



Lokalplan nr. 6.15

Nord for Stærkendevej i den østlige del af Stærkende

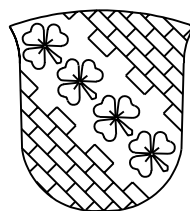
Stærkende

Havebolig

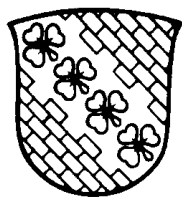
18. december 2001.

LOKALPLAN

6.15



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 6.15

**Lokalplanen omfatter et haveboligområde nord for
Stærkendevej i den østlige del af Stærkende**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 6.15

Indhold:

Redegørelse

Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Historie – eksisterende forhold.....	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Forhold til byens andre funktioner, herunder støjforhold.....	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	5

Lokalplanens bestemmelser

§1. Lokalplanens formål.....	6
§2. Områdets afgrænsning	6
§3. Områdeinddeling og zonestatus	6
§4. Områdets anvendelse	7
§5. Udstykning.....	7
§6. Veje og stier.....	8
§7. Parkering	8
§8. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§9. Bebyggelsens udseende.....	9□
§10. Ubebyggede arealer.....	10□
§11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	10□
§12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	10□
§13. Afskærmningsforanstaltninger.....	10□
§14. Grundejerforening.....	10□
§15. Lokalplanens retsvirkninger.....	11□
Vedtagelsespåtegning.....	13□

□

Bilag□

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.□

Bilag 2: Lokalplanområdet opdelt i delområder.□

Bilag 3: Udstykningsplan□

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen 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 6.15 omfatter er område nord for Stærkendevej i den østlige del af Stærkende mellem Tjørnehøjgård og Dybkærgård samt et smalt langstrakt areal nord for bebyggelserne langs Stærkendevej jævnfør kortbilag 1.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen tilvejebringes for at kunne opføre et mindre haveboligområde. Det er kommunens ønske, at bebyggelsen hvad angår dimensioner, materialer og farvevalg skal have landsbypræg, afspejle traditionelle bygningsmetoder i landsbybebyggelse og være af god kvalitet.

Lokalplanen fastlægger den fremtidige arealanvendelse til forskellige former for haveboliger omkring et grønt fællesareal med en omkransende beplantningsbælte mod nord og mod øst.

Lokalplanen skal sikre, at der opføres en bebyggelse der er tilpasset landsbyens arkitektoniske udtryk og som opføres som en samlet helhed.

Det er desuden intentionen, at lokalplanen, som omfatter en samlet udstykning på 13 haveboliger, skal bidrage til at opretholde et grundlag for serviceudbudet i Reerslev-Stærkende landsby. Landsbyen er et selvstændigt landsbysamfund med skole, institutioner og dagligvarebutik som Høje-Taastrup Kommune ønsker at understøtte.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område ved Stærkendevej som fra gammel tid har været vejforbindelse fra Reerslev-Stærkende mod Greve- og Kildebrønne landsby

er. Fra begyndelsen af 1600-tallet har vejen forbundet Stærkende med herregården Gjeddesdal hvortil landsbyens østligste gårde fæstede indtil stavnsbåndets ophævelse.

Lokalplanen omfatter et område, der efter udskiftningen af Stærkende landsby i 1774 har været en del af Dybkærgård og Tjørnehøjgårds jorder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for etablering af et antal énfamiliehuse samt dobbelthuse ud fra en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan således at området får et uensartet udtryk med forskellige boligtyper mellem hinanden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelses udformning og omfang på de enkelte matrikler. Lokalplanen rummer bestemmelser der strukturerer bebyggelsernes placeringer på enkelte matrikler og fastlægger adgangsforhold samt anvendelsen af ubebyggede arealer.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser for tagflader og gavles udformning samt for etablering af garager, carporte, udhuse o.l.

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge en skolesti fra boligområdet Poul Hansens Vænge, gennem lokalplanens område og videre langs nordskellet af de eksisterende bebyggelser ved Stærkendevej til Tingstedvej (se kortbilag 3). Etablering af en skolesti på denne strækning skal først og fremmest sikre skolebørn fra Poul Hansens Vænge og fra den kommende bebyggelse indenfor nærværende lokalplans område en sikker skolevej til skolen i Reerslev.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser om at eksisterende bebyggelse kan bevares.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Ifølge Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012, er lokalplanområdet en del af rammeområde 521. Området kan ifølge kommuneplan 2000 anvendes til haveboligområde (rækkehuse, gårdhuse, parcelhuse o.l.). Bebyggelsesprocenten må for de enkelte ejendomme ikke overstige 25. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af etage arealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Udbygningen skal ske efter en samlet plan. Mindst 10% af friarealet skal udlægges som fælles friareal.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Zoneforhold:

Det område som lokalplanen giver mulighed for at indrette til boliger ligger i byzone og indenfor den afgrænsning af Reerslev Stærkende landsby som er foretaget i Kommuneplan 2000. Lokalplanen omfatter desuden et mod nord og mod øst omkransende smalt areal til et beplantningsbælte samt et arealudlæg til en stiforbindelse fra udstykningens nordvestlige hjørne og til Tingstedvej. Begge disse arealer er beliggende i landzone.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af bekendtgørelse af lov om museer mv. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Ejendommen matr.nr. 4a Stærkende By Reerslev er pålagt landbrugspligt i medfør af landbrugsloven. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter at landbrugspligten ophæves på den del af matr.nr. 4a Stærkende By der ligger indenfor lokalplanens område.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 6.15 omfatter et område nord for Stærkendevej i den østlige del af Stærkende mellem Tjørnehøjgård og Dybkærgård samt et smalt langstrakt areal nord for bebyggelserne langs Stærkendevej jævnfør kortbilag 1.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge et område til boliger i form af forskellige former for haveboliger omkring et grønt opholds- og fællesareal udfra en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan.

Det er lokalplanens intention at skabe rammerne for et boligområde så det bliver en naturlig del af det eksisterende landsbymiljø i Reerslev-Stærkende, samt et rart og kvalitetspræget boligmiljø der passer til landsbyens udtryk.

§2. Områdets afgrænsning

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr.nr. 4f samt dele af matr.nr. 4a og 4d alle Stærkende By, Reerslev.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 20. maj 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

§3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende områder:

- Område B: udlægges til boligformål - enfamiliehuse (parcelhuse) og til dobbelthuse.
- Område C: udlægges som grønt fællesareal samt beplantningsbælte.
- Område P: udlægges til fælles parkering.

Det område der med nærværende lokalplan kan udstykkes til haveboliger er beliggende i byzone.

Det smalle langstrakte areal nord om bebyggelserne langs Stærkendevej som lokalplanens også omfatter

er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Det mod nord og øst omkransende beplantningsbælte ligger i også i landzone. Dette område overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§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 kvartarets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område B:

1. Område B må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse, parcelhuse og dobbelthuse. På hver ejendom må kun opføres én bolig.
2. Der må ikke drives nogen form for erhverv udover hvad der er normalt for et boligområde.

Der må indenfor boligområdet B ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, støj, røg, lugt rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

3. Eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan bevares (se kortbilag 3).
4. Der må ikke parkeres tunge køretøjer over 3500 kg.

Område C:

5. Område C udlægges til fælles grønt friareal. Friarealet midt i bebyggelsen kan anvendes til legeplads o.lign. Der må her opføres mindre bygninger til fælles formål. Bygninger skal godkendes af Byrådet.
6. Området må under ingen omstændigheder anvendes til oplag, parkering eller lignende.
7. Der må indenfor lokalplanområdet opføres transformatorstation til områdets forsyning.

Område P:

8. Området kan anvendes til parkering.

§5. Udstykning

1. Udstykning indenfor lokalplanens område må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
2. Grunde til opførelse af enfamiliehuse (parcelhuse) må ikke udstykkes med mindre størrelse end 700 m².

3. Grunde til opførelse af dobbelthuse må ikke udstykkes med mindre størrelse end 500 m² for hver del af dobbelthusene.

Den anførte grundstørrelse er eksklusiv eksisterende og udlagt vej- og stiareal.

§6. Veje og stier

1. Vejadgang til området sker fra Stærkendevej. Der udlægges i boligområdet et areal i 8 meters bredde til privat fællesvej efter færdselslovens § 40 som vist på kortbilag 3. Vejen skal forsynes med belysning.
2. Der udlægges et areal i 3 meters bredde til asfalteret, dobbeltrettet fælles cykel- og gangsti gennem udstykningsområdet som vist på kortbilag 3.
3. Der udlægges et areal i 5 meters bredde til en asfalteret dobbeltrettet fælles cykel- og gangsti fra boligområdets nordvestlige hjørne og til Tingstedvej som vist på kortbilag 1.

§7. Parkering

1. Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver ejendom.
2. Der etableres i tilknytning til fællesarealet i områdets midte et areal "P" til offentlig parkering - i princippet som vist på kortbilag 2.

§8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25.
3. Placering af bebyggelser på ejendommene mod udstykningsområdets vestskel bestemmes af byggelinier. Bygninger på disse ejendomme skal placeres minimum 3 meter fra vejskel og maksimalt 6 meter fra vejskel med enten gavl eller facade ud mod vejskel (se kortbilag 3).
4. Carporte, garager, udhuse o.l. må på ejendomme mod udstykningsområdets vestskel ikke placeres nærmere vejskel end hovedhuset.

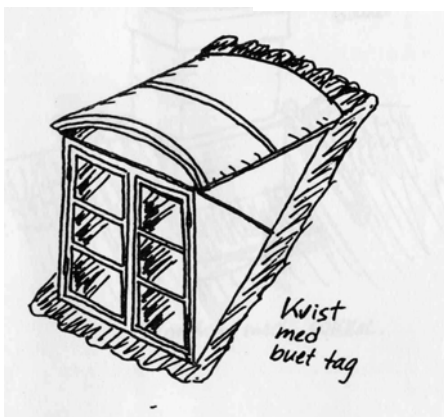
§9 Bebyggelsens udseende

1. Bygninger skal opføres som længehuse med sidebygninger dvs. som vinkelhuse eller længehuse med siddebygninger placeret på hovedbygningens facade.
2. Der kan opføres frontispice, en gavllignende udbygning på facaden. Frontispicen må højst udgøre en fjerdedel af facadelængden, skal placeres symmetrisk på facaden og må højst gå 1,20 meter ud fra facaden.
3. Ydermure skal fremtræde som blanke eller berappede røde teglmursten eller pudsede/vandskurede flader i afdæmpede røde, gule eller hvide nuancer, godkendt af Byrådet.
4. Gavltrekanter kan beklædes med træ.

Tage og kviste:

5. Tage skal udformes som symmetriske saddeltage. Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 28-50 grader.
6. Tagudhæng må højst være 30 cm ud over facadeplan og højst 15 cm ud over gavl.
7. Der kan ikke opføres bebyggelser med hel- eller halvafvalmede tage.
8. Vinduer i tagfladen skal udformes som kviste – som kubiske kviste, kviste med buet tag eller som saddeltagskviste. Kvistene skal passe til bygningernes proportioner og øvrige vinduesformater og må højst udgøre en femtedel af tagfladens længde. I birum kan der dog etableres ovenlysvinduer.

Kvist med buet tag



Andet:

9. Krav til facader, tagflader og gavles udformning kan fraviges hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.
10. Parabolantenner skal placeres på ejendommene

således at parabolens overkant ikke rager højere op end 1,80 meter over det omgivende terræn.

§10. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads. Der må ikke være oplag, henstilling af uindregistrerede biler og lignende.
2. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.
3. Hække mod veje og stier skal plantes min. 30 cm inde på egen grund og vedligeholdes af grundejer.

§11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Der kan etableres en hovedvandedning til forsyning af udstykningsområdet i skolestiens tracé.
2. Bygninger i området skal tilsluttes fælles vandforsyning og kloakering.
3. Der findes ikke naturgas og fjernvarme ved lokalplanområdet og boliger kan ikke tilsluttes dertil.

§12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før:
 - De i § 6 stk. 1 og stk. 2 nævnte veje og stier er anlagt.
 - De i § 7 stk. 2 nævnte parkeringspladser er anlagt.
 - De i § 11 stk. 2 nævnte tilslutninger er etableret samt og boligerne er tilmeldt tilmeldingspligtige afhentningsordninger (renovation mv.).

§13. Afskærmningsforanstaltninger

1. Haveboligområdet omkranses som det fremgår af kortbilag 3 mod nord og mod øst af et 10 meter bredt beplantningsbælte, der indgår som del af områdets fællesareal.

§14. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige fremtidige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
4. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier samt fællesarealer og beplantning indenfor udstykningsområdet.

§15. 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 sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Derimod har Byrådet som hovedregel 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.

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 lokalplanens § 6 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af Kommunen mod erstatning.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål.

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 den 18. december 2001.

Sign.:

Anders Bak

borgmester

/

Peter B. Zahlekjær

teknisk direktør

Tinglyst den 14. januar 2002 under nr. 971.

Lyst på matr.nr. 4a, 4d og 4f Stærkende By, Reerslev.

Retten i Taastrup den 23. januar 2002.

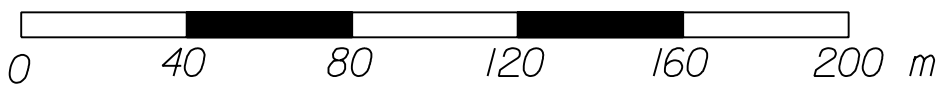
Sign.:

Lilian Jespersen



Bilag I

 Lokalplangrænse



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

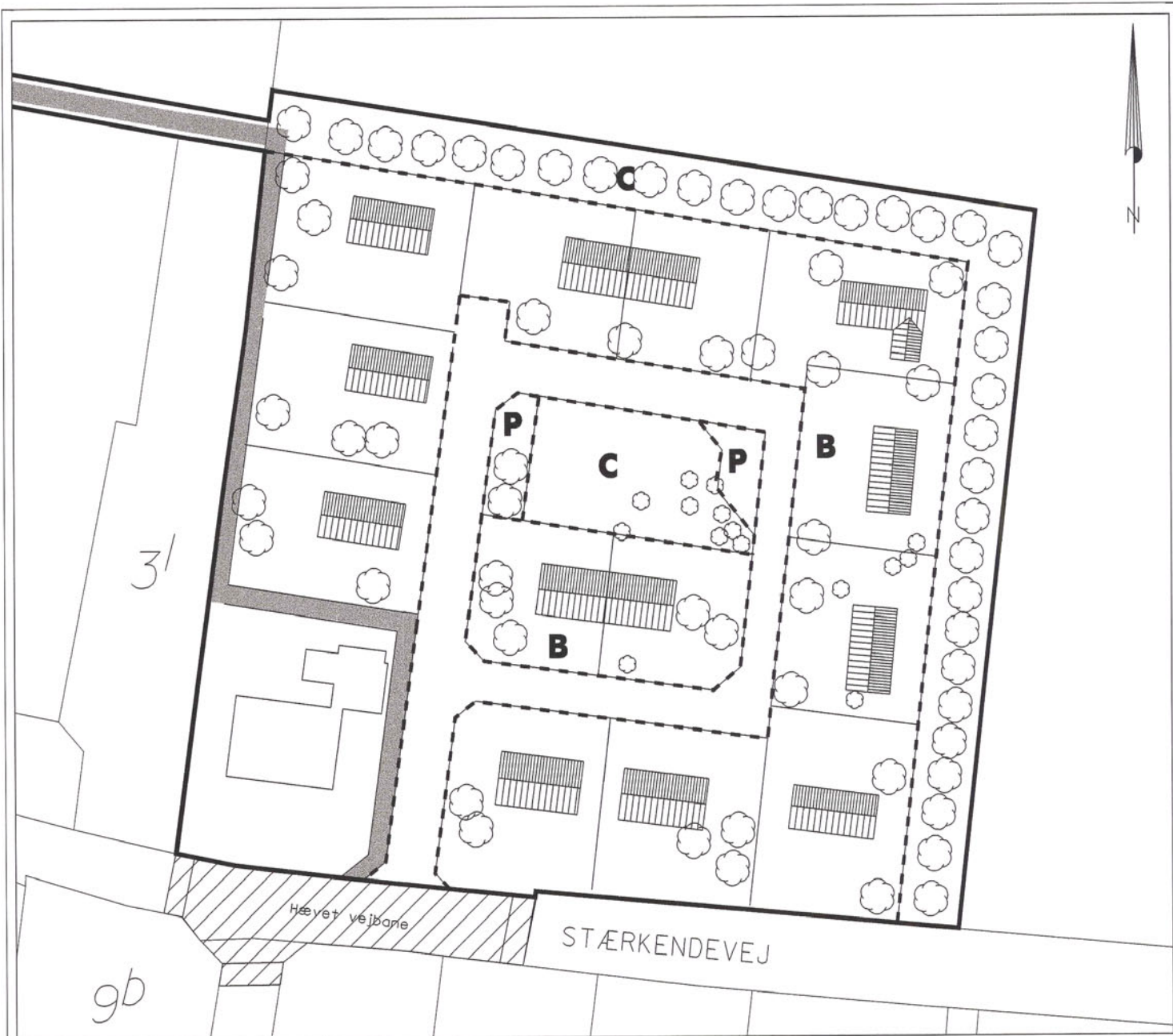
Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1284 EPA

Lokalplan 6.15
 Stærkende

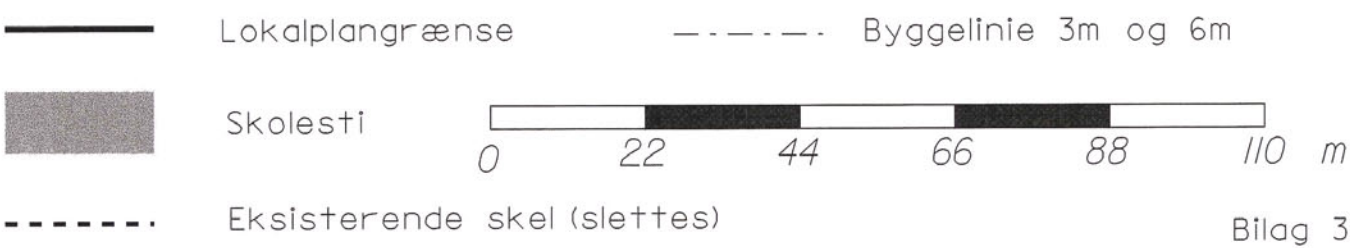
DATO 20. nov. 2001
 MÅL 1: 2000
 JOUR.NR.: 1425/1-0001



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- B** Åben lav boligbebyggelse, parcelhuse og dobbelhuse
- C** Grønt fællesareal
- P** Parkering
- Beplantningsbælte 10 m
- Sti

Bilag 2

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø		Lokal: 1284 EPA
Lokalplan 6.15 Stærkende		DATO 20. nov. 2001 MÅL 1: 1000 JOUR.NR.: 1425/1-0001	



Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.	Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø	Lokal: 1284 EPA
Lokalplan 6.15 Udstykningsplan		DATO 15. maj, 2001 MÅL 1: 750 JOUR.NR.: 1425/1-0001