



Lokalplan nr. 6.11

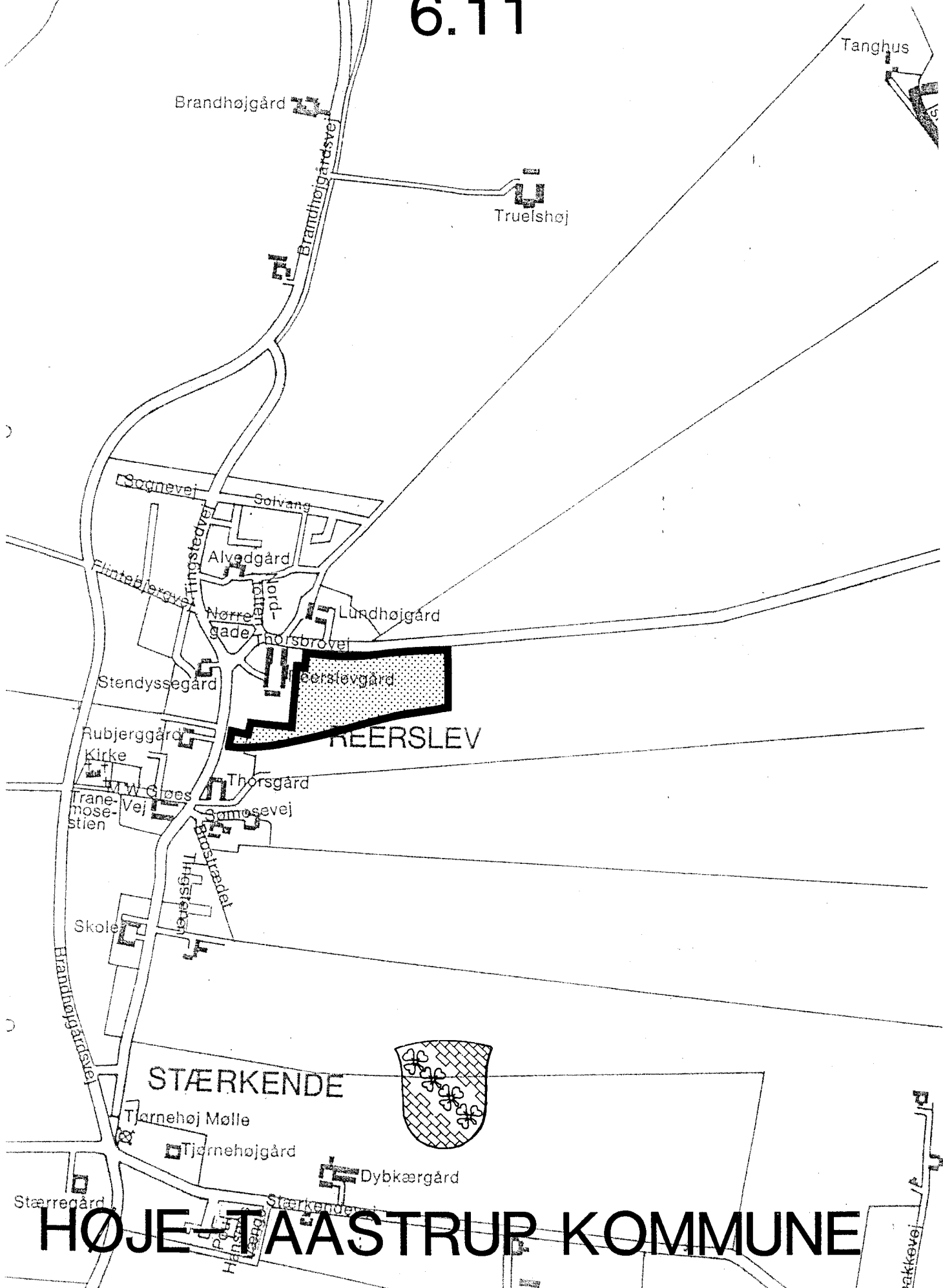
Et område ved Thorsbrovej i Reerslev

Landsbyer og landområder

Boligformål: haveboliger

19.01.1987

LOKALPLAN 6.11



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

LOKALPLAN

6.11

BOLIGOMRADE VED THORSBROVEJ I REERSLEV

Høje-Taastrup kommune

**Redegørelse.
Beliggenhed.**

Lokalplan 6.11 omfatter et område beliggende i Reerslev øst for Reerslevgård og syd for Thorsbrovej.

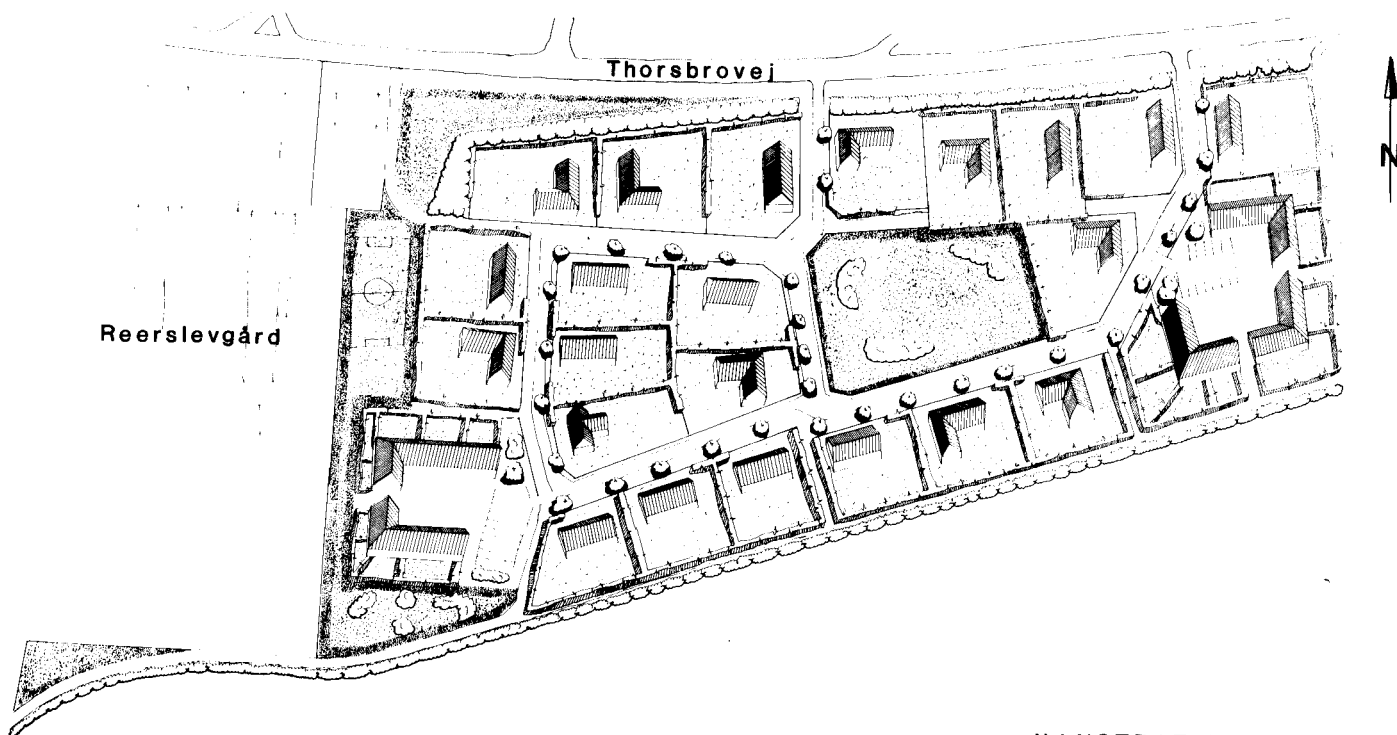
**Lokalplanens
indhold og idé.**

Området skal bebygges med forskellige former for haveboliger omkring et grønt fællesareal.

Der kan opføres 22 parcelhuse og et lignende antal tæt/lave huse i to bebyggelser. En del af de tæt/lave boliger kan evt. indrettes som ældreboliger.

Som følge af områdets beliggenhed ved landsbyen Reerslev, tilsigtes det, at bebyggelsen får "landsbypræg".

Et typisk træk ved Reerslev er de mange bondgårde inde i selve landsbyen. Denne egenart søges videreført indenfor lokalplanområdet gennem udlæg af to arealer til tæt/lav bebyggelse, der arkitektonisk skal fremstå som flerlængede gårde.



ILLUSTRATIONSSKITSE

For at gøre gadebilledet mere landsbyagtigt trækkes enfamilieshusene frem mod gaderne. Husenes udseende tilpasses landsbymiljøet gennem retningslinier for valg af byggematerialer og konstruktioner.

Helhedsindtrykket af området underbygges gennem en samlet beplantningsplan for hegn og fællesarealer.

Det interne vejssystem udformes, så det bliver rart både at færdes i og opholde sig i.

Området afgrænses mod landbrugsarealerne mod syd af et dige med beplantning.

For at beskytte det sociale miljø i Reerslev landsby, vil området blive udstykket over en femårig periode, således at udstykningen først er tilendebragt i 1992.

**Forholdet til
anden planlægning.**

Området er for størstedelen beliggende i byzone.

Det meste af området er i kommuneplanens ramme 519 udlagt til haveboliger med en maksimal udnyttelsesprocent på 25 for rammeområdet som helhed.

Lokalplanen inddrager desuden en mindre del af det åbne land, samt del af kommuneplanens rammeområde 511. Disse områder udlægges til offentlige formål (sti, friareal og legeplads). Bl.a. for at sikre et samlet stiforløb fra Thorsbrovej til Tingstedvej.

Dele af områdets stier indgår i kommunens overordnede stisystem.

**Lokalplanens
retsvirkninger.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 34 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. En ekspropriationsbeslutning kan påklages til miljøministeren.

**Lokalplanens
midlertidige rets-
virkninger.**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

**Høje-Taastrup
kommune
Lokalplan 6.11.**

Lokalplan 6.11 omfatter et område beliggende i Reerslev syd for Thorsbrovej og øst for Reerslevgård.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 27. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at skabe rammerne for et område, så dette bliver en naturlig del af det eksisterende landsbysamfund i Reerslev og samtidig et rart og kvalitetspræget boligmiljø.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1240/1-1-1 og omfatter: matr.nr.e 2 a og 17 d samt del af 18 a, del af 51 Reerslev by, Reerslev samt alle parceller, der efter den 25.2.1986 udstykkes indenfor området.

2. Lokalplanen opdeles i områderne

B1 til åben/lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

B2 til tæt/lav boligbebyggelse (rækkehuse som længehuse).

G: Fælles friarealer.

O: Offentlige formål (sti og friarealer).
Desuden veje og stier.

3. Matr.nr. 2 a og 17 d Reerslev by er beliggende i byzone.
Matr.nr. 18 a og 51 Reerslev by er beliggende i landzone.

Med vedtagelse af lokalplan 6.11 overføres den berørte del af matr.nr. 18 a til byzone, mens den berørte del af matr.nr. 51 forbliver i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Områderne B1 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse, parcelhuse. På hver ejendom må kun opføres een bolig til een familie.

2. Områderne B2 må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.

3. Byrådet kan tillade, at der på ejendomme indenfor områderne B1 og B2 drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes. at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, at virksomheden under ingen omstændigheder optager mere end 25% af bygningernes bruttoetageareal. Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. Områderne G udlægges til fælles friarealer og beplantningsbælter. Der må kun opføres mindre bygninger til fælles formål. Bygningerne skal godkendes af byrådet.

Områderne må ikke under nogen omstændigheder anvendes til oplag, parkering eller lignende.

Der kan inden for området opføres transformerstation til områdets forsyning, som vist på kortbilag 1240/1-1-2.

5. Område O udlægges til offentlige formål, sti, friareal og legeplads.

6. Mod lokalplanområdets sydlige grænse udlægges et bælte på 6 meters bredde til sti og et jorddige, jf. kortbilag 1240/1-1-2. Diget afsluttes ved matr.nr. 2 a Reerslev.

§ 4. Udstykning.

1. Udstykning indenfor lokalplanens område må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på vedhæftede kortbilag 1240/1-1-2 viste retningsgivende udstykningsplan (max. 22 grunde til parcelhuse og to grunde til tæt/lav bebyggelse).

2. Grunde indenfor område B1 kan ikke udstykkes med mindre størrelse end 600 m².

3. Den anførte grundstørrelse er eksklusive eksisterende og udlagt vej- og stiareal.

§ 5. Bebyggelses omfang og placering.Område B1.

1. Bebyggelsesprocenten i område B1, må ikke for den enkelte ejendom overstige 25.

2. Mindst 25% af det bebyggede areal skal på de ejendomme i B1, hvor der er angivet byggefelter, jf. kortbilag 1240/1-1-2, placeres indenfor byggefeltet. Byggefelter ligger i princippet ud til adgangsvejens byggelinier og er ni meter brede. Carporte må ikke opføres nærmere vej end beboelsesbygningens facadelinie.

Område B2.

3. Bebyggelsesprocenten i område B2 må ikke for de enkelte områder overstige 35.

4. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal indenfor hvert af de to områder være mindst 85 m² brutto.

5. Bebyggelsen i område B2 skal placeres således at bygningerne bliver en del af adgangsvejens visuelle udtryk.

Område B1 og B2.

6. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.

7. Der må ikke bygges nærmere skel mod vej end een meter. Bebyggelsen skal i øvrigt overholde bygningsreglementets almindelige bestemmelser omkring afstand til naboskel og sti.

8. Tage skal udføres som symmetriske sadeltage.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 60 .

Tagudhæng må højst føres 30 cm ud over facadeplan og højst 10 cm ud over gavl.

Tage må ikke være med helvalm.

Garager, carporte, redskabsskure og lignende mindre bygninger kan opføres med fladt tag, men skal tilpasses bebyggelsen. Der skal anvendes samme materialer som til den øvrige bebyggelse. Ydermure kan dog udføres i træ som brædder.

9. Bygningers gennemsnitlige facadehøjde mod eller parallelt med adgangsveje må ikke overstige 3,2 m over gennemsnitskoten for eksisterende terræn målt ved de to hushjørner. Facadehøjden må maksimalt være 3,5 m på højeste sted, og skal mindst være 2,3 m på laveste sted. Kælder over terræn må højst udgøre 0,5 m, og der må ikke indrettes garage i kælderen. På de ejendomme, hvor højdeforskydningen i terræn er størst, eller hvor beliggenheden i forhold til adgangsvejen er uklar, tager byrådet stilling til det konkrete byggeprojekt.

10. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over gennemsnitskoten for eksisterende terræn ved husets hjørner.

Væsentlige terrænreguleringer skal godkendes af byrådet.

11. Terrasser og lignende må ikke etableres højere end gulv i underste tilstødende beboelsesrum og skal holde en afstand til ejendoms-skel svarende til mindst fem gange højden over højdekoten i skellet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Bebyggelsens udseende, materialer og farve, skal godkendes af byrådet, som stemmer med intentionerne om et landsbyagtigt miljø, traditionelle bygningsmetoder og god kvalitet.
3. Ydermure, herunder skorstene, skal fremtræde som blanke eller berappede røde teglmursten- eller som pudsede flader i afdæmpede hvide, røde eller gule nuancer, godkendt af byrådet. Gavltrekanter kan dog beklædes med træ som lodrette brædder i én på to.
4. Vinduer og døre skal udføres som "hul i mur" og normalt være opdelt i flere fag. Vinduesrammer m.v. og døre skal udføres i træ. Vinduer i tag, skal fortrinsvis udføres som kvist.
5. Tagene skal være dækket med tegl - eller et mat sort og fladt tagmateriale - eller strå (hvor dette er muligt i henhold til bygningsreglementets bestemmelser).
6. Bebyggelsen indenfor område B2 skal fremtræde som flerlængede gårdhuse som bondegårde.
7. Byrådet kan i hvert enkelt tilfælde godkende at bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden fraviges, hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.
8. Der må ikke opsættes fjernsynsantenne på de enkelte huse. Der etableres et fælles antenneanlæg for hele bebyggelsen, som skal godkendes af byrådet. Antennemasten placeres som angivet på kortbilag 1240/1-1-2.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering.

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. I område B1 indrettes på hver ejendom mindst een parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bolig. Der må dog kun være een (3 m bred) overkørsel til adgangsvejen.

4. I område B2 indrettes mindst 1 1/2 parkeringsplads for hver bolig.

§ 8. Beplantning.

1. Der må kun hegnes med levende hegn. (bøgehæk).

2. Den af byrådet godkendte beplantningsplan, skal respekteres, hvor denne angiver beplantningens art og placering.

3. Mod Thorsbrovej i område G etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte langs område B1's nordskel.

§ 9. Veje og stier.

1. Der udlægges areal i 8 meters bredde til veje og i 2,5 meters bredde til stier som vist på kortbilag 1240/1-1-2. Veje kategoriseres som stilleveje (30 km hastighedsbegrænsning). Vejene udformes i princippet som vist i snit på kortbilag 1240/1-1-2 og omfattes i øvrigt af bestemmelserne i færdselslovens § 40. Stien i lokalplanområdet syd- og østskel indgår i kommunens hovedstinet og kan gives en større bredde end 2,5 meter.

2. Der må ikke være kørende og gående adgang direkte fra den enkelte ejendom til Thorsbrovej.

3. Overkørsler til det interne vejsystem skal placeres mindst 25 m fra Thorsbrovej.

§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg.

1. Byrådet kan beslutte, at al ny bebyggelse i området opvarmes med el fra vindmøller, og at der til dette formål oprettes et møllelaug eller mølleandelsforening med medlemspligt for alle ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

Byrådet skal godkende laugets eller foreningens vedtægter.

2. Al ny bebyggelse i området tilsluttes den offentlige kloak.

3. El-ledninger, herunder til vejbelysning må alene udføres som jordkabler.

§ 11. Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område, herunder ejerne af områderne B2.

2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

4. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og beplantning indenfor området, samt drift og vedligeholdelse af det i § 6 stk. 8 nævnte fællesantenneanlæg.

§ 12. Forudsætninger for i-brugtagning af ny bebyggelse.

1. Såfremt der foreligger en beslutning fra byrådet om, at områdets bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg, må ny bebyggelse ikke tages i brug uden at være tilsluttet dette.

2. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 7 stk. 3 og 4 nævnte parkeringspladser.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) vedtages foranstående lokalplan endeligt og i medfør af § 30 i samme lov begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.
Høje-Taastrup byråd, den 28. oktober 1986.

Anders Bak
borgmester

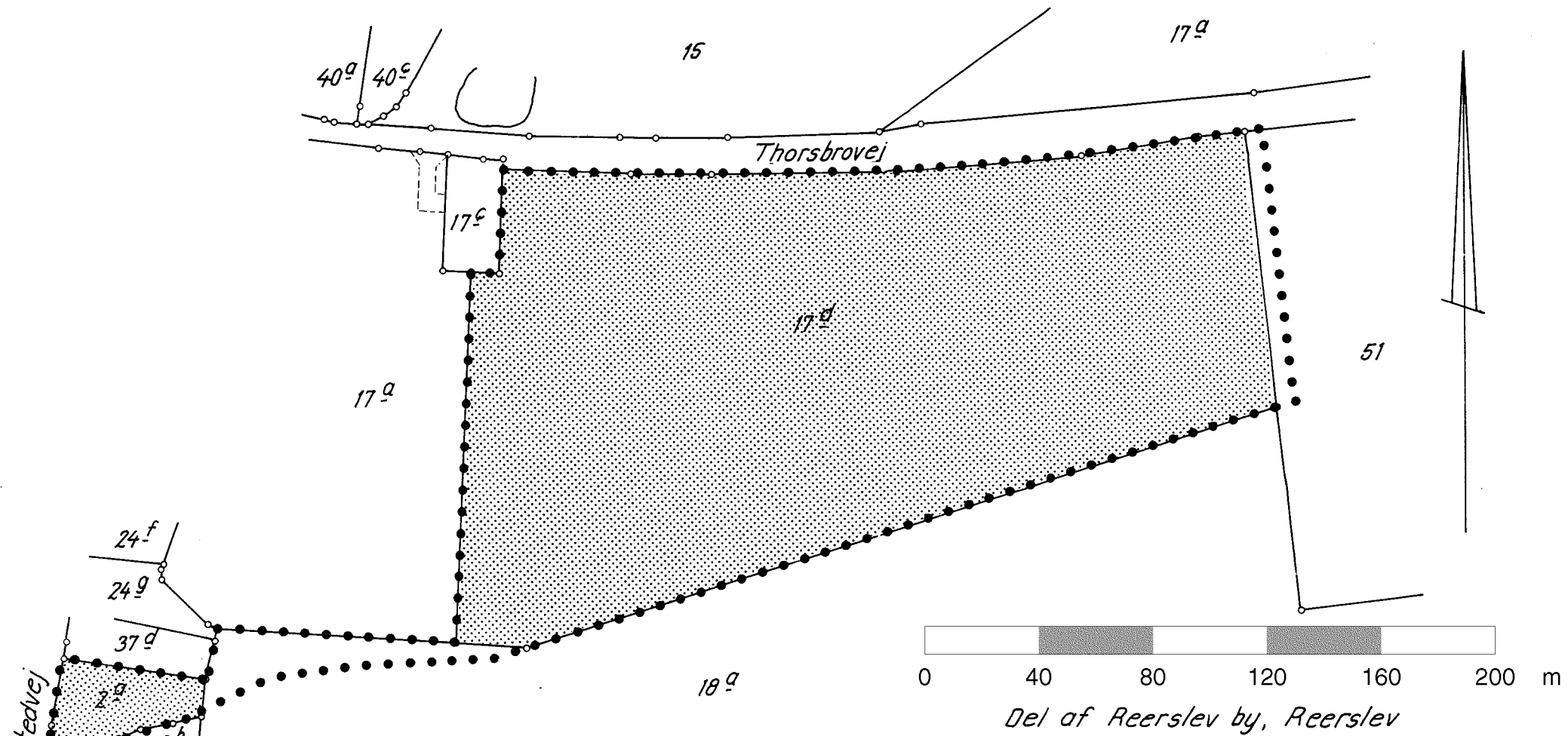
/

Børge Romme
stadsingeniør


Indført i dagbogen 19.1.1987 01329.
Retten i Tåstrup
Lyst. Akt. N nr. 117.

Lyst på hele matr. nr. 2 a, 17 d, 18 a og
51 Reerslev by, Reerslev.

Merete Bruun
oass.



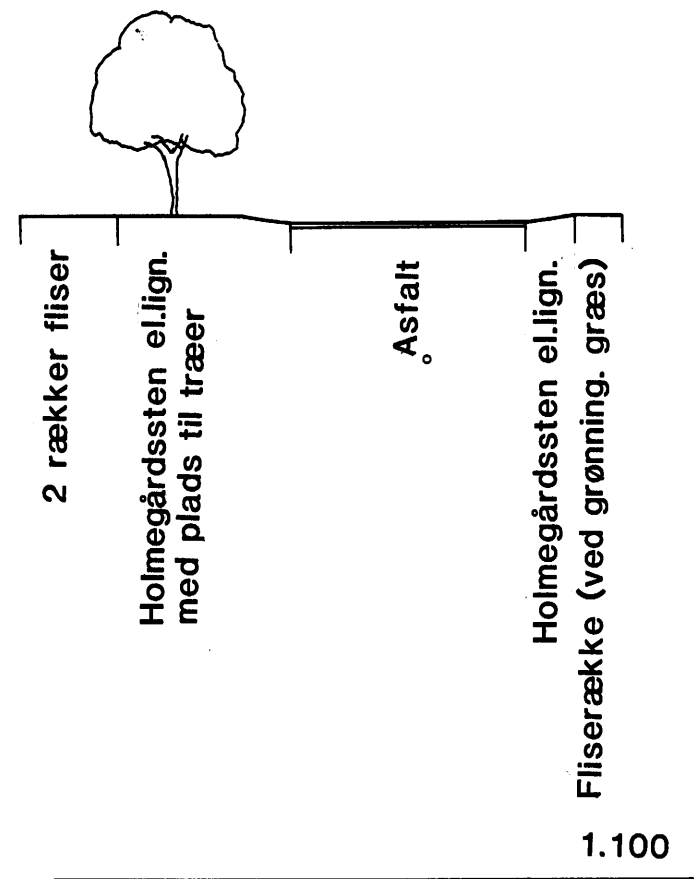
..... Grænse for lokalplan

 Byzone

Matrikelbetegnelserne er
à jour pr. 25. feb. 1986

 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		Målførhold	Konstr.
		1:2000	Tegn. 257/257-2 Godk. 257/257-2 Stempel
LOKALPLAN 6.11		Tegn. nr. 1240/1-1-1	
MATRIKELPLAN		Repr. dato	
Rett. dato		Grundmateriale er udfærdiget af	
Planen indeholder			

SNIT I 8 M. BR. PRIVAT FÆLLESVEJ



Reerslevgård

Off.vej Thorsbrovej

8 m br. privat fællesvej

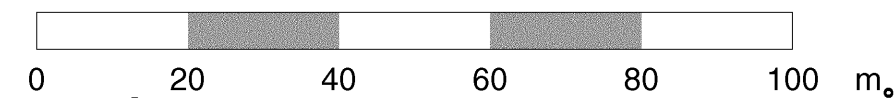
8 m br. privat fællesvej

Regnvandsbassin

Tingstedvej

Gade

- Grænse for lokalplan
- Grænse for delområder
- - - Byggelinie
- ▨ Beplantningsbælte
- ▨ G Fælles friareal
- B1 Åben-lav bebyggelse
- B2 Tæt-lav bebyggelse
- ▨ Byggefelt for 25% af bebyggelse
- ||||| 2,5 m br. sti
- ⊠ Transformestation og antenneanlæg
- Offentligt formål



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		LOKALPLAN 6.11	
		Målestok 1.1000	Tegnr. nr. 1240/1-1-2
Rest. dato	Udarb. af	Repr. dato	Grundmateriale er udfærdiget af