



Lokalplan 4.26.1

Boligbebyggelse ved Ansgarkirken i Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.26.1

Indhold:

Lokalplan	1
Lokalplanen omfatter en rækkehusbebyggelse ved Ansgarkirken i Hedehusene	
Lokalplan 4.26.1.....	2
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold.....	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Planloven:	4
Miljøvurdering og VVM-screening	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning.....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	7
§ 4. Områdets anvendelse	7
§ 5. Udstykning	7
§ 6. Veje og stier.....	7
§ 7. Parkering	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 10. Bebyggelsens udseende	8
§ 10 a Energi	8
§ 11. Ubebyggede arealer.....	8
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	9
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger	9
§ 15. Grundejerforening	9
§ 17. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	9
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	10
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Bebyggelsesplan	
Bilag 4: Facader mod øst og vest	
Bilag 5: Facader mod nord og syd	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag 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.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.26.1 omfatter et areal ved Hovedgaden i Hedehusene vest for Ansgarkirken.

Baggrund og formål med lokalplanen

[Lokalplanen skal muliggøre opførelse af tæt/lav boligbebyggelse indenfor ejendommen Hovedgaden 375.](#)

Ejendommen har tidligere været udlagt dels til trafikformål som en del af den overordnede vej, der skulle forbinde Hovedgaden med det store byudviklingsområde syd for jernbanen ved Gammelsø, og dels til boligformål.

Den planlagte vej er nu flyttet længere mod vest så den udgår fra krydset mellem Hovedgaden og Kallerupvej og derfra løber mod syd. Ejendommen kan derfor frigøres til andre formål.

Lokalplanens indhold

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse

Lokalplan 4.26.1 udlægger arealet til en mindre boligbebyggelse med 7 tæt/lave boliger i to etager.

Boligerne opføres som lavenergiboliger i henhold til bygningsreglementet.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i gældende bygningsreglementet.

Områder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicaparkeringspladser i umiddelbar nærhed til boligernes

indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.

Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen har i en årrække været anvendt af en mindre autovirksomhed, værksted, tankstation mv. med tilhørende bolig.

På grund af vejplanerne har der i mange år været udsigt til, at bygningerne skulle nedrives, og de eksisterende bygninger er derfor ikke i tidssvarende stand; men må nedrives.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I Kommuneplan 2010 fastlægges i rammeområde 365, at området kan anvendes til boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 30, og at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1½ etage. Den østlige del af arealet er i rammeområde 364 er reserveret til vej. Derfor udarbejdes tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2010 for den samlede ejendom. Tillægget giver mulighed for en bebyggelsesprocent for området som på op til 42, samt at bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det stationsnære område udlagt i kommuneplanen.

Lokalplan

Indtil vedtagelsen af lokalplan 4.26.1 er arealet omfattet af lokalplan 4.26, der blandt andet omfatter Fritidscentret. Lokalplanen udlægger arealet dels til vej og dels til boligformål.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning (Varmeforsyningsloven). Området er forsynet med fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Drikkevand. Byudvikling i indvindingsoplande

Hedehusene ligger i et område med særlig drikkevands interesse. Hedehusene er en eksisterende by, der ikke kan friholdes for arealer til bebyggelse, nedlægges eller flyttes til anden lokalitet.

Da Miljøministeriet lægger vægt på, at den kommunale planlægning fortsat har fokus på byomdannelse og byfortætning af eksisterende byer frem for inddragelse af landområder til byformål, lever lokalplan 4.26.1 fuldt ud op til denne målsætning.

Zoneforhold

Arealet ligger i byzone og dette ændres ikke med lokalplanen.

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i miljøvurderingsloven. Planen skal derfor miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at den kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal gennemføres miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering for at gennemføre lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen omfatter et område, der allerede i dag er bebygget, at områdets anvendelse ændres fra erhverv til boliger, der er mindre miljøbelastende, og at der ikke sker nogen påvirkning af områdets infrastruktur. Lokalplanens bestemmelser vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens bekendtgørelse, § 3, stk. 1, nr. 3.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Lokalplanens område er belastet af trafik på Hovedgaden. Derfor skal det inden boligerne tages i brug dokumenteres, at der til den enkelte bolig er [støjafskærmede](#) udendørs opholdsarealer og at boligerne inden døre opfylder normerne for støj.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Kirkebyggelinje

Arealet ligger indenfor kirkebyggelinjen omkring Ansgarkirken. Derfor må højden af byggeriet ikke overstige 8,5 m.

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 overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

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, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinjer for arealets udnyttelse til boligformål – tæt/lav bebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

2ae og 2ad Kallerup Gårde, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 9. april 2013 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Området skal anvendes til helårsbeboelse (tæt/lav boligbebyggelse).

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

§ 5. Udstykning

Udstykning må foretages uden nedre begrænsning, når grundene tilpasses deres anvendelse.

§ 6. Veje og stier

1. Der skal sikres vejadgang til lokalplanens område fra Hovedgaden.
2. Bebyggelsen vejbetjenes af et trafikareal fælles for biler, cyklende og gående som vist på Bilag 2.
3. Adgangsgivende områder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.
4. Større motorkøretøjer, eksempelvis renovationsbiler,

skal sikres mulighed for at vende inden for lokalplanens område.

§ 7. Parkering

1. Til lokalplanens bebyggelse skal der anlægges mindst 12 p-pladser, heraf mindst 1 handicap-parkeringsplads, se Bilag 3.
2. Almindelige parkeringspladser skal have et areal på 5.0 X 2.5 meter. Handicapparkeringspladser skal herud over have en meter ekstra plads til udstigning.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Indenfor lokalplanens område kan opføres op til 7 boliger som vist på Bilag 2.
2. Indenfor området kan der højst opføres boliger med et bruttoetageareal på i alt 800 m².
3. Ud over dette kan der på terrassen jf. Bilag 3 ud for den enkelte bolig etableres en let overdækning eller en udestue (uopvarmet) på maksimalt 15 m².
4. Boliger må højst opføres i 2 etager.
5. Ingen del af bygningen må være højere end 8,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Facader skal opføres med lyse overflader enten hvide eller lyse pastelfarver.
2. Tagets hældning med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader. Synlige dele af taget, herunder anlæg til forsyning med vedvarende energi, skal udføres med ikke-reflekterende materialer.
3. Facader skal udformes, så det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer Laeq, 24h) ved ibrugtagningen ikke overstiger 30 dB (A).

§ 10 Energi

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen som minimum opfylder den energiramme for lavenergi-bygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer inden for området må kun anvendes til fællesarealer, haver, tilkørsels- og parkeringsarealer.
2. Der skal etableres opholdsarealer, der svarer til mindst 50 % af bruttoetagearealet. Både private og fælles opholdsarealer kan medregnes.
3. [Opholdsarealer skal afskærmes mod trafikstøj.](#)
4. Hegning mod Hovedgaden må kun udføres som levende hegn.

5. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes, jf. regulativernes bestemmelser, det vil sige, der skal etableres en nem og hensigtsmæssig adgang for renovationen.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes Kollektiv varmforsyning.
2. Lavenergibyggeri kan fritages for tilslutningspligten.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

1. Parkeringspladser er anlagt, jf. § 7.
2. Opholdsarealer er etableret, jf. § 11, pkt. 2.
3. Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, jf. § 12. Lavenergibebyggelse kan fritages.
4. Støjafskærmning, jf. § 14.

§ 14. Afskærmningsforanstaltninger

Afskærmningsforanstaltninger for opholdsarealer i forhold til vejstøj fra Hovedgaden skal etableres i det omfang det er nødvendigt for at sikre at miljøstyrelsens normer for trafikstøj på opholdsarealer opfyldes og at støjniveauet (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer Laeq, 24h) ved ibrugtagningen ikke overstiger 55 dB (A).

§ 15. Grundejerforening

Hvis der foretages udstykning af de enkelte boliger til selvstændige ejendomme skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for de enkelte ejere. Foreningen har ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg mv.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr.4.26 ophæves for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra

dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde særlig udformning af bebyggelsen.

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

lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

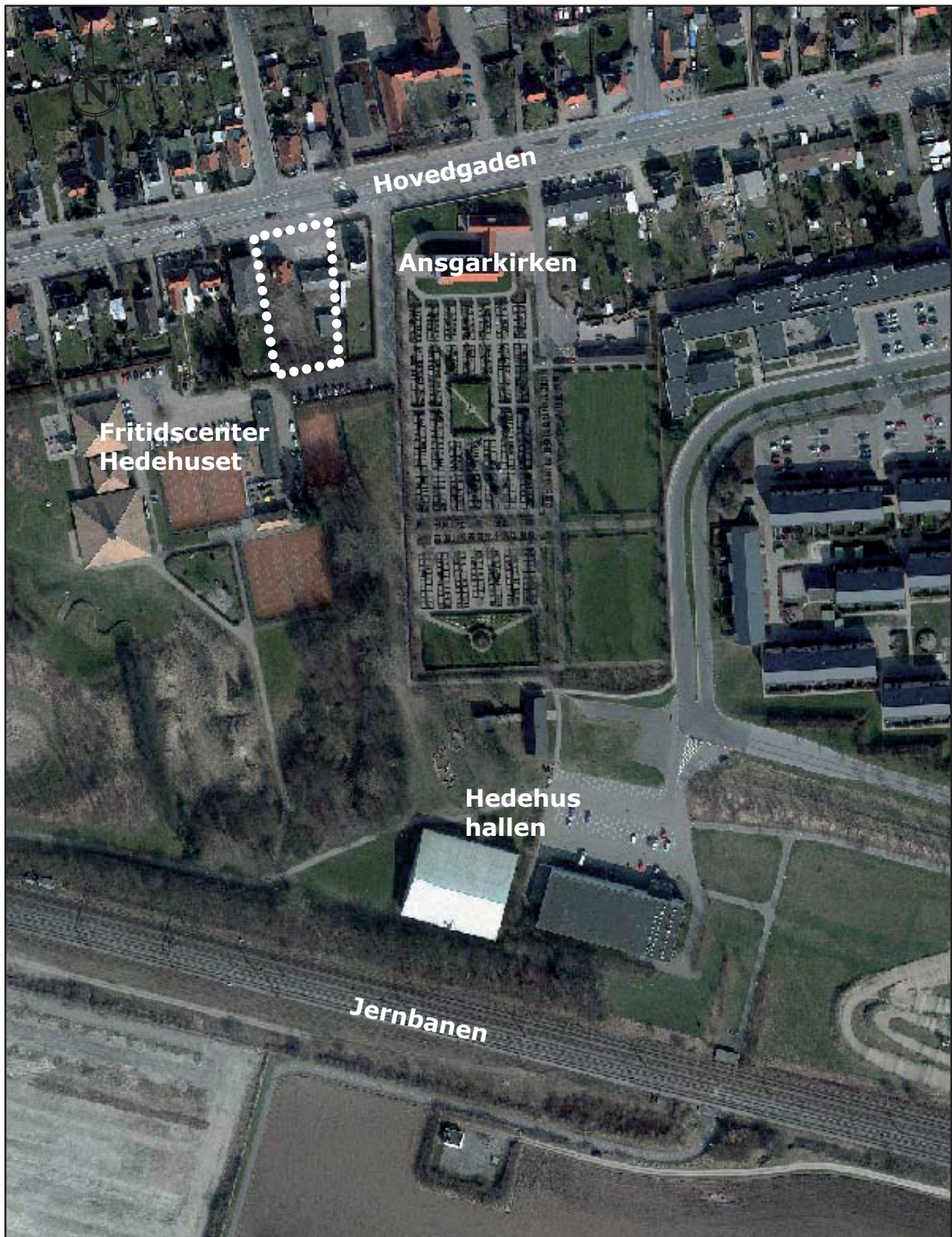
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 4.26.1 endeligt.

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 22. oktober 2013

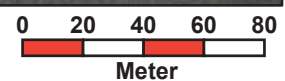
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplangrænse

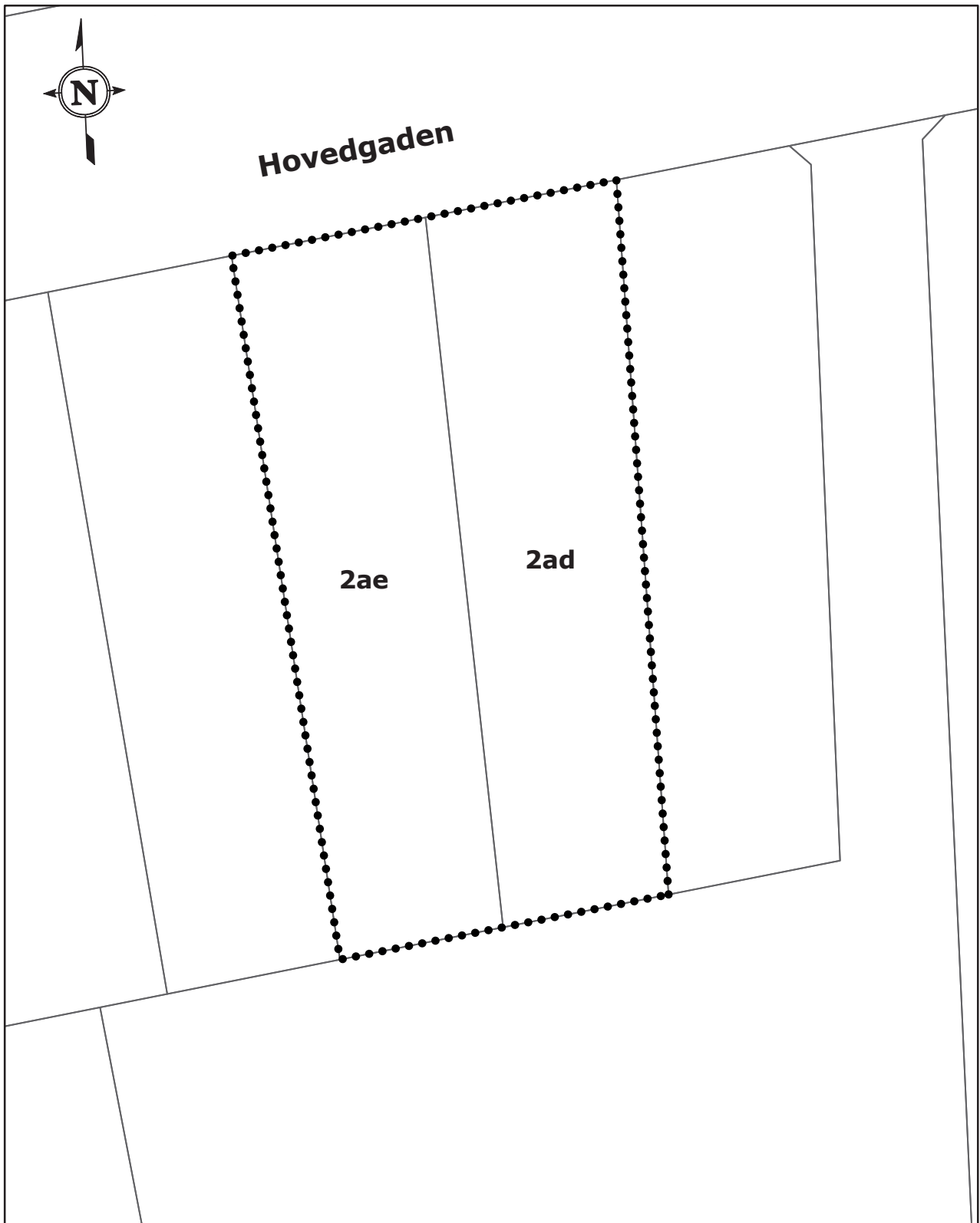


Bilag 1: Oversigtskort

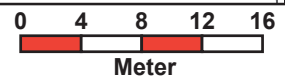
Hedehusene

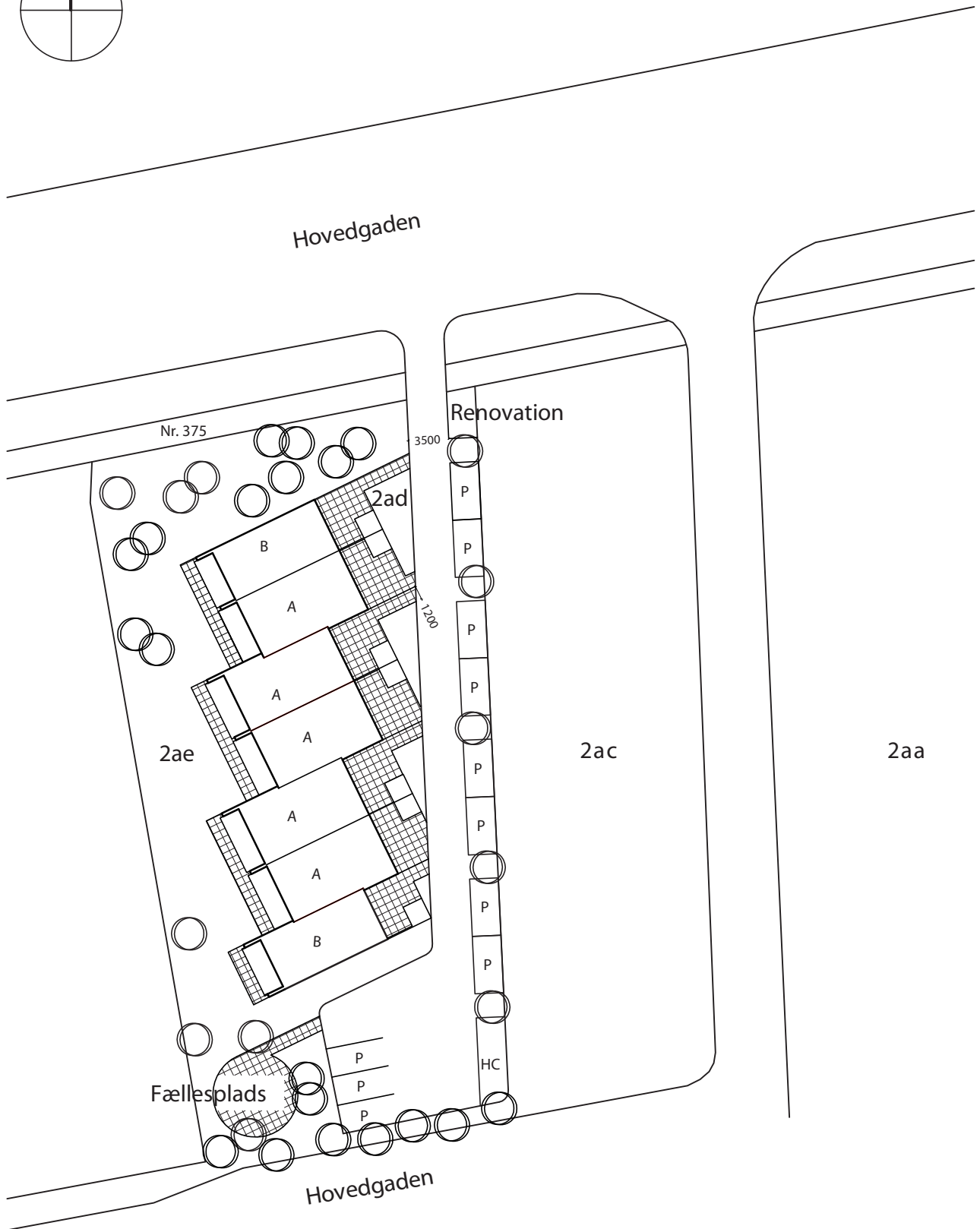
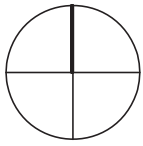
SAG: 13/3353

Dato: 20-03-2013



 Lokalplangrænse



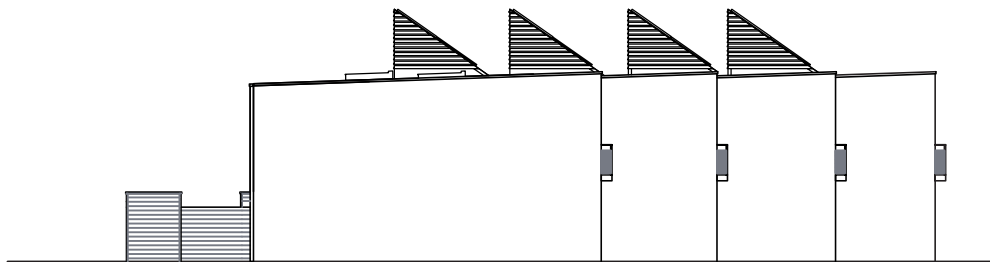




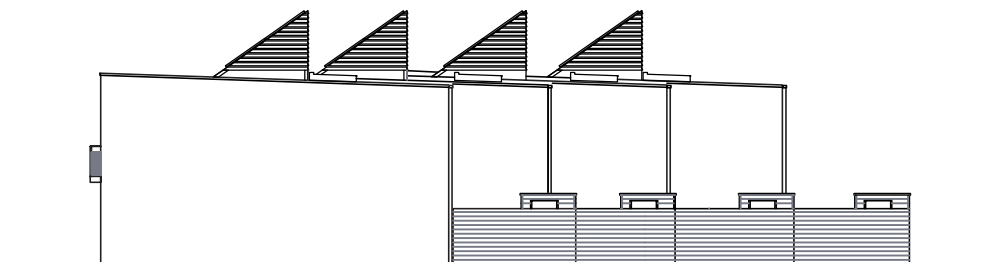
Vestfacade



Østfacade



Nordfacade



Sydfacade

**Forslag til lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

