



Lokalplan nr. 4.29

Brøndvej 4 B

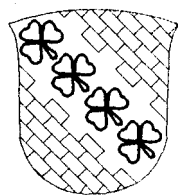
Hedehusene/Fløng

Boligformål, liberalt erhverv, offentligt formål

10.04.1996

LOKALPLAN

4.29



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN 4.29.

**ET OMRÅDE BELIGGENDE NORD FOR BUTIKSOMRÅDET I HEDEHUSENE
"GRANLY" BRØNDVEJ 4 B**

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|---|
| Redegørelse, lokalplan 4.29..... | 2 |
| Lokalplanens indhold..... | 2 |
| Forholdet til anden planlægning..... | 2 |
| Historie..... | 3 |
| Målsætning om "bæredygtig udvikling" for byggeri..... | 3 |
| Lokalplanens retsvirkninger..... | 4 |
| § 1. Lokalplanens formål..... | 5 |
| § 2. Lokalplanens område og zonestatus..... | 5 |
| § 3. Områdets anvendelse..... | 5 |
| § 4. Udstykning..... | 5 |
| § 5. Vej- og parkeringsforhold..... | 5 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering..... | 6 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 6 |
| § 8. Ubebyggede arealer og hegning..... | 7 |
| § 9. Lednings-, forsynings- og antenneanlæg..... | 8 |
| § 10. Ophævelse af byplanvedtægt..... | 8 |
| Vedtagelsespåtegning..... | 8 |

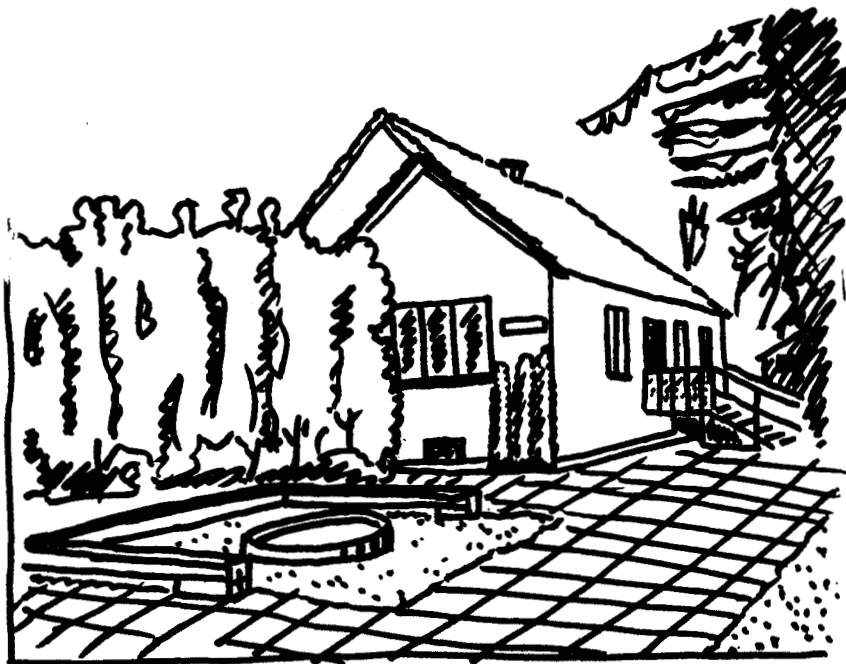
Redegørelse, lokalplan 4.29.

- Indledning.** Lokalplanen omfatter et område beliggende i HedeHusene nord for Hovedgadens centerområde, på adressen Brøndvej 4 B.
- Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udseende af bebyggelse og beplantning m.v.
- Lokalplanens indhold.** Lokalplanen udlægger området til boligformål, liberalt erhverv o.l.
- Området kan højst bebygges med en bebyggelsesprocent på 50 i halvanden etage.
- Lokalplanområdet kan kun udstykkes til en ejendom.
- Forholdet til anden planlægningen.** Området er omfattet af tillæg nr. 2 til byplanvedtægt 4-13. Det udlægges her til institutionsformål.
- I kommuneplanen er området omfattet af ramme 359. Rammebestemmelserne angiver "bolig- og centerformål (butikker, kontorer, offentlig service, biografteater, forsamlingshus, hotel- og restaurationsformål o.l.)". Anvendelsesbestemmelserne for lokalplan 4.29. ligger således indenfor kommuneplanen rammebestemmelser. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er dog udformet noget mere begrænset af hensyntagen til den nære beliggenhed til de nordlige parcelhusområder, institutionen på nabogrunden, samt relativt snævre adgangsforskel og begrænsede parkeringsmuligheder.
- Ligeledes af hensyn til områdets grønne, parcelhusagtige karakter skal ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet holdes bag en 5 meter byggelinie mod Brøndvej.
- Området er en del af en større ejendom, hvor bl.a. vuggestuen "Planten" er beliggende. Den nye anvendelse af området skal tage hensyn til naboskabet med vuggestuen.

Historie.

Det indenfor området beliggende hus er opført i 1950-51. Det var oprindeligt indrettet til enfamiliebolig. I 1975 overtog kommunen ejendommen og indrettede den til fritidshjem. Senere overgik fritidshjemmet til SFO "Granly".

Der har indenfor området tidligere været gartnerivirksomhed.



Målsætning om "bæredygtig udvikling" for byggeri.

Det er byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje Taastrup kommune, skal fremme en udvikling, der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelse og ved den fremtidige drift.

1. **Kvalitet.** Bygningsanlæg skal være af god kvalitet. Målet er, at området vedblivende skal fremstå som en pæn og velholdt del af Hedehusenes bymidte, med bygninger opført i gedigne materialer, fortrinsvis tegl og tegllignende materialer.

2. **Energi.** Bygninger skal indrettes og opføres således, at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels opførselsprocessen, dels den fremtidige drift, herunder opvarmning og belysning.

3. **Regnvand** fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst mulig omfang nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling. Vandopsamlingen kan bruges til vandforbrugende funktioner som eksempelvis vanding af friarealer indenfor området, toiletskyld m.m.

Målene søges opfyldt delvist ved lokalplanens udformning, delvist ved hjælp af aftaler i forbindelse med salg til kommende bygherre.

Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen, må i. flg. planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes 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.

I henhold til § 47 i planloven, 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 tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 4.29.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Hedehusene, nord for Hovedgaden, Brøndvej 4 B.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et mindre område til bolig- og erhvervsformål.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 4.29/1 og omfatter følgende matrikelnummer: Del af 1 gg Kallerup Gårde, Hedehusene.
2. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området anvendes til boligformål (højst en bolig), liberalt erhverv, kontor, administration, institutioner eller institutionslignende formål o.l.
2. Der må ikke på ejendommen være hjemsted eller tilkørselscentral (køretøjer over 3500 kg totalvægt).
3. Der må ikke på ejendommen være virksomhed, der forudsætter flere daglige tilkørsler med tung trafik.
4. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende, ved trafik- og parkeringsbehov eller på anden måde efter byrådets skøn er til urimelig ulempe for de omkringboende.

§ 4. Udstykning.

1. Lokalplanområdet skal udgøres af en matrikel, som ikke siden kan udstykkes i mindre jordlodder. Dog kan vejarealet i områdets sydlige del frastykkes.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

1. Vejadgang til lokalplanområdet sker via den private vej i den sydlige del af området. Vejen udlægges i 6 meters bredde

2. Der må højst etableres 2 overkørsler pr. parcel.
3. Al parkering indenfor lokalplanens-område, skal foregå på egen grund.

Parkeringspladser må ikke anlægges nærmere Brøndvej end 3 meter.

Der skal tilvejebringes mindst en p-plads pr. påbegyndt 100 m² bolige-tageareal og en p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsetageareal. P-pladserne skal være etableret, inden der gives ibrugtagningstilladelse til nyt byggeri.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.
2. Bebyggelsen må højst opføres i 1 1/2 etage.
3. Der fastlægges en byggelinie mod Brøndvej på 5 meter fra vejskel. Denne gælder også garager og andre små bygninger
4. Langs ejendommens sydlige skel løber et deklarationsbælte, der medfører, at der ikke kan bygges nærmere end ca. 8 meter fra skel.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
2. Byggeriet skal have karakter af traditionelt murstensbyggeri opført i blank mur evt. med vandtrukket pudslag (berapning). Tag skal opføres med hældning på mindst 25°. Tagmateriale skal være tegl eller cementtegl. Ovennævnte gælder også for udhuse, garager m.v.
Der kan ikke opføres carporte.
3. Glasarealer over 1,2 m² skal opdeles med faste sprosser eller poster. Vinduer udføres i hvidmalet træ eller metal. Glasarealer mod nord skal begrænses mest muligt.

4. Udhuse, garager og lignende småbygninger kan opføres med bræddebeklædning eller mur som hovedhus. Til tag kan evt. benyttes tagpap, uindfarvede eternitplader eller samme tagmateriale som hovedhus.
Taghældning skal være mindst 15°. Der kan ikke opføres carporte.
5. Der kan på bebyggelsens tag monteres solfangeranlæg.
6. Skiltning skal i udformning og dimensioner tilpasses bebyggelsen, idet den ikke må fremtræde dominerende i forhold til de enkelte bygningsflader.

Skilte på galge må kun etableres ved indkørselen og højst have en højde på 80 cm.

Udhængsskilte kan ikke tillades.

Der må ikke være lys i skilte.
Belysning af skilte må ikke være til gene for naboer.

Ved boligbebyggelse må kun skiltes som almindeligvis i boligkvarterer.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1. Ubebyggede arealer skal fremtræde velholdte og ryddelige.
2. Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til 100% af bolig-etagearealer, og 20% af øvrige etagearealer
3. Der må ikke etableres udendørs oplag til erhvervsmæssigt formål eller henstilles campingsvogne uindregistrerede biler m.m.
4. Udenoms arealer skal fortrinsvis anlægges og vedligeholdes som grønne arealer.
5. Der må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.
6. Parkeringspladser skal skærmes af beplantning m.v.

7. Eksisterende større træer skal så vidt muligt bevares også ved nybygning (se kortbilag 4.29/1). Grundens træprofil skal vedligeholdes ved efterplantning i passende tid før nødvendig fældning.

**§ 9. Lednings-,
forsynings- og
antenneanlæg.**

1. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning, samt tilmeldes den kommunale renovationsordning.
3. Regnvand fra tag m.m. kan under forudsætning af, at jordbundsforholdene tillader det, nedsives indenfor området, evt. ved faskine. Den tekniske løsning for nedsivning skal godkendes af myndighederne.
4. Bebyggelse indenfor området tilsluttes et fælles antenneanlæg. Der må således kun opsættes en antenne indenfor lokalplanområdet. Her udover må der opsættes en parabolantenne på terræn.

**§ 10. Ophævelse
af byplanvedtægt.**

Det af Boligministeriet den 21. okt. 1970 godkendte tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 4-13, tinglyst den 22 juni 1960, aflyses hermed for den del, der omfattes af lokalplan 4.29.

**Vedtagelses-
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 6. juni 1991) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje Taastrup byråd den 19. marts 1996.

Anders Bak
borgmester

/
Allan Vendelbo
kommunaldirektør

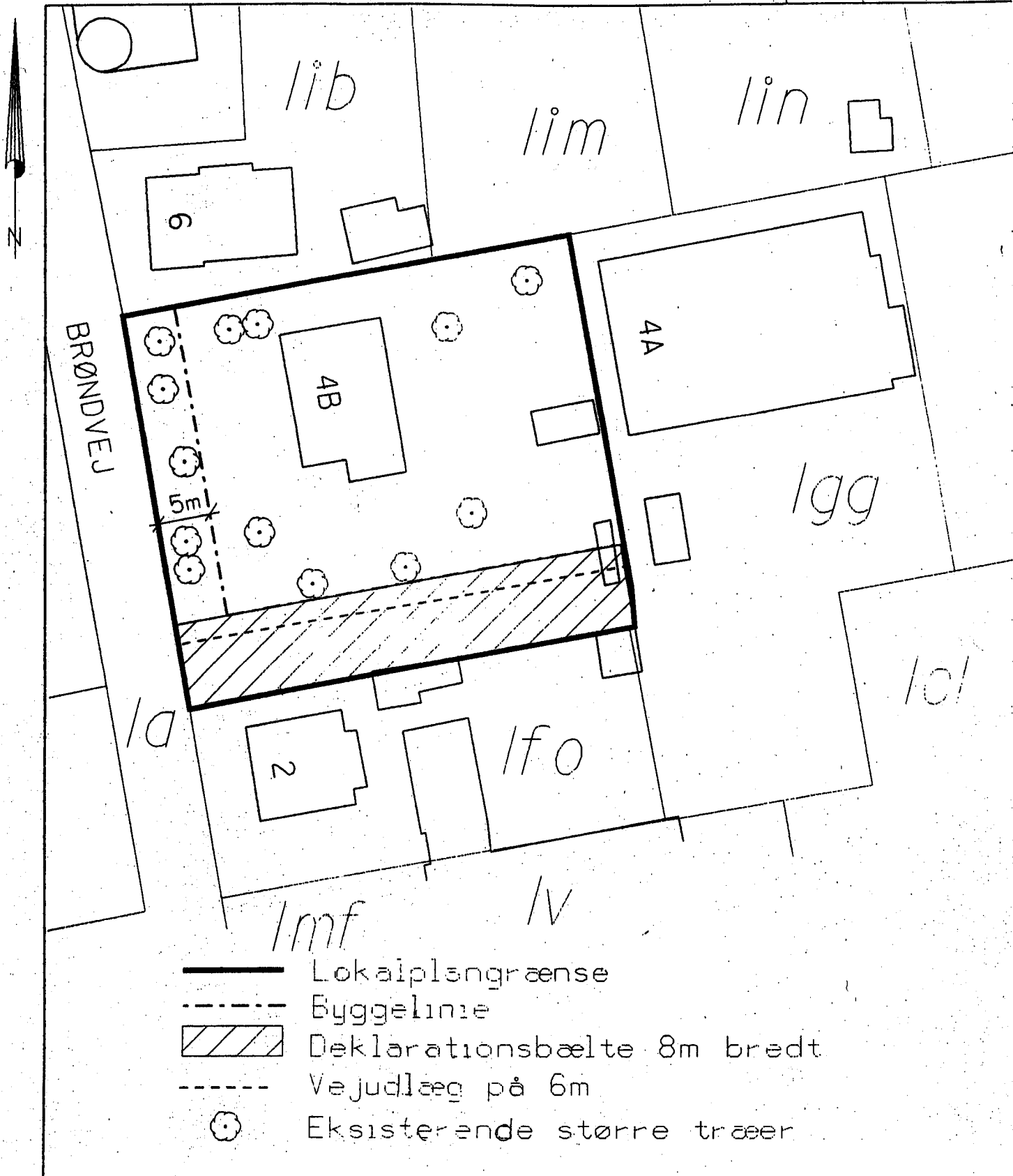
Lyst den 10.04.1996 under nr. 9363

Lyst på matr.nr. 1 GG Kallerup Gårde,
Hedehusene.


Retten i Taastrup

Sign.

Grethe Hanse



Matrikelen er ajour pr. 23.10.1995 Del af Kallerup Gårde, Hedehusene

| | | |
|---|--------------------------|----------------------------------|
| Korttitel: Lokalplan 429 | | |
| Bynavn: Hedehusene | Afdeling: planafdelingen | Dato: 2. nov. 1995 |
| Jr.nr.: 429/1 | Målforshold 1:500 | Sign.: |
|  HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP | | Tlf.: 4353 1000 Fax: 4353 005 |

