



Lokalplan nr. 4.31

Lokalplanen omfatter et område i Hedehusene beliggende mellem Baldersbuen, Roskildevej og Charlotteager.

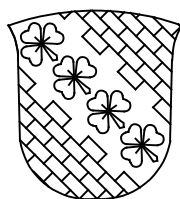
Baldersbrønde

Boliger

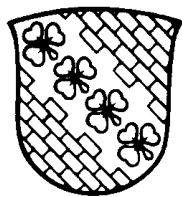
Dato...

LOKALPLAN

4.31



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.31

Lokalplanen omfatter et område i Hedehusene beliggende mellem Baldersbuen, Roskildevej og Charlottesager.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 4.31.....	3
Indledning	3
Lokalplanens indhold	3
Historie	5
Forholdet til anden planlægning.....	5
Bæredygtig udvikling.....	6
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.31	7
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning.	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning.	9
§ 7. Beplantning og hegning.	9
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.	10
§ 9. Veje og stier.	11
§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.	12
§ 11. Grundejerforening.	12
§ 12. Betingelser for ibrugtagning.	13
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	14
Bilag 1: Matrikelplan	
Bilag 2 Udstykningsplan	

Redegørelse, lokalplan 4.31.

Lokalplanen omfatter et område beliggende i det østlige Hedehusene afgrænset af Baldersbuen, Roskildevej og Charlotteager.

Indledning

Hvorfor byudvikle øst for Charlotteager ?

Der er stor efterspørgsel på arealer til boliger, specielt til parcelhuse. Kommunen har desuden et akut behov for at skaffe arealer til bofælleskaber både til ældre og til sent udviklede unge.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes for at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt placering og udformning af bebyggelse, fællesarealer, beplantning, adgangsforhold, støjafskærmning m.v.

Lokalplanen udlægger området til blandet-lav boligbebyggelse. Der vil således blive opført både parcelhuse og f.eks., klyngehuse, rækkehuse o.l. i området.

Der gives mulighed for udstykning af 14-17 parcelhusgrunde samt 2-3 grunde på i alt 12.000 - 15.000 m² bl.a. til bofælleskaber for ældre samt en boinstitution for sent udviklede unge. For den enkelte parcelhusgrund må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 og der kan bygges i 1-1½ etage. For tæt/lav bebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på højst 35. Der må bygges i 2 etager.



Lokalplanområdet set fra Baldersbuen mod Charlottegårdskvarteret.

Konsulentfirmaet, Carl Bro, har udarbejdet en rapport om støjforholdene. Rapporten viser, at såfremt den eksisterende jordvold langs Roskildevej forlænges, vil støjbelastningen være acceptabel, d.v.s. mindre end 55 dB(A) for hele arealet bortset fra et smalt bælte den sydøstlige del. Det vil derfor være hensigtsmæssigt yderligere at etablere en mindre jordvold langs den krumme del af Baldersbuen.

Langs Roskildevej udlægges et 25-meter bælte til anlæg af en støjvold. I princippet en forlængelse af støjvolden mod vest. Langs Baldersbuen skal etableres en mindre støjvold eller anden afskærmning, der reducerer det udendørs støjniveau fra trafikken til under 55 dB(A).



Støjvolden mod Roskildevej med lav skovagtig vækst.

Lokalplanen tager udgangspunkt i følgende principper:

- Der fastlægges en udstykningsplan, hvor grundene grupperes omkring en "rambla", et allé-agtigt vejsystem med et grønt område i midten, hvor der bl.a. kan etableres arealer til leg, ophold og parkering. Ramblaen har den kvalitet, at området bliver åbent

og overskueligt samtidig med, at det er fleksibelt hvad angår benyttelse til fællesaktiviteter, gæsteparkering m.v.

- Området har sti-tilknytning til Tjørneager, der fører til området ved motel Svalen, og mod nord til Roskildevej og Baldersbuen. Mod syd reserveres mulighed for stiforbindelse til en evt. kommende udbygning af området og Høje-Taastrupstien.
- Den eksisterende støjvold mod vest, der er en udløber fra støjvolden mod Roskildevej bevares delvist. Dog kan stien mod Tjørneager føres gennem støjvolden.
- Mod Charlotteager udlægges et 10 meter bredt beplantningsbælte, hvor der evt. kan anlægges en støjvold.
- Vejadgang til området sker fra Charlotteager.

I områdets nord-østlige del står en stor flot blodbøg sammen med andre mindre træer. Bøgen har stået i haven til den nu nedrevne landejendom. Det bør tilstræbes at bevare bøgen. Det må dog afhænge af den kommende bebyggelse, om dette lader sig gøre.



Blodbøg i områdets nord-østlige del.

Historie

Lokalplanområdet er beliggende hvor Georg Hansens gård fik sine jorder ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet.

Forholdet til anden

Området er i kommuneplan 2000 udlagt til boligformål.

planlægning

Desuden er det omfattet af kommuneplanens rammeområde 373. Det udlægges her til åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse), med en bebyggelsesprocent på maks. 25 i højst. 1½ etage.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelse af området vurderes at være af en sådan karakter, at udbygningen vil stride mod den gældende kommuneplan. Byrådet skal derfor ændre kommuneplanens bestemmelser for område, inden der kan vedtages en lokalplan. Et forslag til tillæg til kommuneplanen har været gennem en offentlig debatfase, og fremlægges til endelig vedtagelse sammen med lokalplanen.

Området er beliggende i byzone udenfor det i kommuneplanen afgrænsede ”stationsnære” område.

Den sydlige del af området, matrikel nr. 5C Baldersbrønde by, Baldersbrønde er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for planens realisering, at landbrugspligten ophæves på denne ejendom. Landbrugsministeriet kan jf. landbrugslovens § 4 ophæve landbrugspligten bl.a. når jorden i nær fremtid kan påregnes inddraget til udbygning af bysamfund og jorden ligger i byzone.

Der er ikke i dag detailplaner, lokalplan o.l. for området I henhold til kommuneplanen skal forløbet af Baldersbuen ændres, så svinget flyttes mod syd.

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 opførelse af bebyggelsen og ved den fremtidige drift.

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

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 4.31

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtg. nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i Hedehusene mellem Baldersbuen, Roskildevej og Charlottesager.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for et attraktivt og åbent boligområde med integration mellem parcelhusene og den tæt/lave boligbebyggelse og boinstitutionen for unge.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matriklerne nr. 5a og 5c Baldersbrønde by Hedehusene, samt alle matrikler, der efter den 6. august 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området udlægges til boligformål, blandet lav boligbebyggelse med parcelhuse og tæt/lav bebyggelse med bl.a. ældreegnede boliger og boliger til sent udviklede unge.

2. Der kan indenfor området anlægges et regnvandsbassin.

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. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende eller give anledning til forøget parkeringsbehov i området.

4. Arealer udenfor de udstykkede parceller er fællesarealer for hele bebyggelsen og kan kun benyttes til fællesformål som grønne arealer, leg og spil, parkering o.l.

5. Der kan i forbindelse med bofællesskaberne indrettes fællesfaciliteter som beboerhus, fællesvaskeri m.v.

§ 4. Udstykning.

1. Områdets udstykkes så boligmatriklerne placeres ud til et centralt adgangs- og fællesareal i princippet som vist på kortbilag 2 .
2. Matrikler til tæt/lav boligbebyggelse placeres fortrinsvist i områdets nordlige og sydlige del.
3. Parcelhusgrunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².
4. Tæt-lave boliger kan kun udstykkes efter en samlet plan, hvor der mindst udlægges 300 m² til hver bolig.
5. Områdets fællesarealer, stier, adgangsveje, afskærmningsbælter/støjvolde m.v. sammenlægges til en matrikel.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Åben/lav boligbebyggelse: Parcelhuse.
 - 1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
 - 1.2 Bebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage.
 - 1.3 Carporte, garager og andre småbygninger må ikke ligge nærmere vejskel end facaden på hovedhuset.
2. Tæt/lav boligbebyggelse og bofællesskaber.
 - 2.1. Bebyggelse skal opføres som en samlet bebyggelse.
 - 2.2. Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen må ikke overstige 35.
 - 2.3. Bebyggelsen kan højst opføres i 2 etager.
 - 2.4. Havestuer og overdækkede terrasser kan kun opføres efter fælles retningslinier for den samlede bebyggelse.

3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under huset.
4. Bygninger skal fortrinsvis orienteres så den passive solvarme udnyttes bedst muligt.
5. På bebyggelsens fællesarealer kan opstilles parkinventar som bænke og legeredskaber. Der kan ikke opføres permanente bygninger.
6. Mod Roskildevej gælder en vejbyggelinie på 25 meter fra vejmidte. Støjvolden må ikke overskride denne byggelinie.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning.

1. Til facader og tage skal anvendes gedigne og velpatinerende materialer.
2. Skiltning ved boliger begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm². Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.
3. Der må ikke opsættes antenner og paraboler på og ved de enkelte bygninger.
Byrådet kan i øvrigt give tilladelse til opsætning af antenner m.v. til radioamatører eller andre beboere, der vurderes at have et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.
4. 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 Laeq, 24h) ikke overstiger 30 dB (A).

§ 7. Beplantning og hegnning.

1. Hegn i skel skal være levende hegn. Dog kan terrasser afskærmes med fast hegn af træ.
2. Hegn og stakitter må ikke være højere end 180 cm, og må ikke placeres nærmere vej- og stiskel end 30 cm.

3. Beplantningen mod sti i de tæt/lave boligbebyggelser skal have en åben karakter. Der må ikke etableres egentligt hegn tættere end 5 meter fra skel til sti.
4. Det 10 meter brede fællesareal i ramblaen skal fortrinsvis tilsås med græs eller belægges med grus. Der skal desuden plantes to parallelle rækker højstammede ikke for store allé-træer. Der kan vælges mellem fuglekirsebær, morel, blomme, vortebirk og tilsvarende.
5. Beplantningen på støjvoldene og i beplantningsbælterne skal bestå af løvfældende arter eller græs. Den brede støjvoldene mod nord skal beplantes med løvfældende træer, evt. i mindre klynger.
6. Det skal tilstræbes, at den store blodbøg i områdets nord-østlige del bevares.

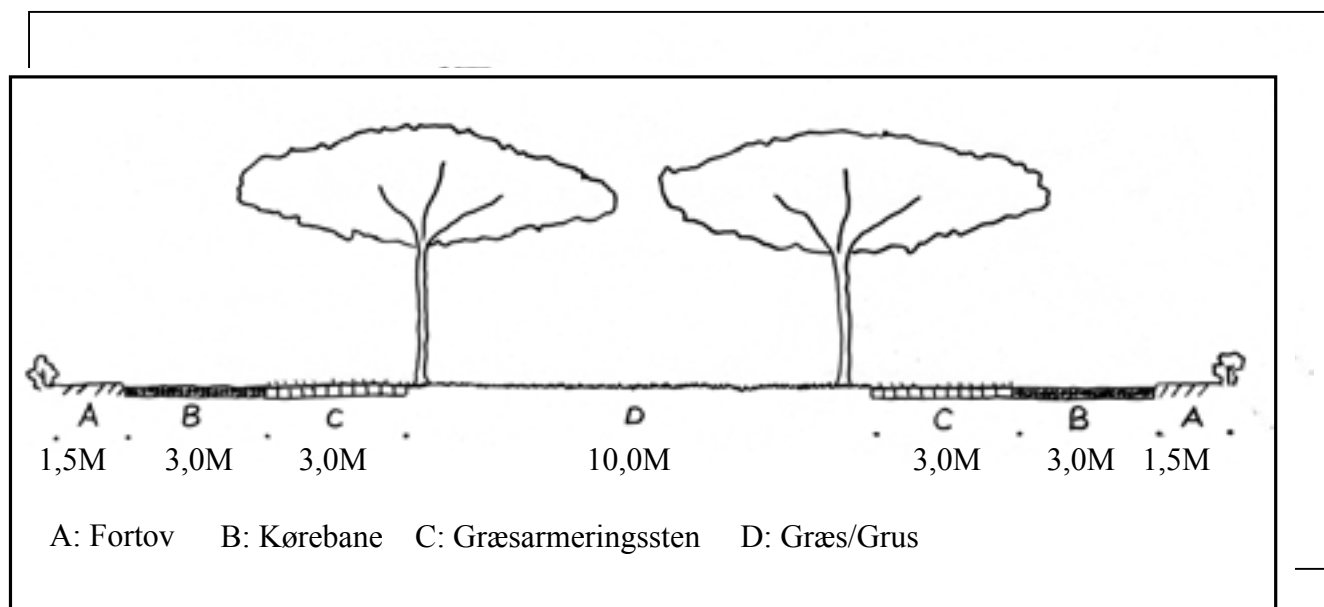
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering.

1. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads.
Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler og lignende.
2. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.
3. Der skal på den enkelte ejendom anlægges en parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bruttoetageareal på ejendommen. I den tæt lave bebyggelse kan parkeringen dog samles på fælles parkeringspladser.
4. Befæstede arealer skal udformes, så der opnås størst mulig nedsivning af regnvand.
5. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse parkeres biler på over 3500 kg totalvægt.
6. Langs Roskildevej anlægges en 25 meter bred støjvold i princippet som en forlængelse af den eksisterende støjvold mod vest.
7. Langs Baldersbuen etableres støjvolde eller anden afskærmning, der nedbringer trafikstøjen til under 55 dB(A) på boligparcellerne.
8. Mod Charlotteager udlægges et 10 meter bredt be

plantningsbælte, med mulighed for at anlægge en støjvold.

§ 9. Veje og stier.

1. Der anlægges veje og stier som vist på kortbilag 2. Sti til Roskildevej kan dog placeres i enten det østlige hjørne eller et vestlige hjørne af området afhængig af bebyggelsen. Stien mod syd skal først anlægges, når området mod syd inddrages i byudviklingen eller Baldersbuens sydlige sving sløjfes. Stiens forløb kan tilpasses et kommende byggeri i området og koordineres med områdets kloakering.
2. Kørende adgang til området sker fra Charlotteager ad vej i 12 meter trace med mindst 7 meter kørebane.
3. Den interne fordelingsvej udformes som en 25 meter bred rambla i overensstemmelse med bebyggelsesplanen på bilag 2 og nedenfor viste tværsnit.



4. De på bilag 2 viste stier udlægges i mindst 4 meters bredde, og udføres med asfalt eller anden fast belægning i mindst 2 meters bredde.
5. Veje og stier belyses, så der ikke er direkte lys i haver og på rambla.

§ 10. Tekniske forsyningsanlæg, renovation og spildevand.

1. Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning, naturgas. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning. Disse bestemmelser kan dog fraviges hvor det er hensigtsmæssigt i forbindelse med etablering af vedvarende energi.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg og den kollektive vandforsyning,
3. Der kan indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger, nedsivning af regnvand fra tag, såfremt jordbundsforholdene tillader det m.v. Byrådet skal dog give tilladelse ved større installationer.
4. 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. Byrådet skal godkende en plan for den påtænkte opbevaring og opsamling af dagrenovation, genbrug og storskrald.
5. Bebyggelsen tilsluttes et fælles antenneanlæg.
6. Der kan indrettes transformerstation indenfor området til dets egen forsyning. Transformerstationen skal i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 11. Grundejerforening.

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet. Byrådet kan pålægge grundejerforeningen sammenslutning med eller optagelse af grundejere i en evt. ny boligbebyggelse syd for området.
2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet forlanger det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.
3. Ovennævnte grundejerforening varetager drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer - herunder

ramblaen, afskærmningsbælterne og støjvoldene - samt bebyggelsens veje, stier og øvrige fælles anlæg, herunder fællesantenneanlægget.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- den i § 7 pkt. 4 og 5 nævnte beplantning er etableret.
- Den i § 8 pkt. 6 og 7 nævnte støjafskærmning er etableret.
- de i § 9 pkt. 1-4 nævnte veje og stier er anlagte.
- de i § 10 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning, renovation samt det fælles antenneanlæg er etablerede, og boligerne er tilmeldt tilmeldingspligtige afhentningsordninger.
- grundejerne er tilsluttet den i § 11 nævnte grundejerforeningen.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

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

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

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

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vur

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.

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

dering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område

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 samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd 18. nov. 2003

Anders Bak
borgmester

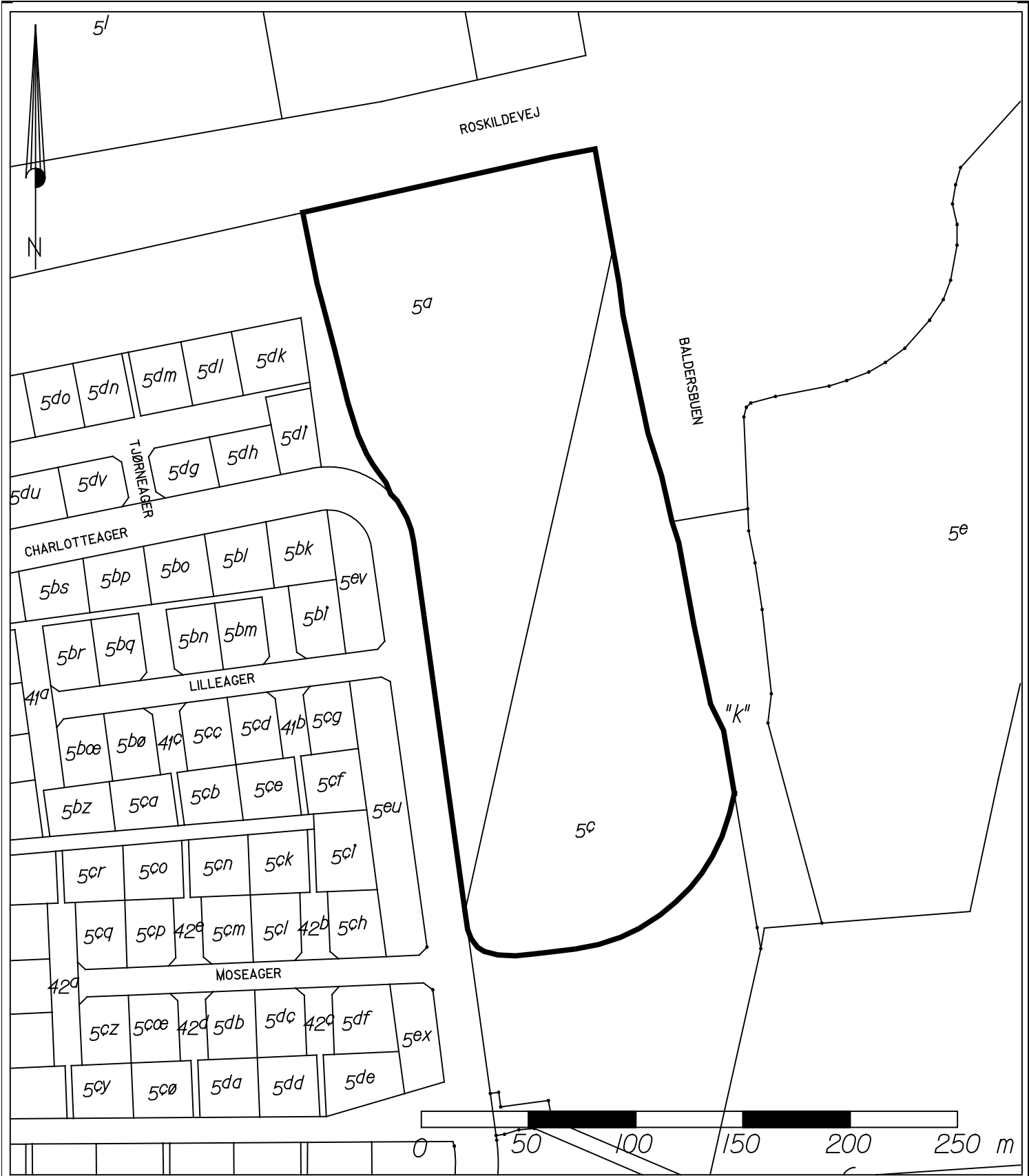
/

Jacob Nordby
teknisk direktør

Tinglyst den 24. november 2003 under nr. 30864 på ejendommene matrikel nr. 5 a og 5 c Baldersbrønde by, Hede-
husene.


Retten i Taastrup den 28. november 2003

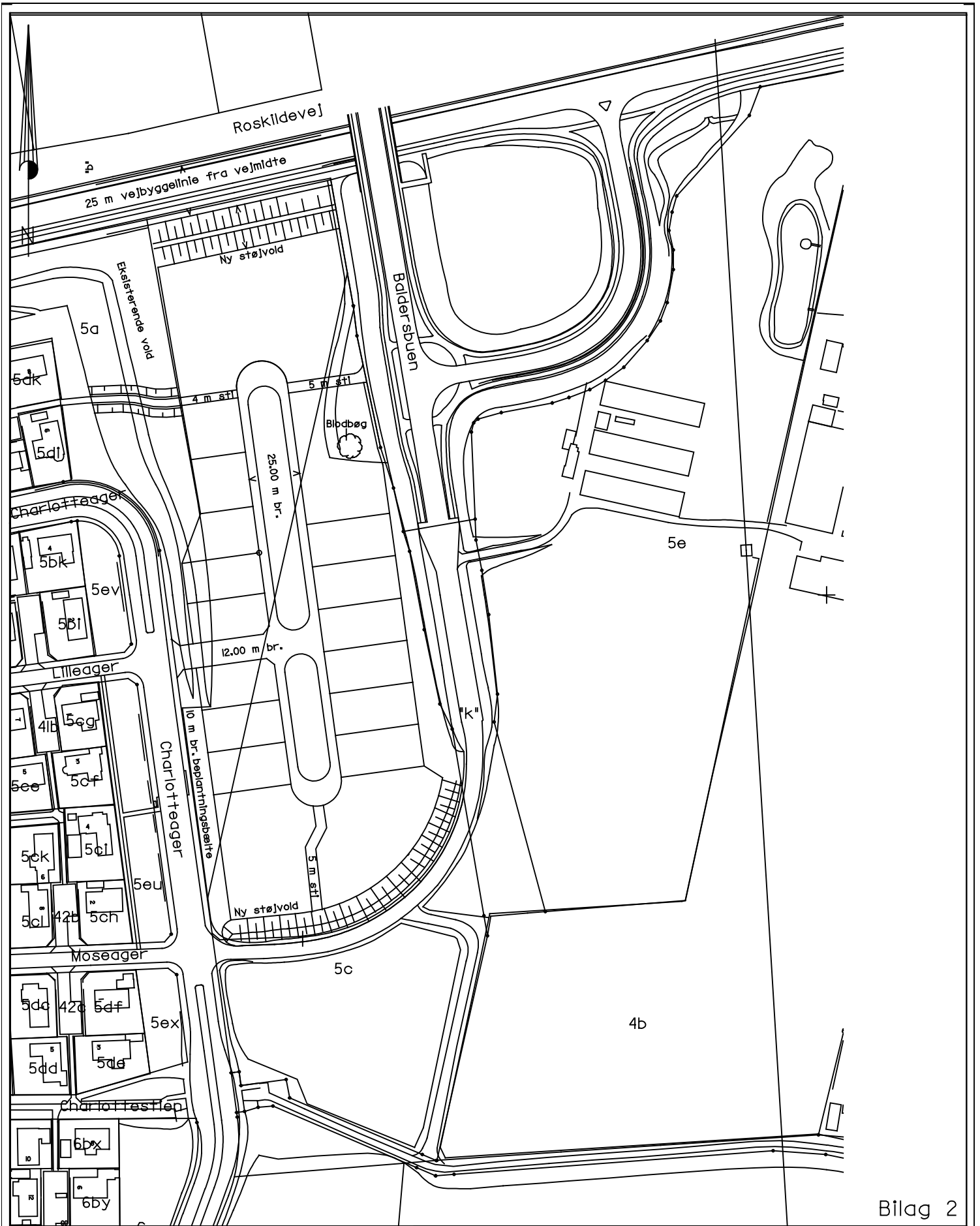
sign.:
Lilian Jespersen




— Lokalplangrænse

Bilag I

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>plan-bygge-miljø</i>		Lokal: 1282
Lokalplan 4.31 Baldersbrønde		DATO: 5. aug. 2003 MÅL: 1: 2500 JOUR.NR.: 301857	



Bilag 2

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 4.3I		DATO 31. okt. 2003	
Udstykningsforslag		MÅL 1: 2500	
		JOUR.NR.: 301857	