrup Kommune**

# LOKALPLAN

## 4.26

BYPARK MED FRITIDSCENTER I HEDEHUSENE

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.  
Indledning.

Lokalplan 4.26 er et led i virkeliggørelse af idéen om, dels at skabe en stor ny idrætspark i den sydlige del af Hedehusene, dels at skabe en bypark og et fritidscenter midt i byen.

Lokalplanen omfatter muligheden for indretning af en bypark med fritidscenter og bibliotek i den gamle idrætspark.

Når planerne virkeliggøres tilføjes nogle muligheder, der ikke eksisterer i Hedehusene idag. Aktiviteterne hér kan styrke det sociale liv omkring bymidte og bidrage til at sammenknytte den eksisterende by med de kommende bydele mod sydøst.

I sommerperioden 1985 afholdt byrådet en offentlig idékonkurrence, og det er resultatet af den, der danner grundlag for lokalplanen.

Eksisterende forhold.

I dag omfatter området 2 fodboldbaner, opvisningsbanen og træningsbanen, omgivet af en gammel læplantning. I det nordøstlige hjørne er indrettet klubhus og 4 tennisbaner. Den sydlige del af området - ned mod jernbanen - er bakket og mere "naturpræget", mod vest er opført 2 spejderhytter og mod øst er indrettet et ældre haveanlæg.

Forholdet til anden planlægning.

Området er i kommuneplanen (1982-92) udlagt til bypark. De idrætsaktiviteter, der i øjeblikket foregår indenfor området flyttes - bortset fra tennisbanerne - til den nye og større idrætspark i den sydlige del af byen.

Tæt ved jernbanen er i lokalplan 4.09 udlagt et regnvandsbassin. Denne lokalplan vil blive ophævet, idet bassinet nu vil blive en del af den foreliggende plan.

Lokalplanens indhold.

Hensigten med lokalplanforslaget er at fastlægge områdets hovedkarakter og at fastlægge den fremtidige anvendelse af området til rekreative og kulturelle formål.

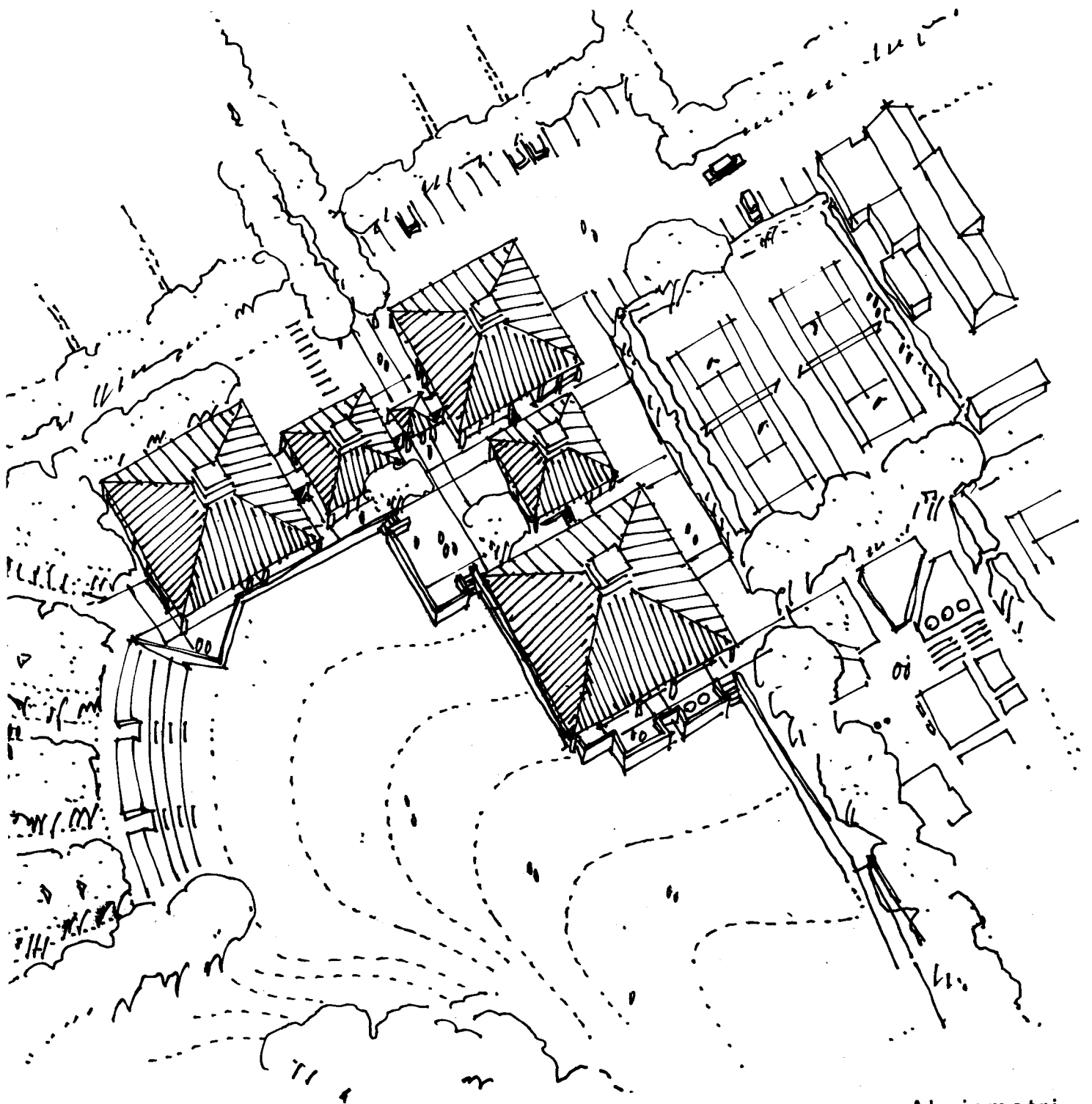
Forslaget indeholder bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering og skal sikre byggeriets samordning og tilpasning til de omgivne områder.

Endvidere indeholder lokalplanforslaget hovedretningslinier for trafikbetjeningen og for etablering af et rekreativt friareal ved terrænbearbejdning og udtynding og udbygning af eksisterende træplantninger.

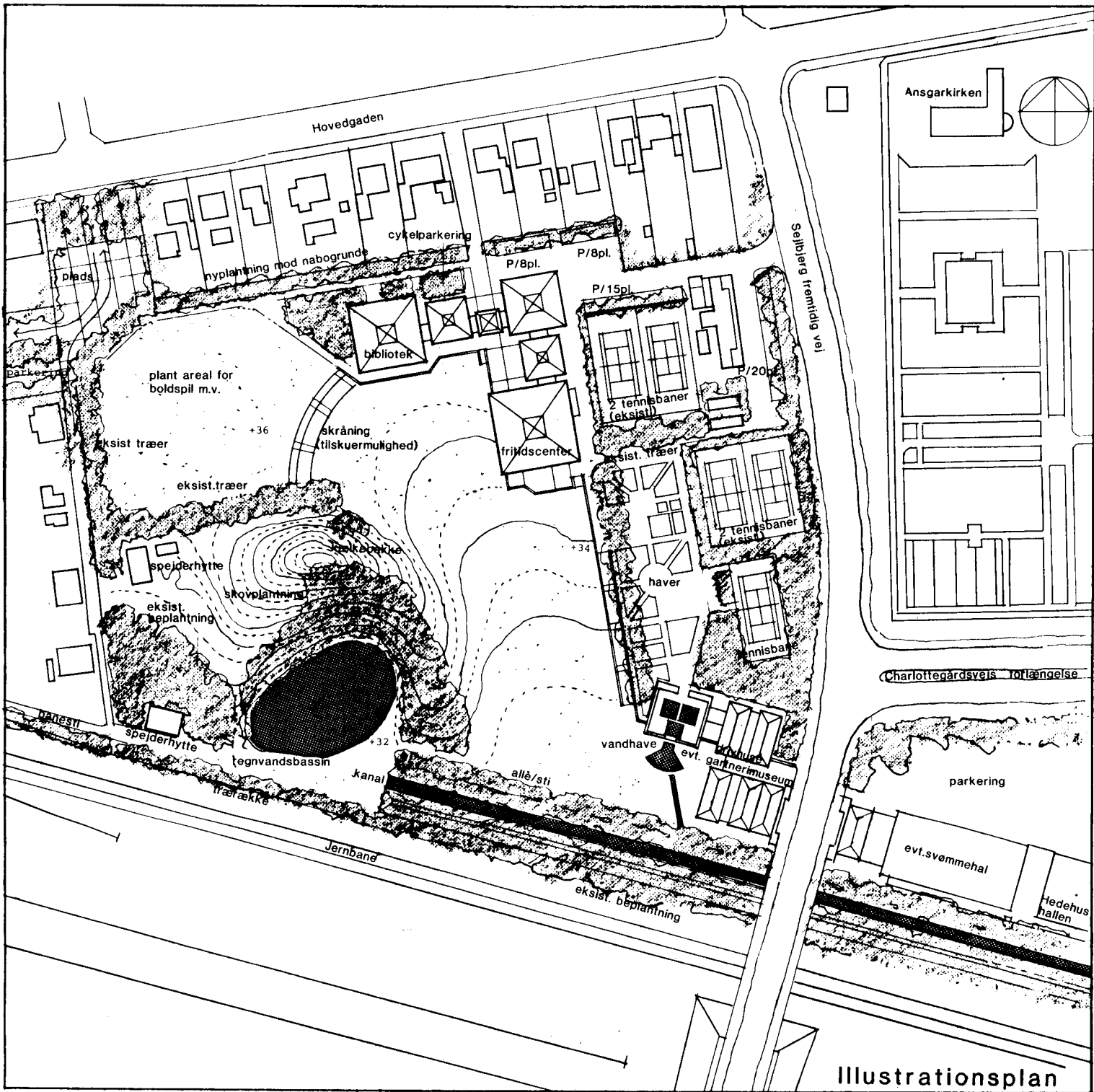
Forinden realisering af bygge- og anlægsarbejder på området iværksættes, skal der udarbejdes en detaljeret samlet plan for de fælles, grønne friarealer samt trafikarealer. Planen skal godkendes af byrådet.

Bygningerne koncentrerer i den østlige del af den nuværende opvisningsbane, ved det eksisterende klubhus.

Adgangen til fritidscentret for biler sker fra øst ad den fremtidige vej Sejlbjerg.



Aksiometri



Det naturlige terrænfald fra nord til syd forstærkes ved bearbejdning af terrænet. Der skabes en dal, der fra det nordvestlige hjørne skrånede ned mod jernbanen. Ved Hede volden nærmest Hovedgaden bevares dog et jævnt areal til boldspil og lignende, ligesom der reserveres mulighed for at indrette en lille plads for at skabe bedre forbindelse til området ved Hovedgaden.

Den eksisterende stiadgang direkte fra Hovedgaden bevares og derudover skal der anlægges en sti langs banen fra Hedehushallen til stationen.

Det er tanken, at den bevaringsværdige beplantning i området i videst muligt omfang bevares. Tennis- og spejderaktiviteterne bevares. Fritidscenter m.v. opføres som 1 etages pavillonagtige bygninger.

Tilknytningen til området ved Hedehushallen er vist i skitse mæssig form (væksthuse m.v.). En realisering af disse tanker kræver yderligere bearbejdning og supplerende lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger.

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.

En eksisterende lovlig 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.

Nogle områder, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren, efter kommuneplanlovens § 32, under visse forudsætninger, kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, 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.

Høje-Taastrup kommune. I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1. Lokalplanens formål. Lokalplanens formål er at sikre at området kan indrettes til bypark med fritidscenter samt sikre adgangs- og parkeringsmuligheder til området.
- § 2. Lokalplanens område. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1236/1-1-1 og omfatter matr. nr. e 2 b, 2 c, 2 d, 2 e, 2 f, 2 i, 2 k, 2 l, 2 o, 2 p, 2 u, 2 y, 2 æ, 2 ø, 2 ae, 2 ag, 2 bf, 2 kæ og 2 kø, samt dele af 2 ac, 2 ad, 2 ct og 2 kz alle Kallerup Gårde, Hedehusene, samt alle parceller, der efter den 17.10.1985 udstykes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.
- § 3. Lokalplanområdets anvendelse.
1. Område A, vist på kortbilag 1236/1-1-2, udlægges til boligformål (åben/lav boligbebyggelse). På hver ejendom må kun opføres eller indrettes 1 bolig.
  2. Der kan evt. etableres liberale erhverv, der ikke har omfattende publikumssøgning, når erhvervet drives af den, der beboer den pågældende ejendom.
  3. Område B, vist på kortbilag 1236/1-1-2, udlægges til offentlige formål (bypark, fritidscenter, bibliotek, spejderaktiviteter,

boldspil m.v.).

4. Der må i område B kun indrettes boliger til tjenesteformål.

5. Transformerstationer til områdets daglige forsyning kan opføres, når de indpasses i området efter byrådets anvisning.

§ 4. Trafikforhold.

1. Adgangsforhold.

1. Vejadgang til området sker fra det nordøstlige hjørne fra den fremtidige vej Sejlbjerg.

2. I områdets nordvestlige hjørne kan anlægges en mindre plads i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

3. Hovedstien langs jernbanen S1 - S2 udlægges i en bredde af 7 m i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

Stien S3 - S4 langs parkens nordgrænse udlægges i 5 m's bredde og stiadgangen S4 - S5 bevares i det nuværende omfang.

Stien S3 - S5 udlægges i 5 m's bredde i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

4. Vejen Sejlbjerg V1 - V2 som vist på kortbilag 1236/1-1-2 udlægges i 22 m's bredde.

2. Parkeringsforhold.

1. Der anlægges parkeringsarealer svarende til en p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

2. Inden for område A skal der etableres

2 bilpladser pr. bolig.

§ 5. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Varmeforsyning for nybyggeri indenfor området skal, efter byrådets anvisning, ske ved tilslutning til et fællesanlæg (fjernvarme).

2. Byggeri indenfor området skal tilsluttes offentligt separeret kloakanlæg og vandforsyningsanlæg.

3. I områdets sydvestlige del indrettes et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. For område B gælder:

1. Det samlede tilladte etageareal indenfor område B må ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>. Bygninger til fritidscenter, bibliotek m.v. skal placeres indenfor det på kortbilag 1236/1-1-2 viste byggefelt og med en karakter i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-3.

De eksisterende bygninger til spejder- og tennisaktiviteter kan bevares, ligesom der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendige for parkens funktion (gartnerdepot, kiosk og lignende).

Evt. indretning af områdets sydøstlige del med væksthuse og lignende kan først ske efter gennemførelsen af en supplerende lokalplan.

2. Såfremt der udbygges i etaper, skal den til enhver tid etablerede bebyggelse fremstå som en helhed.

3. Bygninger må ikke udføres i mere end 2 etager.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m over det omliggende terræn. Byrådet kan i særlige tilfælde tillade, at grænsen overskrides.
5. Mod vej V1 - V2 Sejlbjerg fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel.

2. For område A gælder:

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
2. Bygninger må ikke udføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.
3. Bebyggelsens facade højde må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn til skæring med tagflade.
4. Langs Hovedgaden fastlægges en byggelinie på 5,0 m fra vejskel for alle bygninger incl. skure, garager og lignende.\*)

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. For område B gælder:

1. Taghældning skal være mindst 20° og højst 45°. Bestemmelsen kan fraviges i forbindelse med mindre mellembygninger og lignende.

---

\*) Langs Hovedgaden gælder den til enhver tid af amtet fastsatte byggelinie p.t. 17,00 m fra vejmidte.

2. For område A gælder:

1. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
2. Taghældningen må ikke være mindre end 20 %, herfra dog undtaget carporte, garager, mindre skure og lignende.
3. Skiltning må ikke finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. For område B gælder:

1. Ved omformning af terrænet, anlæg af veje, parkeringspladser, stier, grønning og tennisbaner skal disse udføres i overensstemmelse med hensigterne i illustrationsplanen, kortbilag 1236/1-1-3. og i øvrigt efter en af byrådet godkendt samlet terræn- og beplantningsplan.
2. Langs jernbanen etableres lydvolde med træ- og buskbeplantning.
3. Mod den eksisterende bebyggelse langs Hovedgaden skal udføres et ca. 5 m bredt beplantningsbælte inden for område B i princippet som vist på kortbilag 1236/1-1-2.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fælles forsyningsanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.1 og

§ 5.2.

§ 10. Forhold vedrørende ældre planlægning.

Denne lokalplan afløser lokalplan 4.09 for et regnvandsbassin indenfor lokalplan 4.26's område.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.  
Høje-Taastrup byråd, den 22. april 1986.

Anders Bak  
borgmester

/

Børge Romme  
stadsingeniør

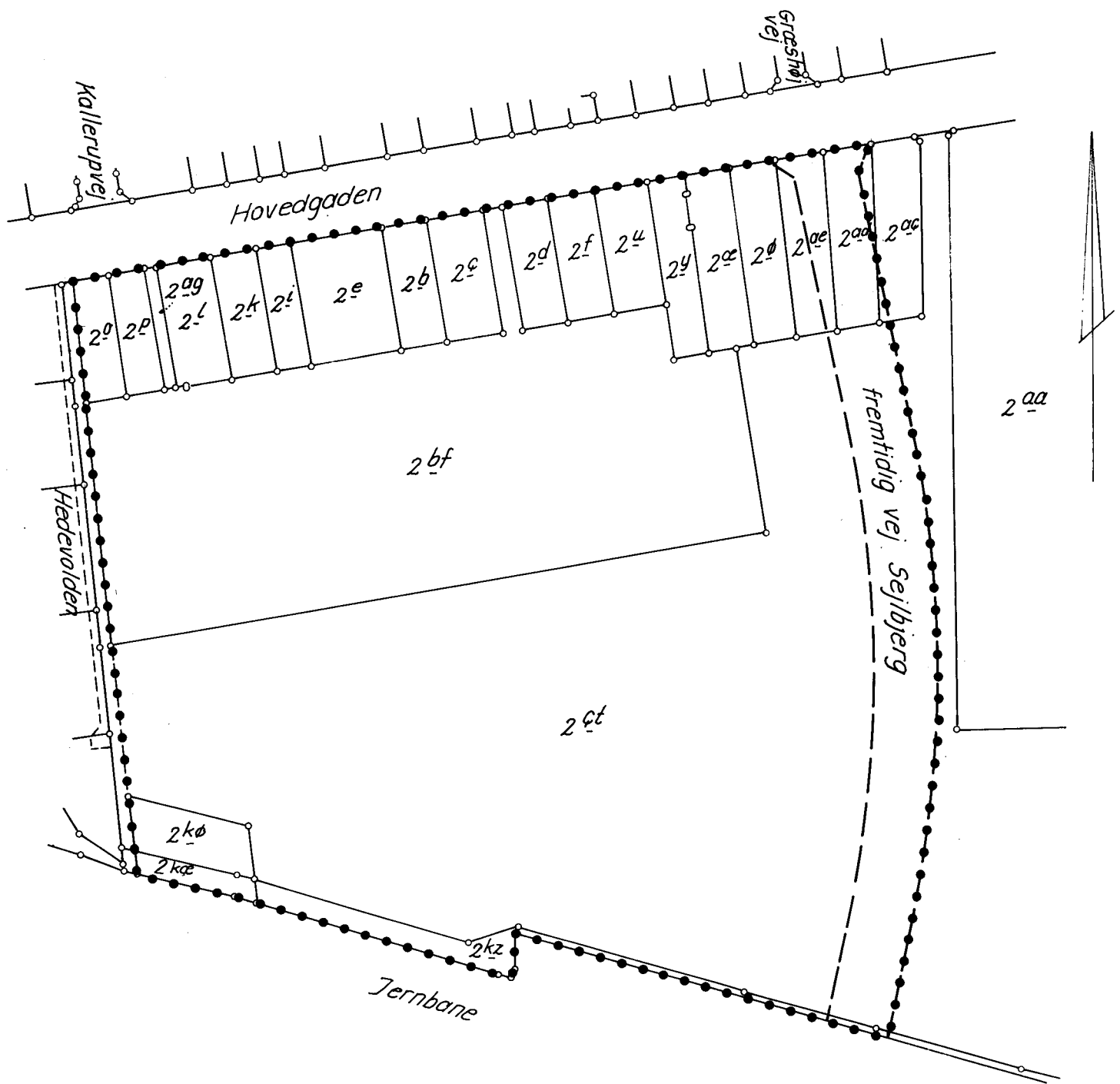
Indført i dagbogen 26.6.1986 21534

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. G nr. 2.

Lyst på hele matr. nr. 2 ac, 2 ad, 2 ct  
og 2 kz Kallerup Gårde.

H. Speiser  
ass.



..... Områdegrænse

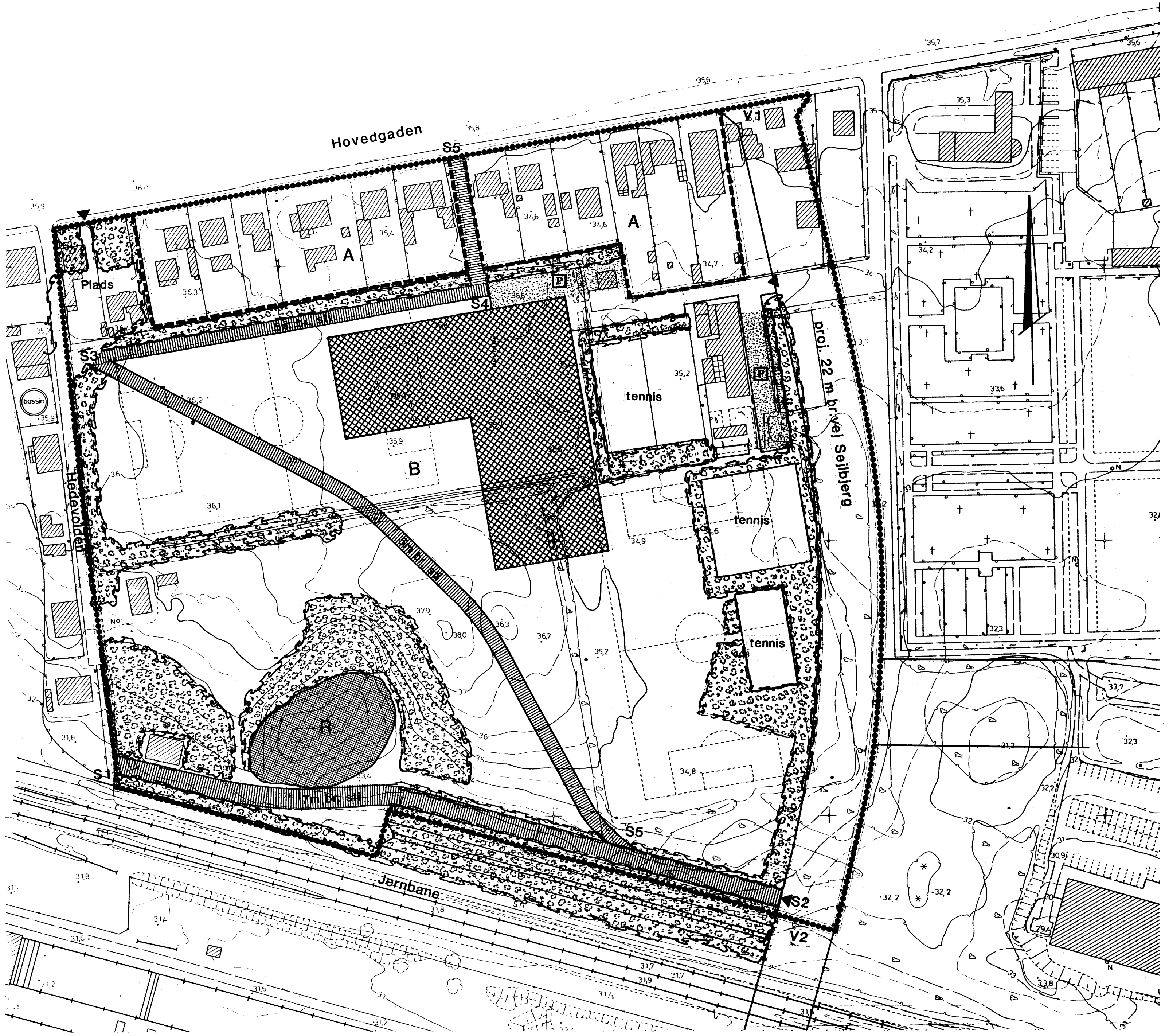
Områdets matrikelbetegnelser er  
à jour pr. 17. oktober 1985

Del of Kallerup Gårde, Hedehusene

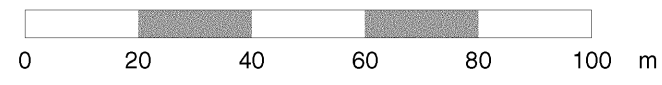


|  |  |                                       |                                |
|--|--|---------------------------------------|--------------------------------|
|  <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b><br><b>TEKNISK FORVALTNING</b> |  | Målførhold                            | Konstr. 10.05.87               |
|  |  | 1:2000                                | Tegn. Godt. <i>[Signature]</i> |
| <b>LOKALPLAN 4.26</b><br>Matrikelplan  |  | Tegn. nr. <b>1236/1-1-1</b>           |                                |
| Retts. dato: _____   |  | Repro. dato: _____                    |                                |
| Planen indeholder _____  |  | Grundmateriale er udfærdiget af _____ |                                |

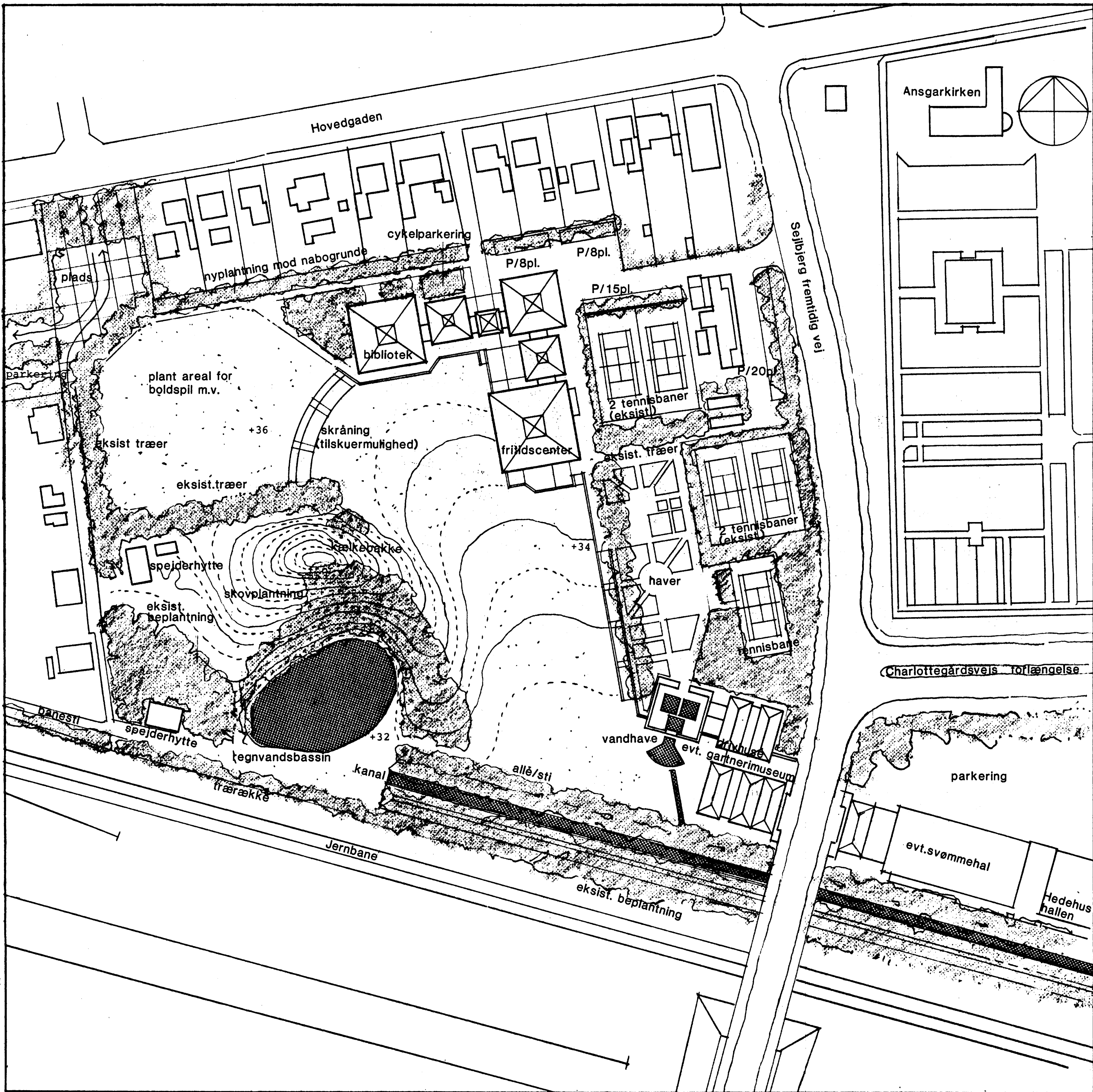




- Grænse for lokalplan
- Grænse for delområde A
- A Boligformål
- B Off.formål (Bypark m.v.)
- ▨ Byggefelt
- ▨ Sti
- ▨ Parkering
- ▨ Beplantning
- ⊙ Regnvandsbassin



|  |   |
|--|---|
| <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b><br><b>TEKNISK FORVALTNING</b> |   |
| <b>LOKALPLAN 4.26</b><br>Arealanvendelse                   |   |
| Rett. dato   | Målførhold 1:1000<br>Konstr. <i>R.ES</i><br>Tegn. <i>PL</i><br>Bed. <i>PL</i><br><i>Byrådsmedlemmer</i> |
| Planen indeholder  | Tegn. nr. 1236/1-1-2  |
| Grundmateriale er udfærdiget af                            | Repr. dato  |



**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE  
TEKNISK FORVALTNING**

**LOKALPLAN 4.26  
Illustrationsplan**

|  |        |               |             |
|--|--------|---------------|-------------|
| Målestok   | 1:1000 | Udarbejdet af | [Signature] |
| Dato   |        | Projekt nr.   | 1236/1-1-3  |
| Grundmateriale og udfærdiget 10.85 af Tegnestuen DOMUS |        |               |             |

