



Lokalplan 4.43

Nyt boligområde ved Mølleager
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.43

Indhold:

Lokalplan

1

Lokalplan 4.43	2
----------------------	---

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
<i>Planloven:</i>	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Miljøvurdering af planer og programmer	6
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	7
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Bæredygtig udvikling.....	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	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8. Bevaring af bebyggelse	11
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 10. Hegning og beplantning	11
§ 11. Ubebyggede arealer og parkering.....	12
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	12
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§ 14. Grundejerforening	12
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	13
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtægelsespåtegning	14

Bilag:

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Matrikelplan, lokalplanområdets afgrænsning, bevaringsværdige bygninger

Bilag 3: Bebyggelsesplan og underområder

Bilag 4: Vejprofiler

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 omfatter et område beliggende i det østlige Hede-husene omkring Mølleager, afgrænset af Lindegårdsager, støjvolden mod jernbanen og transportkorridoren.



Baggrund og formål med lokalplanen

Området er i Kommuneplan 2014 udlagt til parcelhusområde. Ejerne ønsker nu at udstykke, og kommunens skal derfor udarbejde en lokalplan, der regulerer den planlagte bebyggelse.

Lokalplanen skal fremme et attraktivt boligmiljø med gode fællesarealer og et grønt udtryk.

Der skal sikres sammenhæng i stisystemet både for områdets beboere og for den gennemgående trafik.

Det gamle stuehus til Bakkebo, som er opført i 1800-tallet, skal bevares som én "historisk fortælling" for området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til helårsbeboelse med åben/lav bebyggelse, parcelhuse.

Området får kørende adgang fra Charlotteager og Lindegårdsager. Tilslutningen udformes under hensyn til områdets samlede trafik.

Lokalplanen fastlægger mindste størrelser for parcelhusgrundene af hensyn til fleksible byggemuligheder og gode private opholdsarealer. Det tilsigtes, at bygninger opføres i gedigne, velpatinerende materialer. Bebyggelsens omfang reguleres i øvrigt med udgangspunkt i, hvad der generelt gælder for parcelhusområder jævnfør Bygningsreglement 2015.

Der gives mulighed for at montere solceller på bebyggelsens tage. Af arkitektoniske hensyn skal de dog placeres i samlede grupper og under hensyntagen til tagets struktur, farve og øvrige elementer. Panelerne må f.eks. ikke placeres rundt om tagvinduer eller zigzagge ned langs et valmet tag.

Der stilles krav til udlæg af parkeringspladser, således at der bliver parkeringsmulighed for både beboerne og gæster til området. Kravene til parkering til den enkelte bolig vil blive effektueret i forbindelse med kommende byggetilladelser.

Der fastlægges bestemmelser for adgangsforhold og udformning af veje og stier i området, således at der bliver trygge forhold for både trafikken og beboerne, her under legende børn.

Der udlægges et centralt grønt fællesareal omfattende den eksisterende sø.

Områdets grønne karakter skal understreges af levende hegn mod veje, stier og fællesarealer.

Der optages bestemmelser med henblik på aflastning af kommunens kloaksystem. Bl.a. stilles krav til omfanget af de bebyggede og befæstede arealer, der må aflede vand til spildevandssystemet.

Langs jernbanevolden udlægges en sti med et 5 meter tracé. Tracéet afgrænses af foden af jernbanevolden, og kan således delvist overskride matrikelskellet.

Planloven:

§ 15, stk. 2, nr. 11: 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 ibrugtagning af ny bebyggelse.

Planloven:

§ 15, stk. 2, nr. 14, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.



Bevaringsværdigt stuehus, Mølleager 124

Det eksisterende stuehus på områdets østlige del omfattes af bevaringsbestemmelser. Huset er opført i 1877 og fremstår overvejende i bindingsværk med stråtag.

Der stilles krav om oprettelse og medlemskab af en grundejerforening, der skal varetage pleje og vedligeholdelse af veje og andre fælles anlæg og friarealer.

Områdets historie og eksisterende forhold

Hedehusene har i de senere år bredt sig mod øst, og nu er turen kommet til det sidste ubebyggede område mellem Charlotteager og transportkorridoren.

Lokalplanområdet ligger, hvor Lindegården fik sine jorder ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet.

I dag er området delt mellem to mindre gårde og et tidligere gartneri.

I områdets nord-østlige del ligger et lille vådområde med en sø. Søen er vist på kommunens historiske kort helt tilbage i 1800 tallet. Søen optager bl.a. dræn fra de omliggende marker.



Forhold til anden planlægning

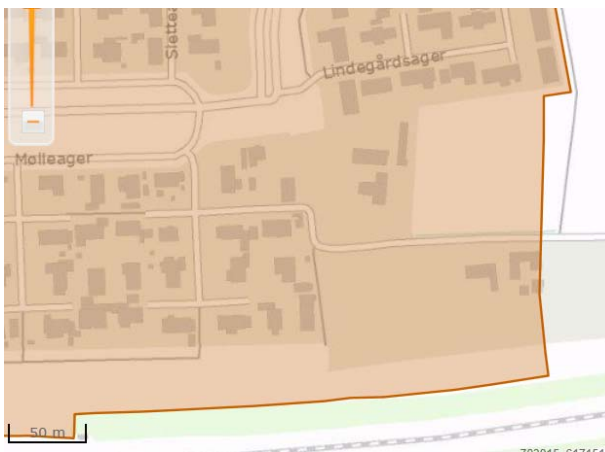
Kommuneplan 2014

Rammebestemmelser: Området er omfattet af bestemmelserne i rammeområde 3730.

Området udlægges her til helårsbeboelse: Fritliggende enfamiliehuse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Området ligger udenfor det i kommuneplanen afgrænsede "stationsnære" område.



Syd-østlige afgrænsning af rammeområde 3730

Zoneforhold

Området ligger med undtagelse af tilkørslen i landzone. Med vedtagelse af lokalplan 4.43 føres området i byzone.

Lokalplan

Der er ikke gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for området. Undtaget dog tilkørslen til Lindegårdsager, der ligeledes er udlagt i lokalplan 4.33.

Sektorplaner

Varmeforsyning: Lokalplanområdet planlægges forsynet med lavtemperatur fjernvarme senest i 2018. Indtil da tilbyder Høje Taastrup Fjernvarme lavtemperatur fjernvarme fra midlertidige produktionsanlæg. Fjernvarmeinstallationen i de enkelte huse vil ikke blive berørt af skiftet fra midlertidigt til endeligt lavtemperatursystem.

Vandforsyning: Bebyggelsen inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Kloakering: Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og skal separatkloakeres.

Bebyggelse af den østlige del af området vil forudsætte et tillæg til spildevandsplanen. Da området delvist er vandlidende, kan det give problemer at nedsive større mængder regnvand. Det må derfor forventes, at der også for denne del af området vil blive etableret separatkloakering med tilslutningspligt for bebyggelsen.

Af hensyn til kapaciteten i spildevandssystemet vil der blive fastlagt en maksimal befæstelsesgrad for området. Det kan medføre behov for lokalt at nedsive en del af regnvandet. Tilladelse til nedsivning behandles efter konkret ansøgning.

Grundvand: Lokalplanområdet ligger, i lighed med hele Høje-Taastrup Kommune, i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til statens udmelding, skal byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande (herunder NFI), så vidt muligt friholdes for byudvikling.

Området er i Kommuneplan 2014 udlagt til åben lav og tæt lav boligbebyggelse samt grønt område. Ejeren har derfor jævnfør Planlovens § 13, stk. 3 krav på, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør denne anvendelse. Ejendommene kan derfor ikke friholdes for bebyggelse eller byggeriet flyttes til anden lokalitet uden for "Områder med særlige drikkevandsinteresser".

Der er redegjort for grundvandsinteresserne i forhold til lokalplanområdet i kommuneplanens grundvandsredegørelse.

Servitutter: Der er ikke kommunen bekendt servitutter, der er i strid med bestemmelserne i lokalplan 4.43. I forbindelse med udstykning af området, skal landinspektøren foretage en oprydning i servitutter lyst på ejendomme indenfor området og aflyse servitutter uden relevans.

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

Miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurderingsloven: Der skal foretages miljøvurdering af lokalplaner, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:

- Er anført i bilag 3 eller 4 til loven (§ 3, stk. 1, nr. 1).*
- Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 3, stk. 1, nr. 2)*
- Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 3, stk. 1, nr. 3).*

Planområdet skal benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven.

Planen påvirker ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få "væsentlig indflydelse på miljøet" jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være krav om eller behov for en miljøvurdering jævnfør Miljøvurderingsloven.

Vurderingen baseres på, at der er tale om en mindre udvidelse af et parcelhusområde, der er udlagt i kommuneplanen, og at bebyggelsen ikke vil medføre behov for udbygning af områdets infrastruktur eller på anden måde påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Jernbanestøj: Området ligger op til et stærkt trafikeret jernbanearreal. Der er ca. 40 meter fra nærmeste parcel til jernbanesporene. Området er derfor påvirket af støj og vibrationer fra togtrafikken.

Mellem jernbaneterrænet og boligområdet er opført en jordvold med en støjskærm.



Miljøstyrelsens kortlægning af jernbanestøj sandsynliggør at styrelsens vejledende støjnormer vil kunne overholdes indenfor lokalplanområdet.

Vibrationer: Bebyggelse skal sikres mod vibrationer fra jernbanen. Byggeri indenfor 50 meter fra nærmeste jernbanespor skal behandles efter Miljøstyrelsens retningslinjer for måling og vurdering af vibrationer i det eksterne miljø.

Kollektiv transport: Nærmeste busstoppested er på Roskildevej, 7-800 meters gangafstand.

Der er cykelsti i eget trace til Hedehusene Station, ca. 2 km og til Høje Taastrup Station ca. 2,5 km.

Belastning overfladevand: Der er nedlagt en del dræn i området, både fra tilstødende marker og fra støjvolden mod jernbanen. Disse dræn skal samles op eller omlægges uden yderligere belastning af kloaknettet. Eventuelle rettigheder, der måtte være i strid med dette, skal afklares mellem grundejerne.

Ved byggemodning skal det tilstræbes, at ingen grunde bliver vandlidende. Bl.a. skal fællesarealet med vådområdet udføres, så overløb fra søen ikke ledes ind på parcelhusgrunde.

Kloakering eksisterende: Det tidligere gartneri nord for Mølleager er kloakeret med tilslutning til kloakledningen vest for bebyggelsen. Ved udstykning af arealet mod vest skal kloakledningen sikres ved deklaration eller flyttes. Gården øst for lokalplanområdet er kloakeret ved en ledning i Mølleager. Gården i lokalplanområdets syd-østlige hjørne er ikke tilsluttet kloaksystemet, men vil blive inddraget i forbindelse med et tillæg til spildevandsplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Ejendommen matrikel nummer 6 fe Baldersbrønde by er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for planens realisering, at landbrugspligten ophæves på ejendommen. Landbrugsministeriet kan jf. landbrugslovens Kap. 5 ophæve landbrugspligten blandt andet når jorden i nær fremtid kan påregnes inddraget til udbygning af bysamfund og jorden ligger i byzone.

Bygge beskyttelseslinjer

Området syd for Høje-Taastrup Stien er omfattet af skovbyggelinje. Det er en forudsætning for realisering af lokalplanen, at skovbyggelinjen ophæves, eller at der efterfølgende meddeles dispensation fra denne.

Fortidsminder

Dele af lokalplanområdet er registreret som område med "kulturhistoriske værdier".

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.

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.

Naturbeskyttelse

Der er indenfor området et mindre vådområde med tæt bevoksning og et vandhul, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ikke observeret noget specielt dyreliv eller beskyttede arter i området.

Vandspejlet skal bevares, men søen bør oprensnes og plejes. Beplantningen kan i samråd med kommunen tilpasses områdets karakter, således at det meste af beplantningen fjernes eller reduceres, men at der opretholdes nogen beplantning nord for søen bl.a. til gavn for områdets dyreliv.

Banedanmark

Der må ikke ændres på jernbanens afvandingsforhold uden forudgående aftale med Banedanmark. Dvs., at der ikke må tilføres eller fjernes vand fra jernbaneområdet. Jernbanelovens § 24, nr. 3.

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. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge rammer for en velfungerende åben/lav boligbebyggelse.
- Sikre god fremkommelighed til området, her under udlægge areal til en offentlig sti.
- Udlægge fælles grønne opholdsarealer for de kommende beboere.
- Sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matrikel nummer 6 l og 6 r samt del af 5 ey, 6 em og 6 fe, alle Baldersbrønde by, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18. januar 2016 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Med vedtagelse af lokalplan 4.43 føres lokalplanområdet fra landzone til byzone.
2. Området opdeles i to delområder: Delområde B og delområde G. (Jf. Bilag 3)

§ 4. Områdets anvendelse

I områder til helårsbeboelse, kan der drives visse former for liberale erhverv i boligerne (f.eks. lægepraksis, frisørsalon, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

1. Delområder B udlægges til helårsbeboelse, åben-lav haveboligbebyggelse samt vej- og stiarealer.
2. Delområde G udlægges til grønne fælles opholdsarealer for områdets beboere. Der må ikke indenfor området etableres oplag eller henstilles campingvogne, uindregistrerede biler og tilsvarende.

§ 5. Udstykning

1. Lokalplanområdet udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.
2. Vej- og stiarealer udstykkes som selvstændige matrikler.
3. Delområde B: Ingen byggegrund må udstykkes mindre end 700 m² og smallere end 20 meter.
4. Tilkørsler til "koteletgrunde" skal have en bredde på minimum 4 meter.
5. Delområde G: Udstykkes som selvstændige matrikler.

§ 6. Veje og stier

1. Området har kørende adgang fra Lindegårdsager, i princippet som vist på kortbilag 3.
2. Der anlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.
3. Interne veje udlægges med otte meter trace. Vejene anlægges med asfalteret kørebane og parkeringslommer samt flisebelagte fortove. Blinde vejstykker skal udformes, så det er muligt for en personbil eller mindre lastbil (3,5 t) at vende uden at komme ind på privat grund.
4. Veje anlægges efter det på kortbilag 4 viste vejprofil. Parkeringslommerne placeres på den side af vejen, hvor der er færrest overkørsler. Det indebærer i princippet, at de øst-vest løbende veje anlægges med parkeringslommerne mod nord. Det første stykke af adgangsvejen fra Lindegårdsager har parkeringslommerne mod vest, og øvrige nord-sydgående veje har parkeringslommerne mod øst. For hver ca. 20-25 meter anlægges i forbindelse med parkeringslommerne et plantefelt med et vejtræ (hvidtjørn). Plantefeltet skal være på minimum 2 m² og anlægges med hævet kantsten. Der etableres ud for plantefeltet et rodvenligt bærelag under fortovet. Ledninger og rør, der nedgraves i vejen, skal placeres, så de ikke giver anledning til skade på vejtræerne.
5. Vejstykket på matrikel 5 ey med tilslutning til Lindegårdsager udlægges i 8 meter eksklusive skrænter som følge af terrænfald. Vejstykket skal have mindst et fortov i 2 meters bredde med tilslutning til fortovet langs lindegårdsager.
6. Alle boligparceller skal have kørende vejadgang fra den interne vej. Der må kun etableres en overkørsel til hver parcel. Overkørsler må højst have en bredde på 3 meter.
7. Veje skal udformes, så der bliver reglementeret adgang for renovationskørsel og brandslukningskøretøjer til alle boliger.
8. Interne stier udlægges i mindst 3 meters bredde. Og udføres med grus eller anden fast belægning i mindst to meters bredde.
9. Langs områdets sydlige afgrænsning udlægges et stiareal til en sti i 5 meters bredde jf. kortbilag 3. Stien tilsluttes stien fra Hedehusene Station.
10. Veje skal belyses med fritstående lysmaster med nedadrettede, asymmetriske armaturer med en lyspunktshøjde på max 3,5 meter, lyskilde LED. Armaturerne anbringes med en afstand som anbefalet af producenten. Veje og stier belyses, så der ikke er direkte lys i private haver.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bygninger må kun opføres indenfor delområde B.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
3. Bebyggelsen kan højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
4. Ingen del af en bygning må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under bygningen.
5. Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter undtagen for enkelte mindre bygningsdele, som f.eks. frontspicer.

6. Mod lokalplanens østlige afgrænsning fastlægges en byggelinje på 1,5 meter fra skel mod det åbne land. Bygningshøjden fastlægges som ved en afstand på 2,5 meter.
7. På boligparceller må højst 30 % af arealet, inklusive bygninger, have afledning til offentlig kloak.
8. I område G må ikke opføres permanente bygninger.
9. Arealer indenfor område G må ikke have direkte afledning af overfladevand til offentlig kloak.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

Planloven:

§ 15, stk. 2, pkt. 14: I lokalplaner kan der optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse.

1. Eksisterende bygninger vist på kortbilag 2 skal bevares.
2. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.
3. Hvor bygningerne fraviger deres oprindelige udseende, skal det i forbindelse med ombygninger og vedligeholdelse tilstræbes, at bygningerne gives et autentisk udseende.
4. Tilbygning til de bevaringsværdige bygninger kan kun ske i begrænset omfang og må ikke væsentlig ændre bygningernes ydre fremtræden. Tilbygninger skal opføres med samme bygningsmæssige udtryk og materialer som de eksisterende bygninger.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Til facader og tage skal anvendes gedigne og velpatinerende materialer så som tegl, beton, træ, skiffer, metalplader, glas og lignende. Der må ikke være større facadepartier beklædt med lette materialer som for eksempel fiberplader, spånplader og lignende laminater. Til tage kan desuden anvendes tagpap.
2. Reflekterende materialer må ikke anvendes således, at de kan medføre blændende effekt på omgivelserne. Tagsten, med glanstal på over 50 må ikke anvendes.
3. Der kan monteres solpaneler på tagene, når de:
 - Placeres i rektangulære grupper.
 - Tilpasses i forhold til ovenlysvinduer og kviste m.m.
 - Er uden synlige kanter.
 - Har samme farve som øvrige tagbeklædning.
4. Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm². Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.
5. Individuelle paraboler med en diameter over 25 cm skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn.

§ 10. Hegning og beplantning

1. Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal være levende hegn bestående af bøg.
2. Hegn imod det åbne land kan i stedet for bøg være en blanding af syrener og liguster.
3. Indre hegn må ikke opføres nærmere skel end 180 cm og må ikke have en højde på over 2 meter.
4. Hegn mod veje og stier samt fællesarealer skal holdes indenfor egen grund og må ikke placeres nærmere end 30 cm fra skel.
5. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.

6. De grønne fællesområder skal overvejende tilplantes med græs. Solitære træer i fællesområder er Lærk, Valnød, Ægte Kastanje, Morbær, Morel og Nødder. Desuden diverse blomstrende buske med en højde på 1-4 meter.
7. Til vejtræer benyttes højstammet hvidtjorn (*Crataegus laevigata* Hugin).

§ 11. Ubebyggede arealer og parkering

1. Der skal på den enkelte boligparcel udlægges mindst to parkeringspladser.
2. Der må ikke på den enkelte ejendom parkeres biler på over 3500 kg totalvægt.
3. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads. Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles campingvogne, uindregistrerede biler og lignende.
4. Støjniveauet på udendørs arealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende normer for udendørs trafikstøj i boligområder.
5. Der udlægges grønne arealer til fælles brug for områdets beboere som vist på kortbilag 3.
6. Indenfor fællesarealet ligger et eksisterende vådområde med et vandspejl på ca. 100 m². Vådområdet er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, og det må ikke sløjfes eller ændres uden kommunens tilladelse. Vådområdet skal som hovedregel friholdes for beplantning på øst-, syd- og vestsiden. På nordsiden anlægges en beplantning af buske og træer.
7. Fællesarealet skal udformes, så der ikke afledes vand til parcelhusbebyggelsen.
8. På fællesarealer kan opstilles parkinventar, som bænke, legeredskaber, legehus, fodboldmål o.l. Der kan ikke opføres permanente bygninger.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Der kan etableres transformestation til områdets drift.
2. Eksisterende drænledninger fra tilstødende områder skal samles op eller ledes uden om området, uden at de tilsluttes det offentlige spildevandssystem.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

1. De i § 6 punkt 1 og 2 anførte fordelingsveje og stier er anlagt. Undtaget stien langs områdets sydlige afgrænsning.
2. De i § 11, punkt 5 anførte fællesarealer er anlagte og som minimum beplantet med græs.

§ 14. Grundejerforening

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningen skal blandt andet forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer her under bebyggelsens veje, stier og øvrige fælles anlæg.
3. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet forlanger det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.
4. Byrådet kan pålægge grundejerforeningen sammenlutning med eller optagelse af grundejerforeninger for nabobebyggelserne.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 4.33 (vedtaget af Byrådet den 23. august 2005), ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4.43.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan jf. planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, når det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som principielle. Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en vurdering af, om der i den konkrete sag er forhold, der taler for en afvigelse fra de generelle bestemmelser.

Planloven:

§ 47 a: En ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen...

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.

5. I henhold til Planlovens § 47 a kan en ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen. Det forudsætter dog, at ejendommen fortsat benyttes til disse formål.

I henhold til Planlovens § 13 gælder at når ejeren ønsker et areal overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt, medmindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter § 47 A, udgifterne til overtagelse af arealet efter § 47 A. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter, at arealet er overført til byzone.

6. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren jævnfør Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages lokalplan 4.43 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. juni 2016.

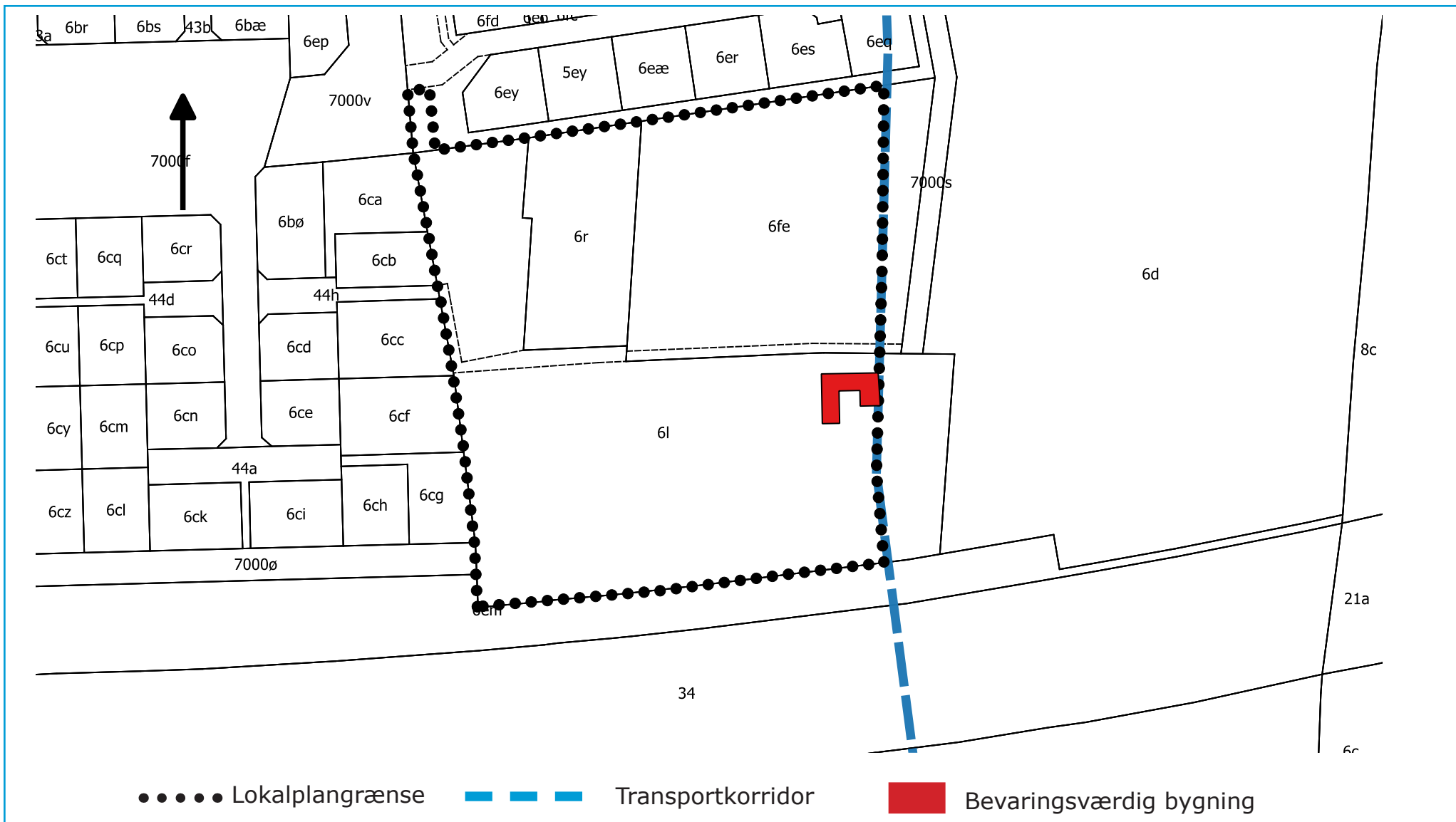
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



Lokalplan 4.43

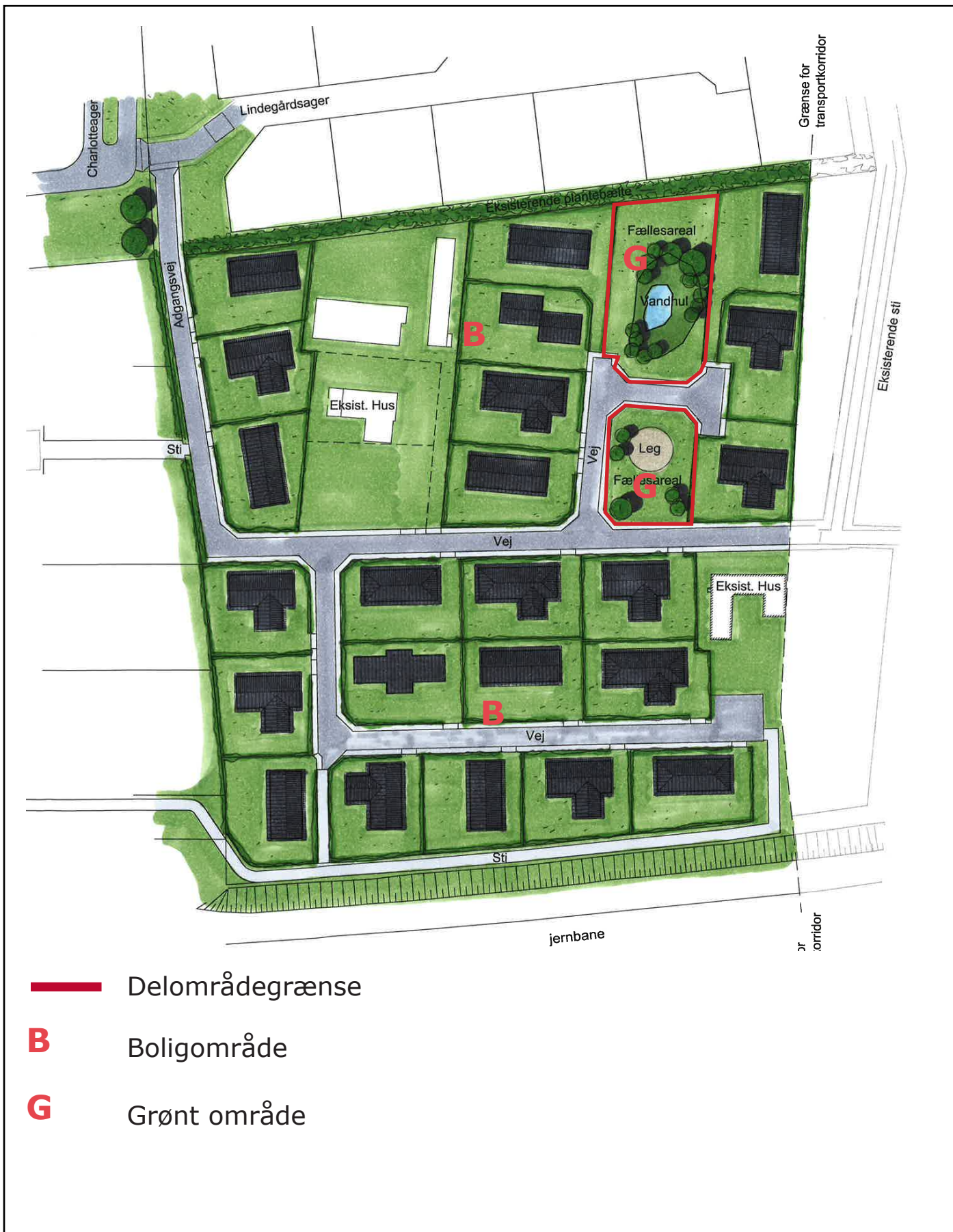


Bilag 2: Matrikelplan

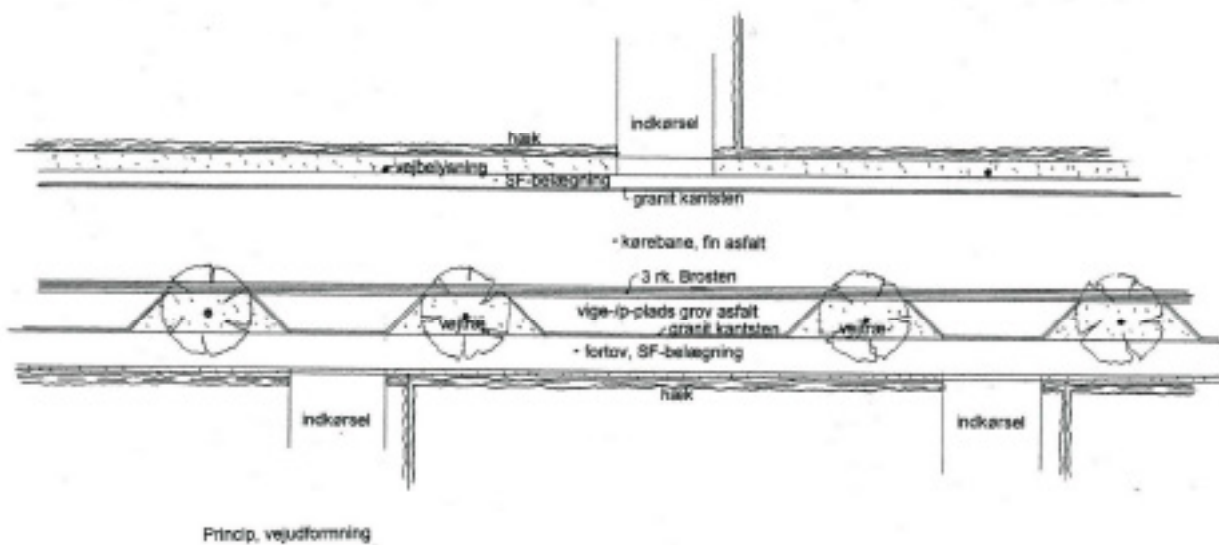
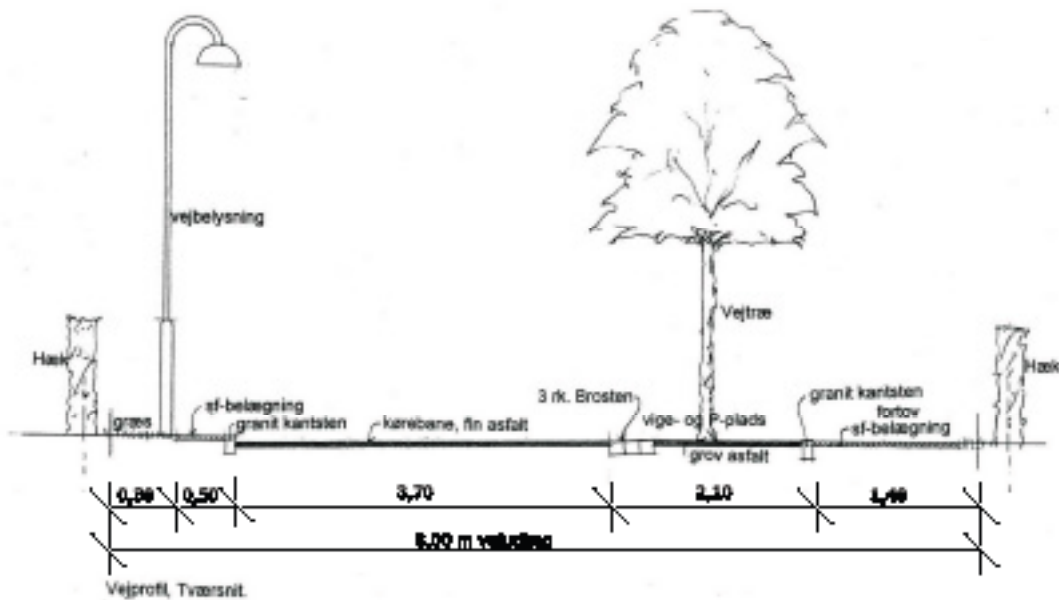
Baldersbrønde By, Hedeusene

SAG: 15/23846

Dato: 29-01-2016



- Delområdegrænse
- B Boligområde
- G Grønt område



**Lokalplan 4.43
for Høje-Taastrup Kommune**

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

