



Lokalplan nr. 4.17

Stenmøllen

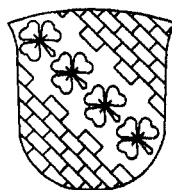
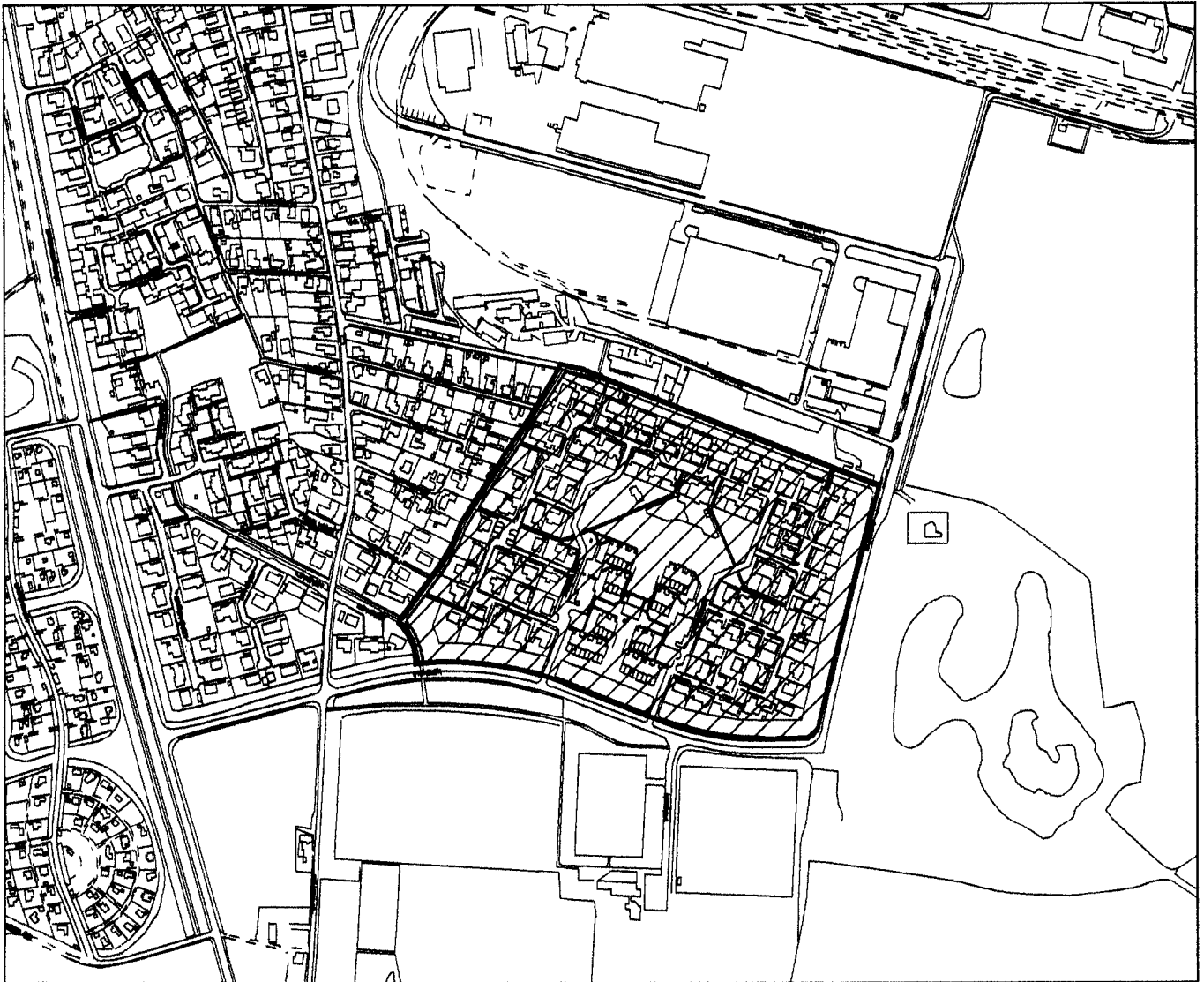
Hedehusene/Fløng

Haveboligbebyggelse

25.06.1980

LOKALPLAN

4.17



Høje-Taastrup Kommune

LOKALPLAN

4.17

OMRADET ER BELIGGENDE I HEDEHUSENE, BEGRÆNSET AF DEN EKSI-
STERENDE BOLIGBEBYGGELSE ØST FOR REERSLEVVEJ, AF INDUSTRI-
OMRADET VED INDUSTRIVEJ OG AF VEJENE STENBUEN OG SEJLBJERG.

Høje-Taastrup kommune

Redegørelse.

Indledning.

Lokalplan 4.17 omfatter et område syd for Hedehusene. Området grænser op til et eksisterende industriområde mod nord, den projekterede vej, Sejlbjerg mod øst, den projekterede vej, Stenbuen og Hedehusene idrætspark mod syd og et delvis eksisterende boligområde mod vest.

Forholdet til anden planlægning.

Området er i kommunens dispositionsplan (tillæg nr. 1 fra 1973 for Hedehusene, Fløng m.fl. områder) udlagt til erhverv. Området har imidlertid fortsat været landzone og uden for kommunens retningslinier for lokalplanlægningen (de såkaldte § 15-rammer) godkendt af planstyrelsen i 1977.

Naboområderne mod nord og vest er byzone, og naboområdet mod syd er overført til byzone i forbindelse med lokalplanen for den planlagte idrætspark. Når lokalplanens område hidtil har ligget hen som en enklave i denne byudvikling skyldes det usikkerhed om områdets anvendelse samt aftale om, at området skulle planlægges i sammenhæng med omgivelserne.

Dette skete ved kommunens første vedtagelse af lokalplan 4.16, hvor området blev udlagt til erhverv. Men ved forhandling om regulering af søbeskyttelseslinierne omkring mosearealet øst for Sejlbjerg henstillede fredningsstyrelsen, at området blev udlagt til lav boligbebyggelse, ligesom flere indsigelser mod lokalplan 4.16 pegede på denne anvendelse.

Som nævnt er området landzone og uden for 15 §-rammerne. Det betyder, at byrådet ikke endeligt kan godkende lokalplanen, før planstyrelsen har godkendt et tillæg til § 15-rammerne. Og lokalplanen kan i øvrigt

ikke realiseres før fredningsstyrelsen har givet tilslutning til regulering af søbeskyttelseslinierne.

Byrådet har tidligere fastlagt en række principielle retningslinier for udstykning og bebyggelse i området (se senere). Det er disse retningslinier, som nu har fået form af et tillæg til § 15-rammerne. Tillægget er fremsendt til planstyrelsen samtidig med fremlæggelse af lokalplanen.

Ved fastlæggelse af retningslinierne for udstykning og bebyggelse har kommunens befolkningsprognose vist, at der formentlig vil være behov for en børneinstitution i området, men at bebyggelsen i øvrigt ikke vil være en belastning for institutionsforholdene i Hedehusene.

Endelig bemærkes, at området forholdsvis enkelt kan byggemodnes fra Stenbuen i den vestlige del, og at det til sin tid får adgang til Hovedgaden ad Sejlbjerg. Det er forudsat, at området tilsluttes en fælles varmforsyning, og at grundejerne efter normale regler bidrager til byggemodning m.m.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af en detaljeret udstykning- og bebyggelsesplan, d.v.s. en plan, hvor veje og grundstykker er lagt fast, og hvor man også har gjort sig tanker om bebyggelsens form, selv om der ikke foreligger projekt til de enkelte huse. Denne plan følger som nævnt en række principielle retningslinier, som byrådet har udstukket.

at der maksimalt må opføres 120 boliger i området;
at bebyggelsen fremstår som en blanding af åbenlav og tæt-lav boligbebyggelse;

at der afsættes plads til en børneinstitution og i sammenhæng hermed et større, samlet friareal;

Ekst. industriområde

Sti

Ekst. boligområde

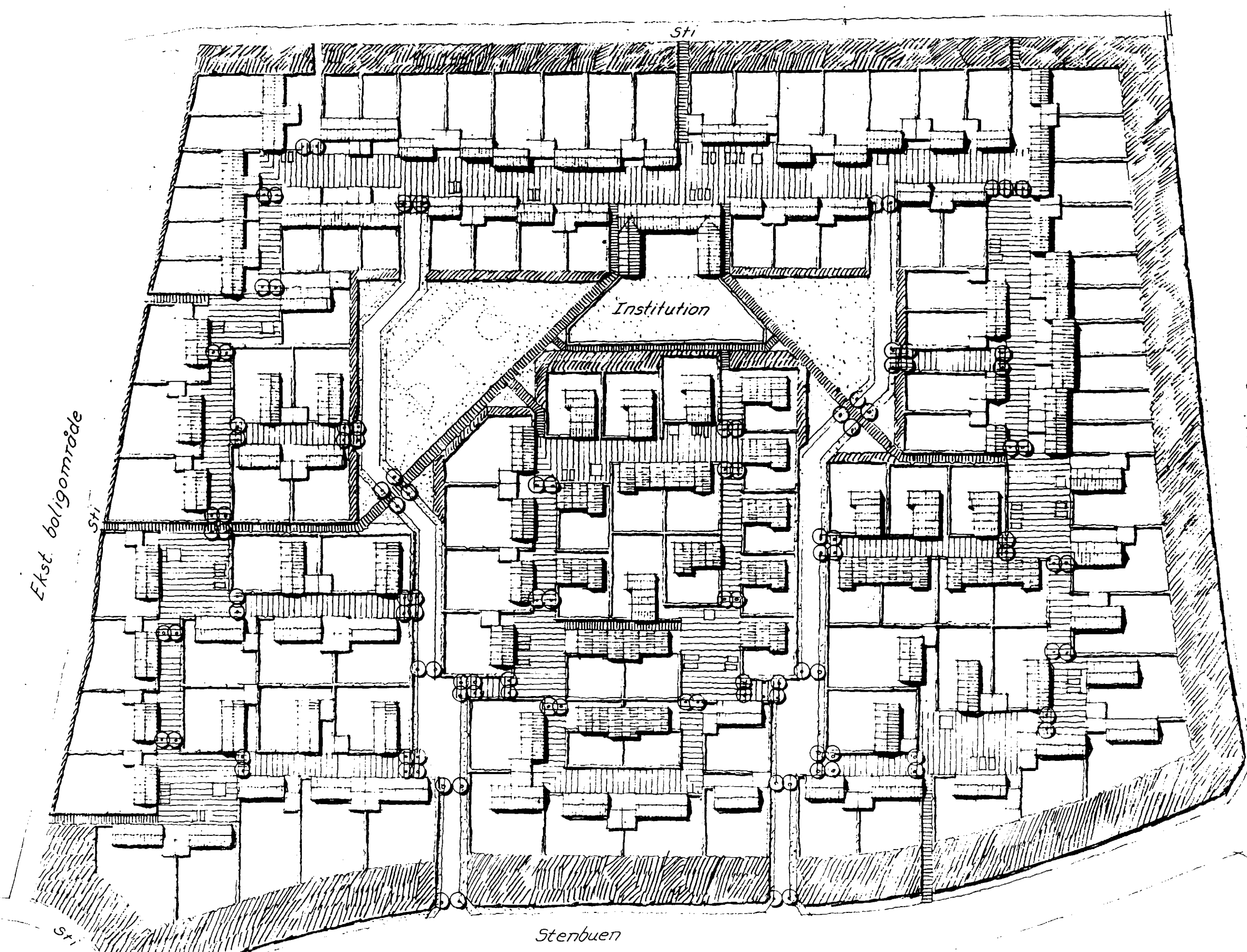
Sti

Institution

Sejlbjerg

Stenbuen

Hedehusene idræt



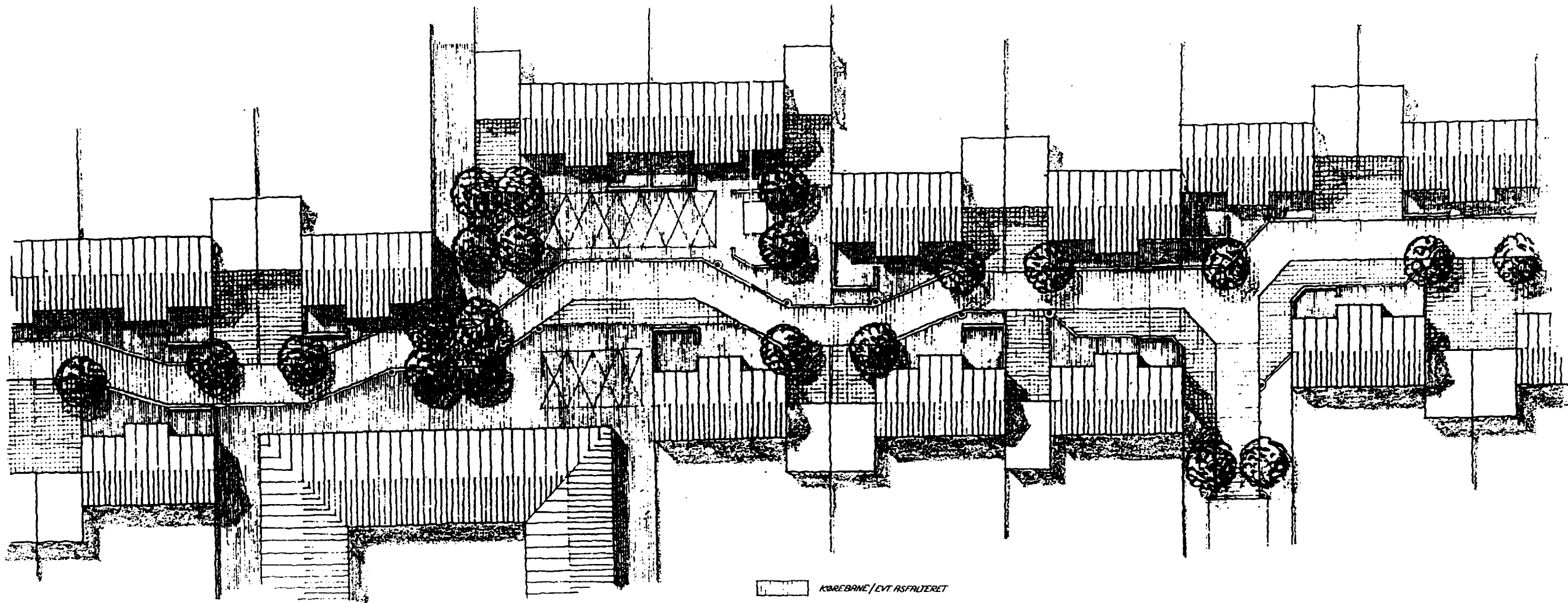
at den mindste grundstørrelse udgør 400 m², med mulighed for opførelse af et etageareal på 120 m²; at vej- og stisystemet udføres efter reglerne for såkaldte stilleveje og opholds- og legeområder (færdselslovens § 40 m.m.); at planen i øvrigt respekterer forudfastsatte vej- og stiudlæg.




Udadtil er bebyggelsen afskærmet mod det nordlige industriområde, Sejlbjerg og Stenbuen ved brede bæltter med jordvolde og kraftig beplantning. Børneinstitutionen, som efter lokalplanen også kan rumme lokaler til fælles brug for beboerne, og de fælles friarealer er placeret centralt i bebyggelsen.

Området er derudover opdelt i 4 delområder. Det ene for åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) rummer ca. 50 huse placeret i periferien i forhold til Hedehusene by. Der er tre andre for tæt-lav boligbebyggelse (forskellige former for rækkehuse), og de rummer ca. 70 huse, placeret således at man - trods blandingen af forskellige hustyper - oplever en naturlig stigning i tæthed, jo mere man nærmer sig den gamle by med stationen.

Bebyggelsen får adgang fra Stenbuen ad to stilleveje (max. hastighed 30 km/t) og derfra ad et system af adgangsveje eller opholds- og legeområder efter intentionerne i færdselslovens § 40 (max. hastighed 15 km/t). Fordelen ved et sådant system - ud over at man derved beskytter den "bløde trafik" - er, at fodgængere og cyklister ubesværet (uden omvej) kan nå de vigtigste trafikmål, en eventuel ny station mod nordøst, den gamle by mod nordvest og Hedeland samt idrætsparken mod syd.

Men den ny § 40 i færdselsloven åbner ikke kun mulighed for andre vej- og stisystemer, den åbner også mulighed for andre hustyper end de traditio-



-  KØREBANE / EVT. ASFALTERET
-  VIGEFJÆLDS OG INDKØRSLER / ARMERET GRÆS
-  KØREFRIT OMRÅDE / ELEMENTBELEGNING / STELER



nelle. Detailplanen og perspektiverne af den nordlige rækkehusgade antyder muligheden for et "købstadspræg" med "§ 4o-huse", der er forholdsvis åben (bl.a. med verandaer) ud mod adgangsvejen (opholds- og legeområderne).

Det er hensigten, at bebyggelsen i øvrigt skal fremtræde med et vist fællespræg for store dele med anvendelsen af de samme materialer, udvendige murflader i muret tegl og 4o-45^o eternit B7 sad-deltage.

Vej- og stisystemet er gennemarbejdet efter vej-direktoratets sidste anvisninger. Materialerne er asfalt og armeret græs eller grus. Der er tale om parkbelysning.

Det er desuden forudsat, at afskærmningsbælterne, børneinstitutionens grund, de fælles friarealer samt vej- og stisystemet skal anlægges efter et samlet projekt for beplantning, befæstelse og belysning m.m.

Udstykning og bebyggelse vil formentlig ske i etaper begyndende i det sydvestlige hjørne. Man stiler mod følgende udvikling:

1. etape - ca.25 parcelhuse
2. etape - ca. 35 tæt-lave og 12 parcelhuse
3. etape - ca. 35 tæt-lave og 13 parcelhuse

Endelig er det bestemt, at der til sin tid skal oprettes en grundejerforening, som kan påtage sig ansvaret for vedligeholdelse og drift af visse fællesanlæg.

Lokalplanens rets-virkninger.

Efter at lokalplanen første gang er vedtaget af byrådet, vil den blive offentliggjort og fremsendt til ejere, lejere og brugere, der måtte blive be-

rørt af lokalplanens bestemmelser. Der vil herefter - inden for en frist af mindst 2 måneder - være mulighed for at gøre indsigelser og komme med ændringsforslag.

Forudsætningen for at byrådet endeligt kan vedtage lokalplanen er altså

- a. at planstyrelsen forinden har godkendt et tillæg til § 15-rammerne (jf. bemærkningerne under "Forholdet til anden planlægning");
- b. at byrådet efter ovennævnte frist tager stilling til eventuelle ændringsforslag og indsigelser udefra.

Fra det tidspunkt, da lokalplanen første gang er offentliggjort og indtil den endelige vedtagelse, dog højst indtil et år, må ejendommene i området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den nuværende lovlige anvendelse kan dog fortsætte som hidtil, men ny udstykning, ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen er midlertidigt forbudt efter kommuneplanlovens § 22.

Når byrådet derefter, d.v.s. efter planstyrelsens godkendelse af et tillæg til § 15-rammerne og efter behandlingen af eventuelle ændringsforslag og indsigelser udefra, endeligt har vedtaget en lokalplan for området, må ejendommene kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den nuværende lovlige anvendelse kan dog fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg, som er indeholdt i planen.

Efter kommuneplanlovens § 34 er der mulighed for at ekspropriere private ejendomme (eller private rettigheder over ejendomme), når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen. For de arealer, der er udlagt til offent-

ligt formål, gælder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan forlange, at kommunen mod erstatning overtager ejendommen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges. Andre servitutter kan som nævnt eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

Byrådet kan i øvrigt meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat det ikke ændrer karakteren af den boligbebyggelse, som søges etableret. Men væsentlige afvigelser kan dog kun gennemføres efter udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

Høje-Taastrup kommune.

Lokalplan 4.17.

Lokalplan 4.17 for et område ved Truelshøj syd for Hedehusene.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

I overensstemmelse med de gældende retningslinier for lokalplanlægningen (tillæg nr. 13 til § 15-rammerne) er det lokalplanens formål:

- a. at fastlægge principperne for udstykning, byggeomdning og bebyggelse af et nyt bykvarter med max. 120 haveboliger med tilhørende offentlig institution og fælles friarealer;
- b. at sikre kvarteret en passende høj kvalitet, herunder et varieret udbud af boligtyper, beskyttelse mod omgivende veje og bebyggelser, opbygningen af oplevelsesmæssige, velfungerende veje og pladser, udstykning af velformede grundstykker samt enhed og fællespræg i bebyggelsen;
- c. at fastlægge et vej- og stisystem, hvor hensynet til legende børn, fodgængere og cyklister har forrang for hensynet til hurtig afvikling af biltrafikken.

§ 2. Lokalplanens område og zonebestemmelser.

2.1. Området afgrænses som vist på kortbilag 1126/1-1-1 og omfatter del af matr.nr. 4 a af Truelstrup Mark, Reerslev, og del af matr.nr. 1 b og 1 hn af Kallerup Gårde, Hedehusene, og alle parceller, der efter den 1. oktober 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området opdeles i følgende delområder:
delområderne O til offentligt formål og A til
fælles friarealer;

delområderne Bh1-Bh4 til tæt-lav og åben-lav boligbe-
byggelse (rækkehuse, gårdhuse og kædehuse samt par-
celhuse).

2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den
endeligt vedtagne lokalplan overføres den under pkt.
1 nævnte del af matr.nr. 4 a af Truelstrup Mark
fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets an-
vendelse.

3.1. Delområderne O og A må kun anvendes til offent-
ligt formål og fælles friarealer:

a. delområde O må kun anvendes til børneinstitu-
tion , dog eventuelt med lokaler, der på anden måde
udnyttes i fællesskab af de omboende, f.eks. til mø-
der og fester;

b. delområde A er udlagt som grønt område, der ikke
må bebygges.

3.2. Delområderne Bh1-Bh4 må kun anvendes til bolig-
mål. Delområderne Bh2-Bh4 må kun benyttes til række-,
kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse. Del-
område Bh1 må kun benyttes til åben-lav bebyggelse
(parcelhuse). På hver ejendom, eller på hver af de på
kortbilag 1126/1-1-1 viste grundstykker, må kun op-
føres og indrettes én bolig.

3.3. Byrådet kan tillade, at der i delområderne Bh1-
Bh4 drives sådan virksomhed, som almindeligvis ud-
føres i beboelsesområder, under forudsætning af:

a. at virksomheden drives af den, der bebor den på-
gældende ejendom;

- b. at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.), og området karakter af boligområde ikke brydes;
- c. at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende;
- d. at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområderne Bh1-Bh4 må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, og når de placeres i skel mod de i pkt. 4.1 nævnte veje.

§ 4. Vej- og stisystemet.

4.1. Der udlægges areal til vejene g-c og h-d, med retning, beliggenhed, bredder og pladسدannelser som vist på kortbilag 1126/-1-1-1. Der udlægges desuden areal til de med krydsskravering viste boligveje.

4.2. Til vejene g-c og h-d må ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme eller grundstykker.

4.3. Det er forudsat, at det under pkt. 4.1 beskrevne vejnet udformes efter intentionerne i justitsministeriets betænkning nr. 827, 1978, og vejdirektoratets vejregler for stilleveje (vejene g-c og h-d) og opholds- og legeområder (det øvrige vejnet).

4.4. Der skal afsættes areal til parkering (eventuelt overdækket parkering i garage eller carport) af én bil på hver ejendom eller grundstykke. Der skal desuden inden for særligt afmærkede arealer i opholds- og legeområder afsættes plads til parkering af én bil for hveranden bolig.

4.5. Der udlægges areal til hovedstierne f-e, e-a og a-b, med retning og beliggenhed som vist på kortbilag 1126/1-1-1, og med 7 m bredde. Der udlægges desuden areal til de øvrige med enkeltskravering viste stier i 3 m's bredde.

4.6. Langs Sejlbjerg og Stenbuen er fastlagt byggebelinier på henholdsvis 30 m og 15 m fra vejskel. Langs vejene g-c og h-d fastlægges byggelinier på 5 m fra vejskel.

§ 5. Udstykning og bebyggelse.

5.1. Området må kun udstykkes som vist på kortbilag 1126/1-1-1. Det er i øvrigt forudsat, at området i princippet bebygges efter de retningslinier, der er redegjort for i den indledende beskrivelse af lokalplanen.

5.2. For delområde 0 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Bebyggelsen må kun placeres i skel mod den tilgrænsende adgangsvej (opholds- og legeområde) og ikke opføres med større højde end 2 etager.

5.3. For delområderne Bh2-Bh4 må den enkelte parcel eller grundstykke pr. bolig ikke udlægges med mindre størrelse end 400 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Bebyggelsen må kun placeres i skel mod de tilgrænsende adgangsveje (opholds- og legeområder) og som en sammenhængende bebyggelse over naboskel. Bebyggelsen må ikke opføres med større højde end 1 etage og udnyttet tagetage, for delområde Bh2 dog med forhøjet facademur (som ved trempelkonstruktioner).

5.4. For delområde Bh1 må den enkelte parcel ikke udlægges med mindre størrelse end 600 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25. Bebyggelsen kan placeres i skel mod de tilgrænsende adgangsveje (opholds- og legeområder). Bebyggelsen må ikke opføres med større højde end 1 etage og udnyttet tagetage.

5.5. For alle delområderne gælder, at bebyggelsen kun må opføres parallelt med eller vinkelret på de tilgrænsende adgangsveje og at stuegulv ikke må hæves mere end 0,5 m over det omgivende terræn (niveauplan).

§ 6. Bebyggelsens udformning.

6.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.2. Der må ikke opsættes fjernsynsantenner på de enkelte huse. Det er forudsat, at institution og boliger er tilsluttet et fælles antenneanlæg, der placeres i beplantningsbæltet (se pkt. 7.1) ved indkørslerne fra Stenbuen til vejene g-c og h-d.

6.3. Til udvendige bygningssider (herunder tage) må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

6.4. I delområderne 0 og Bh1-Bh4 må bebyggelsen kun opføres i muret tegl og med 40-45° eternit B7 saddeltage.

6.5 For delområde Bh4 gælder, at bebyggelsen kun må opføres efter et samlet projekt, der æstetisk samordnes med den omgivende bebyggelse.

§ 7. Ubebyggede arealer.

7.1. De på kortbilag 1126/1-1-1 med tæt priksignatur viste arealer udlægges som afskærmningsbælter med jordvolde og beplantning.

7.2. Det er forudsat, at de under pkt. 7.1 nævnte afskærmningsbælter, de til delområde 0 hørende ubebyggede arealer, delområderne A og vej- og stisystemet anlægges efter et samlet projekt for befæstelse, beplantning og belysning m.v. For afskærmningsbælterne skal beplantningen ske efter de på bilag 1126/1-1-2 angivne retningslinier.

7.3. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. Belysning af veje m.m. må kun udføres som parkbelysning.

7.4. Ubebyggede arealer må i øvrigt kun anvendes som gårdspladser eller haver.

§ 8. Andet.

8.1. Det er forudsat, at fredningsstyrelsen delvis ophæver den i naturfredningslovens § 47 A fastlagte 150 m søbeskyttelseslinie omkring mosearealet øst for Sejlbjerg.

8.2. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område. Det er forudsat, at de under pkt. 6.2 og 7.2 nævnte anlæg drives og vedligeholdes af grundejerforeningen. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning,

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 10. oktober 1979.

Per Søndergård Sørensen
borgmester

/

Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd, 12. marts 1980.

Per Søndergård Sørensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den 20. maj 1980.

Per Søndergård Sørensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

Indført i dagbogen 25.6.1980 15742

Retten i Tåstrup.

Lyst. Akt. BE nr. 255.

Lyst på matr. nr. 4 a, 4 d, 4 e Truelstrup Mark, Reerslev, samt matr. nr. 1 b, 1 hn og 1 qr Kallerup Gårde, Hedehusene.

O. Ulrichsen
fm.

Tilladelse i medfør af §§ 37 og 38 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) til at aflyse lokalplan 4.17 på matr. nr. 1 b Kallerup Gårde. Aflysningen kræver ikke tilvejebringelse af en lokalplan.

Høje-Taastrup byråd, den 18.2.1988

Anders Bak
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

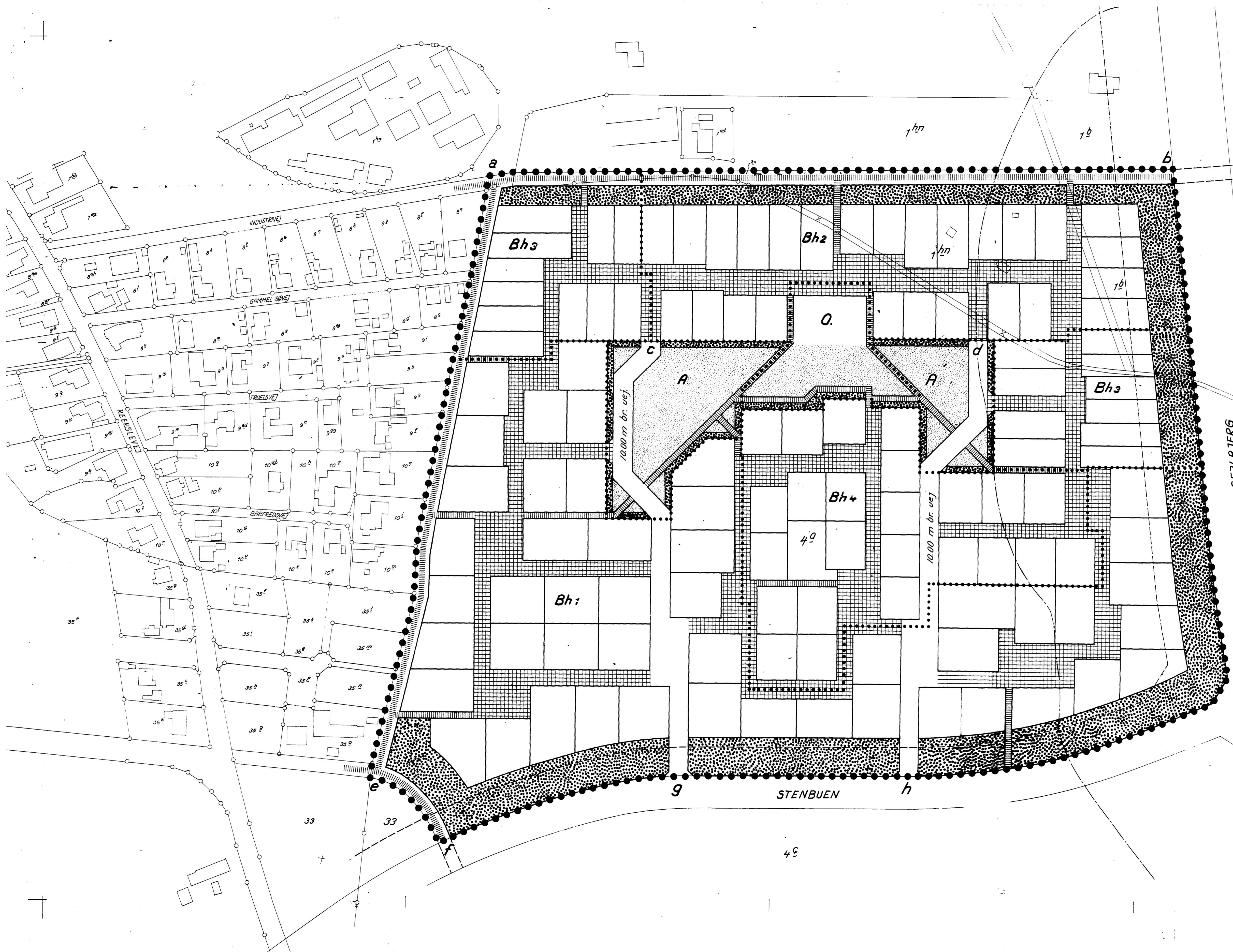
Indført i dagbogen 24.2.1988 03412

Retten i Tåstrup

Lyst. Akt. BE nr. 255.

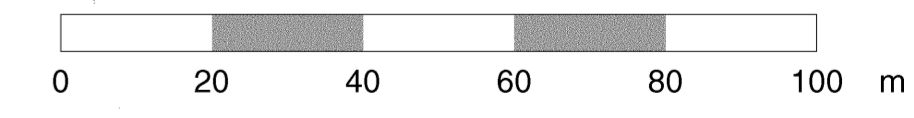
Aflyst for så vidt angår matr. nr. 1 b Kallerup Gårde.

E. M. Pedersen
oass.



59

- Lokalplanens grænse
- Grænse mellem delområder
- ▤ Adgangsveje (opholds- og lege-områder)
- ▨ Sti
- ▩ Afskærmningsbælte
- - - Byggelinie
- - - Friholdelseslinie
- A. Fælles friarealer
- O. Off. formål (børneinstitution)
- Bh1 Åben lau boligbebyggelse
- Bh2-4 Tæt lau boligbebyggelse

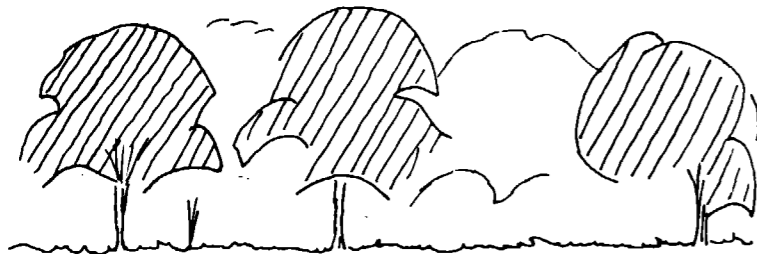
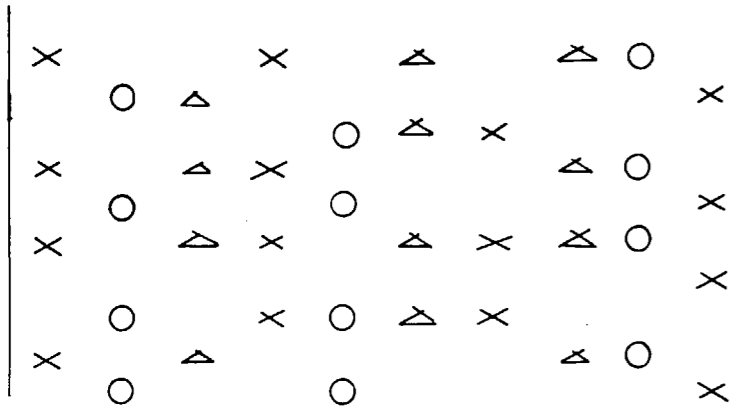


Dele af Kallerup Gårde, Hedehusene
Dele af Truelstrup Mark, Reerslev

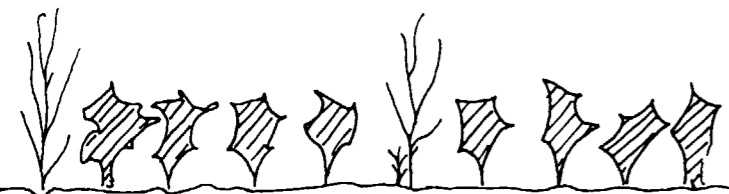
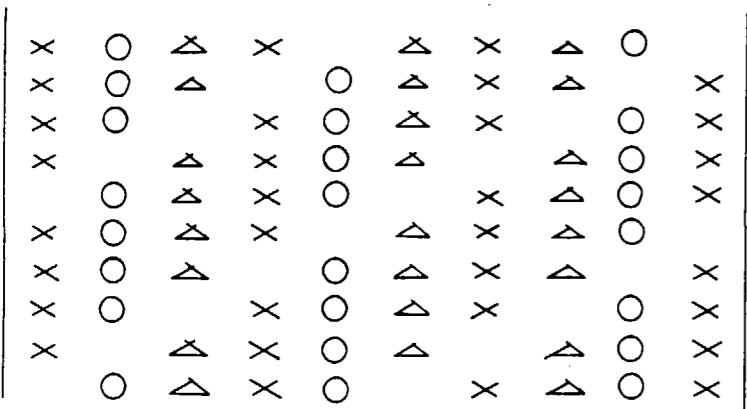
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
TEKNISK FORVALTNING	
Lokalplan 4.17	
Skædet dato	1:1000
Udarbejdet af	1126/1-1-1
Grundejerforeningens aflysningsret	1975 m. Art. Skovrup & Jørgensen

TRUELSHØJ HEDEHUSENE 1:1000

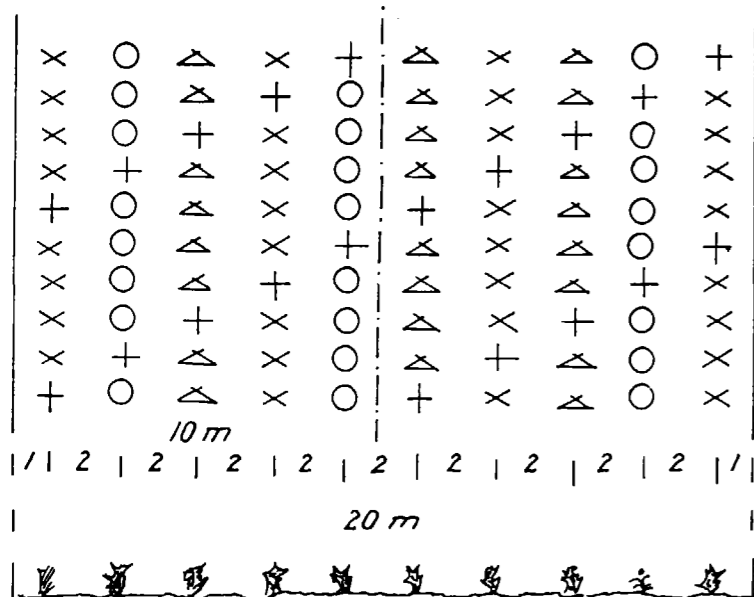
18.09.79 LW



Efter ca. 10-12 år har egetræerne nået en højde af 5-7 m og udtyndes til ca. 1 træ pr 6m².



Efter 5-6 år har ammetræerne (+) nået en højde af ca. 5 m. og må nu fjernes. Egetræerne vil være ca. 2-3 m høje.



Tilplantning: Størrelse 50~80 cm.

PLANTELISTE

- Δ Quercus borealis, Rødeg
- X Quercus petraea, Vintereg
- o Quercus robur, Stilkeg
- + Alnus incana, Hvidel

AFSTANDE

Der plantes med 2 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i selve rækken.

UDTYNDING

Efter 5-6 år fjernes alle Hvidel. Efter 8 år fjernes 50% af alle Rødeg, 28% af Vintereg og 20% af Stilkeg. Skovbæltet udtyndes herefter til ca. 1 træ pr. 10 m²

JORDBEHANDLING

Forud for plantningen skal jorden være rensset, specielt for Kvikgræs, hvilket vil lette den senere renholdelse.

RENHOLDELSE

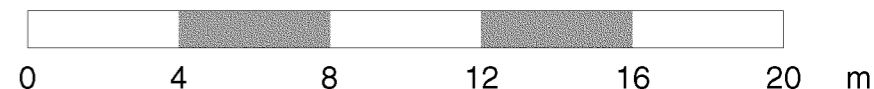
Plantningerne skal holdes fri for Kvikgræs og renholdes således, at frøspredende ukrudt ikke forekommer.

BESKÆRING

Beskæring foretages i mindst mulig omfang og skal kun foretages for at sikre en harmonisk grenbygning.

MISLIGEHOLDELSE AF BEPLANTNINGSBÆLTERNE

Høje Tåstrup Kommune har påtaleret.



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLAN 4.17
BEPLANTNINGSPLAN

Målestok: 1:200
 Tegnr.: 1126/1-1-2
 Dato: 30. MARTS 78
 Ark. Edith & Ole Mørgård