

Lokalplan 4.38

Spejderhytte ved Hedehushallen
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan

4.38

Spejderhytte ved Hedehushallen

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.38

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning.....	3
Miljøvurdering	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	4
Tilladelser fra andre myndigheder	4
Bæredygtig udvikling.....	4
Lokalplanens bestemmelser	5
§ 1. Lokalplanens formål.....	5
§ 2. Områdets afgrænsning.....	5
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	5
§ 4. Områdets anvendelse	5
§ 6. Veje og stier	5
§ 7. Parkering	5
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 9. Bebyggelsens udseende	6
§ 10. Ubebyggede arealer	6
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	6
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	7
Vedtagelsespåtegning.....	7
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Lokalplanens område	
Bilag 3: Dispositionsplan	
Bilag 4: Illustration, plan	
Bilag 5: Illustration, facader	

Redegørelse

Indledning

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

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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.38 omfatter et område i Hedehusene beliggende mellem Hedehushallen og kirkegården.

Baggrund og formål med lokalplanen

I 2008 nedbrændte FDF-spejderhytten ved Hedevolden i det sydvestlige hjørne af byparken. Stedet, hvor den nedbrændte hytte lå, vil imidlertid blive gennemskåret af en kommende vej, der skal forbinde Hovedgaden med den nye bydel i Gammelsøområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 4.38 skal sikre, at der kan opføres en ny spejderhytte i tilknytning til den østlige del af byparken.

Områdets historie og eksisterende forhold

Arealet har ligget som et grønt område i udkanten af den tidligere Hedehusene Idrætspark.

Området er i dag præget af store, ældre træer med buske og græsarealer. Spejderhytten indpasses på en måde så bevarelsesværdige trægrupper ikke berøres mens kun få træer fjernes.

Forhold til anden planlægning

Området er en del af kommuneplanens rammeområde 366 og udlægges til institutioner o.l. (kirke, kirkegård, plejehjem o.l.)

Området er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

Området ligger indenfor kirkebyggelinien. Kirkebyggelinien er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken. Beskyttelseszonen omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 m målt fra kirkebygningen. Kommunerne i Danmark er ansvarlig myndighed på området. Lokalplanen respekterer denne højdemæssige begrænsning.

Lokalplanområdet er omfattet af grundvandsinteresser, idet der er drikkevandsinteresser. Området er registreret som nitratfølsomt indvindingsopland.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering

Det er kommunens vurdering, at etablering af spejderaktiviteter på arealet ikke medfører at miljøet belastes i betydeligt omfang. Kommunen har derfor ikke gennemført en miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Det er kommunens vurdering, at en spejderhytte placeret diskret i udkanten af området indgår som en naturlig aktivitet i byparken.

Tilladelser fra andre myndigheder

Kommunen har vurderet, at der ikke har været anledning til at foretage høring hos overordnede myndigheder forud for planens udarbejdelse, dog er museet på Kroppedal blevet spurgt om der kunne formodes at være fortidsminder i området.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af Museumsloven § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006)

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

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.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at indrette spejderaktiviteter med spejderhytte.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Del af matr. nr.: 2 ct Kallerup, Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 14. januar 2009 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Området ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område udlægges til offentlige formål, institutioner, grønt område (spejderhytte)

Der kan lejlighedsvis foregå overnatning i forbindelse med spejderaktiviteterne.

§ 5. Veje og stier

Området skal vejbetjenes fra Charlotteager / Charlottegårdsvej.

§ 6. Parkering

Parkering i forbindelse med områdets aktiviteter skal foregå på vejarealet (parkeringsplads m.v.) øst for lokalplanens område.

Der skal indenfor området til enhver tid indrettes tilstrækkelig parkeringsmuligheder for cykler og knallerter til at opfylde parkeringsbehovet, dog mindst 10 pladser.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Byggeri skal i princippet ske indenfor byggefeltet og med en udformning som vist på kort 3.

I forbindelse med spejderaktiviteterne kan opføres bygninger (spejderhytte, værksteder, skure m.v.) med et samlet etageareal på indtil 300 m².

Bygninger må højst opføres i en etage uden udnyttet tag-

etage.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i jordfarver med hvide, grå, sorte, gule eller røde nuancer

Tage skal have en hældning på 20-30°.

Tage må ikke dækkes med tagpap og andre materialer, der kan frigøre stoffer, der kan forurene grundvandet, når regnvand nedsives.

Skiltning skal begrænses til navneskiltning ved indgangen med en højde på maksimalt 60 cm og skal følge "Facade og skiltevejledning, Høje-Taastrup Kommune".

§ 9. Energiforbrug og miljø

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse og som minimum opfylde kravene til lavenergi-klasse 2 i Bygningsreglement 08.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer kan indrettes til spejderaktiviteter med bålplads o.l.

Ubebyggede arealer og friarealer skal fremtræde ordentlige og velholdte og fremstå med fast belægning eller velplejet beplantning

Området skal skærmes mod byparken enten ved levende hegn eller ved fast hegn med et let udtryk f.eks. pileflet-hegn som vist på bilag 4.

Evt. lyskilder til belysning af udearealer må ikke virke blændende eller generende for omgivelserne og må ikke anbringes højere end 3 m over terræn.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes fælles fjernvarmeforsyning (Høje-Taastrup fjernvarme)
2. Spilde- og regnvandsafledning skal ske ved tilslutning til offentligt ledningssystem.
3. Bebyggelsen tilsluttes offentligt vandforsyning.
4. Der skal indrettes den fornødne plads af til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.
5. Regnvand skal nedsives indenfor lokalplanens område
6. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg bl.a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug før:

De i § 11 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning og renovation er etableret.

§ 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 vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

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.

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.

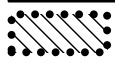
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 22. juni 2009

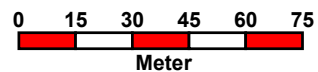
Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør



Lokalplan 4.38

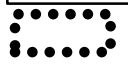
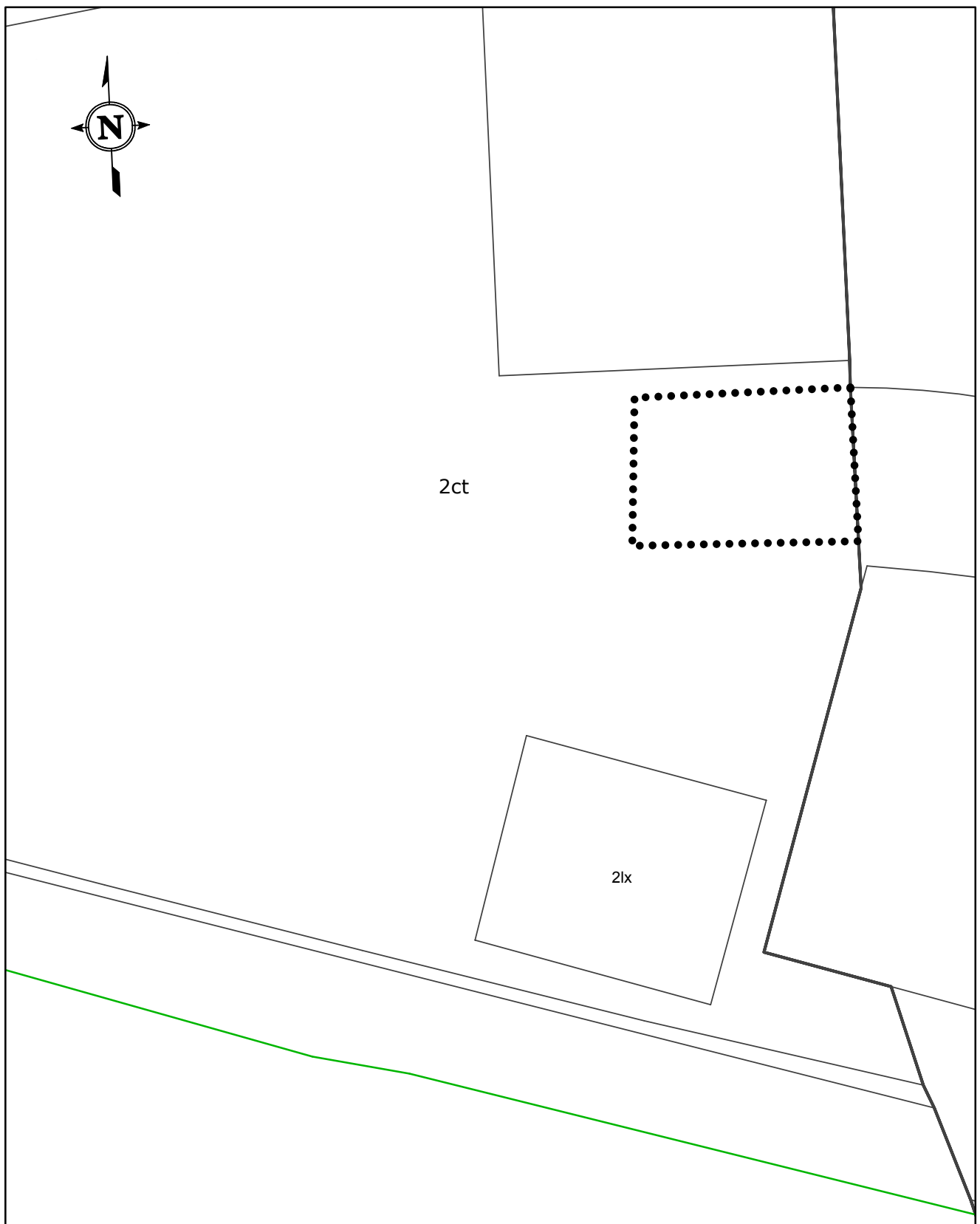


Bilag 1 Oversigtskort

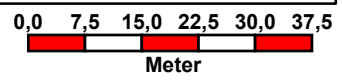
Hedehusene

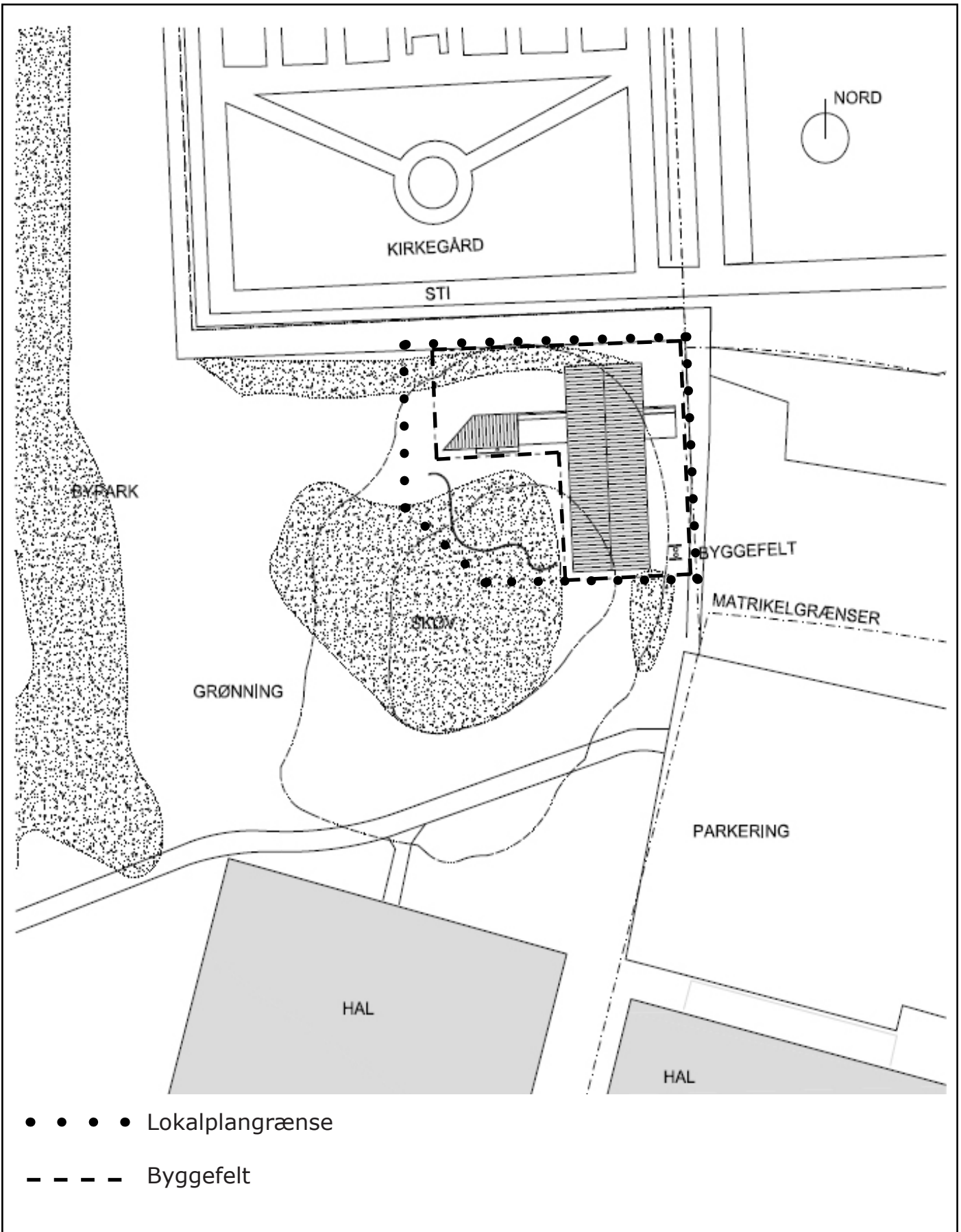
SAG: 2152924

Dato: 02-02-2009

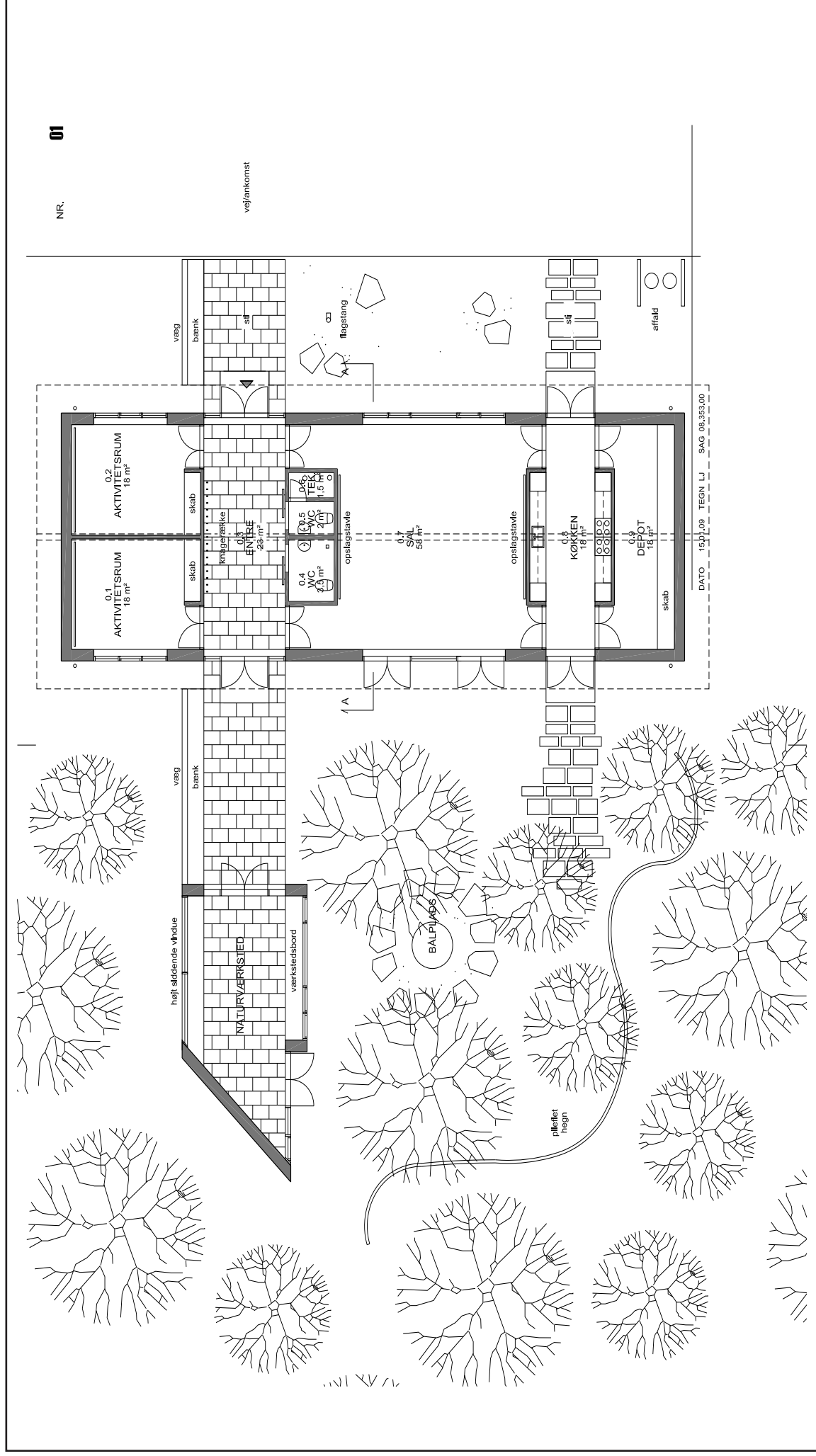


Lokalplangrænse





Lokalplan 4.38

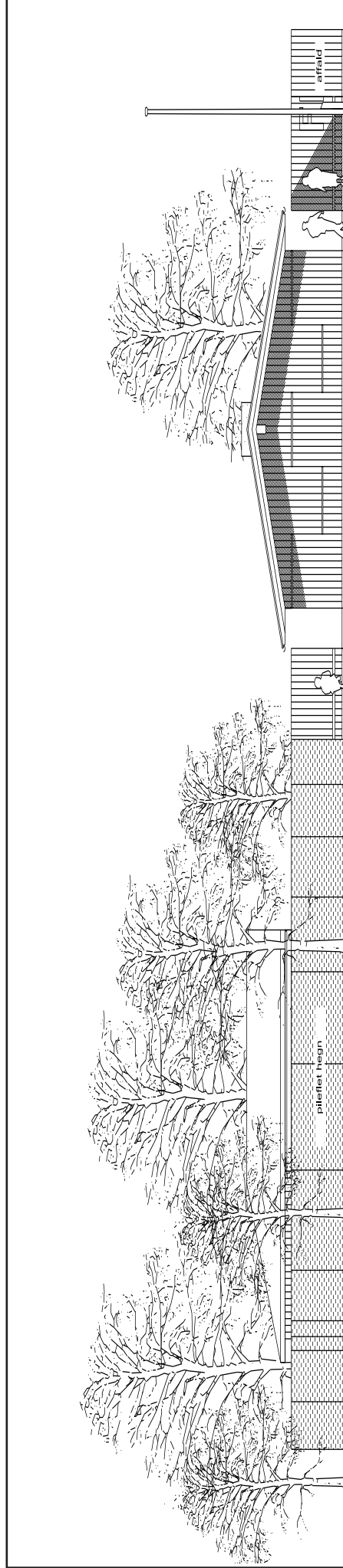


Bilag 4 Plan

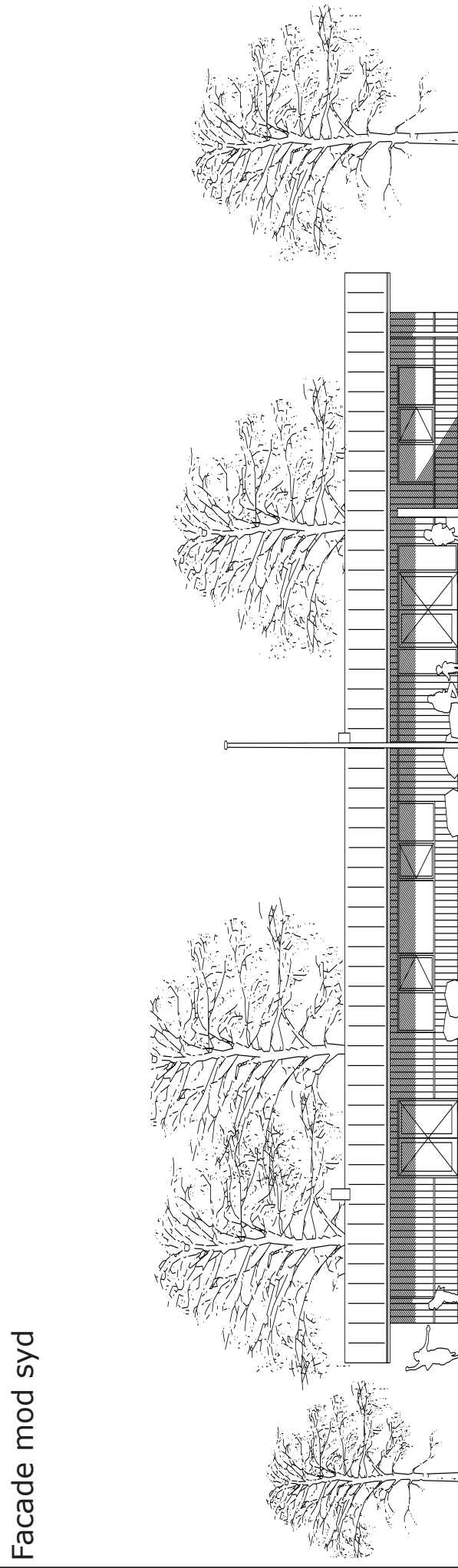
Hedehusene

SAG: 2152924

Dato: 02-02-2009



Facade mod syd



Facade mod øst

Bilag 5 Facader

Hedehusene

SAG: 2152924

Dato: 02-02-2009

**Lokalplan 4.38
for Høje-Taastrup Kommune**

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

