



Lokalplan 6.17.1

Boligområde i Reerslev Vest, nord for kirken Reerslev



Høje-Taastrup
Kommune

Forslag



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan
6.17.1

Lokalplan for et boligområde i Reerslev, nord for kirken

INDHOLD

Lokalplan 6.17.1

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen.....	4
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Miljøforhold	6
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Midlertidige retsvirkninger	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	9
§ 4. Områdets anvendelse	9
§ 5. Udstykning.....	10
§ 6. Veje og stier.....	10
§ 7. Parkering	10
§ 8. Bebyggelses omfang og placering	10
§ 9. Bebyggelsens udseende	11
§ 10. Ubebyggede arealer.....	11
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 12. Foranstaltninger for afskærmning	11
§ 13. Grundejerforening	11
§ 14. Servitutter	12
§ 15. Ophævelse lokalplan	12
§ 16. Lokalplanens retsvirkning	12
Vedtagelsespåtegning	12

BILAG

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Delområder

Bilag 3: Dispositionsplan delområde B og C

Bilag 4: Dispositionsplan delområde B og C

Bilag 4b: Beplantningsplan

Bilag 5: Dispositionsplan delområde A

REDEGØRELSE

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsf forhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. 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.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 6.17.1 omfatter et område nord for kirken i Reerslev mellem Tingstedvej og Brandhøjgårdsvej.



Baggrund med lokalplanen

Denne lokalplan udarbejdes for at imødekomme Byrådets ønske om et område med varieret bebyggelse så der også kan bygges boliger i et plan og med taghældninger ned til 25°. Lokalplanen erstatter den eksisterende lokalplan 6.17 der kun giver mulighed for opførelse af boliger i 1½ plan med en taghældning på mellem 45 og 50°.

Lokalplanens formål og indhold



Lokalplanens formål er at udvikle området til boligområde med varieret byggeri som fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse.

Lokalplanen er opdelt i tre delområder:

- Det nordlige område, delområde A, der ikke umiddelbart ses fra den eksisterende landsby, og hvor lokalplanen sikrer mulighed for en lidt tættere bebyggelse.
- På den mellemste del af området, delområde B, nærmere kirken, skal lægges vægt på en mere åben bebyggelse.
- Den sydlige del af området, lokalplanens delområde C, der udlægges til åbent grønt område, og som af hensyn til kirkeomgivelserne ikke bebygges.
- Endelig udlægges nord for bebyggelsen et mindre område D, der omfatter det eksisterende afskærmningsområde mod Brandhøjgårdsvej og mulighed for en sti til Brandhøjgårdsvej.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 21 boliger indenfor lokalplanens delområde A.

Indenfor lokalplanens delområde B i den sydlige del af området kan der opføres op til 10 boliger.

Langs Brandhøjgårdsvej etableres et 20 m bredt afskærmningsbælte. I afskærmningsbæltet indpasses en støjvold for at afskærme mod trafikstøj.

Områdets historie og eksisterende forhold



Området har tidligere været udnyttet landbrugsmæssigt og i den nordlige del af området var der 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.

Området ligger vest for selve Reerslev landsby og nord for kirken.

Reerslev er en række-forde landsby hvor bebyggelsen primært har ligget lang vejforten som har været hartkornsejernes fællesareal.

Der er ca. 30 udpegede bevaringsværdige bygninger i lokalplanen for Reerslev landsby. Kun et af dem ligger op til lokalplanens afgrænsning.

Landsbyen, herunder de bevaringsværdige bygninger, er karakteriseret ved varieret bebyggelse, primært som åben- lav, i både et og halvandet plan.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med fingerplan 2017. Området ligger uden for planens byfinger (Roskildefingeren), øst for den fjerde grønne ring og i det ydre byområde. Arealet grænser op til støjkonsekvenszonen for Roskilde Lufthavn. Reerslev landsby kan umiddelbar ikke udbygges yderligere.

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5220 og en del af 5250 i Kommuneplan 2014, hvor der gælder følgende rammebestemmelser:

- Område til helårsbeboelse som åben/lav
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% og bebyggelsen må højst opføre i én etage med udnyttelig tagetage
- Der skal tilvejebringes mindst 1 parkeringsplads pr. bolig
- Ikke stationsnært eller udlagt til detailhandel

Kommuneplantillæg nr. 33

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen som jf. ovenstående udlægger området til åben/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.

Denne lokalplan ændrer anvendelsen til både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30.

Bebyggelsesprocenten hæves til 30% idet Lokalplan 6.17 er udarbejdet på et tidspunkt hvor Bygningsreglement 1998 var gældende og hvor man kunne udnytte 5% af grundens areal til glas- eller anden overdækning, helt eller delvist lukket.

Derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser så de samme byggeretsforhold fastholdes.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 6.17 fra 2009 som aflyses ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i området

Vandforsyning

Området ligger inden for Reerslev Vandværks forsyningsområde.

Kloakering

Området er udlagt i spildevandsplanen som separatkloakering med nedsivning af regnvand.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Zoneforhold

Området ligger både i landzone og byzone. Zonestatus ændres ikke ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Bonusvirkning

Delområde C ligger i landzone. Regulerende bestemmelser for dette område erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk.1.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattende af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er gennemført en screening af lokalplanen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering og udarbejdelse af miljørapport.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, da planens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet er væsentlige.

Begrundelsen for afgørelsen er, at ændringer i få af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, ikke giver væsentlige påvirkninger af det omgivende miljø.

Lokalplanområdet ligger op til Brandhøjgårdsvej og en mindre del af områdets primære opholdsarealer kan blive støjbelastet over 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj. Der er derfor udlagt et areal til støjvold i den vestlige del af området.

De interne veje i området er lukkede, så det vurderes at der ikke bliver en væsentlig trafikbelastning eller trafikmæssige problemer.

Tilladelser fra andre myndigheder

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. 1715 af 27. december 2016). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

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.

International naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Der er ingen Natura 2000-områder inden for en radius af 7 km til lokalplanområdet og det vurderes derfor ikke at have en påvirkning af disse.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Nord for lokalplanområdet ligger der et engareal der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3. Arealet bliver temporært oversvømmet. Der er ikke registreret Bilag IV-arter på arealet.

I lokalplanens delområde C er der etableret en sø som erstatning for et mindre vandhul og en mose der lå i delområdet B. Søen er etableret med dispensation fra Naturbeskyttelsesloven idet der var registreret stor vandsalamander i vandhullet. Ændringer af bebyggelsesregulerede bestemmelser som etageantal og bygningers udseende vurderes ikke at ville påvirke flora og fauna i området.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Produktionsvirksomheder

Der er ingen produktionsvirksomheder i området eller i nærheden af Reerslev.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Skabe et varieret boligområde.
- Lave en samskabelse med det eksisterende landsbymiljø som er en blanding af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i både ét og i halvandet plan.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Matr.nr.:

56, 7i, 9bd, 9be, 9au, 9at, 9as, 9ak, 9bb, 9bc, 9ba, 9ar, 9aø, 9aq, 9aæ, 9ap, 9ao, 9an, 9am, 9al, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9f,

samt dele af matr.nr.:

7000h, alle Reerslev By, Reerslev.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 8. oktober 2018 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder (kortbilag 2):

Område A og B der udlægges til åben-lav og tæt lav boligbebyggelse. Områderne ligger i byzone og forbliver i byzone.

Område C og D der udlægges til henholdsvis grønt område og støjvold. Områderne ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for liberalt 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.

1. Delområde A må kun anvendes til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Der kan opføres 13 fritliggende enfamiliehuse og 4 dobbelthuse, som vist på kortbilag 5. Indenfor delområde A udlægges et fælles fri- og opholdsareal, benævnt "lokal park". Arealet må ikke bebygges med andet end legeplads og lignende, tekniskskabe til områdets forsyning samt enkelte mindre skure med et maksimalt samlet areal på 50m²
2. Delområde B, må kun anvendes til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Der kan opføres 6 fritliggende enfamiliehuse og 2 dobbelthuse som vist på kortbilag 3.
3. Delområde C må kun anvendes til fælles fri- og opholdsareal. Arealet må ikke bebygges med andet end legeplads og lignende samt mindre skure med et maksimalt samlet areal på 50m². der kan etableres gæsteparkering samt opstilles

tekniskabe til områdets forsyning. Bestemmelsen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1.

4. Delområde D, må kun anvendes til afskærmningsområde mod Brandhøjgårdsvej og eventuel sti fra bebyggelsen til Brandhøjgårdsvej med mulighed for adgang til Hedeland.
5. Der kan inden for lokalplanområdet opføres antennemaster til mobiltelefoni.

§ 5. Udstykning

1. Udstykning til boligparceller skal i princippet ske som vist på kortbilag 3 og 5.
2. Ingen grund må udstykkes med et areal på mindre end 750m² for åben/lav boligbebyggelse og 450m² for tæt/lav boligbebyggelse.

§ 6. Veje og stier

1. Delområde A har tilkørsel fra Flintebjergvej og delområde B har tilkørsel fra M.W. Gjões Vej.
2. Der udlægges trafikareal (veje, stier og gæsteparkering), som vist på kortbilag 3 og 5.
3. Til de interne boligveje udlægges et tracé i en bredde af mindst 9 m.
4. De interne fordelingsveje skal i den blinde ende afsluttes med en T-vendeplads med en tværførlængelse på mindst 16 m eller en tilsvarende konstruktion, der tillader mindre lastbiler at vende uden at komme ind på privat grund.
5. Selve færdselsarealet udformes med en fast belægning uden fortove men med græsribat. For hver 20-25 meter kan anlægges i den ene side af trafikarealet et plantefelt med et vejtræ
6. Stier udlægges som vist på kortbilag 3 og 5.

§ 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 4,5 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 som kantstensparkering eller i delområde C som "grøn" parkering i græsarmring.

§ 8. Bebyggelses omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.
2. Boligbebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over eksisterende terræn (niveauplan).
4. Facader, undtagen gavle og frontispicer, må højst have en højde på 3,6 meter over naturligt terræn til skæring med tag.
5. Eventuelle parabolantennener 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

1. Tage på boliger må kun være symmetriske sadeltage med en taghældning på mindst 25°.
2. I den vestlige del af område A, op mod støjvolden, kan der med Byrådets særlige tilladelse etableres boliger med ensidig taghældning under 25°.
3. Tage på boliger må kun etableres med materialer som tegl, zink, ståltrapez, skifer eller som grønne tage med græs. Reflekterende materialer med en glans over 30 må ikke anvendes.
4. Tage på udhuse, garager, carporte og overdækkede arealer må etableres med transparente materialer.
5. Tage må ikke være helvalme
6. Udvendige bygningssider på boliger, herunder tage, må kun fremtræde i, hvide, grå, sorte, gule eller røde nuancer. Facader må kun fremstå som blank tegl, pudset eller filtset/vandskuret. Enkelte bygningsdele som gavltrekanter og -facader kan etableres med anden beklædning som træ, zink og glas.
7. Udvendige bygningssider på garager, carporte og udhuse kan opføre i andre materialer som f.eks. træ.
8. Solceller/-fangere må kun opsættes parallelt med tag eller facader. Hvis Solcellerne/-fangerne placeres på tag skal de have same farve som taget herunder også rammen.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom må kun anvendes til have, gårdsplads o.l. Der må ikke være oplag eller henstilles campingvogne, både og uindregistrerede biler i området.
2. Hegning mod vej, sti og fællesarealer må kun ske som levende hegn. Hegnet skal holdes på egen grund.
3. Eksisterende jord-/stendige i afgrænsningen mellem delområde A og delområde B skal bevares.
4. Bilag 4b kan bruges som inspiration til beplantningsplan.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må først tages i brug når afskærmningsbælte og støjvold jf. § 12 er etableret.

§ 12. Foranstaltninger for afskærmning

1. Der skal etableres et afskærmningsbælte med støjvold mod Brandhøjgårdsvej, så trafikstøj ikke overstiger 58 dB på de primære udendørs opholdsarealer.

§ 13. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening for hver af delområderne A/D og B/C. der er medlemspligt for grundejere i de respektive områder.
2. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

3. Byrådet kan pålægge en grundejerforening samslutning med eller optagelse af grundejerforeninger for nabobebyggelser.
4. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer - herunder afskærmningsbælter og støjvold.

§ 14. Servitutter

1. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

§ 15. Ophævelse lokalplan

1. Lokalplan nr. 6.17, vedtaget den 27. december 2009, aflyses i sin helhed.

§ 16. Lokalplanens retsvirkning

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 med ganske få ansatte).

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.

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

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

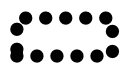
Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den xx/xx xxx

Michael Ziegler
borgmester

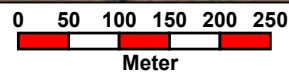
/

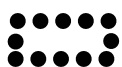
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

FORSLAG



Lokalplan 6.17.1

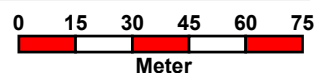




Lokalplangrænse



Delområde





 Eksisterende bebyggelse



Bilag 4a Dispositionsplan, delområde B og C

Reerslev



Beplantningsplan for boligområdet område B og C i Reerslev, nord for kirken, i henhold til lokalplantforslag 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 består af vejbeplantning, der har karakter af en allé og karakteristiske planter for vådområder. Den nuværende udstrækning, at det er muligt, så området allerede fra starten fremstår frodigt og indbydende. Ved de enkelte parceler er der lagt vægt på, at bebyggelsen fremstår med en åben og parklignende rammedannende beplantning med selvtræde siler i et naturligt forløb og dermed skaber en glidende Alle planter til området er valgt ud fra deres egenskaber i form af blomstring, bær og frugt samt høje

A. Veित्रæer.

Som vejtræ er valgt en lille sort af Lind, der plantes med 20 meters mellemrum. Sorten udmærker sig i øvrigt både robust og hårdtørt. Lind er et karakteristisk allétræ.

Dansk navn/Latinsk navn/Højde
Lind/Tilia cordata 'Rancho8-12 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
Stillek	Quercus robur	20-25 m
Hæg	Prunus padus	6-15 meter
Hassel	Corylus avellana	5 meter
Alm. Hvidtjørn	Crataegus laevigata	10-15 meter
Japansk Klatrose	Rosa multiflora	3-4 meter
Gedebliad	Lonicera ledebourii 'Lebo'	3-5 meter
Alm. Benved	Elonymus 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 græsflæde. De enkelte arter plantes enkeltvis eller i grupper på 3-8 stk. med fodposer af buske. Træerne er placeret så der skabes en vekselvirkning mellem de perspektiviske kg og den rumdannende beplantning.

Nummer og Dansk navn	Latinsk navn	Højde
1. Stillek	Quercus robur	20-25 m
Underplantes med		
Karolinarose	Rosa carolina 'Indabes'	100-140 cm
2. Guldhængsle	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. Søvløn	Acer saccharinum	20-25
Underplantes med		
Liguster	Ligustrum vulgare 'Lodense'	100 cm
5. Kastanie	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	15-20 m
Underplantes med		
Sargensæble	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. Hjerte træ	Cercidiphyllum japonicum	7-10 m
Diervilla	Diervilla lonicera 'Dilon'	80-100 cm
8. Hænsportjørn	Crataegus crus-galli	5-7m
Underplantes med		
Fjeldribs	Ribes alpinum	1,0-1,5m
9. Vainød	Juglans regia	15-20 m
Underplantes med		
Sargensæble	Malus sargentii	1,5-2,0m

Beplantning mellem parceller:

For at fægte 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. Trolldød	Hamamelis mollis 'Pallida'	3-4 m
IV. Uægte jasmín	Philadelphus virginialis 'Schneesturm'	2,5 m
V. Sargens æble	Malus sargentii	1,5-2,0 m
VI. Bærnispe	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. Rødelalmus glutinosus 10-20m

11. Sølvpil Salix alba 'Sericea' 10-20m

12. Dunhammer Typha laxmannii 20 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.

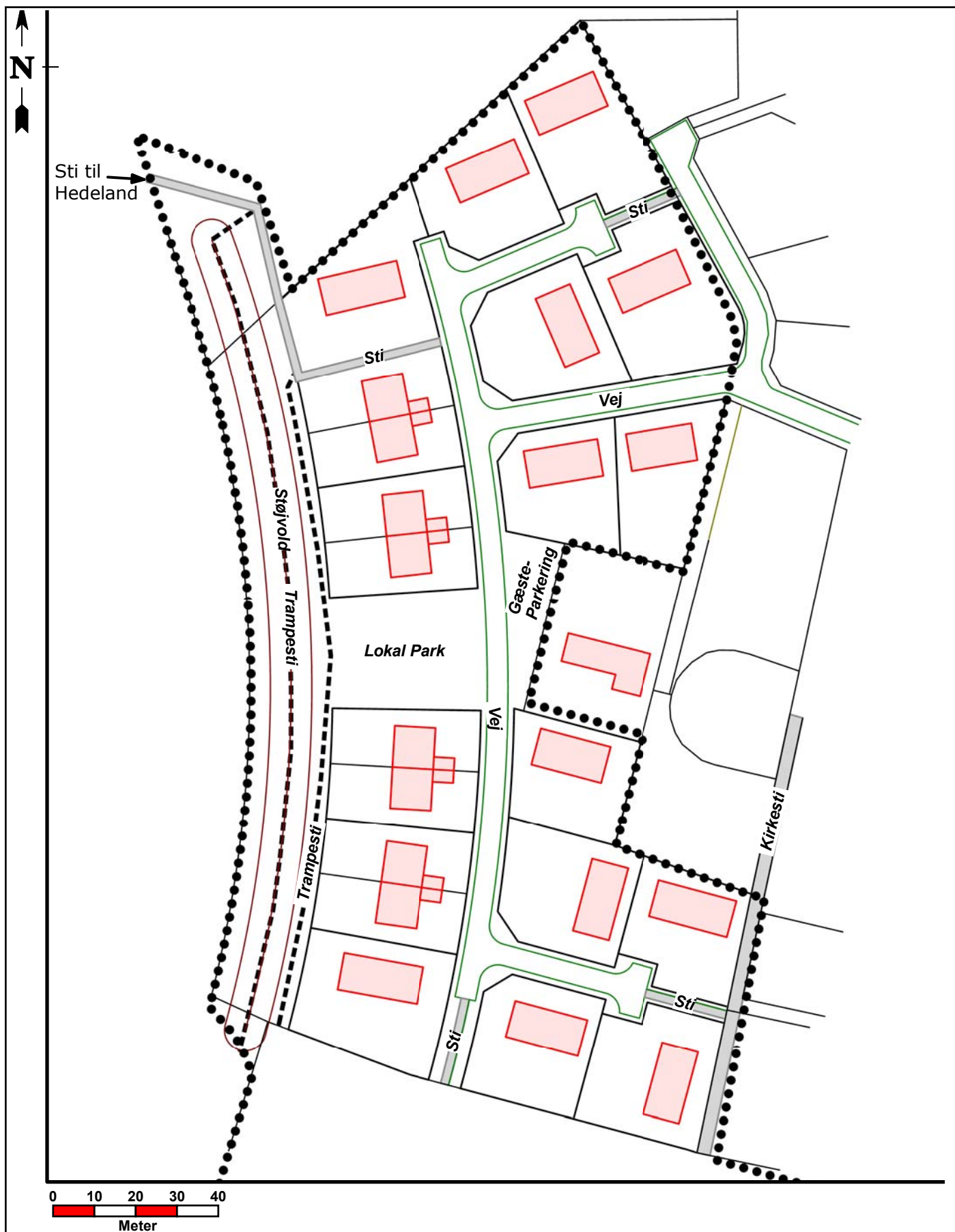
Dansk navn/Latinsk navn/Højde

Engriffet 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.



**Lokalplan 6.17.1
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune,
Bygaden 2
2630 Taastrup



Forslag til Lokalplan 6.17.1 og Kommuneplantillæg nr. 33 for et boligområde i Reerslev, nord for kirken og vest for Tingstedvej

Byrådet har den 20. november 2018 besluttet at offentliggøre forslag til Lokalplan 6.17.1 og Kommuneplantillæg nr. 33.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen omfatter et område nord for kirken i Reerslev mellem Tingstedvej og Brandhøjgårdsvej.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at udvikle området til boligområde med varieret byggeri som fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse.

Læs: [Forslag til Lokalplan 6.17.1, for et boligområde i Reerslev, nord for kirken og vest for Tingstedvej](#)

Kommuneplantillæg nr. 33

Tillægget muliggør en mere varieret bebyggelse så der også kan bygges boliger i ét plan og med taghældninger ned til 25°, mod tidligere hvor boliger kun måtte opføres i 1½ plan med en taghældning på mellem 45 og 50°.

Læs: [Forslag til Kommuneplantillæg nr. 33 for et boligområde i Reerslev, nord for kirken og vest for Tingstedvej](#)

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 6.17.1 og Kommuneplantillæg nr. 33 er offentligt fremlagt i mindst 4 uger fra den 23. november 2018 og kan ses på kommunens hjemmeside www.htk.dk/hoering eller Plandata.dk.

Eventuelle høringssvar skal være kommunen i hænde **senest den 2. januar 2019** og sendes til tmc@htk.dk eller til Høje-Taastrup Kommune, Teknik- og Miljøcenter, Bygaden 2, 2630 Taastrup. Disse vil indgå i Byrådets behandling af lokalplanen.

Offentliggørelsen af lokalplanforslaget betyder efter planlovens § 17, at ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indhold af den endelige plan.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 23. november 2018 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst 1 år.

Miljøvurdering af forslag til lokalplan 6.17.1 og Kommuneplantillæg nr. 33

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen, og kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Læs [Miljøscreening af forslag til lokalplan 6.17.1 og Kommuneplantillæg nr. 33 for et boligområde i Reerslev](#)

Klagevejledning til klage over kommunens miljøvurdering af lokalplan

Kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan, jævnfør Miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, påklages efter bestemmelserne i Planloven.

Læs [Klagevejledning til klage over kommunens vurdering af lokalplan.](#)