



Lokalplan nr. 7.18

Sengeløse landsby

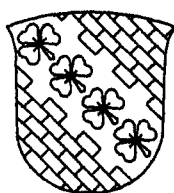
Landsbyer og landområder

Boligformål, institutionsformål samt ikke forurenende erhverv, landbrugsproduktion, liberalt erhverv, håndværk, indendørs oplag og detailhandel

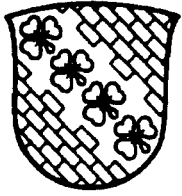
25.07.2001

LOKALPLAN

7.18



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.18

**Lokalplanen omfatter Sengeløse landsby med Stendigekvar-
teret og Birkevejskvarteret.**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 7.18.....	2
Indledning.....	2
Sengeløses historie –	2
Lokalplanens formål.....	7
Lokalplanens program	7
Forholdet til anden planlægning.....	7
Bæredygtig udvikling	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
Bestemmelser for lokalplan 7.18.	10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse.....	11
§ 4. Bevaring af gader og grønne områder samt beplantning.....	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.	15
§ 8. Ubebyggede arealer.	18
§ 9. Beplantning og indhegning.....	19
§ 10. Veje og stier.....	19
§ 11. Grundejerforening.	21
§ 12. Ændret anvendelse af landbrugsejendomme.	21
§ 13 Deklarationer og servitutter.....	21
Vedtagelsespåtegning	21
Tekstbilag 1 A til kortbilag 1	
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	
Kortbilag 2 - Områdeinddeling	
Kortbilag 3 - Bevaringsværdig beplantning	
Kortbilag 4 - Delområde A 5	
Kortbilag 5 - Delområde A 6	

Redegørelse, lokalplan

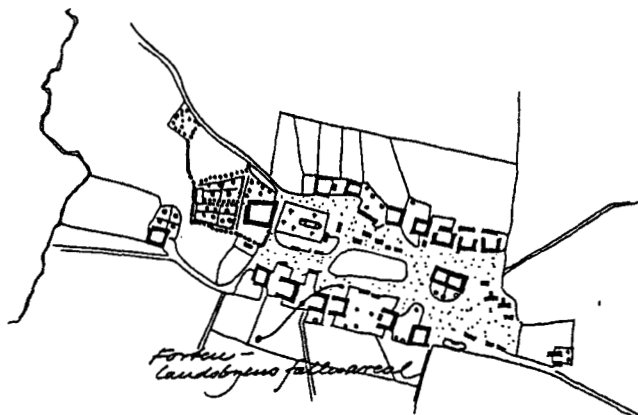
Indledning

Sengeløse er blandt kommunens helstøbte landsbyer, hvor huse og gårde ligger samlet omkring gadekær og landsbygaderne Ved Kæret, Landsbygaden og Sognevangen. Udbygningen af Sengeløse har ikke forstyrret landsbyen, da det er sket i form af selvstændige kvartaler, og landsbyens træk er dermed bevaret.

Lokalplanen skal medvirke til at sikre disse værdifulde træk, men den skal også indeholde retningslinier for de nødvendige omdannelser, der skal ske i et landsbysamfund fremover.

Lokalplanen omfatter Sengeløse landsby, Stendige-og Birkevejskvarterene. Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdernes anvendelse og udnyttelse samt placering, udformning og udseende af bebyggelse, veje, stier og beplantning.

Som forarbejde for lokalplanen ligger en bygningsregistrering af gårde og huse i Sengeløse landsby, bygget før 1960. Registreringen er foretaget i august og september 1995. Bygningsregistreringen indgår i Landsbyatlas Sengeløse, som også omhandler historiske spor, landskab og landsbyens grønne rum samt en bevaringsvejledning.



Sengeløses historie

En fortelandsby:

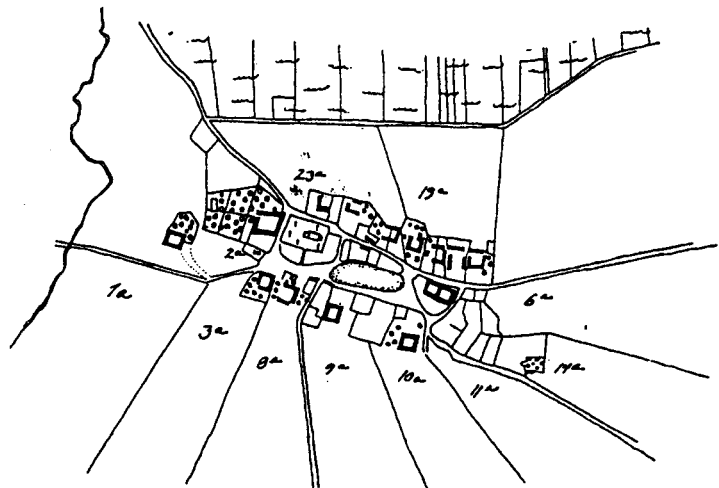
Sengeløse landsby er en fortelandsby. Landsbyens gårde lå tidligere samlet på række omkring en større pladsdannelse, som kaldes en forte. Fortearealet er i dag stadig genkendeligt og er det areal, hvor gadekæret er beliggende og går videre over i kirkegårdsarealet. Derfor har landsbyen en let opfattelig karakter og geometrisk form.

Sengeløse før landboreformerne i 1790-erne:

Forten var tidligere landsbyens fællesareal. Det var her mændene satte hinanden stævne for at drøfte tilrettelæggelsen af dyrkningen af jorden under ledelse af oldermanden. På fortens lå den fælles smedje, og her blev kvæget drevet sammen fra landsbyens overdrev. Efter landboreformerne og udskiftningen af jorderne i slutningen af 1700-tallet, hvor dyrkningsfællesskabet ophørte og man fik skøde på sin gård og jorder, mistede fortens sin betydning som fællesareal. Forten blev gradvist bebygget. Håndværkere og aftægtsfolk bebyggede fortens og samtidigt blev der ved udflytningen af gårdene tomter ledige til yderligere bebyggelse.

Sengeløse efter landboreformerne i 1790-erne:

Landboreformernes udskiftning betød de enkelte ejendoms udskillelse af dyrkningsfællesskabet og sammenlægning af deres jorder til sammenhængende jordstykker, ofte fulgt af en udflytning af gårdene fra landsbyen ud på landsbymarken. Udskiftningen betød som regel en radikal ændring af landsbyen, og kunne betyde en opløsning af landsbyen, hvis kun enkelte gårde blev tilbage. Den form for udskiftning, der var mest skånsom for landsbyen, var stjerneudskiftningen. Her undgik man de kostbare flytninger med nyopførelser af bygninger til følge.



Udskiftningsmønster:

Sengeløse blev udskiftet efter en halv stjerneudskiftning, fordi man var afskåret fra at foretage en hel stjerneudskiftning på grund af moseområderne nord for landsbyen. Otte gårde blev udflyttet og 8 gårde samt 2 halvgårde forblev i landsbyen.

Sengeløses udvikling fra landbosamfund til industrisamfund:

Hakkemose Teglværk blev etableret i 1847 og de næste 30-40 år ekspanderede teglværket og opslugte 14 husmandssteder i Hakkemosen. Hakkemose Teglværk producerede sten til det hastigt voksende København og til de mange gårde og huse i omegnen, der blev grundmurede fremfor opført som bindingsværkshuse.

Andelsbevægelsen holdt sit indtog i Sengeløse, i 1887 dannedes en brugsforening og i 1890 et andelsmejeri, Vasekilde, som var i funktion indtil 1932. Lervarefabrikken, Eslau, startede sin produktion i 1943. Fællesskolen for Vadsby, Sengeløse og Vridsløsemagle blev oprettet i 1925.

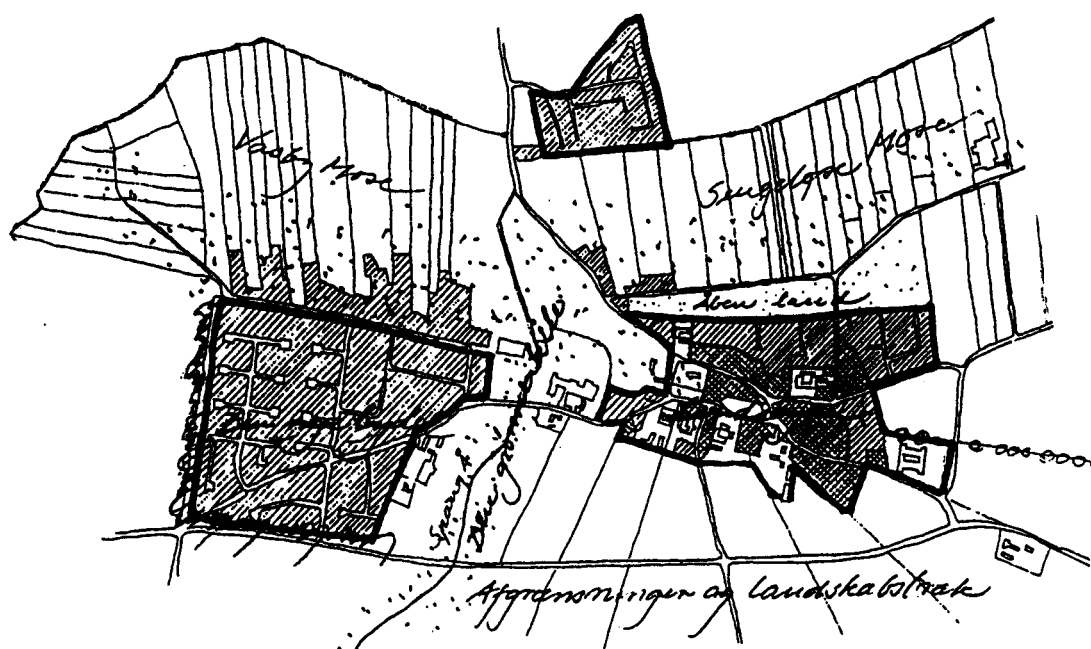
Sengeløse er som alle landsbyer præget af den afvandring, der skete fra landbruget i efterkrigsperioden og hvor industrialiseringen tog fart. Denne udvikling kan ses ved, at ingen gårde i landsbyen har animalsk produktion mere, kun jordene dyrkes. Der er ingen husdyr tilbage og intet kvæg til at afgræsse de frugtbare engarealer, staldbygningerne anvendes til andre formål eller forfalder langsomt. De håndværkere, som var forbundet med landbrugserhvervet eksisterer selvfølgelig ikke mere, så de fremstillingsvirksomheder, der lokaliserede sig i Sengeløse fra 1960-erne, er nødvendigvis ikke afhængige af det lokale samfund.

Småindustri og fremstillingsvirksomheder er placeret uden for landsbyen, vest for Spang Å, og i samme område er der i 1960-erne vokset et parcelhuskvarter frem, ligesom der er kommet et parcelhuskvarter nord for selve landsbyen. De fleste Sengeløse-borgere arbejder uden for deres lokale område, og det bevirker, at Sengeløse i dag virker som en boligby og ikke den sammensatte by, den tidligere var.

Landskabstrækkene omkring Sengeløse:

Sengeløse ligger klart afgrænset i landskabet, og den klare afgrænsning opleves fra alle verdenshjørner, hvad der er en stor kvalitet for oplevelsen af landsbyen i landskabet. Set fra syd opleves landsbyen som liggende nede på en svag hældning, og bebyggelsen afgrænses af hække, busketter og store træer ud mod det åbne land. Fra denne side opleves Sengeløse som 2 byenheder, adskilt af Spang Å og ådalen. Mod nord er landsbyen klart afgrænset af Sengeløse Mose, og man fornemmer fint, at stedet Sengeløse betyder beboerne ved græsgangen ved søbredden.

Det er ud fra en landskabelig synsvinkel vigtigt, at byen ikke er vokset helt ned til mosearealet, at der er et stykke åbent land mellem byen og mosen. Samspillet mellem byen og mosen er med til at skabe identifikation og gøre Sengeløse til netop den særlige landsby ved mosen i modsætning til andre landsbyer. Terrænforskellen mellem byen og moseområdet er synlige, og oppe fra landsbyen er der vid udsyn hen over mosen til Ledøje og dette fornemmes især oppe fra Hultofte.



Mod vest er Sengeløse landsby naturligt afgrænset af Spang Å, hvad der bevirker, at der ikke er blevet lagt et ekstra vækstlag til landsbyen, så derfor er parcelhusområdet Stændiget kommet til at ligge som en selvstændig enklave med den synlige adskillelse som udgøres af ådalen og præstegårdsengen, hvad der i høj grad er en stor kvalitet syns- og oplevelsesmæssigt. Kvarteret afsluttes af et gammelt stendige, som har givet navn til kvarteret.

Bevaring af landskabstrækkene:

Da landsbyens klare afgrænsninger skal fastholdes til det åbne land og adskillelsen mellem landsbyen og Stændiget skal fastholdes, medfører dette, at en yderligere udbygning af erhvervsområdet sydøst for Stændiget ikke er mulig.

Et andet vigtigt landskabstræk, som er af stor betydning for opfattelsen af landsbyen i forhold til Sengeløse Mose, er arealerne langs Vintofte- og Spejldagerudstykningskerne. Det landskabsrum, som opstår mellem landsbyen og mosen, giver en stor rumlig fornemmelse. Herfra har man mulighed for at opleve det skrånende terræn ned mod mosen, og at Sengeløse "ligger ved en søbred".

Understregning af Sengeløses udstykningsstruktur:

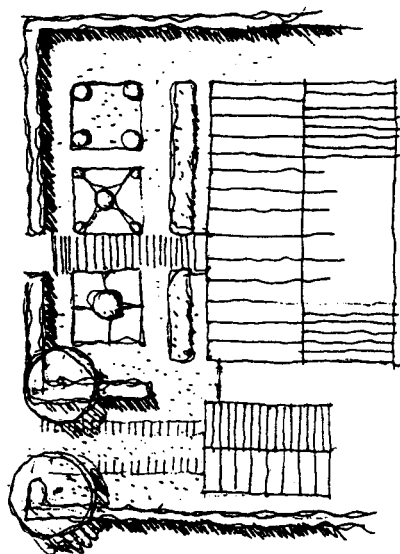
Udstykningsstrukturen er formet efter stjerneudskiftningen, og formen kan forstærkes af plantning af levende hegn langs de gamle skellinier. Hegnsmotivet er måske det mest danske landskabselement i vores bevidsthed. Det levende hegn aftegner terrænspring i landskabet og det giver landskabet dybde, fordi vi måler afstande ud fra de levende hegn.

Haver og beplantning:

En fremtidig udbygning af Sengeløse, bør følge stjerneudskiftningens struktur og dermed indordne sig efter eksisterende skellinjer.

Haven og huset er fastknyttet til hinanden, og haven iklæder på fineste vis huset, den giver indtryk af frodighed, afskærmer for indblik og dens beplantning giver læ for vinden.

Når vi i dag planlægger haver, skal vi gøre vores forudsætninger for landsbyhaverne klar og vælge træer, buske og planter, der traditionelt hører til egnen og området og fravælge de fremmedartede og eksotiske, der ofte er meget sarte i vores klima. Der kan hentes megen inspiration i bondehavens faste form og i dens funktionsbestemte valg af træer, buske og planter. I datidens bondesamfund herskede der ikke en overfladisk naturopfattelse og der eksisterede ikke et begreb som den selvgroede have. Havens træer, buske og planter indgik i datidens økologiske system, og havde stor betydning for den daglige fødevarerforsyning. I dag har haven fået et andet indhold end plantedyrkning, og et af kravene til haven er gode udeopholdsrum, og at den er nem at holde, hvad der ikke er ensbetydende med, at haven behøver at være stereotyp og uden æstetisk værdi.



Hjemmehørende danske træer og buske er egnede til plantning i landsbyen:

Ask, benved, bævreasp eg, guldregn, hassel, hvidtjørn, hyld, hæg, kirsebær, kornel, kvalkved, lind, navr, pil, ribs, hunde-og æblerose, rødtjørn, røn, slåen, syren, uægte jasmin og alle former for traditionelle danske frugttræer.

Buske der er velegnede til klippede hække ud i mod landsbygaderne:

Avnbøg, buksbom, liguster, navr, taks og tjørn.

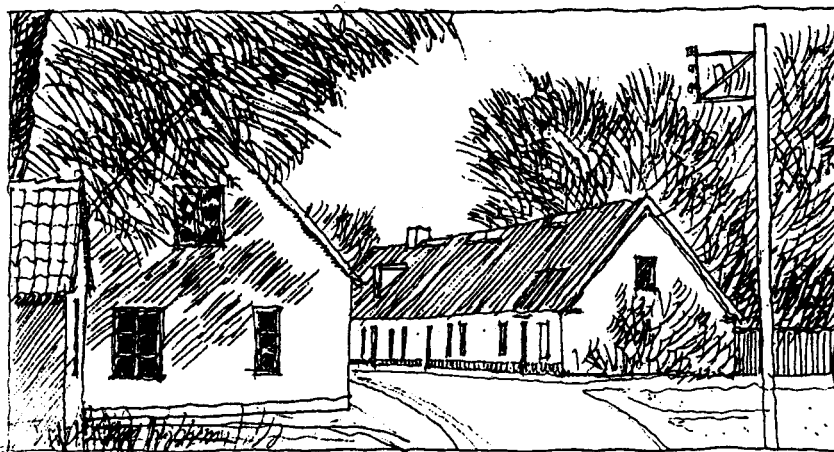
Se i øvrigt Sengeløse-Landsbyatlas, 3.del

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at skabe en balance, hvor landsbyens identitet og historie respekteres uden at udviklingen sættes i stå

Lokalplanens formål er desuden at sikre områdets velbevarede landsbystruktur og dertil knyttede bebyggelse samt at sikre, at ny bebyggelse, om-og tilbygninger placeres og udformes med hensyn til bevaringsinteresserne som helhed.

Lokalplanen skal desuden regulere sameksistensen af forskellige anvendelsesformål som boliger, erhverv m.v.



Lokalplanens program

Lokalplanen skal sikre det kulturmiljø, som er i Sengeløse, et kulturmiljø som er en mosaik, der består af bygninger, landskabstræk, bystruktur og bymiljø.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der tilsigter at bevare det miljø, som er en blanding af boliger og lettere ikke forurenende erhverv. Dette skal danne grundlag for et levedygtigt bysamfund i modsætning til de rene boligområder, der ofte ses i byudviklingsområder.

Lokalplanen skal sikre, at landsbyens klare afgrænsninger mod det åbne land bevares, at adskillelsen mellem landsbyen og Stendiget bevares, at Birkevejskvarteret bevares som en enklave i landskabet, samt at de åbne arealer mellem landsbyen og Sengeløse Mose bevares.

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområder i Sengeløse.

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.

Kvalitet.

Bebyggelsen skal være af høj kvalitet. Den enkelte bygning skal være harmonisk og velproportioneret i sit udtryk, opført af gedigne materialer og i en materiale økonomisk konstruktion.

Energi.

Bebyggelsen skal indrettes og opføres sådan, at det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels for opførelsen, dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

Vand.

Bebyggelsen skal indrettes sådan, at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver så lille som muligt. Regnvand fra bygningerne og de overdækkede arealer skal i størst muligt omfang nyttig gøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. bilvask, havevanding m.v.)

Affald.

Bebyggelsen skal indrettes, således at mulighederne for at udnytte de ressourcer, der findes i affald bliver bedst mulige.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den nuværende 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 dispensere fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

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

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 7.18.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i landsbyen Sengeløse.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser:

- der sikrer, at Sengeløse kan udvikle sig som et aktivt og levedygtigt lokalsamfund med de heraf følgende behov for ændringer og fornyelse.
- der bevarer landsbymiljøet omkring forten med gadekæret og de omkring liggende gader, bygninger, ejendomsmønstre og beplantning.
- der sikrer, at ny- og ombygninger i landsbykernen får en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, tager hensyn til bygningens oprindelige udtryk og ved sin udformning, detaljering og indpasning kan medvirke til at bevare og forstærke karakteren af det eksisterende miljø i landsbykernen.
- der sikrer, at overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til boliger eller lettere erhverv.
- der sikrer, at landsbyens og Stendige- og Birkevejskvarterernes klare afgrænsninger til det åbne land bevares samt den klare adskillelse mellem landsbyen og disse kvarterer bevares.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 7.18 bilag 1 samt tekstbilag 1 A.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone undtagen delområde A4, A7, C6 og C7.

En del af A1 er beliggende i landzone: Matr. nr. 3 a, 8 a, 9a og 10a.

Område A4 vil ved kommende detail lokalplaner blive overført til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 7.18 bilag 2 i følgende områder:

- A1, landsbykernen
- A2 boligområde, Vintofte-og Spjedagerkvarteret
- A3, plejehjem, beskyttede boliger
- A4, boliger, herunder ældreboliger
- A5, boligområde, Stendigekvarteret
- A6, boligområde, Birkevejskvarteret
- A7, boligområde, Cathrinebjergvej, Engbrinken
- B1, erhvervsområde
- C, offentlige formål, kirke m.m., skole, institutioner, grønt område og idrætsanlæg m.m.

Der kan indrettes mere end en bolig i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Område A1, landsbykernen, anvendes til boligformål, landbrugsformål, offentlige formål, bibliotek o.l., butikker og kro. Eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til boliger eller ikke generende erhverv under forudsætning af, at parkeringsbehovet kan tilgodeses på ejendommen, og at det kan ske uden gener i forhold til omgivelserne.

Der kan etableres liberalt erhverv og mindre fremstillingsvirksomheder som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom.

Områderne A2, A5, A6 og A7 anvendes til boligformål. I boligområderne må der ikke findes nogen aktivitet sted, der ved røg, støj eller ilde lugt generer de omkring boende.

På de ejendomme, der anvendes til boligformål, må der kun opføres eller indrettes en bolig.

Område A3 anvendes til offentlige formål, plejehjem og beskyttede boliger.

Område A4 anvendes til boliger, herunder ældreboliger.

Område B1, erhvervsområdet Industri-og Håndværkerbakken, anvendes til blandet bolig og erhverv, hvor boliger kun kan etableres i tilknytning til erhverv. Der kan kun etableres én bolig til én familie på hver matrikel. I området kan der etableres håndværks-og reparationsvirksomhed, administrations-og servicesvirksomhed samt mindre fremstillingsvirksomhed, der ikke påfører omgi-

velserne miljømæssige gener. Egentlig industriel produktion, der ikke er forenelig med nærheden til boligområdet samt skrot-og affaldshåndtering vil ikke kunne tillades.

Område C anvendes til offentlige formål. Delområderne C0 anvendes til kirke og kirkegård m.m. C1 anvendes til præstegård og menighedshus, C2 til skole, C3 til børne- og ungdomsinstitutioner, C4 idrætsanlæg m.m., C5 til skovlund, C6 til skovbevoksning, som er en del af et fredet areal samt C7 idrætsplads o.l.

§ 4. Bevaring af gader og grønne områder samt beplantning.

Eksisterende gadearealer i område A1, herunder gadekæret med grønning, grønne områder skal bevares med deres nuværende forløb og arealudlæg.

De på kortbilag 7.18 bilag 3 viste bevaringsværdige træer og beplantninger må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Tilladelsen vil blive givet, når der er tale om udlevede og syge vækster. Der vil blive stillet krav om genplantning.

Eksisterende fælles grønne arealer i delområderne A2, A5 og A6 skal bevares i deres nuværende omfang og må ikke bebygges.

§ 5. Udstykning

I område A1 kan der foretages udstykninger med en grundstørrelse på minimum 700 m². Ingen grundfacade må være mindre end 16 meter.

I følge byggeloven er mindste grundstørrelse for parcelhuse 700 m².

Inden for område A1

Skal gårdene, deres nære arealer som haveareal, gårdspladsareal, vænge o.l., bevares i sin nuværende udformning og må ikke ændres uden Byrådets særlige tilladelse.

En evt. udstykning af de eksist. gårde til bolig eller erhvervsformål skal ske efter en samlet plan for den enkelte gård, godkendt af Byrådet.

Inden for område A6 kan der foretages udstykninger med en grundstørrelse på minimum 800 m². Ingen grundfacade må være mindre end 18 meter.

Inden for område B1 kan der ikke ske yderligere udstykning eller anden matrikulær forandring. Boligdelen kan ikke frastykkes erhvervsdelen.

Inden for område A7 kan der ikke ske yderligere udstykning.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

Inden for områderne A, B og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overskride:

- 25% for bebyggelse til boligformål og offentlige formål inden for områderne A1, A2, A5, A7 samt C2 og C3.
-
- 20% for bebyggelse til boligformål inden for område A6, Birkevejskvarteret.
-
- 30% for bebyggelse til skole-og børneinstitutionsformål i område C2 og C3.
-
- 30% for bebyggelse til plejehjemsformål og ældreboliger i område A3.
-
- 40% for bebyggelse i område B1.

Bestemmelserne om bebyggelseprocenter for de enkelte områder er fastsat i Kommuneplan 2005.

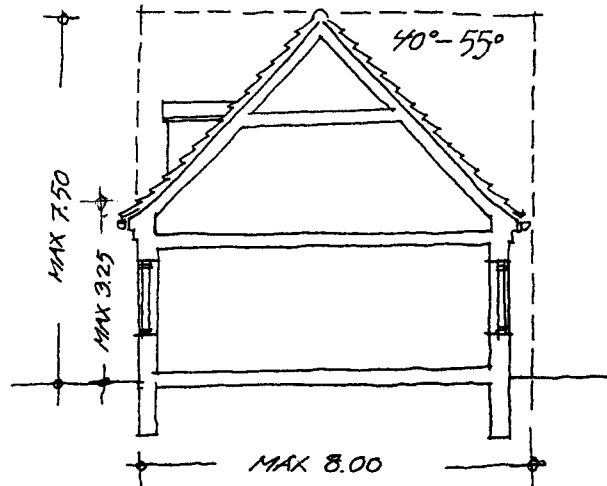
Med en grundstørrelse på 700 m² og en bebyggelsesprocent på 25 gives der mulighed for at opføre 175 m² boligareal.

Der kan dog altid opføres så mange bruttoetagemeter, som registreret i BBR på vedtagelsestidspunktet for lokalplanen.

Bygninger inden for område A1, A2, A5, A6 A7 samt C1 må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Bygninger inden for område C2 og C3 kan opføres i to fulde etager.

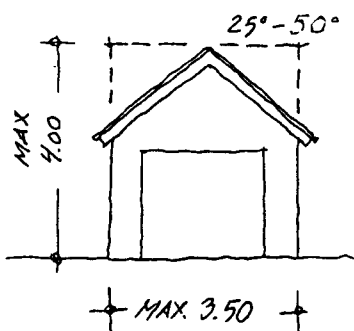
Ifølge BR-S-85 må énfamiliehuse ikke opføres i mere end 2 etager og ikke være højere end 8,5 meter..



Inden for område A1:

- skal bygninger have en facadehøjde på mindst 2 meter og højst 3,25 meter ved skæring med tagfladen
- bygningshøjden målt fra naturligt terræn til tagkrop må ikke overstige 7,5 meter
- bygningers bredde må ikke overstige 8 meter
- bygningers taghældning skal være mellem 40 og 55 grader og tage skal udformes som ligesidede heltage med tagrygningen parallelt med husets længderetning, evt. suppleret med en frontispice. Eksisterende halvvalme skal bevares.

Ifølge BR-S-85, 2.3.2 er den maximale bygningshøjde 8,5 meter. Er ønsket at bevare landsbykernens skala, skal en højde på 7,5 meter fastholdes. Med max husbredde på 8 meter og med en højde til tagkrop på 7,5 meter samt en taghældning på op til 50 grader kan der med lethed indrettes velfungerende rum i tagetagen. Ligeledes er en facadehøjde på max 3,25 meter medvirkende til at fastholde landsbykernens eksist. skalaforhold.



Inden for område A1:

skal garager, carporte og redskabsskure opføres med en taghældning fra 25 til 50 grader. Ingen bygningsdel må overstige 4 meter over det omgivende terræn, og ingen dybde må overskride 3,5 meter

Inden for område A1:

kan ny bebyggelse placeres i vejssel mod Landsbygaden, Ved Kæret, Sognevangen og Bondehøjvej, uanset det skrå højdegrænseplan.

Med hensyn til afstand til naboskel eller sti fastsætter BR-S 85, at énfamiliehuse skal holdes mindst 2,5 meter fra skel mod nabo eller sti.

Med hensyn til bygningshøjden mod skel mod nabo eller sti må højden ikke være over 1,4 x afstanden til skellet. Med en højde på 8 meter til tagkrop, medføre det at afstanden til skel bliver ca. 5,70 meter og med en højde på 7,5 meter til tagkrop bliver afstanden 5,35 meter.

Enfamiliehuse må opføres i vejssel, medmindre der er fastsat en linie for

vejens udvidelse eller andre særlige byggelinier på grunden.

Med hensyn til bygningshøjden mod vej må højden ikke være over 0,4 meter x afstanden til modstående vejlinie.

Bygningsdele som skorstenspiber, tagkviste af sædvanlig omfang samt gavltrekanter medregnes ikke ved beregning af husets højde i forhold til skel og vej.

Inden for områderne A2, A3, A5, A6, A7 samt C1:

- skal bygninger have en facadehøjde på mindst 2 meter og højst 3,75 meter
- bygningers højde målt fra naturlig terræn til tagkip må højst være 8,00 meter
- bygningers tage skal fremstå som sadeltage og taghældning skal være mellem 25 og 45 grader

Inden for område A5:

- skal bygninger placeres minimum 5 meter fra vejskel.

Inden for område B1:

- kan bygninger opføres med en bygningshøjde på maksimum 8,00 meter
- taghældningen skal mindst være 20 grader.

Inden for område B1 er følgende byggelinier fra vejskel linie gældende:

- 12 meter for Aagesholmsvej
- 5 meter for Stendiget
- 8 meter for Midtervej
- 5 meter for Håndværkerbakken og Industribakken ved placering af industri-og værkstedsbygninger.

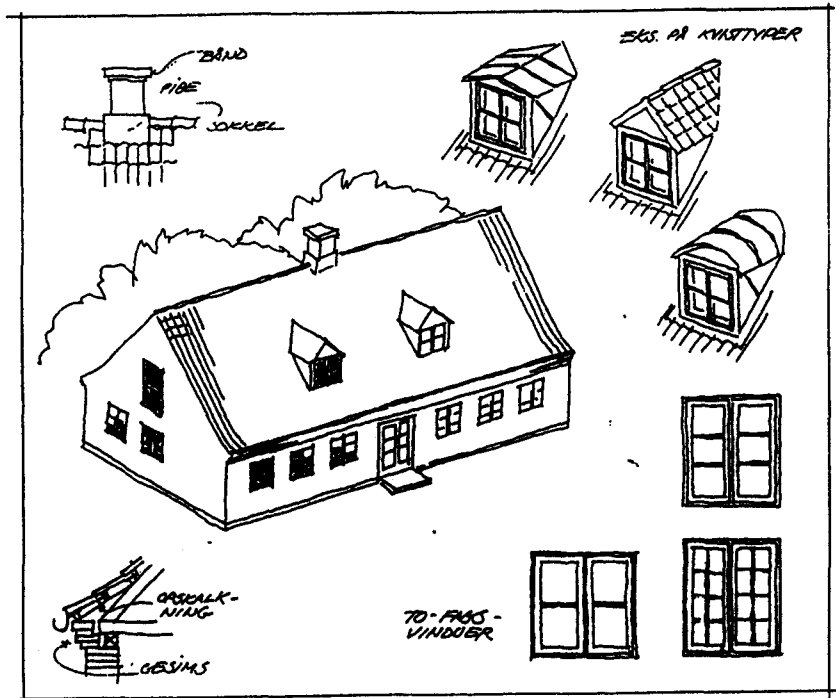
Inden for område C2 er en 5 meter byggelinie gældende fra vejskel linie for Spangåvej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Inden for område A1 skal nybygninger, om-og tilbygninger fremtræde på følgende måde:

Ydervægge i område A1:

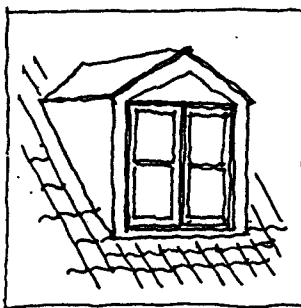
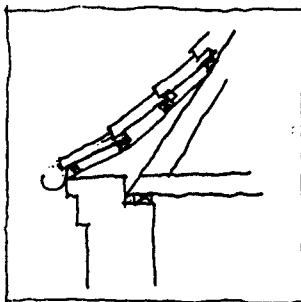
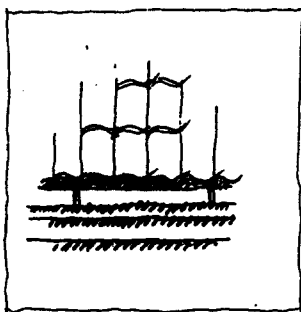
- skal opføres i tegl, enten i blank mur, pudses, berappes eller vandskures
- eller ydervægge opføres i gasbeton eller lignende blokke som pudses.
- Ydervægge, som ikke fremstår i blank mur, hvidkalkes eller kalkes i en gul eller rød kalkfarve. Alternativt kan ydervægge fremstå i en hvid, hvidgrå, jernoxid gul eller jernoxid rød silicatfarve
- Bindingsværk står optrukket eller overkalkes efter sjællandsk skik.



Tagflader i område A1:

bygninger skal i princippet have de tagflader de oprindeligt er opført med. Hvis den oprindelige tagflade er ændret til andet materiale, vil den kunne videreføres ved udskiftning eller ved om-og tilbygning. Eller tagfladen kan udskiftes til et af nedenstående tagmaterialer:

- røde vingetagsten af tegl (gl. dansk model)
- røde beton tagsten
- røde eller sorte ståltegl
- teglrøde eller rødbrune eternit bølgeplader, type B7
- tagpap i farveskalaen fra grå til sort
- grå eternit skifre eller grå eternit diagonal skifre
- strå, under forudsætning af at afstandskravet på 10 meter til naboskel eller vejmidte kan overholdes.



Tagflader på ny bebyggelse inden for område A1 skal lægges med:

- røde vingetagsten af tegl (gl. dansk model)
- strå, under forudsætning af at afstandskravet på 10 meter til naboskel eller vejmidte kan overholdes.

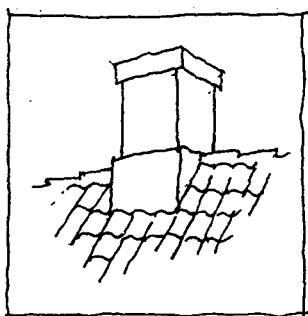
Gesims/udhæng i område A1:

Lægges der på nybygninger eller ved ombygning tagsten eller eternit skifre afsluttes facadernes murværk med en gesims. Ved øvrige tagbelægninger må udhængets fremspring i langsiderne højst være 0,50 meter, målt vandret fra facaden til overkant spær. Gavluhdænget må højst have et fremspring på 0,30 meter.

Kviste/tagvinduer i område A1:

Kviste og tagvinduer skal ved nybygning samt om-og

tilbygning placeres i balance på tagfladen og den samlede bredde må ikke overstige 1/4 del af tagfladens længde. Kviste skal udføres med flunke.

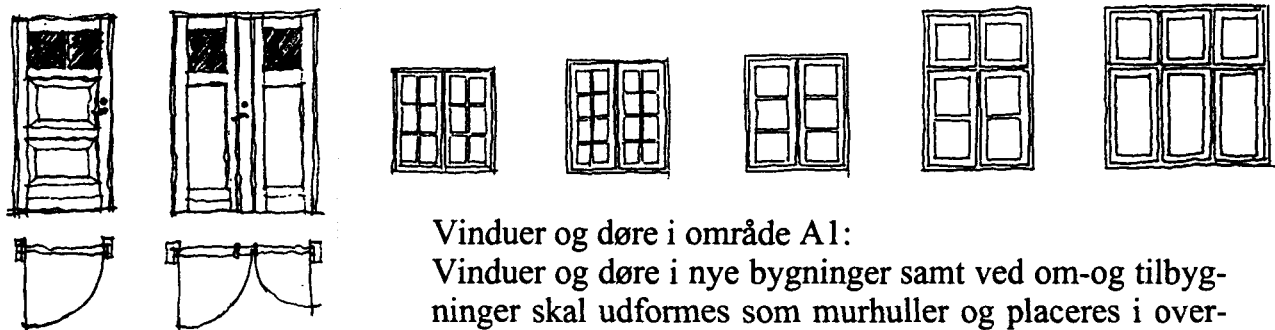


Skorstene i område A1:

Skorstene skal mures i tegl i samme udførelse og farve som bygningens facader og udformes med sokkel og afsluttes med gesimsbånd. Skorstene placeres i kip og mindst 2 meter fra gavl. Eksisterende skorstene bør bevares og kan eventuel anvendes som aftrækskanaler.

Gavle i område A1:

Gavltrekanten skal enten opmures i tegl eller beklædes med 1 på 2 lodret bræddebeklædning eller en bræddebeklædning hvor samlingerne er listebeklædte.



Vinduer og døre i område A1:

Vinduer og døre i nye bygninger samt ved om-og tilbygninger skal udformes som murhuller og placeres i overensstemmelse med traditionel fagdeling og skal placeres med max 4 cm murfals. Vinduerne skal udformes som 2-karmsvinduer eller som 3-karmsvinduer.

Vinduer skal udføres med traditionel profilering og skal følge den traditionelle opdeling med sidehængte rammer, opdelt af vandrette sprosser.

Der må ikke isættes buet glas i vinduer.

Udestuer i område A1:

Udestuer til nybygning samt til eksist. bygninger skal underordne sig bygningens udformning og skala.

Udestuers facader skal have en let karakter. Vinduers opdeling og opsprosnig følger hovedhusts vinduer.

Tage skal have en hældning på 25-50 grader og være af glas eller følge hovedhusets tagbelægning.

For område A1 gælder at:

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge som den øvrige bebyggelse på den pågældende ejendom eller i trækonstruktion med træbeklædning, behandlet i svensk rød, mørke jordfarver eller sort.

For område A1 gælder i øvrigt at:

- der ikke må etableres udvendige balkoner på 1. salen, hverken i gavle eller i tagfladens langsider.

Inden for område C2 skal den eksisterende tagbelægning på bygninger opført før 1950 ved udskiftning lægges med samme tagbelægning, som er røde tegltagsten af gl. dansk model. Eksisterende vinduers opdeling skal bevareres ved udskiftning.

Inden for det samlede lokalplanområde gælder det, at skiltning foretages efter retningslinier i Facade-og Skiltevejledning, Høje-Taastrup Kommune, juni 1996. Al skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet.

Hvad angår den stedlige byggeskik i landsbykærnen, som ligger til grund for lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, er det det traditionelle længehuset med et ca 45 graders saddeltag, vindueshuller i facademuren, opført af kendte materialer som tegl med forskellige muligheder for tagbelægning som tagsten, pap strå eller et plademateriale. Eller stuehusstilen inspireret af gårdenes nyopførte stuehuse fra 1880-erne og 90-erne. Villastilen inspireret af Bedre Byggeskik fra 1920-erne, som søgte en ren traditionel dansk byggeskik og i en enkel form. Dernæst 1950-ernes villastil, murede rødstens huse med røde tegltage med synlige spær i det hvidmalede udhæng. Vinduer havde ofte store rudefelter og var hvidmalede.

Farver inden for skalaen hvid, hvidgrå, gul og rød er kendte farver i landsbyen. Det betyder, at blå, lyserøde og grønne farvenuancer fravælges.

§ 8. Ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.

Permanent oplagring uden for bygninger samt permanent henstilling af campingvogne, både og uindregistrerede biler m.m. må ikke etableres inden for nogen af A og C områderne.

Ved ny bebyggelse eller ny anvendelse af en ejendom skal parkeringsbehovet kunne dækkes på egen grund. Der skal på hver ejendom indrettes mindst en parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m² bolig og mindst en parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m² erhvervsbebyggelse og institutionsbebyggelse. I forbindelse med forsamlingslokaler skal der yderligere indrettes 1 p-plads pr 6 siddepladser.

Der må ikke være fast henstillingsplads for biler over 3500 kg i boligområderne, område A.

Offentlig byinventar som telefonbokse, postvæsnet

postkasser, brandhaner og transformerstationer skal placeres efter Byrådets anvisninger.

Terrænreguleringer på mere end 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets særlige tilladelse.

Generelle bestemmelser som alle lokalplaner indeholder.

§ 9. Beplantning og indhegning.

I område A1 *bør* hegning mod landsbygaderne ske med traditionelt hvidmalet stakit, stengærde sat af granitsten, der ikke er støbt sammen eller hækplantning af avnbøg, liguster, naur, tjørn, buksbom eller taks.

Hegning *bør* i øvrigt kun ske med levende hegn af stedtypiske danske plantearter. Det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.

For landsbykernen – område A1 – anbefales der hegning i en højde af 1 meter mod gadearealerne for at undgå høje hække og plankeværker, som vil gøre gaderummet til en snæver korridor. Derimod vil lave stakitter og lave klippede hække binde gadeforløbet sammen.

Inden for område A5:

bevares eller genplantes hække langs Midtervej, Stendiget med tilhørende boligveje samt langs Ryvej, Brunsvej og Dyssevej i en afstand af 0,30 meter fra skellinie. Hække bevares eller genplantes i matrikelskel.

Inden for område B1:

Den 10 meter brede beplantning bevares eller genplantes langs Aagesholms nordlige side. Hække langs Stendiget, Midtervej, Håndværkerbakken og Industribakken bevares eller genplantes i en afstand af 0,30 meter fra vejskel linie.

Hække bevares eller genplantes i matrikelskel.

Der kan opsættes trådhegn i en højde af 1,80 meter bag beplantningsbælte og hække.

Inden for område C:

Ubebyggede arealer til institutionsformål, der ikke er optaget af p-pladser, må kun anvendes som gårdsplads, have-og legearealer og skal ved beplantning og befæstelse have et ordentlig udseende.

§ 10. Veje og stier.

Inden for område A1 opretholdes de eksisterende gadearealer.

Inden for område A5 er følgende vejudlægnings bredder gældende:

- Midtervej 15 meter
- Stendiget, fordelingsvej, 13 meter
- Stendiget, stamvej, 13 meter
- Stendiget, boligveje, 12 meter

Inden for område A6 er følgende vejudlægnings bredder gældende:

- Birkevej, strækning A-A, 10 meter
- Birkevej, strækning B-B, 8 meter
- Birkevej, strækning C-C, 7 meter
- Vasekær 8 meter
- Birkevungen 6 meter
- Mosedalen 6 meter
- Poppelvej 6 meter

Inden for område A6 anlægges der sti i en bredde af 3 meter mellem vejene Birkevungen og Vasekær samt fra Birkevej til det fælles grønne område.

Inden for område B1 er følgende vejudlægnings bredder gældende:

- Midtervej 15 meter
- Stendiget 13 meter
- Håndværkerbakken 12 meter
- Industribakken 12 meter

Inden for område C bevares eksisterende sti i sit 3 meters bredde udlæg, der går over matr. nr 1 a, 1 b samt 7 c Sengeløse By.

Det regionale stinet Vestskoven-Hedeland er planlagt til at gå nord om landsbykernen og fra Engbrinken at følge matr. 1 a, Præstegårdsengen, samt matriklerne 6 h og 1 ae Sengeløse By.

Københavns Amts stierute 19 fra Vestskoven til Hvedstrup passerer Sengeløse landsby via eksisterende veje.

Der udlægges en sti fra Birkevejskvarteret til Engbrinken i skellinien mellem matr. 6 i, 6 h, 6 l og 10 a Sengeløse By.

Der kan med Byrådets tilladelse udføres nødvendige trafikdæmpende foranstaltninger på Landsbygaden, Sognevungen, Spangåvej samt Cathrinebergvej.

Ny gadebelysning skal etableres som parklamper af typen Philips "Københavnnerarmaturet" med en lyspunkt-højde på max 4 meter.

§ 11. Grundejerforening. De respektive grundejerforeninger inden for områderne A2, A5, A6 samt B1 skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommenes andele i fælles friarealer, beplantninger og fælles veje.
Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12. Ændret anvendelse af landbrugsejendomme. Ejendomme, der står noteret i matriklen med landbrugspligt, må ikke tages i brug til andre formål, førend Landbrugsministeriets Strukturdirektorat har givet tilladelse her til.

Følgende ejendomme inden for lokalplanområdet er pr 01.07.1998 noteret med landbrugspligt: Matr. nr. 3 a, 6 a, 8 a, 10 a Sengeløse By.

§ 13 Deklarationer og servitutter. Lokalplanen ophæver følgende lokalplaner: 7.03.1, 7.03.2, 7.03.3, 7.10 samt byplanvedtægt 7-01.

Lokalplanen ophæver deklarerationer og servitutter eller dele af disse, der strider mod lokalplanens bestemmelser.

Gældende byggelov eller kommentarer til lokalplanens bestemmelser er skrevet med kursiv.

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 af samme omfattende ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd den 19. juni 2001.

Anders Bak
Borgmester

/

Peter B. Zahlekjær
Teknisk direktør

Påtegning på byrde vedrørende matr. nr. 1A, Sengeløse By, Sengeløse. Ejendommejer: Menighedsrådet for Sengeløse Sogn.

Tinglyst den 25. juli 2001 under nr. 15368
Lyst på de i tekstbilag 1A nævnte ejendomme.

Retten i Taastrup den 7. august 2001

Sign.:

Ellen Margrethe Pedersen

Tekstbilag 1 A til kortbilag 1

Lokalplan 7.18 Sengeløse

1 a, 1 b, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 2 c, 2 d, 3 b, 3 d, 3 f samt
en del af matr. nr. 3a

6 b, 6 e, 6 f, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 8 a, 8
b, 8 h, 8 i, 8 l, 8 m, 9 a, 10 b samt

en del af matr. nr. 6 a, 6 h, 6 i, 6 l samt 10 a

11 b, 11 c, 11 e, 11 h, 11 i, 11 k, 11 m, 11 o, 11 p 11 q,

14 b, 14 c, 14 g, 14 i

19 a, 19 d, 19 e, 19 f, 19 g, 19 h, 19 i, 19 l, 19 m, 19 n,
19 o, 19 p, 19 q, 19 r, 19 s, 19 t, 19 u, 19 v, 19 x, 19 y,
19 z, 19 æ, 19 ø, 19 aa, 19 ab, 19 ac, 19 ad, 19 ae,
19 af, 19 ag, 19 ah, 19 ai, 19 ak, 19 al, 19 am, 19 an
19 ao, 19 ap, 19 aq, 19 ar, 19 as, 19 at, 19 au, 19 av,
19 ax, 19 ay, 19 az,

23 a, 23 b, 23 c, 23 d, 23 e, 23 f, 23 g, 23 h, 23 i, 23 k,
23 l, 23 m, 23 n, 23 o, 23 p, 23 q, 23 r, 23 s, 23 t, 23 u,
23 v, 23x, 23 y, 23 z, 23 æ, 23 ø, 23 aa, 23 ab, 23 ac,
23 ad, 23ae, 23 af, 23 ag, 23 ai, 23 ak, 23 al, 23 am,
23 ao,

25 b, 25 c, 26 a, 26 d, 26 e, 26 f, 26 g,

30 a, 30 d, 31 a, 32 a, 33 a, 35 d, 36 c, 36 d, 36 f, 36 l,
36 n, 36 o, 37 b, 37 d,

40 a, 41 a, 42 b, 43 a, 43 c, 43 d, 44 b, 44 c, 44 d, 44 e,
44 f, 44 g, 46 a, 47 c, 48 a,

56 b, 57, 58,

60 b, 61 a, 61 b, 61 c, 62 a, 62 b, 62 c, 63 b, 64, 65 a,
66, 67, 68, 69,

70 a, 70 b, 71 a, 71 b, 71 c, 72, 73 a, 73 b, 74 a, 74 b,

80, 81, 82, alle Sengeløse By, Sengeløse

7 a, 7 b, 7 c, 7 d, 7 i, 7 m, 7 q, 7 r, 7 t, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y,
7 z, 7 æ, 7 ø,

7 aa, 7 ab, 7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 af, 7 ah, 7 ai, 7 ak, 7 al,
7 am, 7 an, 7 ao, 7 ap, 7 aq, 7 ar, 7 as, 7 at, 7 av, 7 ax,
7 ay, 7 az, 7 au 7 aæ, 7 aø,

7 ba, 7 bb, 7 bc, 7 bd, 7 be, 7 bf, 7 bg, 7 bh, 7 bi, 7 bk,
7 bl, 7 bm, 7 bn, 7 bo, 7 bp, 7 bq, 7 br, 7 bs, 7 bt, 7 bu,
7 bv, 7 bx, 7 by, 7 bz, 7 bæ, 7 bø,

7 ca, 7 cb, 7 cc, 7 cd, 7 cf, 7 cg, 7 ch, 7 ck, 7 ci, 7 cl,
7 cm, 7 cn, 7 co, 7 cp, 7 cq, 7 cr, 7 cs, 7 ct, 7 cu, 7 cv,
7 cx, 7 cy, 7 cz, 7 cæ, 7 cø,

7 da, 7 db, 7 dc, 7 dd, 7 de, 7 df, 7 dg, 7 dh, 7 di, 7 dk,
7 dl, 7 dm, 7 dn, 7 do, 7 dp, 7 dq, 7 dr, 7 ds, 7 dt, 7 du,
7 dv, 7 dx, 7 dy, 7 dz, 7 dæ, 7 dø,

7 ea, 7 eb, 7 ec, 7 ed, 7 ee, 7 ef, 7 eg, 7 eh, 7 ei, 7 ek,
7 el, 7 em, 7 en, 7 eo, 7 ep, 7 eq, 7 er, 7 es, 7 et, 7 eu,
7 ev, 7 ex, 7 ey, 7 ez, 7 eæ, 7 eø,

7 fa, 7 fb, 7 fc, 7 fd, 7 fe, 7 ff, 7 fg, 7 fh, 7 fi, 7 fk, 7 fl,
7 fm, 7 fn, 7 fo, 7 fp, 7 fq, 7 fr, 7 fs, 7 ft, 7 fu, 7 fv,
7 fx, 7 fy, 7 fz, 7 fæ, 7 fø,

7 ga, 7 gb, 7 gc, 7 gd, 7 ge, 7 gf, 7 gg, 7 gh, 7 gi, 7 gk,
7 gl, 7 gm, 7 gn, 7 go, 7 gp, 7 gq, 7 gr, 7 gs, 7 gt, 7 gu,
7 gv, 7 gx, 7 gy, 7 gz, 7 gæ, 7 gø,

7 ha, 7 hb, 7 hc, 7 hd, 7 he, 7 hf, 7 hh, 7 hi, 7 hk, 7 hl,
7 hm, 7 hn, 7 ho, 7 hp, 7 hq, 7 hr, 7 hs, 7 ht, 7 hu, 7 hv,
7 hx, 7 hy, 7 hz, 7 hæ,

7 ia, 7 ib, 7 id, 7 ie,

35, 36, 37, 38, 39, 40, alle Vadsby By, Sengeløse

21 a, 21 b, 21 c, 21 d, 21 e, 21 f,

22 a, 22 b, 22 c, 22 d, 22 e, 22 f, 22 g, 22 h, 22 i, 22 k,
22 l, 22 m, 22 n, 22 o, 22 p, 22 q, 22 r, 22 s, 22 t, 22 u,
22 v, 22 x, 22 y, 22 z, 22 æ, 22 ø,

22 aa, 22 ab, 22 ac, 22 ad, 22 ae, 22 af, 22 ag, 22 ah,
22 ai, 22 ak, 22 al, 22 am, 22 an, 22 ao, 22 ap, 22 aq,
22 ar, 22 as, 22 at, 22 au, 22 av, alle Katrinebjerg Ho-
vedgård, Sengeløse



- Lokalplangrænse
- Træ
- Skov, Lund

Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune
 Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-miljø

Lokal: 1292

Lokalplan 7.18

DATO 15. JUL 1998

Sengeløse

MÅL 1: 4000

JOUR.NR. 1580/1-0001



Bilag 5

--- Stuedlæg

10.00 Vejudlægningsbredder



Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postboks 14.

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-nr. 1288

Lokal: 1288

Lokalplan 7J8

DATO 11. dec. 1998

Delområde A6

MÅL 1: 2000

JOUR.NR. 1380/1-0001

