



Byplanvedtægt 4-06

Området Charlottesgård

Hedehusene/Fløng

Boligformål (etageboliger og parcelhusboliger), offentlige formål (skole, plejehjem, kirkegård, Idræt mv.)

16.10.1971

BYPLANVEDTÆGT

4-06



Høje-Taastrup kommune

BYPLANVEDTÆGT

4 - 06

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Område nord for jernbanen vest for projekteret motorvej (B 5) syd for Charlotte-
ager og Roskildevej og øst for ejerlavskel mellem Baldersbrønde og Kallerupgård.

Byplanvedtægt nr. 4-06 for et område i Høje-Taastrup kommune beliggende nord for jernbanen, vest for projekteret motorvej (B 5), syd for Charlotteager og Roskildevej og øst for ejerlavskel mellem Baldersbrønde og Kallerup Gårde.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Høje-Taastrup kommune.

§ 1. Byplanvedtægtens område.

1.1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag (mærket 277-1-1-1) og omfatter følgende matr. nr.:

5 a, 5 b, 5 c,

6 a, 6 b, 6 i, 6 q, 6 r,

8 a, 8 ch,

9 bk,

alle af Baldersbrønde by, Høje Tåstrup sogn, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1970 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

1.2. Området inddeles som vist på kortbilaget i følgende delområder:

Eb område til etageboligbebyggelse

Bh område til åben og lav bebyggelse

Osk område til offentlige formål (skolebebyggelse)

Opl område til offentlige formål (plejehjem)

Ok område til offentlige formål (kirkegårdsudvidelse)

Oi område til offentlige formål (idræts-regnvandsbassin)

§ 2. Områdets anvendelse.

1. *Fællesbestemmelser for områder til etagebebyggelse og til åben og lav bebyggelse (områder Eb og Bh).*
 - 1.1. Områderne må kun anvendes, udstykkes og bebygges i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt, der fastlægger boligområder med tilhørende servicefunktioner og friarealer, samt et fra bebyggelsens opholdsarealer og stianlæg adskilt køre- og parkeringssystem.
 - 1.2. I boligområderne kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til fællesanlæg, såsom vuggestuer, børnehaver og varmecentraler til betjening af områderne.
 - 1.3. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
 - 1.4. Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 1.3., må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervmæssig udlejning.
 - 1.5. Der må ikke på ejendommene udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.
 - 1.6. På ejendommene må ikke indrettes udendørs oplag.

- 1.7. Inden for områderne kan opføres transformerstationer til områdernes daglige forsyning, når de indpasses i den kommende bebyggelse. Hvor forholdene ikke muliggør en transformers indpasning i bebyggelsen, kan kommunalbestyrelsen tillade, at den opføres fritliggende, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m² og højden ikke overstiger 3 m over terræn, og når den i øvrigt udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 3. *Område Eb. Etageboliger.*

1. *Områdets anvendelse.*
 - 1.1. Området må kun anvendes til boligformål i overensstemmelse med bestemmelser i vedtægtens § 2.
2. *Udstykning.*
 - 2.1. Områdets udstykning fastlægges på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for hele området, eventuelt ved et tillæg til nærværende byplanvedtægt.
 - 2.2. De på kortbilaget angivne friarealer og stier må ikke udstykkes til bebyggelse.
 - 2.3. Fastlæggelse af nye skel må ikke ved hegn eller anden markering på stedet kunne forhindre, at friarealer til parkering, ophold, leg m. v. etableres.
3. *Bebyggelsens omfang og placering.*
 - 3.1. Inden for området må kun opføres etageboligbebyggelse. Bebyggelsen må kun opføres på grundlag af en samlet af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan. Såfremt der ikke opnås enighed om bebyggelsesplanens indhold, vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende vedtægt.
 - 3.2. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

- 3.3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 boliglag. Kommunalbestyrelsen kan herudover tillade opførelse af en parterreetage til boligernes udenomsrum og til de i § 2. stk. 1.2. nævnte formål.
- 3.4. Bebyggelsens tage skal have samme hældning overalt. Tagenes hældning må ikke overstige 30° . Der skal efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse indrettes gennemgange i terrænhøjde.
- 3.5. Ved bebyggelse af området skal udlægges lege- og opholdsarealer i overensstemmelse med bygge Lovgivingen, idet en del af disse arealer udlægges som fælles friareal, som vist med særlig signatur på kortbilaget.
- 3.6. Ved bebyggelse af området skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 bilpladser pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan efter nærmere godkendte planer tillade, at parkeringspladser etableres under terræn. På parkeringsarealerne skal sikres etableret et passende antal pladser til vognvask og lignende.
- 3.7. Bebyggelsens friarealer må kun anlægges og indrettes efter en fælles plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen som stemmende med områdets karakter efter byplanvedtægtens bestemmelser.

§ 4. Område Bh. Åben og lav bebyggelse.

1. *Områdets anvendelse.*
 - 1.1. Området må kun anvendes til boligformål i overensstemmelse med bestemmelserne i vedtægtens § 2.
 - 1.2. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
2. *Udstykning.*
 - 2.1. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.

- 2.2. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m² eller mindre facadelængde end 20 m. Den anførte grundstørrelse er eksklusiv eksisterende og udlagte veje og stiarealer.
- 2.3. De på vedhæftede kortbilag med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer og stiarealer for bebyggelsen.
3. *Bebyggelsens omfang og placering.*
 - 3.1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.
 - 3.2. Bygninger må kun opføres med en etage med udnyttet tagetage. Bygninger skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvæjen. Tagenes hældning må ikke overstige 45°.
 - 3.3. Ved disposition af grunden skal der afsættes plads til garage eller carport samt mindst en parkeringsplads. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
 - 3.4. Ejendommene må i skel kun hegnes med levende hegn i en højde af mindst 1,5 m. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at hegning udføres på anden måde, når denne sker på grundlag af en for et passende afgrænset område fælles plan, dog mindst svarende til et boligkvarter om én boligvej.
 - 3.5. Facader skal fremtræde enten i ubehandlede byggematerialer, vandskurede eller malede. Ved vandskuring eller maling må ikke anvendes farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn bryder med den tilstræbte helhedsvirkning i området.
 - 3.6. Stuegulvskoten må højst være 30 cm over gennemsnitskoten for eksisterende terræn ved husets hjørner. Såfremt det eksisterende terræn på en parcel ligger lavere end vejskellet ud for den pågældende parcel, må husets stuegulvskote være indtil 30 cm over gennemsnittet af vejkoten ved parcellens hjørner mod boligvej eller vendeplads. Forskudt etage må max. udgøre 1/2 af det bebyggede areal og må ikke anbringes skel mod nabo, vej eller sti nærmere end 5 m. Tagterrasser eller kunstigt hævede opholds-

arealer med beliggenhed over stuegulvskoten må ikke etableres. Andre væsentlige terrænreguleringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 3.7. Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med garagen eller beboelsesbygningen. På hver parcel kan desuden uden nærmere godkendelse opstilles et lyst- eller legehuse på indtil 4 m², når dette placeres indenfor de fastsatte byggelinier.

§ 5. *Område Osk.*

1. *Områdets anvendelse.*
 - 1.1. Området forbeholdes til offentlige formål til opførelse af skole med tilhørende idrætsarealer.
2. *Bebyggelsens omfang og placering.*
 - 2.1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,3.
 - 2.2. Bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager og efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§ 6. *Område Opl.*

1. *Områdets anvendelse.*
 - 1.1. Området forbeholdes til offentlige formål til opførelse af plejehjem.
2. *Bebyggelsens omfang og placering.*
 - 2.1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,3.
 - 2.2. Bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager og efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§ 7. *Område Ok.*

1. Området forbeholdes til kirkegårdsudvidelse.

§ 8. Område Oi.

1. Området forbeholdes til idrætsformål og regnvandsbassin.

§ 9. Friarealer.

1. De på vedhæftede kortbilag med særlig signatur viste arealer udlægges som friarealer, med henvisning til § 3 stk. 2.2. og § 4 stk. 2.3.

§ 10. Vejforhold.

1. *Udlæg af nye veje m. m.*
 - 1.1. Der udlægges areal til følgende nye veje med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag.

Charlotteager i en bredde af	20 m
Charlottegårdsvej i en bredde af	32 m
Gårdager i en bredde af	13 m
Digeager i en bredde af	13 m
Lilleager i en bredde af	13 m
Moseager i en bredde af	13 m
Sletteager i en bredde af	13 m
Mølleager i en bredde af	13 m

Mellem Charlottegårdsvej og henholdsvis Sletteager og Mølleager udlægges endvidere et vejareal i en bredde af 3 m til skråningsanlægget.
 - 1.2. De øvrige på vedhæftede kortbilag angivne nye veje skal udlægges i princippet som vist på kortbilaget.
 - 1.3. Vejene skal have niveaufri skæring med de i vedtægtsområdets udlagte stianlæg.
 - 1.4. Udover de på kortbilaget viste adgange til Charlotteager og Charlottegårdsvej, må der ikke fra nævnte veje være direkte adgange fra den tilgrænsende bebyggelse og veje i området.
 - 1.5. Til de i stk. 1.1. nævnte veje der udlægges indenfor delområdet

Bh (åben og lav bebyggelse), må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

2. *Udlæg af nye stier m. m.*

- 2.1. Der udlægges areal til følgende hovedstier med retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.

Stien a-a fra Charlotteager til Charlotttegårdsvej over område Eb i en bredde af 7 m.

Stien b-b fra Charlotteager til jernbanen i en bredde af 10 m.

- 2.2. Boligstier og lignende udover de ovenfor nævnte til betjening af området skal udlægges i princippet som angivet på kortbilaget i en bredde af 3 eller 5 m og i øvrigt i bredder svarende til disses trafikale betydning.

3. *Nedlæggelse af veje.*

- 3.1. De eksisterende veje Solhøjvej og Lindegårdsvej forudsættes nedlagt. Nedlæggelsen vil finde sted efter regler herom i vejlovgivningen.

4. *Byggelinier.*

- 4.1. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedennævnte afstande fra vejudlægningslinierne som vist på vedhæftede kortbilag.

Charlotteager 10,0 m på strækningen langs område Eb

5,0 m på strækningen langs område Bh

Charlotttegårdsvej 20,0 m.

- 4.2. Langs de i stk. 1.1. nævnte veje pålægges byggelinier i en afstand af 5,0 m fra vejudlægningslinierne. Langs de øvrige veje pålægges byggelinie i en afstand af 2,5 m fra vejudlægningslinien.

- 4.3. Langs de i stk. 2.1. nævnte stier pålægges byggelinie i en afstand af 5,0 m fra stiudlægslinie. Langs de øvrige stier pålægges byggelinier i de nedennævnte afstande fra stiudlægslinier:

3 m stier 2,5 m

5 m stier eller derover 5,0 m

§ 11. Byplanvedtægtens overholdelse.

1. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der, medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser, samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

§ 12. Eksisterende bebyggelse.

1. Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 13. Påtaleret.

1. Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Høje-Taastrup kommunalbestyrelse.

§ 14. Dispensation fra og ændringer i byplanvedtægten.

1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.
Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.
2. Dog kan dispensation fra de i § 10. stk. 4.1. omhandlede bygge-linier ved offentlige veje kun meddeles efter forhandling med

den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lov nr. 95 af 25. marts 1957 § 45, (lovbekendtgørelse nr. 369 af 5. august 1970).

Således vedtaget af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse,
den 9. februar 1970.

Flemming Jensen
borgmester.

Harald V. Thomsen
overingeniør

2. kt. B. j. nr. 32-236-1970
/VJ

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendes foranstående af Høje-Taastrup kommunalbestyrelse vedtagne forslag til byplanvedtægt nr. 4-06 for et område mellem Roskilde by og Vestbanen vest for motorvej Ring 5 i Høje-Taastrup kommune.

Boligministeriet, den 29. september 1971.

P. M. V.
E. B.
Munck
eksp.-sekr.

I medfør af § 10 i lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970 begæres foranstående byplanvedtægt tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup kommunalbestyrelse,
den 12. oktober 1971.

Flemming Jensen
borgmester.

Børge Romme
stadsingeniør.

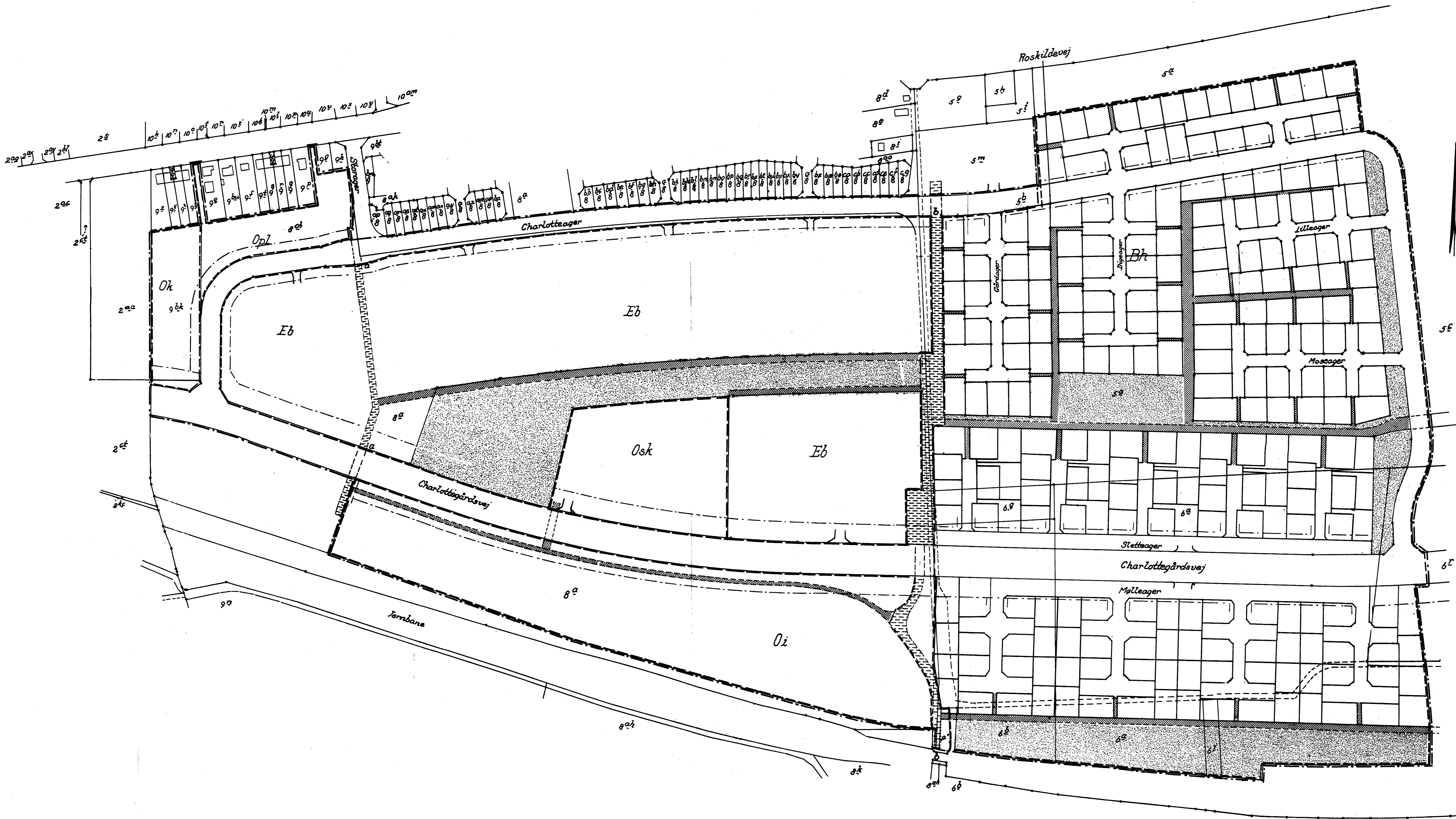
Indført i dagbogen for retten i Tåstrup den 16. oktober 1971.

Lyst Akt: B nr.: 157.

Tillige lyst på matr. nr. 5 n – 5 eh og på 8 cm og 8 cn.

Iflg. lbm. skr. 2. marts 1971 er 5 b udgået af matriklen og inddr. under 5 a.

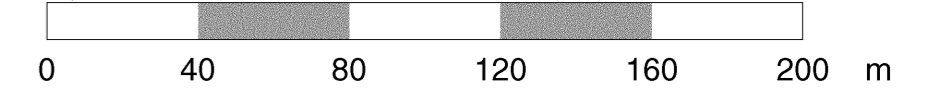
Erl. V. R. Eriksen
cst.



- Eb : etageboliger
- Bh : åben og lav bebyggelse
- Osk : skole
- Opl : plejehjem
- Ok : kirkegård
- Oi : idræt og regnvandsbass
- : hovedstier
- : andre stier
- : fri arealer
- : byggegrænser
- : tilladt adgang (overkørsel)
- : vedtægtsgrænser
- : grænse for forsk. områder

Del af Baldersbrønde by,
Høje Taastrup sogn.

Ejendommens matrikelbetegnelse
kontrolleret og ført ajour efter
matrikelkortet d. 1 jan. 1970.



Høje-Taastrup kommune Teknisk forvaltning			
<i>Byplanvedtægt nr. 4-06</i>	Konstr.		
	Tegn.	<i>LGN</i>	5-3-70
	Godk.	<i>AP</i>	17-3-70
	<i>Arb. Vagnsen</i>		
Målestok: 1:2000			
Rettelse			
Dato			
Int.			
			277-1-1-1