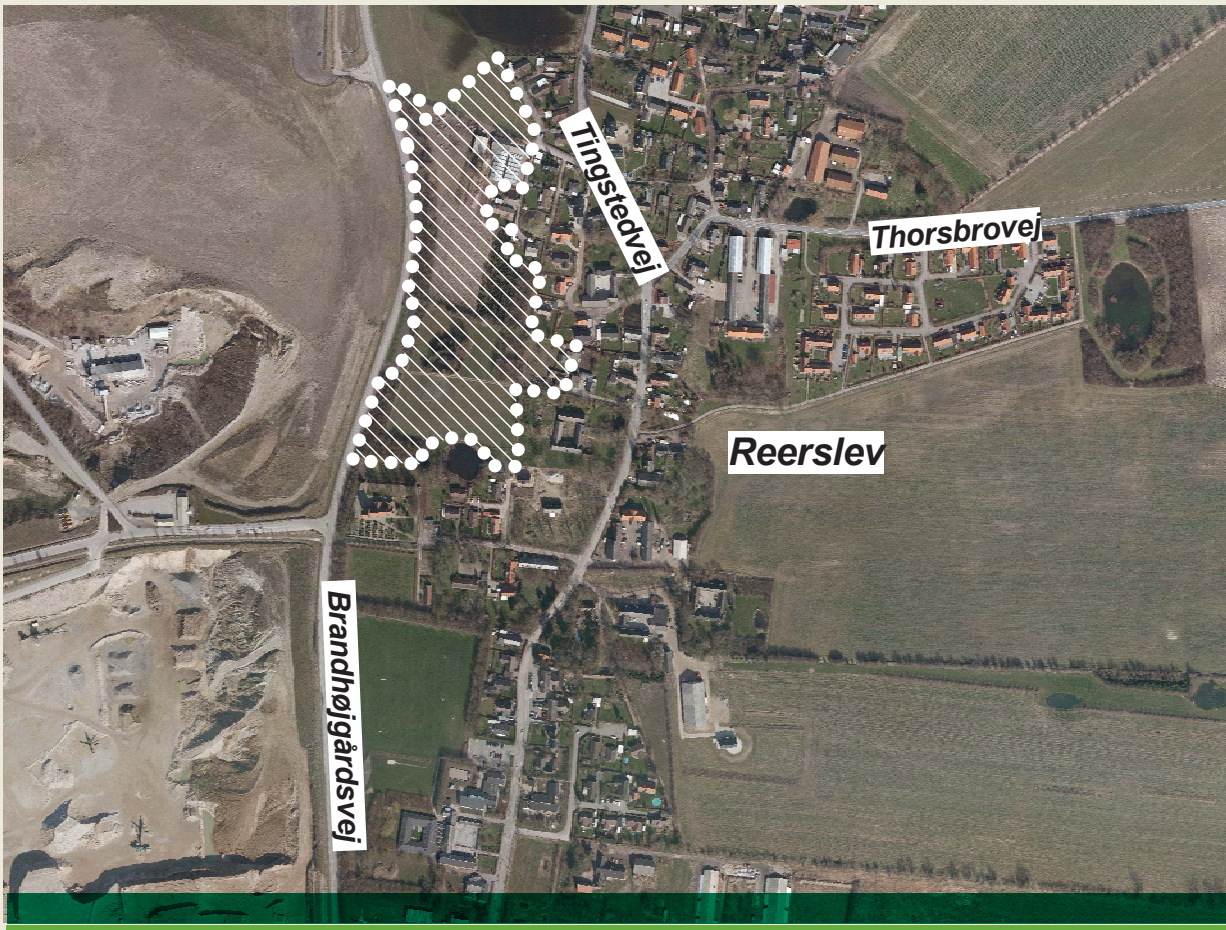


Lokalplan 6.17

Boligområde i Reerslev, nord for kirken
Reerslev

Høje-Taastrup Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 6.17

Lokalplan for et boligområde i Reerslev, nord for kirken

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 6.17

Indhold:

Redegørelse 4

Indledning 4
Områdets beliggenhed 4
Baggrund og formål med lokalplanen 5
Lokalplanens indhold 5
Områdets historie og eksisterende forhold 7
Forhold til anden planlægning....7
Miljøvurdering 8
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj 8
Tilladelser fra andre myndigheder 8
Bæredygtig udvikling 9

Lokalplanens bestemmelser 10

§ 1. Lokalplanens formål....10
§ 2. Områdets afgrænsning 10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus 10
§ 4. Områdets anvendelse....10
§ 5. Udstykning....11
§ 6. Veje og stier....11
§ 7. Parkering 12
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering....13
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning....13
§ 10. Energiforbrug og miljø....14
§ 11. Ubebyggede arealer 14
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg....15
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 16
§ 14. Afskærmningsforanstaltninger 16
§ 15. Grundejerforening....17
§ 16. Servitutter og lokalplaner 17
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger 17
Vedtagelsespåtegning 18

Bilag:

Bilag 1: Beliggenhed
Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning og delområder
Bilag 3: Dispositionsplan, delområde syd
Bilag 4: Landskabsplan, delområde syd
Bilag 5: Dispositionsplan, delområde nord

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en regeldel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I regeldelen 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 6.17 omfatter et område nord for kirken i Reerslev mellem Tingstedvej og Brandhøjgårdsvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

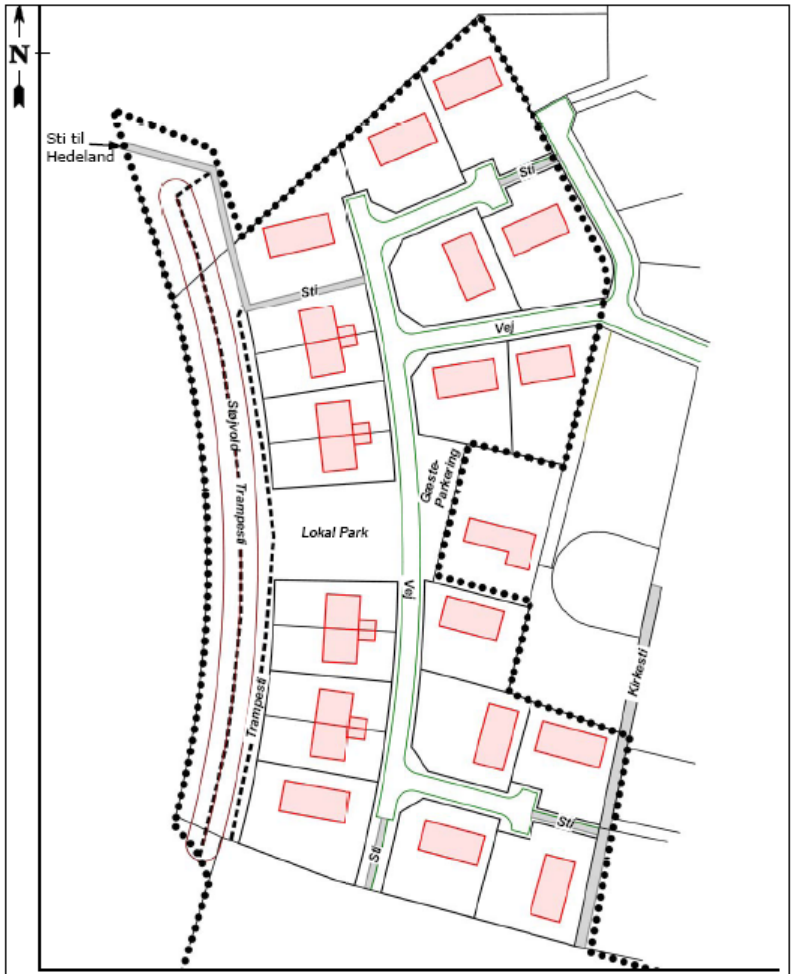
Lokalplanen er udarbejdet indenfor retningslinierne i Kommuneplan 2006 og omfatter rammeområderne 522, 524 og en del af 525 og 508.

Lokalplanens formål er at udvikle området som et boligområde med fritliggende parcelhuse med mulighed for at opføreenkelte dobbelthuse. Det er hensigten at området udbygges på en måde, så det indgår naturligt i landsbymiljøet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område omfatter tre dele:

- Det nordlige område, lokalplanens delområde A, der ikke umiddelbart ses fra den eksisterende landsby, og hvor lokalplanen sikrer mulighed for, at den enkelte grundejer får vide rammer for at sætte sit personlige præg på sin ejendom,
- På den mellemste del af området, lokalplanens delområde B, nærmere kirken, skal der lægges vægt på at bebyggelsen udformes som del af området omkring kirken.
- Den sydlige del af området, lokalplanens delområde C, der udlægges til åbent grønt område, og som af hensyn til kirkebeskyttelseslinien ikke kan bebygges.
- Endelig udlægges nord for bebyggelsen et mindre område D, der omfatter det eksisterende afskærmningsområde mod Brandhøjgårdsvej og en sti fra bebyggelsen til Brandhøjgårdsvej med mulighed for adgang til Hedeland.



Lokalplanen giver mulighed for at opføre 17-21 boliger indenfor lokalplanens delområde A i den nordlige del af området, se ovenfor, hvis muligheden for at opføre dobbelthuse udnyttes. Indenfor lokalplanens delområde B i den sydlige del af området kan der opføres op til 10 boliger, se nedenfor.

Langs Brandhøjgårdsvej bevares det eksisterende 20 m brede afskærmningsbælte for at skærme bebyggelsen mod trafik-

støj. I afskærmningsbæltet indpasses en støjvold, der gives en varieret og landskabelig udformning.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området har tidligere været udnyttet landbrugsmæssigt og i den nordlige del af området findes stadig et gartneri. Anlægget af Brandhøjgårdsvej og grusgravning på de dele af landbrugsejendommene vest for vejen, har gjort det vanskeligt at udnytte arealet landbrugsmæssigt, fordi de resterende jorder er for små.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2005 udlagt til boligformål. Arealet grænser op til støjkonsekvenszonen for Roskilde Lufthavn.

Reerslev Kirke er i regionplan udlagt som kirke med beskyttelseszone. Med udlæg af det aktuelle byudviklingsområde i Regionplan 2005 reguleres beskyttelseszonen så den løber i den sydlige afgrænsning af det område, der kan bebygges.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2006, der udlægger området til boligformål.

Lokalplanen er udarbejdet indenfor retninglinierne i Kommuneplan 2006 og omfatter rammeområderne 522, 524 og en del af 525 og 508.

Der er ikke ført fjernvarme eller naturgas frem til området. Bygningerne må derfor opvarmes individuelt. Området skal tilsluttes offentlig spildevandsledning; men regnvand skal nedsives lokalt.

Følgende servitutter er opretholdt indenfor området:

- Servitut om luftfartshindringer lyst 23.12.1974 under nr. 21998.
- Servitut om vandværk, pumpehuse m.v. lyst 21.09.1979 under nr. 29658
- Servitut om telefonkabler/anlæg mv. lyst 18.091992 under nr. 14559.
- Servitut om afværgeanlæg, forbud mod bebyggelse m.m. lyst 20.07.2006 under nr. 18871.

Følgende servitutter indenfor lokalplanområdet aflyses af kommunen:

- Lokalplan 6.15 lyst 14.03.2002 under nr. 7066 (op-

rindelig lysningsdato 14.01.2002 - 971).

- Lokalplan 6.13 lyst 27.07.1989 under nr. 10291.

Zoneforhold

Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres området til byzone, bortset fra arealet nærmest kirken, der ikke kan bebygges, og som forbliver i landzone.

I delområde C erstatter lokalplanen landzonetilladelser fordi der i planen er indsat konkrete bestemmelser om anvendelsen af ubebyggede arealer , jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

Miljøvurdering

Kommunen vurderer at bebyggelsen ikke har et omfang eller en karakter, der vil få væsentlig miljømæssig betydning for omgivelserne. Der er derfor ikke udarbejdet miljøvurdering.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Området grænser op til støjkonsekvenszonen for Roskilde Lufthavn.

Området er nabo til det rekreative område, Hedeland.

Tilladelser fra andre myndigheder

På ejendommen matr.nr. 9 f Reerslev, er der konstateret en jordforurening V2. I forbindelse med opførelse af boligområdet skal miljølovgivningens retningslinier overholdes.

Flytning af vandhul. Københavns Amt har i august 2006 efter naturbeskyttelsesloven givet tilladelse til, at et eksisterende vandhul på matr.nr. 7 i flyttes fra den nordlige del af matriklen, der kan bebygges , til den sydlige del af arealet, som ikke kan bebygges på grund af kirkebeskyttelseslinien. Jordbrugskommissionen for Københavns Amt har i december 2006 besluttet at meddele tilladelse til ophævelse af landbrugspligten for den sydlige del af arealet under forudsætning af at den nordlige del inddrages til byformål.

Også lokalplanens øvrige område er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at landbrugspligten ophæves. Landbrugsministeriet kan jævnfør landbrugslovens § 4, ophæve landbrugspligten, når jorden i nær fremtid kan påregnes inddraget til udbygning af bysamfund, og jorden ligger i byzone.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (Bekendtgørelse af museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

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, dog højst op til ét år.

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 boliger skal opføres som boliger med et lavt energiforbrug. Boligerne skal som minimum opfylde bygningsreglementets krav til energiklasse 1.

En drikkevandsboring indenfor lokalplanområdet og en boring i nærheden skal beskyttes. I henhold til olietanksbekendtgørelsen, Bekendtgørelse nr. 729 af den 14. juni 2007 om indretning, etablering og drift af olietanke, § 27, må olietanke ikke nedgraves indenfor lokalplanens område, ligesom der stilles krav til rørledningen mellem olietanken og oliefyret. Indenfor en afstand af 50 m fra boringerne må der ikke etableres olietanke. Ved byggemodningen af området vil der blive stillet krav til udformning og vedligeholdelse af stik- og kloakledninger.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål).
- At sikre mulighed for individuelt varieret byggeri i overensstemmelse med det eksisterende landsbymiljø.
- At sikre at det beskyttede areal nærmest kirken forbliver et ubebygget grønt areal.
- At boligerne skærmes mod trafikstøj fra Brandhøjgårdsvej.
- At sikre en stiforbindelse til Hedeland.
- At beskytte eksisterende drikkevandsboring.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

7 i, og 9 v Reerslev By, Reerslev

samt dele af matr. nr.:

8 b, 9 f, 9 ag, 11 d, og vejareal litra ”h” og litra ”e” Reerslev By, Reerslev.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 7. juni 2007 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område opdeles i fire delområder: delområde A, B, C og D jf. bilag 2.

Lokalplanens område ligger i landzone. Område A og B overføres til byzone med denne lokalplan. Område C og D forbliver i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges

1. Delområde A jævnfør kortbilag 2 udlægges til åben lav boligbebyggelse med mulighed for op til 17 boliger dog 21 boliger, hvis der opføres 4 dobbelthuse jævnfør bilag 5.

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

Indenfor delområde A udlægges et fælles areal "lokal park" jævnfør bilag 5 til ophold, leg og spil jf. kortbilag 5.

2. Delområde B jævnfør kortbilag 2, udlægges til åben lav boligbebyggelse med op til 10 boliger, hvis der opføres 2 dobbelthuse, jf. kortbilag 3. Området udformes så bygningerne, dels tilpasses miljøet omkring Reerslev kirke, dels opleves som individuelle og forskellige huse jævnfør kortbilag 3. Et grønt areal ved Kirkestien jf. kortbilag 3 skal anvendes til drikkevandsindvinding.

3. Delområde C jævnfør kortbilag 2 udlægges til åbent grønt område og indrettes og beplantes som vist på kortbilag 4. Af hensyn til kirkebeskyttelse kan der ikke opføres faste bygninger på området. Der kan dog indrettes legeplads og et skur til opbevaring af redskaber for vedligeholdelse af fællesarealer indenfor område C og D. Indenfor området kan etableres et vandhul til erstatning for eksisterende vandhul indenfor område B.

4. Delområde D, jævnfør kortbilag 2, udlægges til afskærmningsområde mod Brandhøjgårdsvej og sti fra bebyggelsen til Brandhøjgårdsvej med mulighed for adgang til Hedeland jævnfør bilag 5.

5. Det er tilladt, at der på den enkelte parcel drives sådan erhvervsvirksomhed som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden drives af beboerne og kun optager en mindre del af boligens areal. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig og områdets karakter af boligområde ikke forandres. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulempe for de omkringboende eller give anledning til forøget parkeringsbehov i området.

§ 5. Udstykning

Indenfor delområde A kan maksimalt udstykkes 17 boligparceller til enfamilieshuse, som vist på bilag 5. Dog kan 4 af parcellerne opdeles, hvis der opføres dobbelthuse.

Indenfor delområde B kan maksimalt udstykkes 10 boligparceller som vist på. bilag 3.

Ingen boligparcel må udstykkes mindre end 750 m^2, dog kan i alt 2 boligparceller udstykkes til dobbelthuse med en grundstørrelse på mindst 450 m^2 f.eks. som vist på kortbilag 3 og 5.

§ 6. Veje og stier

1. Delområde A har tilkørsel fra Flintebjergvej og delom-

råde B har tilkørsel fra M.W. Gjøes Vej.

2. Der udlægges trafikareal (veje, stier og gæsteparkering), som vist på kortbilag 3 og 5. Trafikareal udlægges som privat fællesvej i henhold til færdselslovens § 40. Den vestlige boligvej i område B og C skal placeres udenfor 50 m beskyttelseszonen omkring vandboringen.

3. Alle boliger skal have en selvstændig vejadgang fra de interne veje.

4. Til de interne boligveje udlægges et tracé i en bredde af mindst 9 m.

5. De interne fordelingsveje skal i den blinde ende afsluttes med en T-vendeplads med en tværforlængelse på mindst 16 m eller en tilsvarende konstruktion, der tillader mindre lastbiler at vende uden at komme ind på privat grund.

6. Selve færdselsarealet udformes med en fast belægning uden fortove men med græsrabat. For hver 20-25 meter anlægges i den ene side af trafikarealet et plantefelt med et vejtræ. Plantefeltet skal være på mindst 100 x 200 cm og anlægges med hævet kantsten. Ud for plantefeltet etableres et rodvenligt bærelag under trafikarealet.

7. Veje skal i øvrigt udformes med hensyntagen til renovationskørsel og brandslukningskøretøjer.

8. Stier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5, herunder udlægges med et udlæg på 5 m en sti a-b udformet med en 3 m bred asfaltbelægning, som forbinder området med Hedeland. Ved krydsningen med Brandhøjgårdsvej udlægges areal til en krydsning ude af niveau (tunnel eller stibro).

9. Den eksisterende kirkesti jævnfør bilag 3 og 5 i områdets østlige del opretholdes i den nuværende, varierede bredde som umatrikuleret vejareal litra ”h” og del af matr.nr. 11d Reerslev. Krydsningen af M. W. Gjøes Vejs forlængelse markeres i vejbelægningen. Stier i området i øvrigt udlægges i en bredde af mindst 3 meter med belægning i en bredde af mindst 2 meter.

10. Veje belyses på en måde, der ikke virker generende for de der opholder sig eller færdes i området og i øvrigt i henhold til vejreglerne.

§ 7. Parkering

1. Der skal på den enkelte boligparcel anlægges mindst to

parkeringspladser.

2. Til hver ejendom kan etableres en overkørsel med en bredde på op til fire meter.

3. Indenfor lokalplanens område må der ikke parkeres eller hensættes biler på over 3500 kg totalvægt.

4. Indenfor delområde A etableres fælles gæsteparkering jævnfør kortbilag 5. Indenfor delområde B jævnfør kortbilag 2 indrettes gæsteparkering i vejrabatterne til mindst 10 biler.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

2. Boligerne skal udføres som lavenergibyggeri og som minimum opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 2 i bygningsreglementet.

3. Boliger skal opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.

4. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over eksisterende terræn (niveauplan).

5. Facader undtagen gavle og frontispicer må højst have en højde på 3,6 meter over terræn til skæring med tag.

6. Der kan indenfor området etableres et fælles antenneanlæg, når det tilpasses omgivelserne.

7. Eventuelle individuelle antenner og paraboler skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn og må højst have en diameter på 1 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm^2 og skal følge "Facade- og skiltevejledning, Høje-Taastrup Kommune". Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.

Tage på boliger skal fremtræde som symmetriske med hældning mellem 45 og 50^o.

Tage herunder på skure, garager og carporte må ikke dækkes med tagpap og andre materialer, der kan frigøre stoffer, der kan forurene grundvandet, når regnvand nedsives.

Indenfor delområde A gælder:

1. Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i hvide, grå, sorte, gule eller røde nuancer.

Indenfor delområde B gælder:

1. Bygninger skal opføres i gedigne og velpatinerende materialer.
2. For beboelseshuse gælder:
    - Facader skal opføres i teglmursten, evt. vandskuret eller filtset. Der må ikke på beboelseshuset være facadepartier beklædt med lette materialer som for eksempel fiberplader, spånplader eller lignende laminater. Bestemmelsen er ikke til hinder for brug af større glaspartier i facaden.
    - Tage må ikke være helvalmede.
    - Tage skal dækkes med tegl- eller betontagsten eller skifer/betonfiberplader.
    - Der må ikke etableres indvendig altan/terrasse i gavlen.
3. Garager, carporte, udhuse og skure opføres i teglmursten eller brædder.

§ 10. Energiforbrug og miljø

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse og som minimum opfylde kravene til lavenergiklasse 1 i Bygningsreglement 08.

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Afskærmningsbæltet mod Brandhøjgårdsvej skal bevares. Indenfor rammerne af beplantningen skal etableres en støjvold, hvis det sker på en måde, der efterlader størstedelen af den eksisterende beplantning uberørt. Støjvolden skal gives en landskabelig udformning så den bidrager positivt til bomiljøet og indgår som et rekreativt element med varierende højde 2-3 m afsluttet foroven med en ca. 1m bred trampesti. Afslutningen af støjvolden mod nord udformes som et udsigtspunkt med udsigt over Hedeland. Støjvolden skal tilplantes på en måde, der harmonerer med den eksisterende beplantning med lokalt hjemmehørende buske og mindre træer. Indenfor delområde B og C tilplantes volden jævnfør bilag 4. Indenfor delområde A og D tilplantes svarende til den eksisterende med slåen, tjørn, røn, mirabel, kornel, birk og ask.

2. Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom må kun anvendes til have, gårdsplads o.l.

3. På bebyggelsens fællesarealer kan der opstilles parkinventar som bænke, legeredskaber, legehuse, fodboldmål, skure til fælles redskaber, snekoste, græsslåmaskiner m.m.

4. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte. Indenfor lokalplanens område må der ikke være udendørs oplag eller henstilles campingvogne, uindregistrerede biler og lignende.

5. Hegning mod vej, sti og fællesarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal holdes på egen grund.

6. Langs indersiden af afskærmningsbæltet mod Brandhøjgårdsvej samt på kronen af støjvolden etableres en trampesti i mindst 1 m´s bredde.

7. Olietanke placeret udenfor bygninger skal afskærmes, så de ikke er synlige udefra.

8. Eksisterende jord-/stendige i afgrænsningen mellem delområde A og delområde B skal i videst muligt omfang bevares.

9. I delområde C kan der etableres en sø som vist på bilag 3. Søens areal skal være mellem 400 og 500 m^2 med en maksimal dybde på 1-2 meter. Søen skal have jævnt skrånende kanter og et fladvendet areal på nordsiden. Der må ikke etableres øer i søen og søens geometriske udformning skal tilstræbes rund, afhængig af terrænforholdene. Jf. redegørelsen skal Københavns Amts vilkår for etableringen overholdes.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Der findes ikke naturgas og fjernvarme ved lokalplanområdet.

2. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles vandforsyning og offentlig spildevandsledning. Eksisterende vandledning og vandforsyningsboring skal respekteres.

3. Regnvand fra tagflader skal nedsives på egen grund.

4. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi samt vandbesparende foranstaltninger.

5. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovationsordning. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug fra boliger jævnfør kommunens regulativ

for husholdningsaffald. Affald og genbrug skal kunne afhentes jævnfør regulativets bestemmelser. Der skal udarbejdes en plan for den påtænkte opbevaring og opsamling af dagrenovation, genbrug og storskrald.

6. Alle boliger skal tilsluttes et fælles antenneanlæg, kabel-tv, bredbåndsnet eller tilsvarende.

7. Der kan indenfor delområde A og B placeres tekniske anlæg bl.a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene nedgraves eller gives en udformning tilpasset den øvrige bebyggelse.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug før:

1. De i § 6 og 10 nævnte veje og stier i henholdsvis delområde A, D og B, C er etableret.

2. De i § 7 nævnte parkeringspladser er anlagt i henholdsvis delområde A og B, C.

3. De i § 7 nævnte fællesarealer er anlagt og beplantet i henholdsvis delområde A, D og B, C jævnfør § 10.

4. Den i § 13 jf. § 10, stk. 1 nævnte støjvold er etableret og beplantet i henholdsvis delområde A, D og B, C.

5. De i § 11 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning, renovation samt det fælles antenneanlæg er etableret.

6. Den i § 14 nævnte grundejerforening er etableret for henholdsvis delområde A, D og delområde B, C.

7. Det ved beregninger dokumenteres, at bygninger udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer, Laeq 24 h) ikke overstiger 30 dB(A).

8. Det eksisterende vandhul i delområde B er flyttet til område C jævnfør § 4, stk. 3.

§ 14. Afskærmningsforanstaltninger

I det eksisterende beplantningsbælte mod Brandhøjgårdsvej skal etableres en støjvold for at nedbringe støjniveauet i boligområdet.

Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at støjniveauet på udendørs arealer overholder Miljøministeriets vejledende normer for uden-

døre trafikstøj i boligområder, 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer, siddeområder, legepladser m.v.

§ 15. Grundejerforening

1. Grundejere indenfor delområde A og D og skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter delområde A/D. Grundejere indenfor delområde B og C skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter delområde Bog C
2. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.
3. Byrådet kan pålægge en grundejerforening sammenslutning med eller optagelse af grundejerforeninger for nabobebyggelser.
4. Grundejerforeningen skal varetage og afholde udgifterne til drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer - herunder afskærmningsbælter og støjvold – samt bebyggelsens veje, stier og øvrige fælles anlæg, herunder fællesantenneanlæg.

§ 16. Servitutter og lokalplaner

Servitutter, der i modstrid med lokalplanens formål skal aflyses.

Lokalplan 6.13 tinglyst 27.07.1989 under nr. 10291 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 6.17.

Lokalplan 6.15 lyst 14.03.2002 under nr. 7066 (opr. lysningsdato 14.01.2002 – 971) aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 6.17.

§ 16. 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

Lokalplanens retsvirkninger

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

med ganske få ansatte).

naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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.

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.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

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 omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 27. januar 2009.

Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør

Indført i dagbogen 04.02.2009 under nr. 1594

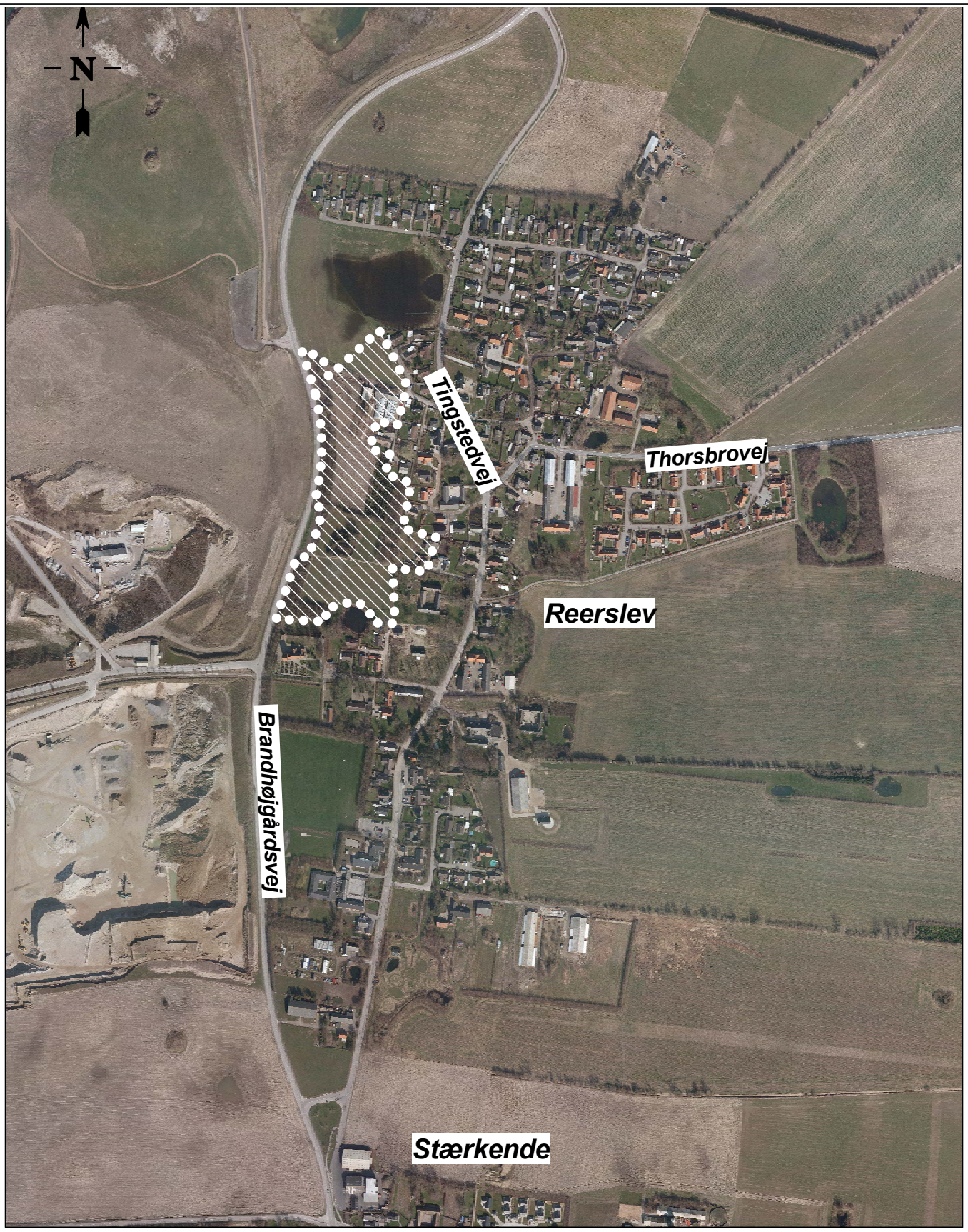
Retten i Taastrup.

Akt.nr. 11_BE_244

Lillian Jespersen

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune



Lokalplan 6.17

0 50 100 150 200 250
Meter

Bilag 1 Oversigtsplan

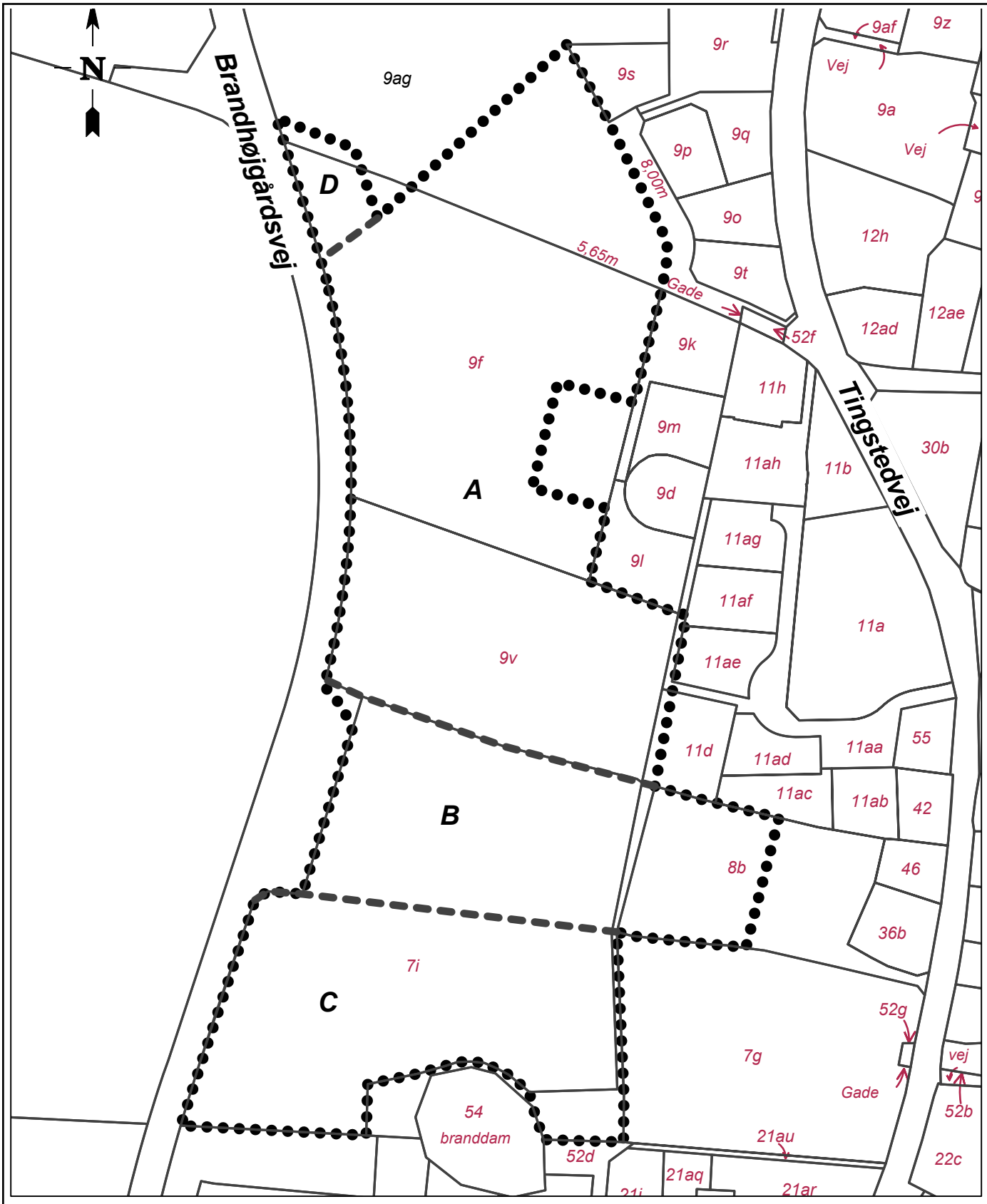
Reerslev

SAG: 1590695

Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune



Lokalplangrænse

Delområde

0 15 30 45 60 75
Meter

Bilag 2 Matrikelplan / Delområder

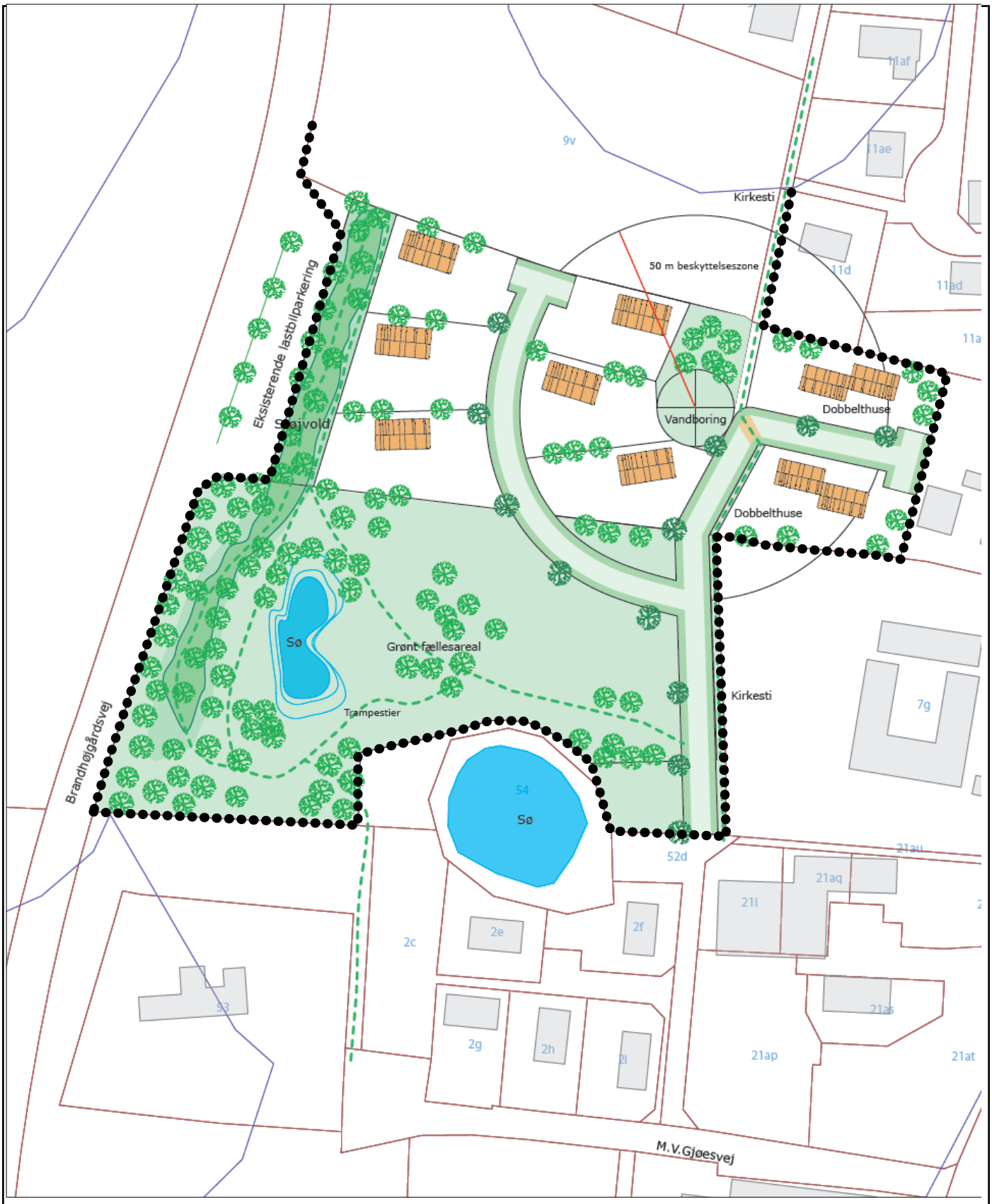
Reerslev By, Reerslev

SAG: 1590695

Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune



Eksisterende bebyggelse

Bilag 3 Dispositionsplan, delområde B og C

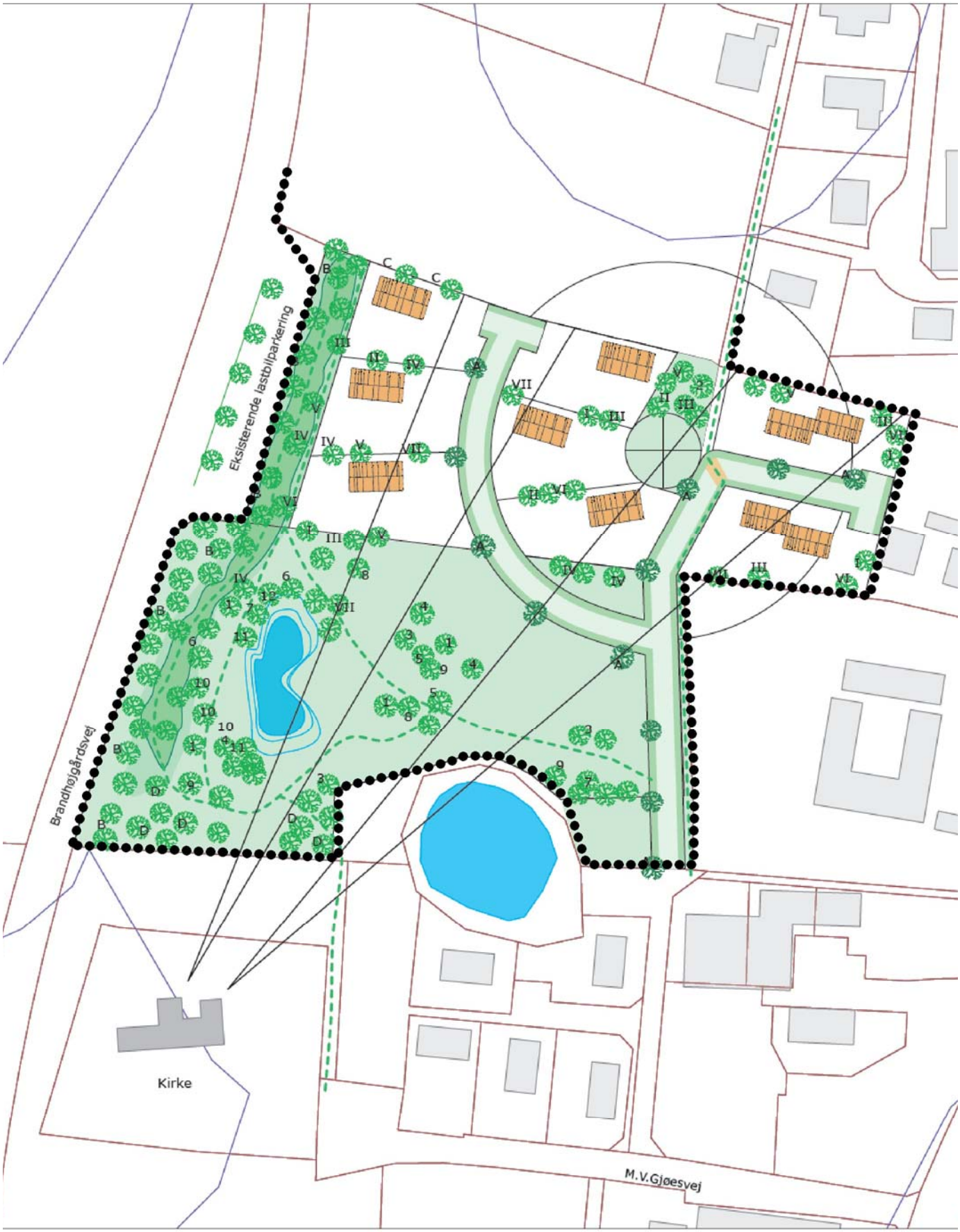
Reerslev

SAG: 1590695

Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune



Bilag 4a Dispositionsplan, delområde B og C **Reerslev**

SAG: 1590695 Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune

Beplantningsplan for boligområdet område B og C i Reerslev, nord for kirken, i henhold til lokalplanforslag 7.17

Beplantningsplanens intentioner
Beplantningsplanen ligger vægt på, at styrke de iboende kvaliteter i området, der omfatter en lands
kontakten til kirken. Beplantningen skal samtidig være varieret og værdiskabende for området.
Beplantningen er planlagt så der både optræder levende hegn, beplantning med parkpræg bestå
vejbeplantning, der har karakter af en allé og karakteristiske planter for vådområder. Den nuværen
udstrækning, at det er muligt, så området allerede fra starten fremstår frodigt og indbydende.
Ved de enkelte parceller er der lagt vægt på, at bebyggelsen fremstår med en åben og parklignend
rammedannende beplantning med selvtrådte stier i et naturligt forløb og dermed skaber en glidend
Alle planter til området er valgt ud fra deres egenskaber i form af blomstring, bær og frugt samt høs

A. Vejtræer:
Som vejtræ er valgt en lille sort af Lind, der plantes med 20 meters mellemrum. Sorten udmærker s
i øvrigt både robust og hårdført. Lind er et karakteristisk allétræ.

Dansk navn	Latinsk navn	Højde
Lind	Tilia cordata 'Rancho	8-12 meter

B. Beplantningsbælte langs Brandhøjgårdsvej
Det eksisterende beplantningsbælte bevares så vidt det er muligt for etableringen af støjvolden. De
suppleres med arter der passer ind i lokalområdets beplantning.

Dansk navn	Latinsk navn	Højde
Fuglekirsebær	Prunus avium 'plena'.	7-12 meter
Stilkeg	Quercus robur	20-25 m
Hæg	Prunus padus	6-15 meter
Hassel	Corylus avellana.	5 meter
Alm. Hvidtjørn	Crataegus laevigata.	10-15 meter
Japansk Klatrerose	Rosa multiflora.	3-4 meter
Gedeblad	Lonicera ledebourii.'Lebo'	3-5 meter
Alm. Benved	Euonymus europaeus.	3-5 meter
Bjergfyr	Pinus mugo.	4-6 meter
Æblerose	Rosa rubiginosa	2-3 meter
Kvalkved	Viburnum opulus.	3-4 meter

Beplantning i parkområdet:
Der er lagt vægt på beplantning af karakteristiske træarter på en åben græsfælled. De enkelte arte
plantes enkeltvis eller i grupper på 3-8 stk. med fodposer af buske. Træerne er placeret så der
skabes en vekselvirkning mellem de perspektiviske kig og den rumdannende beplantning.

Nummer og Dansk navn	Latinsk navn	Højde
1 .Stilkeg	Quercus robur	20-25 m
Underplantes med		
Karolinarose	Rosa carolina 'Indabes'	100-140 cm
2. Guldhængepil	Salix alba 'Tristis'	15-20 m
Underplantes med		
Kornel	Cornus sericea 'Kelseys Dwarf'	50-70 cm
3. Spidsløn	Acer platanoides 'Emerald Queen'	12-18 m
Underplantes med		
Surbær	Aronia prunifolia 'Kolorit'	1-1,5 m
4. Sølvløn	Acer saccharinum	20-25
Underplantes med		
Liguster	Ligustrum vulgare 'Lodense'	100 cm
5. Kastanie	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	15-20 m
Underplantes med		
Sargentsæble	Malus sargentii	1,5-2 m
6. Kobberbirk	Betula albo-sinensis var. Septentrionalis	8-10m
Underplantes med		
Diervilla	Diervilla lonicera 'Dilon'	80-100 cm
7. Hjertetræ	Cercidiphyllum japonicum	7-10 m
Diervilla	Diervilla lonicera 'Dilon'	80-100 cm
8. Hanesporetjørn	Crataegus crus-galli	5-7m
Underplantes med		
Fjeldribs	Ribes alpinum	1,0-1,5m
9. Valnød	Juglans regia	15-20 m
Underplantes med		
Sargenstæble	Malus sargentii	1,5-2,0m

Beplantning mellem parceller:
For at lægge vægt på bebyggelsens sammenhæng med parkområdet bevares haverne åbne uden hække og med en rumdannende beplantning af større buske. For at give området her mere havepræg er der lagt yderligere vægt på arternes blomstring, bær og høstfarver.

Nummer og Dansk navn	Latinsk navn	Højde
I. Kirsebærkornel	Cornus mas.	4-5 meter
II. Japansk kornel	Cornus kousa	3-6 m
III. Troldnød	Hamamelis mollis 'Pallida'	3-4 m
IV. Uægte jasmin	Philadelphus virginalis 'Schneesturm'	2,5 m
V. Sargents æble	Malus sargentii	1,5-2,0 m
VI. Bærmispel	Amelanchier spicata	3-5 m
VII. Æblerose	Rosa rubiginosa	2-3 m

Beplantning omkring den nye sø
Der er fastlagt krav om, at beplantningssammensætningen omkring den nye sø bliver den samme som for den sø, der nedlægges. Det tilstræbes at træplantningen omkring søen ikke ligger i sigtelinier for kirken.

Nummer og Dansk navn	Latinsk navn	Højde
10. Rødel	Alnus glutinosa	10-20m
11. Sølvpil	Salix alba 'Sericea'	10-20m
12. Dunhammer	Typha laxmannii	120 cm

C. Beplantning langs grænsen til 9v
Den eksisterende beplantning bestående af tjørn og mirabel videreføres ud mod Brandhøjgårdsvej, således at beplantningen fremstår som et ubrudt levende hegn, der skærmer bebyggelsen.

Dansk navn	Latinsk navn	Højde
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	
Mirabel	Prunus cerasifera	5-7 m

D. Eksisterende beplantning ved kirken
Beplantningen består af større træer af eg, lind og ahorn med en underplantning af buske. Dele af beplantningen fjernes så der skabes en visuel sammenhæng med kirken. Al underplantning fjernes så træerne står som fritstående trægrupper i græs.

Bilag 4b Beplantningsbælte

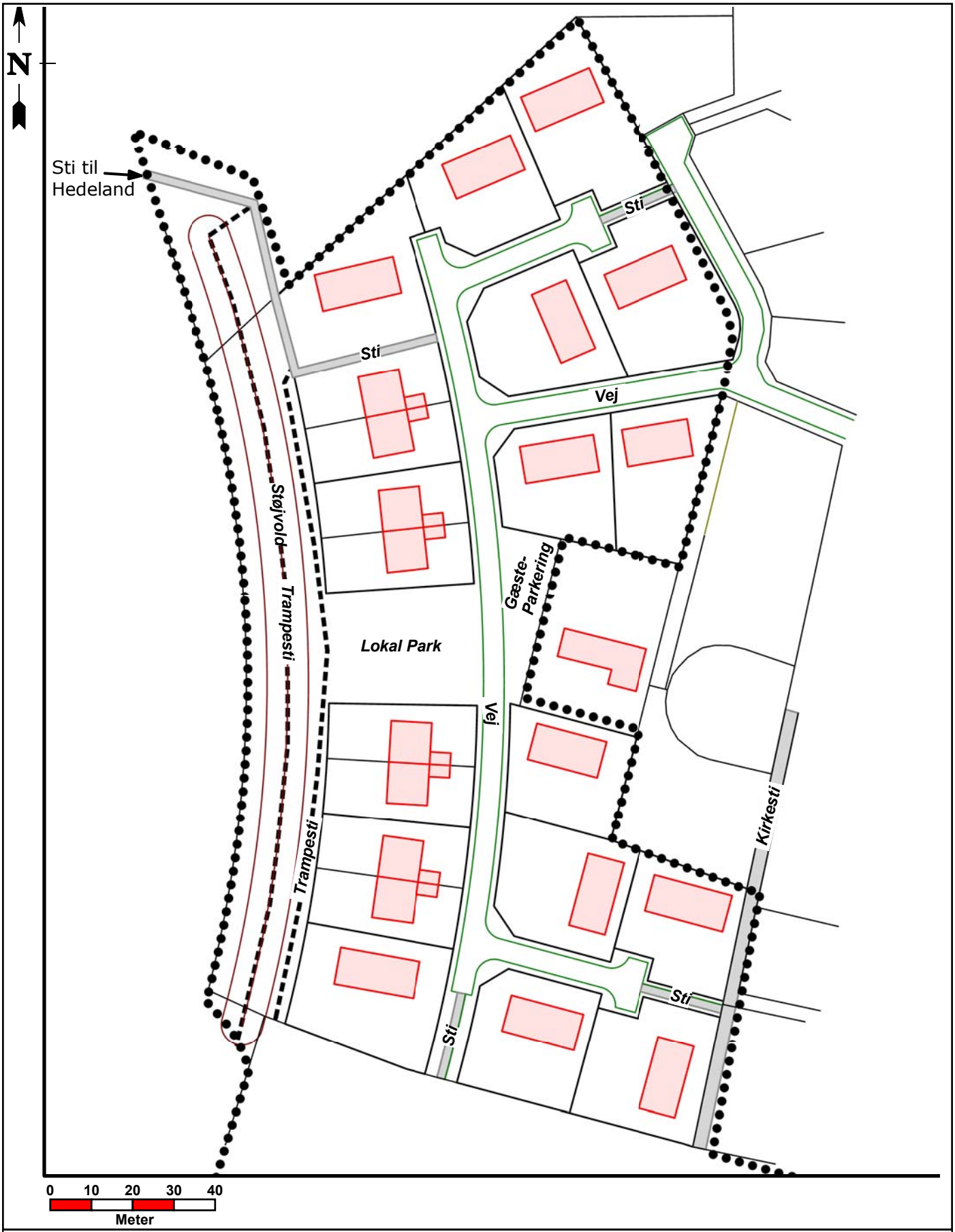
Reerslev

SAG: 1590695

Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17

Høje-Taastrup Kommune



Bilag 5 Disposionsplan, delområde A

Reerslev

SAG: 1590695

Dato: 10-11-2008

Lokalplan 6.17
for Høje-Taastrup Kommune
Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup