



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.43.1

FOR BAKKEBOAGER I HEDEHUSENE

September 2024

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelser efter anden lovgivning.....	11
Bestemmelser	13
§ 1. Formål	13
§ 2. Område og zonestatus.....	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Matrikulære forhold	13
§ 5. Vej, sti og parkering	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 8. Skiltning og belysning.....	14
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 11. Grundejerforening	16
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter.....	16
§ 13. Ophævelse af servitutter	16
§ 14. Retsvirkninger	16

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Udstykning og vejadgang

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 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 udstykkes, 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplet streg.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre tre udstykninger til enfamiliehuse samt et stiudlæg i tilknytning til det eksisterende boligområde.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på 2.315 m² for enden af det eksisterende boligområde ved Bakkeboager i Hedeusene. Området er ubebygget med lav bevoksning og er omkranset af en træække, som primært består af nåletræer ud mod det åbne land.

Jernbanen løber ca. 40- 50 meter syd for området omkranset af et beplantningsbælte. Der er udlagt en stiforbindelse langs jernbanen med en bredde på 5 meter, som skal forbindes med stien nord for området. Øst for området i det åbne ligger der en gård.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for 3 nye udstykninger til åben-lav boligbebyggelse samt sikre en stiforbindelse der kan sammenkoble den nordlige sti med stien langs jernbanen, og dermed forbedre den lokale infrastruktur.

Bebyggelse og haver

Lokalplanen muliggør 3 nye udstykninger til enfamiliehuse med et grundareal på mindst 592 m² i én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 25 for at sikre gode private opholdsarealer.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til de tre nye udstykninger skal ske via Bakkeboager, som angivet på kortbilag 2. Bakkeboager er en privat fællesvej. Der er sikret vejret til de tre nye udstykninger.

Lokalplanen fastsætter et stiudlæg langs området sydlige og østlige skel. Dette sikrer et sammenhængende offentligt stiforløb, så der kan etableres en sti langs jernbanen, som kan forbindes til den eksisterende sti nord for området. Stien udlægges med et 5 meter tracé. Tracéet langs jernbanen kan delvist overskride matrikelskellet.

Parkering foregår på egen grund.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har valgt at foretage en screening af planens indvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen baseres på, at der er tale om en mindre udvidelse af et boligområde, der er udlagt i kommuneplanen. Bebyggelsen medfører ikke behov for udbygning af områdets infrastruktur og vil ikke påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Støjgener

Der er udarbejdet støjberegninger for støjen fra jernbanen, der løber syd for området. Det fremgår af beregningerne at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for jernbanetrafik på 64 dB forventes overholdt i hele området.

De vejledende afstandskrav på 50 meter fra jernbanen til den nye bebyggelse skal overholdes. Hvis afstanden mellem boliger og jernbanen i den endelige bebyggelsesplan er under 50 meter skal der suppleres med vibrationsmålinger.

Forurening

Området er primært beliggende i landzone og kun en mindre del af området der ligger i byzone er områdeklassificeret. Jord fra byzone må ikke flyttes fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen.

Der er ikke risiko for jordforurening fra anvendelsen til boligformål.

Risiko for oversvømmelse

Området er ikke placeret i et område, hvor der er registreret risiko for oversvømmelse. I tilfælde af ekstremregn vil regnvandet blive ledt væk fra bygningerne.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 4,5 km fra området. Udpegningsgrundlaget for Sengeløse/Vasby Mose er en række naturtyper, herunder Riggær, tidvis våd eng og skovbevokset tørvemose samt arterne skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er en træække inden for området, som primært består af nåletræer samt et yngre elletræ og en ung birk. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke står flagermusegnede træer i området.

Det er desuden kommunens vurdering, at den store afstand fra området til de nærmeste ynglevandhuller med forekomster af Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø og jernbanens barriereeffekt gør det meget lidt sandsynligt, at disse arter anvender området som rasteområde.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i og omkring planområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er omfattet af en skovbyggelinje på grund af beplantningsbæltet langs jernbanen. Det er en forudsætning for projektet, at der gives en dispensation fra denne. Det er kommunens vurdering at der godt kan gives dispensation for skovbyggelinjen.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår.

Udvidelsen med tre enfamiliehuse i et eksisterende boligområde vil ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionsvirksomheder.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Ishøj Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Byudviklingen og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentreres i nærhed til stationerne.

I Fingerplan 2019 er der reserveret et areal til en transportkorridor, der løber øst for lokalplanområdet. Transportkorridoren er en langsigtet arealreservation til overordnede infrastrukturanlæg af betydning for hele hovedstadsområdet. I den seneste revision af Fingerplanen blev transportkorridoren tilpasset efter ønske fra kommunen, så den ikke længere omfatter lokalplanområdet.

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at der er tale om en mindre udvidelse af det eksisterende boligområde, som sikrer en naturlig afgrænsning mellem by og land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.B.26 Charlotttegårdskvarteret.

Området er udlagt til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 30 for den enkelte ejendom og der kan bygges i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.43

Lokalplanområdet er en mindre udvidelse af et eksisterende boligområde, som blev muliggjort med Lokalplan 4.43 for nyt boligområde ved Mølleager i Hedehusene fra 2016. Lokalplan 4.43 muliggør åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på

30 i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

Lokalplan 4.43 aflyses for den del, der er omfattet af den nye lokalplan 4.43.1.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi har til formål at styrke kvaliteten og den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre at den nye bebyggelse tilpasses det omkringliggende boligområde og der sikres en hensigtsmæssig afgrænsning af byen mod det åbne land.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Spildevand og regnvand skal derfor separeres på de enkelte matrikler og tilsluttes HTK Forsynings kloakledninger ude i vejen.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Høje-Taastrup Fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Museumsloven

Kroppedal Museum har vurderet risikoen for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved et kommende anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Der blev foretaget prøvegravninger af museet i 2016 i det omkringliggende boligområde, hvor der ikke fandtes væsentlige, jordfaste fortidsminder. Området er desuden en tidligere gårdmatrikel, hvor der potentielt har foregået diverse nedgravninger og de historiske kort antyder, at der har løbet en vej på området. Kroppedal Museum vurderer på den baggrund, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved det kommende anlægsarbejde.

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Planen ligger primært i landzone og kun en mindre del af området ligger i byzone og er områdeklassificeret.

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

Dispensation fra skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje på grund af beplantningsbæltet langs jernbanen. Det er en forudsætning for projektet, at der gives en dispensation fra denne.

Det er kommunens vurdering, at en dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri på de tre nye grunde ikke vil være i strid med de landskabelige hensyn og ikke vil påvirke dyre- og planteliv i beplantningsbæltet langs banen negativt.

Jernbaneloven

Der må ikke ændres på jernbanens afvandingsforhold uden forudgående aftale med Banedanmark. Det vil sige at der ikke må tilføres eller fjernes vand fra jernbaneområde jf. Jernbaneloven § 24.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.
- at der sikres et offentligt stiforløb gennem området, der sammenbinder den omkringliggende stiinfrastruktur.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

3gl, 6fh og 6fi Baldersbrønde By, Hedehusene

samt dele af matrikel:

6fg Baldersbrønde By, Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 3. maj 2024 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i landzone og en mindre del af området er i byzone. Hele lokalplanområdet overføres med denne lokalplan til byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse samt et stiareal. Der må højst opføres 3 boliger inden for området.

§ 4. Matrikulære forhold

Lokalplanområdet skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2. Grunde til boligformål må ikke være mindre end 592 m².

Stiarealet skal udstykkes som selvstændige matrikler i en bredde på mindst 5 meter. Stiarealet langs jernbanen kan overskride matrikelskellet.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang fra Bakkeboager til boligparcellerne som vist på kortbilag 2. Der må kun etableres en overkørsel til hver parcel. Overkørsler må højst have en bredde på 4 meter.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

5.2 Stier

Der skal etableres stiforløb igennem området som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal tilsluttes stiudlægget langs jernbanen og den eksisterende sti nord for området.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges mindst 1 bilparkeringsplads per bolig på den enkelte boligparcel.

Der må ikke henstilles køretøjer med totalvægt på over 3.500 kg på ubebyggede arealer.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang

Det kan højst opføres 3 boliger som fritliggende enfamiliehuse.

Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 25 for hver enkelt ejendom.

Bebyggelsen kan højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra naturligt terræn eller et af byggemyndigheden fastlagt niveauplan.

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 meter undtagen for enkelte bygningsdele, som for eksempel frontispicer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader må kun opføres i tegl, beton, træ, skiffer, metalplader, glas eller lignende. Der må ikke være større facadepartier beklædt med lette materialer som for eksempel fiberplader, spånplader og lignende laminater.

Facader må kun fremstå i gule eller lysegrålige nuancer.

7.2 Tage

Tage må kun opføres i sort i tegl, beton, skifer eller tagpap. Hvis der anvendes tagpap ved rejste tage, skal det opføres med listedækning.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer, der kan medføre blændingsgener for omgivelserne.

7.3 Tekniske installationer

Der må kun anlægges solpaneler, når de placeres i rektangulære grupper og tilpasses i forhold til ovenlysvinduer og kviste.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen. Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.

8.2 Belysning

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet belysning.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Haver

Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads.

9.2 Hegn

Mod veje, stier og fællesarealer må der kun hegnes med levende hegn bestående af bøg. Mod det åbne land må der kun hegnes med levende hegn bestående af en blanding af syrener og liguster.

Eventuelle trådhegn skal skjules i hækken.

Hegn mod veje og stier skal holdes inden for egen grund og må ikke placeres nærmere end 30 cm fra skel.

9.3 Terræn

Terrænregulering skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eksisterende terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Skråninger må have en hældning på maksimalt 1:2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

9.4 Oplag

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

10.3 Fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den gennemgående stiforbindelse er etableret jf. § 5.2

§ 11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området. Alternativt kan ejere inden for området blive medlem af den eksisterende grundejerforening.

11.2 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

12.1

Lokalplan 4.43 for nyt boligområde ved Mølleager, Hedehusene, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. juni 2016, ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Der er ikke servitutter, der ophæves.

§ 14. 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 naboer m.fl., medmindre 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

Lokalplanen 4.43.1 for Bakkeboager er vedtaget af Høje-Taastrup
Byråd den 18. september 2024.

Michael Ziegler
borgmester

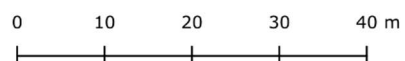
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



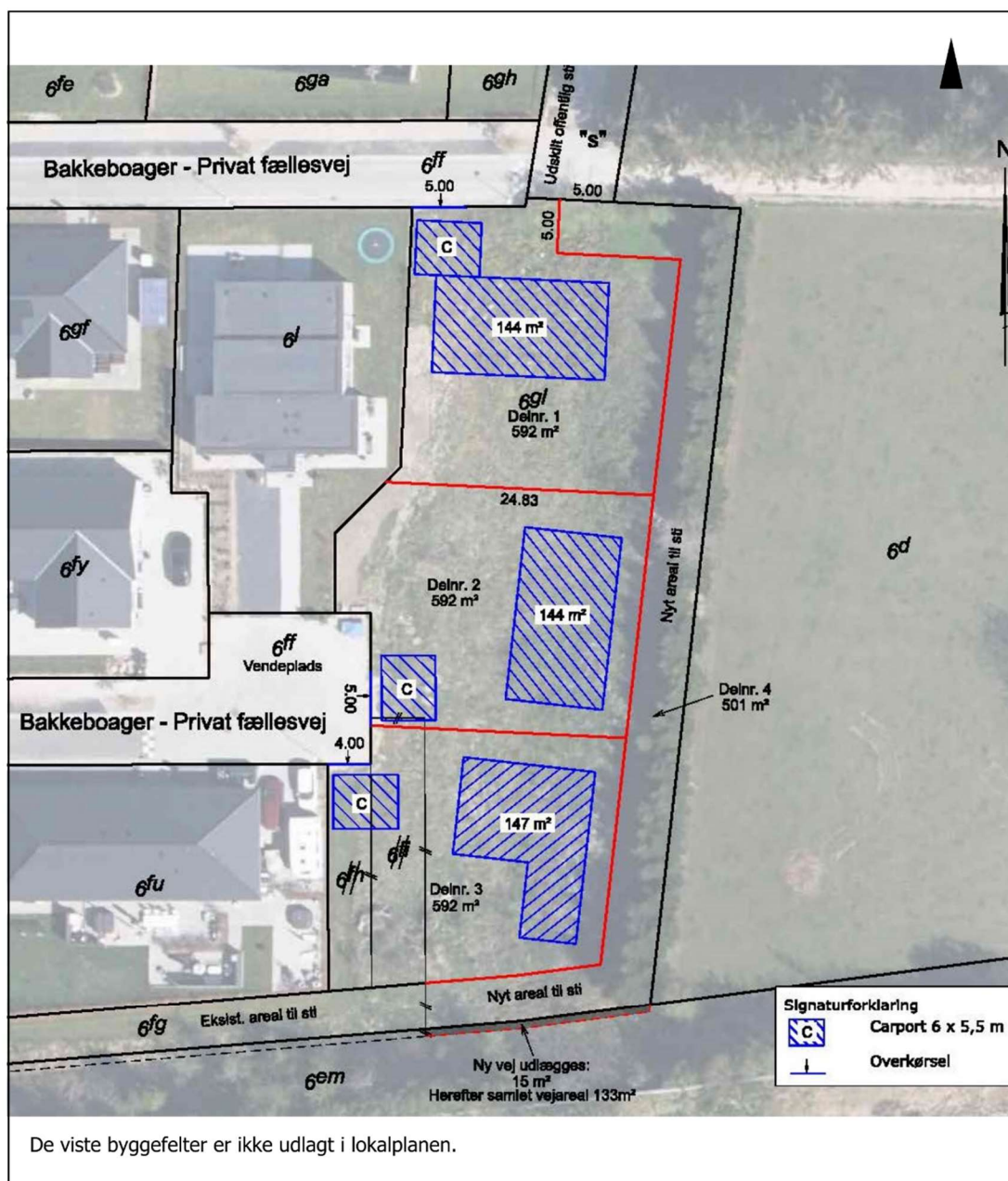
-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel



Lokalplan 4.43.1

Høje-Taastrup Kommune

Bilag 2 - Udstykningsplan



Lokalplan 4.43.1

Høje-Taastrup Kommune



Annoncering af lokalplan 4.43.1 på kommunens hjemmeside d. 20.09.2024

Endelig vedtagelse af lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager i Hedehusene

Byrådet har den 18. september 2024 vedtaget endeligt lokalplan 4.43.1 for Bakkeboager i Hedehusene.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 4.43.1 omfatter et areal på 2.315 m², for enden af et eksisterende boligområde. Lokalplanen muliggør 3 nye udstykninger til enfamiliehuse med et grundareal på mindst 592 m² i én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 25 for at sikre gode private opholdsarealer.

Lokalplanen muliggør ydermere et stiudlæg i tilknytning til det eksisterende boligområde. Der er udlagt et stiforløb langs jernbanen med en bredde på 5 meter, som skal forbindes med den eksisterende sti nord for området.

Vejadgang til de tre nye udstykninger skal ske via Bakkeboager, som er en privat fællesvej. Parkering foregår på egen grund.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 01.07.2024 til den 11.8.2024.

Der indkom ingen høringssvar i høringsperioden.

Se sagsfremstillingen og Byrådets behandling af høringssvarene her: [Forside - dagsordener og referater \(htk.dk\)](#)

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den xxx 2024 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen [Politik | Høje-Taastrup Kommune \(htk.dk\)](#) og på [Plandata.dk | Planinfo.dk](#)

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen, jf. Planlovens § 12, stk. 2, modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplan-vedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID eller MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.