



Lokalplan 4.39

Rækkehusbebyggelser ved Charlotteager
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.39

Indhold:

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	7
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Bæredygtig udvikling.....	8
Midlertidige retsvirkninger.....	8

Lokalplanens bestemmelser 9

§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning.....	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	9
§ 4. Områdets anvendelse	9
§ 5. Udstykning	9
§ 6. Veje og stier.....	9
§ 7. Parkering	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 9. Bebyggelsens udseende	11
§ 10. Ubebyggede arealer	13
§ 11. Servitutter.....	14
§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	15
Vedtagelsespåtegning.....	15

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3-5: Byggefelter delområde A
- Bilag 6: Byggefelter delområde B
- Bilag 7: Byggefelter delområde C1

Redegørelse

Indledning

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

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

I lovdelen 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 4.39 omfatter et område som er beliggende i Baldersbrønde, Hedehusene og afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet afgrænses af Hørager, Bomager og Topager i nord, Charlotteager i syd, Baldersstien i øst og Storager i vest.

Baggrund og formål med lokalplanen

Inden for lokalplanområdet er der tre rækkehusbebyggelser, som hver er omfattet af forskellige deklARATIONER. Undertiden er dele af de oprindelige bebyggelsesdeklARATIONER blevet erstattet af nye deklARATIONER, som blandt andet har givet tilladelse til opførelse af udestuer, tilbygninger, carporte og terrasseoverdækninger. Der er derfor tinglyst flere deklARATIONER på hver ejendom.

Nogle af deklARATIONERNE indeholder bestemmelser, som har til sigte at bevare bebyggelsens ydre fremtræden og derfor ikke giver mulighed for ændringer af nogen art.

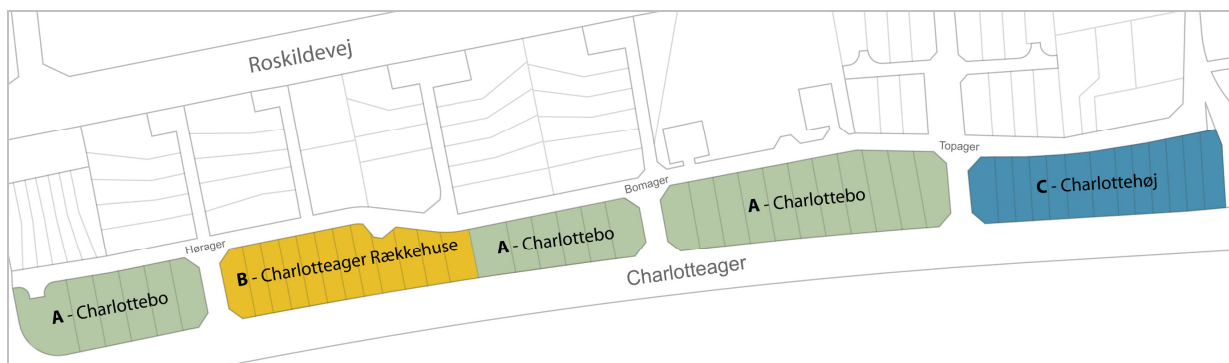
I samarbejde med borgerne, ønsker Høje Taastrup Kommune at modernisere bestemmelserne ved at erstatte deklARATIONERNE med denne lokalplan.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i deklARATIONERNE er søgt overført til lokalplanen på en måde, så de tilpasses nutidig standard og faktiske forhold i området.

Det er lokalplanens formål:

At fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, som giver mulighed for at bebyggelserne kan gennemgå nødvendige moderniseringer, herunder energirenovering.

At sikrer ensartethed inden for de enkelte rækkehusbebyggelser.



Lokalplanens indhold

Anvendelse:

Lokalplanområdet er udlagt til helårsbeboelse i form af tæt/lav bebyggelse i 1 etage.

Bebyggelsens omfang og placering:

Med henblik på at bevare ensartetheden i bebyggelserne, fastsættes der i lokalplanen maksimale bruttoetagearealer for bebyggelse på den enkelte ejendom. På den måde sikres det, at ens boligenheder, inden for samme rækkehusbebyggelse, opnår samme byggeret uanset grundens areal.

Med udgangspunkt i de bestemmelser, der har været fastlagt i deklARATIONERNE, er der i lokalplanen udarbejdet situationsplaner med byggefelter for carporte/garager, udhuse, terrasseroverdækninger og udestuer.

Bebyggelsens udseende:

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne A, B, C1 og C2 og omfatter tre rækkehusbebyggelser, som alle er opført i starten af 1970'erne. Hvert delområde udgøres af ensartet bebyggelse.

Grundejerforeningen Charlottebo



Delområde A omfatter grundejerforeningen Charlottebo, som er kædehusbebyggelse bestående af 23 gavlhuse, sammenbygget med carporte. Bebyggelsen er opført i 1974, som gult teglstensbyggeri med gavle i træ. Bygningerne har symmetriske sadeltage beklædt med bølgeeternitplader. Boligenhederne er alle ens i størrelse, mens grundstørrelserne varierer fra 300m² - 600m².

Grundejerforeningen Charlotteager Rækkehuse



Delområde B omfatter Grundejerforeningen Charlotteager, som er rækkehusbebyggelse bestående af 12 ejendomme fra 1974. Bebyggelsen er opført som gult teglstensbyggeri i 1 etage med fladt tag. Bolighederne er alle ens i størrelse, mens grundstørrelserne varierer fra ca. 300m²- 350m².

Ejerlavet Charlottehøj



Delområde C omfatter Ejerlavet Charlottehøj, som er rækkehusbebyggelse fra 1971-73 bestående af 12 ejendomme. Bebyggelsen er opført som muret byggeri med fladt tag. Fra midten af 1990'erne er bygningerne blevet ombygget med sadeltage og gavle beklædt med eternitplader, så bygningerne fremstår som sammenbyggede gavlhuse. Alle bolighederne er ens i størrelse mens grundstørrelserne varierer fra ca. 250m² - 400m².

Da der er tale om rækkehusbebyggelser, hvor man som udgangspunkt ønsker at bevare en ensartethed, fastsættes der bestemmelser vedrørende materialer, tagudformning og facadeudtryk indenfor de enkelte bebyggelser.

Det anses som et væsentligt formål med lokalplanen, at boligejerne får mulighed for at opgradere deres ejendom med nødvendige moderniseringer, herunder at der gives tilladelse til udskiftning af blandt andet vinduer og facadebeklædning til tidssvarende standard. Eksempelvis udskiftning, efterisolering og opmuring af lette facadepartier eller isætning af energiruder.

Område C1**Område C2****Parkering:**

Det skrånende terræn er årsag til, at der for enkelte ejendomme indenfor delområde C1, ikke kan etableres areal til parkering inden for egen grund. De smalle boligveje begrænser endvidere parkeringsmulighederne for områdets beboere. Derfor er delområde C2 udlagt til parkeringsareal.

I delområde A og B er der etableret parkeringsareal til mindst én bil inden for den enkelte parcel, hvilket lokalplanen fastlægger som minimum for parkering.

Hegn:

Derudover fastsætter lokalplanen enslydende bestemmelser for området vedrørende hegning af den enkelte ejendom. Med henblik på at gøre området mere grønt og skabe et mere harmonisk udtryk, er det i lokalplanen fastlagt at al hegning mod Charlotteager skal fortages med levende hegn. Dette betyder dog ikke, at eksisterende faste hegn skal fjernes. Bestemmelsen gælder kun fremtidige forhold og har til formål at bevare de levende hegn, som allerede findes.

Områdets historie og eksisterende forhold**Historie:**

Lokalplanområdet er et fuldt udbygget boligområde i Hedehusene, og ligger syd for landsbyen Baldersbrønne.

Området er udstykket fra Gl. og Nye Charlottegaards jorde og omfatter tre forskellige rækkehusbebyggelser, som er opført i begyndelsen af 1970'erne.

Nord for området ligger Roskildevej, som blev anlagt som vigtig forbindelse og handelsvej mellem Hovedstaden og Roskilde i 1770-1776.

Da motorvejene omkring København blev anlagt i 1970'erne, flyttede en stor del af trafikken derover, men Roskildevej er fortsat stærkt trafikeret.

Veje og vejadgang:

Lokalplanområdet bliver betjent med vejadgang fra Charlotteager ad Hørager, Bomager og Topager. Alle ejendomme inden for lokalplanområdet har vejadgang fra de interne boligveje Hørager, Bomager og Topager, som er anlagt som private fællesveje.

Nord for lokalplanområdet ligger tre børneinstitutioner, som bliver betjent fra Bomager og Topager.

Forhold til anden planlægning Fingerplanen

Fingerbystrukturen, som beskrevet i Fingerplanen 2007, udgør den helhedsprægede ramme for byudvikling, grønne områder og landskaber i Hovedstadsregionen.

Lokalplanområdet ligger i Roskildefingeren, inden for "Det ydre storbyområde" (Byfingrene).

Lokalplanområdet ligger udenfor det stationsnære område, hvilket muliggør placering af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse.

Kommuneplan 2010

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 368. Området er udlagt til blandet boligområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet byplanvedtægt 4-06-3

Byplanvedtægten ophæves for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Der sker ved vedtagelsen af denne lokalplan ikke ændringer i zonestatus.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som er fjernvarmeforsynet fra Høje Taastrup fjernvarme.

Lokalplanområdet forsynes fra offentlig vandforsyning.

Lokalplanområdet ligger inden for opland H i Spildevandsplan 2003 for Høje Taastrup Kommune og er separat kloakeret med udledning til spildevandscenter Avedøre.

Miljøvurdering

Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24/09/2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunen afgør, om planen skal miljøvurderes, jævnfør lovens § 4, stk. 1.

Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, vil blive offentligt bekendtgjort med klagevejledning jævnfør lovens § 4, stk. 4.

Lokalplanen skal miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, pkt. 3.

Kommunen har gennemført en screening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdes miljørapport.

Konklusionen på screeningen:

Lokalplanen ændrer ikke ved områdets anvendelse til boligformål og er ikke medvirkende til væsentlige fysiske ændringer i det bestående miljø. Lokalplanen giver alene mulighed for en mindre forøgelse af det bebyggede areal i form af mindre tilbygninger, udhuse og carporte samt mindre ændringer af den eksisterende bebyggelses facader.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke vil forårsage væsentlig indvirkning på miljøet

Kommunen har derfor afgjort, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering jf. lovens § 3 stk. 1 pkt. 3 (LBK 936 af 24/09/09).

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).

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. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At Fastholde de eksisterende bebyggelses placering anvendelse og udtryk.
- At åbne mulighed for modernisering af bebyggelserne.
- At sikre en ensartethed inden for de enkelte bebyggelser.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

8ak, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8ar, 8at, 8au, 8av, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bt, 8bv, 8bx, 8bz, 8ck, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cø, 8da, 8db, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8ea, 8eb, 8ec af Baldersbrønne by, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 31. januar 2012 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og inddeles i delområderne A, B, C1, C2 som vist på kortbilag 2.

§ 4. Områdets anvendelse

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.

Område A, B, C1

Delområderne er udlagt til tæt/lav bebyggelse og må kun benyttes til helårsbeboelse.

Område C2

Delområde C2 er udlagt til parkeringsareal.

§ 5. Udstykning

Område A, B, C1, C2

Området er udstykket som vist på kortbilag 2. Der kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6. Veje og stier

Område A, B, C1, C2

1. Adgang til de enkelte ejendomme skal ske fra de interne boligveje.

2. Der må kun etableres 1 overkørsel til den enkelte ejendom på max. 3 meter.
3. Indenfor delområde C1 kan der etableres gående adgang (havelåge) fra de tilstødende parceller til det fælles parkeringsareal C2.

§ 7. Parkering

Område A, B



1. Der skal etableres min. 1 parkeringsplads indenfor den enkelte parcel.

Område C1, C2



2. Delområde C2 er udlagt til parkeringsareal for delområde C1 og skal bevares til dette formål.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Område A, B, C1



1. Bebyggelse skal overholde byggelinje langs Charlottesager på 5m målt fra vejskel.
2. På arealet mellem byggelinjen og vejskel må ikke opføres nogen form for bebyggelse, udover det byggefelt, der er angivet på bilag 3-7.
3. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage.
4. Carporte og udhuse må ikke gives en højde, som overstiger 2,4m.

I forbindelse med sammenhængende byggeri i og over skel, skal man være opmærksom på at de gældende brandkrav skal overholdes.

Område A



5. Bruttoetagearealet for boligdelen må for den enkelte ejendom maksimalt udgøre 110m².
6. Foruden beboelsesbygningen må der indenfor den enkelte ejendom opføres carport/garage eventuelt i sammenbygning med udhus. Udhuset må max. være 33m². Derudover må der opføres terrasseoverdækning eller udestue. Terrasseoverdækning, udestue og carport/garage må kun opføres inden for de på bilag 3-5 angivne byggefelter.
7. Derudover er der mulighed for at opføre én fritliggende mindre bygning, såsom udhus, drivhus o.l., med en grundflade på max. 10m². Denne må dog ikke placeres på bebyggelsens adgangsside.

Område B



8. Etagearealet for boligdelen må for den enkelte ejendom maksimalt udgøre 106m².
9. Foruden beboelsesbygningen må der inden for den enkelte ejendom opføres carport på 22m². På bebyggelsens adgangsside må der opføres udhus på max. 7m² med en maksimumbredde på 2m. Carporte og udhuse på bebyggelsens adgangsside må kun placeres inden for de på bilag 6 angivne byggefelter.

10. Mod have kan der opføres terrasseoverdækning på max. 16m². Terrasseoverdækninger skal placeres inden for de på bilag 6 angivne byggefelter.
11. Derudover er der mulighed for at opføre én fritliggende mindre bygning, såsom udhus, drivhus o.l., med en grundflade på max. 10m². Denne må dog ikke placeres på bebyggelsens adgangsside.

Område C1

12. Bruttoetagearealet for boligdelen må for den enkelte ejendom maksimalt udgøre 100m².
13. Foruden beboelsesbygningen må der inden for den enkelte ejendom opføres udestue eller overdækket terrasse på max. 20m². Udestuer og overdækkede terrasser skal placeres inden for de på bilag 7 angivne byggefelter.
14. På bebyggelsens adgangsside kan der for den enkelte ejendom kun opføres ét udhus på max. 8m². Hvor der er mulighed for det, kan der endvidere opføres carport på max. 18m². Udhuse og carporte må kun placeres inden for de på bilag 7 angivne byggefelter.
15. Derudover er der mulighed for at opføre én fritliggende mindre bygning, såsom udhus, drivhus o.l., med en grundflade på max. 10m². Denne må dog ikke placeres på bebyggelsens adgangsside.

Område C2

16. Området skal friholdes for bebyggelse.

§ 9. Bebyggelsens udseende Område A, B, C1

Skorstene

I Høje Taastrup er antallet af klager over røg fra brændeovne støt stigende. Generne opstår både på grund af forkert fyringsadfærd, ikke tidssvarende brændeovne og aftræksforholdene. I meget tæt bebyggede byområder er det i praksis ikke muligt at undgå at der kommer gener fra brændeovne. Samtidig er store dele af Høje Taastrup kommune forsynet med fjernvarme eller naturgas og brændeovne er derfor de fleste steder ikke en nødvendig varmekilde.

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven kan der stilles krav til yderligere højde på skorstenen, hvis der opstår gener.

1. Inden for de enkelte delområder skal bebyggelsen fremstå som en helhed af ens typer. Individuelle forandringer af bygningernes ydre kan dog tillades, såfremt de øvrige bestemmelser i § 9 overholdes.
2. Med undtagelse af nummer- og navneskilt, må der inden for de enkelte områder ikke foretages nogen form for skiltning. Skilte må gives en størrelse på max. 20X30cm og må ikke placeres på gavltrekanter.
3. Ved udskiftning af tagbeklædning, skal taghøjden bevares uændret.
4. Der må ikke opsættes skorstene. Hverken på kædehuse, rækkehuse eller i det fri.

Område A

5. Beboelsesbygningens murede facader skal fremstå i ubehandlede gule teglsten.
6. Lette facadepartier mellem vinduer i gavl skal beklædes med lodrette træprofiler eller facadeplader i

krydsfiner med lodrette spor. Oplukkelige facadepartier i gavle kan dog udskiftes til oplukkelige vinduer i samme størrelse.

7. Lette brystningspartier under vinduer i indgangsgavl, skal beklædes med glatte facadeplader. brystningspartierne kan dog udskiftes eller opmures i ubehandlede gule mursten, såfremt brystningshøjden bevares uændret. Underkant af vinduer i indgangsgavl skal således placeres i en højde på mellem 90cm-100cm målt fra overkant af sokkel.
8. Vinduer skal være ét-fags uden sprosser.
Gavltrekanter skal beklædes med lodrette profilbrædder i træ eller facadeplader i krydsfiner med lodrette spor.
10. Tage skal fremstå som symmetriske sadeltage med ca. 20° hældning og tagbeklædning i eternitbølgeplader.
11. Carporte/garager og udhuse skal udføres i træ. Tager på carporte/garager skal udføres som fladt tag.
12. Udestuer skal udføres med lette facadepartier. Tager på udestuer skal udføres som fladt tag.
13. Terrasseoverdækninger skal udføres som trækonstruktion med fladt tag.
14. Træværk og lette facadepartier skal fremstå i farverne:
Brun umbra, grøn umbra, svensk rød, sort umbra, eller lys grå umbra.

Område B

15. Beboelsesbygningens facader skal fremstå som ubehandlet mur i gule teglsten.
16. Tager skal udføres som fladt tag og fremstå med grå eller sort tagbeklædning i tagpap. Teknik- og miljøudvalget kan godkende taghældning i det tilfælde at der fremlægger et samlet projekt for hele rækkehusbebyggelsen.
17. Carporte skal udføres i træ. Tager på carporte skal udføres som fladt tag.
18. Udhuse på adgangssiden skal udføres med lodret bræddebeklædning i træ. Tager på udhuse skal udføres som fladt tag og tagdækning i tagpap.
19. Terrasseoverdækninger skal udføres som trækonstruktion med fladt tag og vandret stern.
20. Alt udvendigt træværk skal fremstå i farverne:
Brun umbra, grøn umbra, svensk rød, sort umbra, Hvid eller lys grå umbra.
21. Parabolantenner må ikke placeres på bebyggelsens indgangsside eller i forhave.
Parabolens diameter må ikke overstige 100 cm.
Overkanten af parabolskærmen må ikke overstige 150 cm over terræn.

Område C1

22. Beboelsesbygningen skal fremstå med hvide eller hvidgrå facader i ubehandlet eller malet mur.
23. Tage skal fremstå som symmetriske sadeltage med en hældning på max. 25° og tagdækning i bølgeeternit.
24. Gavltrekanter skal udføres med hvidgrå eternitplader. Lodrette fuger skal beklædes med trælister.
25. Vandret udhæng under gavltrekanter skal beklædes med hvidgrå eternit.
26. Udestuer skal udføres med lette facadepartier. Tag på udestue skal udføres som fladt tag med tagdækning i transparente plader. Alternativt kan de udføres som sadeltage med tagdækning i bølgeeternit eller transparente plader. Sadeltage skal gives samme retning og hældning som hovedbygningens.
27. Terrasseoverdækninger skal udføres som trækonstruktion. Tag på terrasseovergækning skal udføres som fladt tag med tagdækning i transparente plader. Alternativt kan de udføres som sadeltage med tagdækning i bølgeeternit eller transparente plader. Sadeltage skal gives samme retning og hældning som hovedbygningens.
28. Udhuse på adgangssiden skal udføres med lodret bræddebeklædning i træ og fladt tag.
29. Carporte skal udføres i træ og må ikke lukkes på mere end én længdeside. Tage på carporte skal udføres som fladt tag.

§ 10. Ubebyggede arealer**Område A, B, C1, C2**

1. Faste hegn må gives en højde på maks. 180cm. På bebyggelsernes adgangsside må højden på faste hegn i skel mod vej ikke overstige 120m.
2. Levende hegn mod fælles friarealer, parkering, veje og stier skal placeres 30cm inde på egen grund målt fra skellinjen. Faste hegn må placeres i skellinjen.
3. Hegning langs Charlotteager skal udføres som levende hegn.
4. Det ubebyggede areal på den enkelte grund må ikke benyttes til oplag samt parkering af både, uindregistrerede biler, campingvogne o.l.

Område C1

5. Højden på beplantning indenfor den enkelte grund må ikke overstige 1,8 m med tillæg af den halve afstand til det nærmeste naboskel.

§ 11. Servitutter

Charlottebo:

Servitut på matr. nr. 8ap m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 10.09.73 under nr. 13739 angående bebyggelse, benyttelse m.v. ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8ap m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 12.02.82 under nr. 02971, angående opførelse af terrasseoverdækning samt lukning af carport, ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8bx af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 10.03.82 under nr. 05084, angående opførelse af terrasseoverdækning samt lukning af carport, ophæves for samtlige matrikler.

Charlotteager Rækkehuse:

Servitut på matr. nr. 8az m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 08.10.73 under nr. 19933, angående bebyggelse og benyttelse m.v. ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8az m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 26.03.76 under nr. 007226, angående tilbygning ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8az m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 13.06.77 under nr. 20324, angående opførelse af overdækning af terrasse, ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. Nr. 8az m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 15.06.2006 under nr. 15455 angående paraboler , ophæves for samtlige matrikler.

Charlottehøj:

Servitut på matr. nr. 8bz m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 07.10.74 under nr. 17005, angående bebyggelse og benyttelse m.v. ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8bz m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 08.05.96 under nr. 9857-9861, angående tage, ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8bz m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 06.06.2001 under nr. 10589, angående udestuer, ophæves for samtlige matrikler.

Servitut på matr. nr. 8bz m.fl. af Baldersbrønne by, Hedehusene, tinglyst den 06.06.2001 under nr. 10588, angående overdækkede terrasser, ophæves for samtlige matrikler.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt nr. 4-06-3, godkendt af Høje Taastrup kommunalbestyrelse 04.04.73, ophæves for lokalplanområdet

Lokalplanens retsvirkninger

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

Principperne 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.

Vedtægelsespåtegning

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.


Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 31 - januar 2012

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

0 50 100 150 200 250
Meter

Bilag 1 Oversigtskort

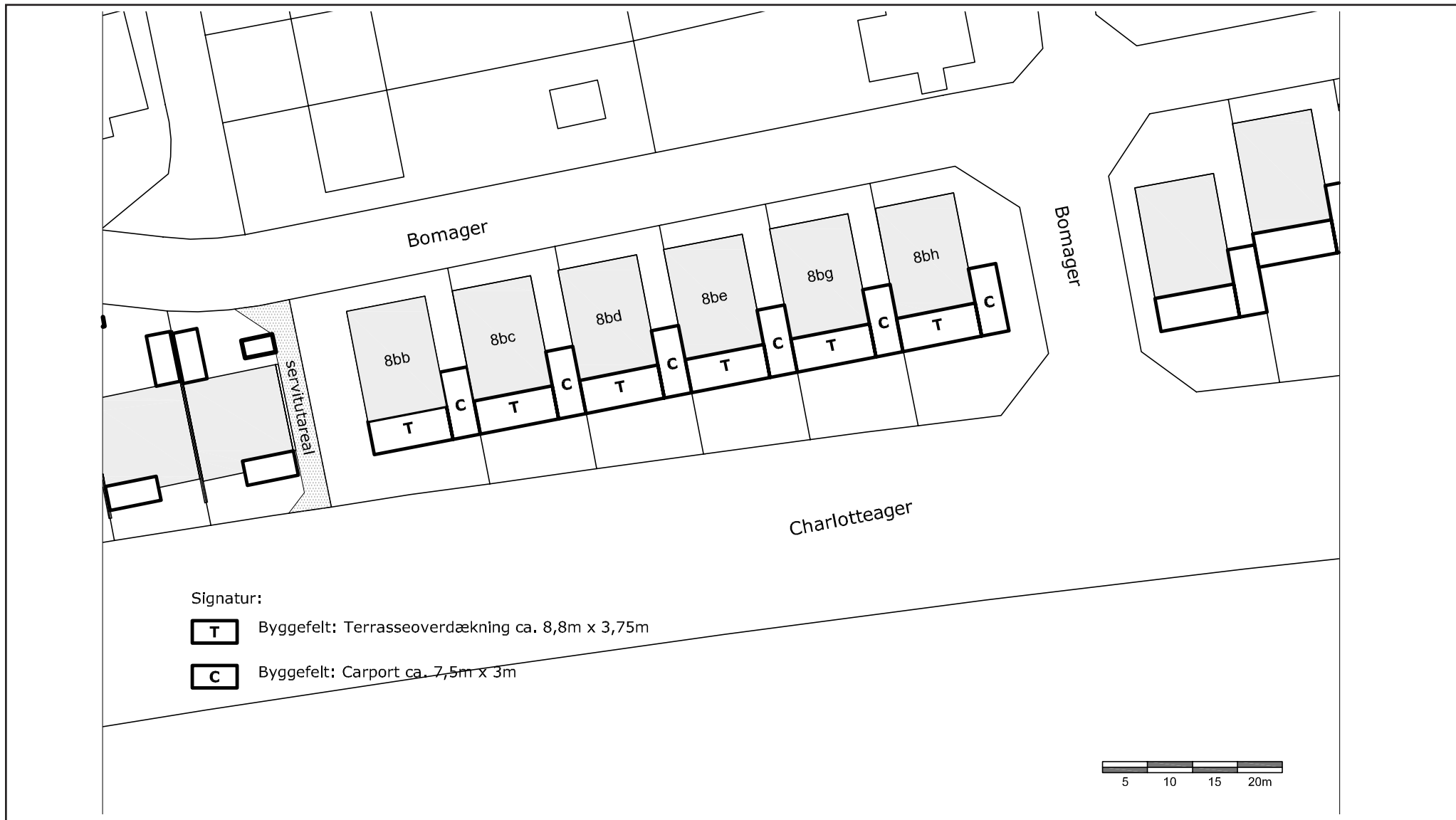
Hedehusene

SAG: 2345056

Dato: 22-11-2010







Bilag 4 Byggefelter delområde A

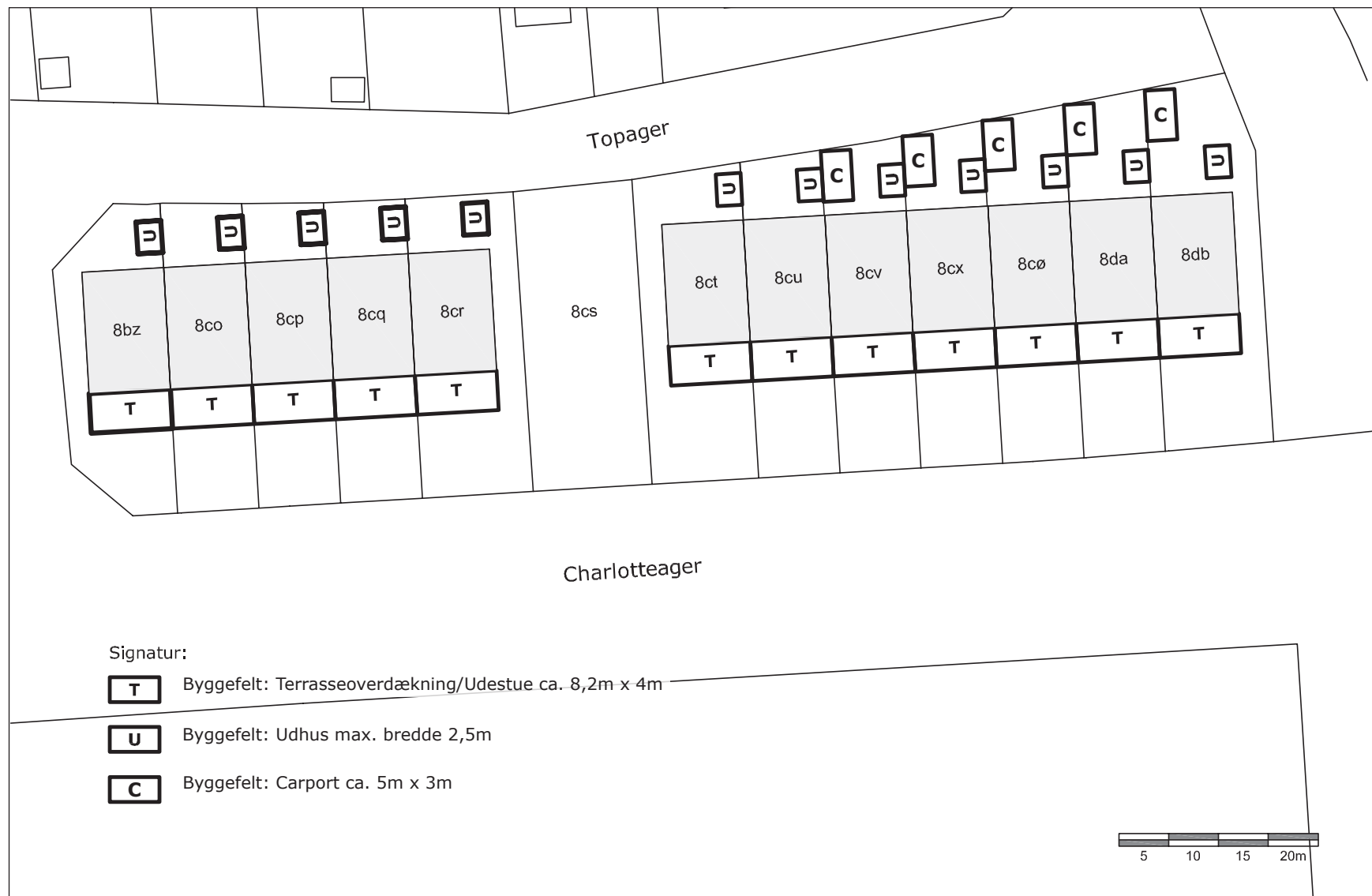
SAG: 2345056

Hedehusene

Dato: 22-11-2010









Lokalplan 4.39

for Høje-Taastrup Kommune

Udarbejdet af: Teknik og miljøventureret

Høje-Taastrup Kommune, Byrådscenteret

Bygaden 2

2630 Taastrup