



# Lokalplan nr. 7.18.1

---

Seniorbofællesskab på Bondehøjgårds areal i Sengeløse

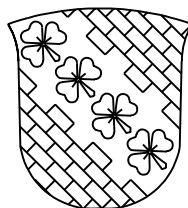
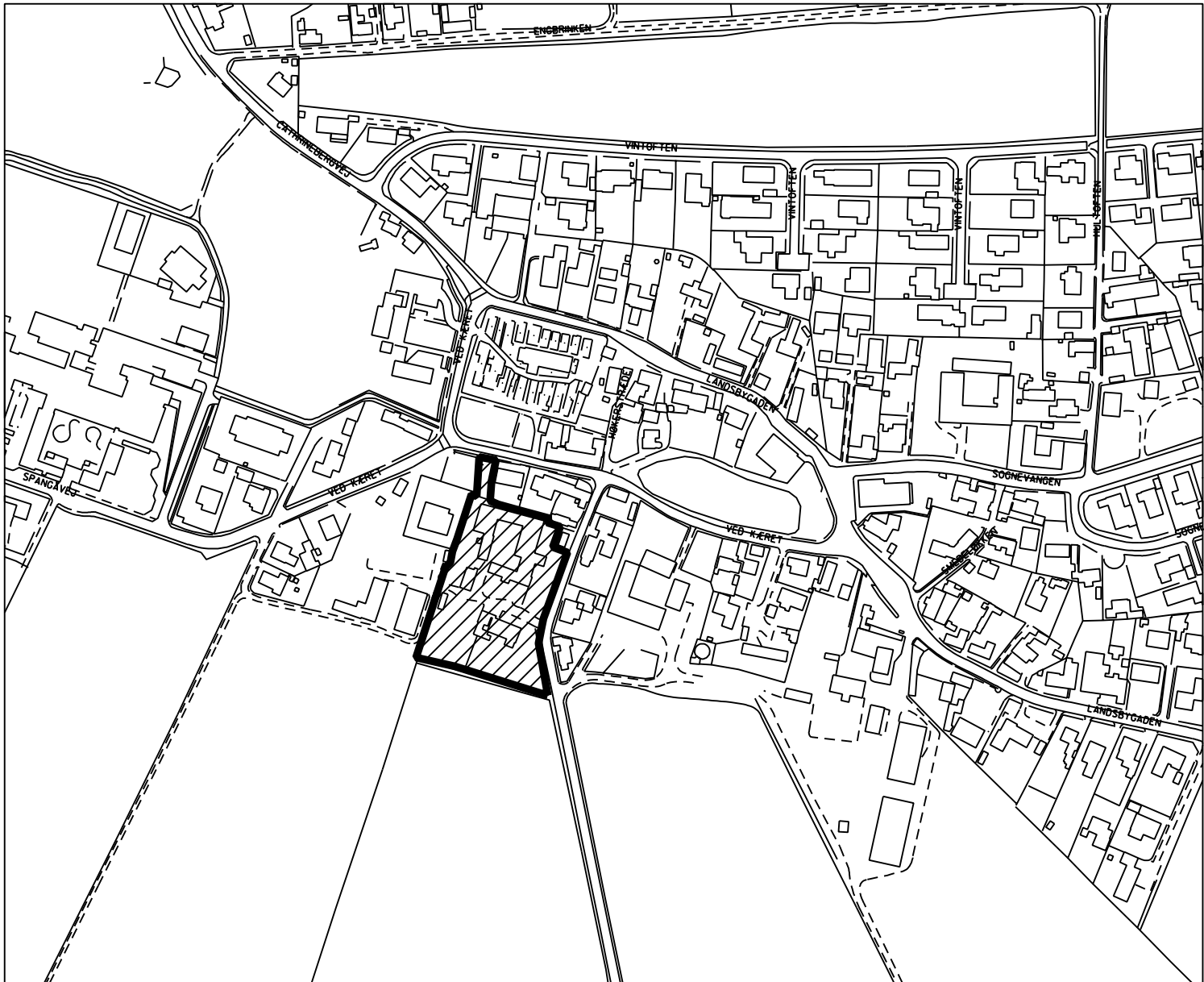
Sengeløse

Seniorbofællesskab

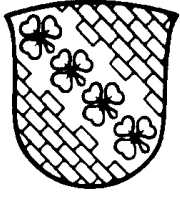
**03-03-2004**

# LOKALPLAN

7.18.1



**Høje-Taastrup Kommune**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 7.18.1**

**Seniorbofællesskab på Bondehøjgårds areal i Sengeløse**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 7.18.1

### Indhold:

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Historie – eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning .....	7
Tilladelser mv. fra andre myndigheder .....	9
Bæredygtig udvikling .....	11

<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>12</b>
----------------------------------	-----------

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

### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Bebyggelsesplan for området
- Bilag 3: Facadeprofiler
- Bilag 4: Eksempler på husenes indretning

## Redegørelse

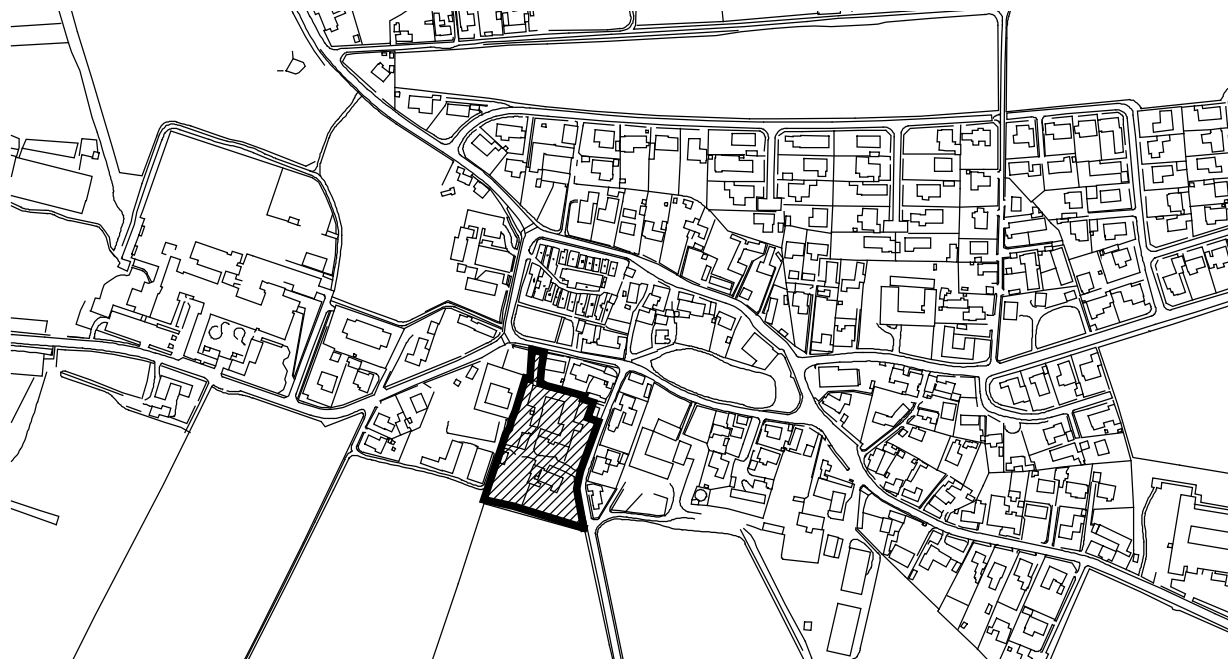
### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 7.18.1 omfatter et område vest for Bondehøjvej i den sydlige udkant af Sengeløse landsby. Området afgrænses mod øst af Bondehøjvej, mod syd af åbent land, mod vest af Skyttegård og mod nord af bebyggelserne langs sydsiden af vejen Ved Kæret. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres et seniorbofællesskab i ét plan i området.



### Baggrund og formål med lokalplanen

#### Landsbyen

Sengeløse Landsby har ca. 2.400 indbyggere. I løbet af de kommende år vil antallet af ældre stige relativt markant. Over 90 % af den samlede boligmasse udgøres af fritliggende huse – hvoraf ca. 65 % er på mere

en 120 m<sup>2</sup>. Der er i dag, og der vil i tiden fremover være et stigende behov for mindre boliger i landsbyen – ikke mindst boliger for ældre mennesker som ønsker at blive boende i landsbyen. Derfor er det en af kommunens målsætningerne for Sengeløses udvikling, at nye boformer, herunder særligt mindre og ældre-egnedede boliger, indpasses i landsbyen. Byrådet har endvidere besluttet at ville arbejde for, at en del af byggemulighederne i Sengeløse søges realiseret bl.a. som ældreboliger og bofællesskaber – boliger der opfylder ældres behov for tæt naboskab og tryghed. (Kommuneplan 2000 Høje-Taastrup kommune 2000-2012).

### **Bondehøjgård**

Bondehøjgård indgik i forundersøgelsen til "Projekt nye boformer i landdistrikterne", der skulle afdække muligheder for at etablere et seniorbofællesskab i den eksisterende landsbybebyggelse. Forundersøgelsen konkluderer, at bygningerne er dårligt vedligeholdt, og det vil være meget kostbart at renovere ejendommen til seniorboliger. Men samtidig viste projektet, at ejendommen har en god beliggenhed til formålet og et stort grundareal. Efterfølgende har en privat grundejer vist interesse for at etablere et seniorbofællesskab i området

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at Bondehøjgård nedrives. Det eksisterende parcelhus (Bondehøjvej 4E) indenfor lokalplanens område vil blive ombygget og indgå som en del af seniorbofællesskabet som hhv. bolig samt fælleshus.

### **Lokalplanens konkrete formål**

Formålet med lokalplan 7.18.1 er at give mulighed for at et realisere et foreliggende projekt for etablering af et seniorbofællesskab indenfor lokalplanens område og derved følge op på kommuneplanens intentioner for udviklingen af Sengeløse landsby. Projektet omfatter et seniorbofællesskab - en lav boligbebyggelse bestående af 17 boliger samt fælleshus. Bebyggelse er forbeholdt personer over 50 år som ikke har hjemmeboende børn. Dette sikres ved at der tinglyses en deklaration herom. Bebyggelsen etableres som andelsboligbebyggelse.

Endvidere er det lokalplanens formål at fastlægge en principiel samlet bebyggelsesplan for herigennem at sikre, at kommunens målsætning om at nye bosætninger indpasses i landsbyernes bebyggelsesstruktur bliver fulgt.

## Historie – eksisterende forhold **Fortelandsbyen**

Sengeløse er en landsby hvor en række karakteristiske træk fra den middelalderlige landsbystruktur fortsat er synlige. Sengeløse er et godt eksempel på en såkaldt fortelandsby, hvor landsbyens gårde har ligget tæt sammen omkring en større pladsdannelse i midten – kaldet en forte. Denne struktur er typisk for det traditionelle østdanske kulturlandskab der tog form allerede i den tidlige middelalder. I dag er strukturen stadig let genkendelig ved det cirkulære gadeforløb (Ved Kæret, Landsbygaden og Sognevangen) omkring gadekæret som ligger på den gamle forte og som grænser op til kirkens område.

De ældste kort over Sengeløse viser, at landsbyen i 1600-tallet rummede 16 gårde og 12 jordløse huse som fæstede under det nærliggende Cathrineberg gods – herunder Bondehøjgård som denne lokalplan omfatter. Landsbyen blev udskiftet i perioden 1790-1792. Landsbyens nærhed til Vadsbys jorder og moseområderne nord for landsbyen betød at der ikke kunne foretages en ren stjerneudskiftning af landsbyen. Man lod 8 gårde blive liggende i landsbyen – bl.a. Bondehøj gård – mens resten blev flyttet ud på de jordlodder de blev tildelt. Fordelingen af jord til de 8 gårdeder kunne blive i landsbyen kom til at stråle som en kvart stjerne ud fra landsbyen. Denne udskiftningen af landsbyens jorde aftegner sig fortsat i landskabet vej markskel, vejforløb og andre landskabstræk. Lokalplanen omfatter således en ejendom hvor skellene mod øst (Bondehøjvej) og mod vest (mod Skyttegård) fortsat forløber som de gjorde efter udskiftningen i 1790'erne.

### **Landsbysamfundets forandring**

Sengeløse er som landsbyerne generelt voldsomt præget af den omstrukturering fra udpræget landbrugs-samfund til industri og service samfund som har fundet sted siden 1950'erne. Der er i dag intet husdyrhold tilbage i de gamle gårdbebyggelser i landsbyen – og hovedparten af gårdene har enten forpagtet eller helt frasolgt jorden. Dette gælder bl.a. Bondehøj gård. Mange landbrugsbygninger bruges i dag til forskellige former for fremstillings- og håndværksvirksomhed som ikke har nogen tilknytning til landbrugserhvervet.

Men udviklingen har ikke udvisket landsbyens historiske træk. Udbygningen er altovervejende sket i nye selvstændige kvarterer. I den sydlige del af den gamle

landsby, hvor bl.a. Bondehøjgård ligger, er bebyggelserne omgivet af hække, busketter og med mange store træer ud mod det åbne land som bebyggelserne har ligget der gennem generationer.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål forbeholdt seniorer. Bebyggelsen skal opføres i ét plan ud fra en samlet bebyggelsesplan for området. Bebyggelsen består af mindre sammenbyggede huse.

Desuden er det intentionen, at bebyggelsen forholder sig til sin placering på grænsen mellem den bebyggede landsby og det åbne land. I den nordlige del af området vil husene derfor skulle placeres som en gårdlignende bebyggelse omkring en central gårdsplads, mens husene på den sydlige del af området er placeret mere frit i åbne grønne omgivelser. Der er dog også i denne del af området en mindre fælles pladسدannelse. På denne måde skal bebyggelsesplanen sikre, at byggeriet indpasses i den eksisterende bebyggelsesstruktur i landsbyen.

Lokalplanen fastlægger, at husenes indgange er orienteret mod bebyggelsens fællesarealer. Ved indgangen har alle huse et aflåseligt udhus samt en mindre belagt terrasse. Husene vil desuden få en mere privat have der vender væk fra arealerne, og er forbundet med husenes terrasser. Haverne er adskilte fra nabhaverne ved en vægkonstruktion som er placeret vinkelret på husene.

Lokalplanen fastlægger i relation hertil bestemmelser om evt. etablering af glasinddækning af terrasserne. Til hvert hus hører en mindre gårdhave placeret i den fælles gårdsplads eller i det grønne fællesareal mellem husene. Haverne kan omkranses af lave hække. Endvidere skal der etableres et fælleshus som ramme for sociale aktiviteter i bebyggelsen

Det er intentionen, at bebyggelsen på en gang vil opfylde ældre beboeres ønske om fællesskab, tryghed og privatliv. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at husene skal opføres i ét plan med en taghældning på mellem 25 og 30 grader. Dette afviger fra bestemmelsen i den gældende lokalplan 7.18 der fastlægger en taghældning på mellem 40 og 55 grader. Afvigelsen skyldes, at en sådan taghældning er overflødig da husene kun opføres i ét plan. Tagene skal belægges med tagsten. Facaderne udføres som skalmur i tegl.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om at sti-områder skal have en fast belægning som klostersten



eller lignende - ved kørevej suppleret med græsarmering. Gårdanlægget mod nord får fast belægning rundt langs husene, hvor der også bliver mulighed for mindre private områder ved husenes indgange.

De væsentligste store træer bevares. Lokalplanen rummer desuden bestemmelser om anlæg af parkeringspladser, om en specifik belysning i området, om etablering af faciliteter til fælles renovation mm. samt om etablering af adgangsveje fra hhv. Bondehøjvej og Ved Kæret.

Sidstnævnte er afgørende for at sikre at seniorboligbebyggelsen kan blive en integreret del af Sengeløse Landsby.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2001**

Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har i høringsperioden gjort indsigelse mod såvel forslag til kommuneplantillæg 2000.14 og forslag til lokalplan 7.18.1. Dette var en konsekvens af, at HUR i maj 2002 var blevet omgjort i Naturklagenævnet i sagen om 3 kommuneplantillæg for tæt-lav seniorbofællesskaber uden for det stationsnære område i Taastrup. Naturklagenævnet afgjorde at der i Regionplan 2001 for Københavns Amt er tale om: "en ganske klar regionplanbestemmelse om åben/lav bebyggelse for ikke stationsnær lokalisering". Da der i denne sag ligeledes er tale om tæt-lav boliger uden for det stationsnære område, måtte HUR derfor også gøre indsigelse mod ovenfor nævnte forslag.

HUR har i august 2002 indkaldt ønsker fra kommunerne om ny boligrummelighed og nye arealer til boligformål, som der kan dokumenteres akut behov for inden udgangen af 2005. Arealønskerne må desuden ikke foregribe Regionplan 2005. På baggrund af de indkomne ønsker fra kommunerne har HUR besluttet at iværksætte udarbejdelsen af et regionplantillæg om "Akut udlæg af nye boligarealer". Arealet omfattet af forslag til kommuneplantillæg 2000.14 (og dermed denne lokalplan) er medtaget i høringsforslaget. HUR har vedtaget regionplantillægget endeligt på HUR-rådets møde den 23. januar 2004.

Byrådet kan herefter godkende såvel kommuneplantillæg 2000.14 som Lokalplan 7.18.1 endeligt.

### **Kirkebyggelinie**

Lokalplanområdet ligger indenfor den i Regionplan

2001 for Københavns Amt udlagte beskyttelseszone på 750 m omkring Sengeløse Kirke. Det fremgår af Regi-onplan 2001, at der ikke kan opføres bygninger, tekni-ske anlæg mv. medmindre det er godtgjort, at hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet ikke herved tilsidesættes. Det er Natur-beskyttelsesloven der i øvrigt indeholder bestemmelser om beskyttelseslinier. Det fremgår heraf, at det indenfor 300 meter fra en kirke er forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Det fremgår også, at for-buddet mod bebyggelse ikke gælder i tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse.

Sengeløse kirke er omgivet af bymæssig bebyggelse. Den planlagte bebyggelse opføres i ét plan og er ikke noget sted over 8,5 meter højt. Desuden er hovedpar-ten af byggeriet placeret hvor den tidligere gård Bon-dehøjgård lå. I denne nordlige del af området skal hu-sene placeres omkring en central gårdplads, mens hu-sene i den sydlige del er placeret mere frit i åbne grønne omgivelser. På denne måde er det, som det også er beskrevet tidligere i afsnittet om Lokalplanens indhold, sikret, at byggeriet indpasses i den eksiste-rende bebyggelsesstruktur i landsbyen. Indkigget til kirken fra Bondehøjvej og Ågesholmsvej ændres ikke væsentligt i forhold den tidligere bebyggelse.

### **Kommuneplan 2000**

Som tidligere beskrevet følger lokalplanen op på inten-tionerne i Kommuneplanen om at tilvejebringe et mere varieret boligudbud i Sengeløse Landsby. Konkret bi-drager lokalplanen til at der kan etableres gode, mindre boliger til den voksende gruppe af ældre der ønsker at blive boende i landsbyen. Boligerne skal opfylde æl-dres behov for tæt naboskab og tryghed – og samtidig indrettes tidssvarende. Det er ligeledes i overensstem-melse med kommuneplanens intentioner, at lokalpla-nen stiller krav om, at byggeriet skal respektere belig-genheden i den sydlige del af den gamle Sengeløse Landsby (Kommuneplan 2000 Høje-Taastrup kommune 2000-2012).

Det fremgår af kommuneplantillæg 2000.11, at lokal-planen omfatter et område som ligger indenfor ho-vedområdet Sengeløse landsby. Tillægget erstatter bestemmelserne i Kommuneplan 2000 om afgrænsnin-gen af Sengeløse landsby.

Imidlertid fastlægger kommuneplantillæg 2000.11 ikke nogen rammebestemmelser for anvendelsen af den del

af lokalplanens område som ikke er en del af rammeområde 411. Nærværende lokalplan ledsages derfor af kommuneplantillæg 2000.14 som fastlægger rammebestemmelser for området anvendelse. Kommuneplantillægget erstatter kommuneplanens rammebestemmelser for matrikel 8l (del af rammeområde 411).

Ifølge kommuneplantillæg 2000.14 omfatter lokalplanen således en del af rammeområde 415. Området kan anvendes til haveboliger (række-, gård- og parcelhuse o.l.). Der kan etableres seniorboliger.

Grundstørrelsen for åben-lav bebyggelse skal som minimum være 700 m<sup>2</sup> og for tæt-lav bebyggelse 300m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage. Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet. Til parkeringsformål skal der minimum udlægges et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

### **Lokalplan 7.18**

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 7.18. Lokalplan 7.18 aflyses for det område som er omfattet af nærværende lokalplan.

### **Zoneforhold**

Matr.nr. 8l og 69, Sengeløse er beliggende i byzone. Matr. nr. 8a Sengeløse er beliggende i landzone. Høje-Taastrup Kommune er zonemyndighed. Med lokalplanens vedtagelse overføres matr. nr 8a til byzone.

### **Tilladelser mv. fra andre myndigheder**

Lokalplanen omfatter et ikke-stationsnært område uden for det samlede byområde i Fingerbyen. Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i landzone (som med vedtagelsen af lokalplanen overgår til byzone).

Der findes i dag 6 boliger indenfor lokalplanens område. Lokalplanen muliggør etablering af i alt 18 boliger. HUR kunne derfor, i første omgang, ikke acceptere den forøgelse af boligrummeligheden som såvel kommuneplantillæg og lokalplan lagde op til. Det har derfor været en forudsætning for Lokalplanens virkeliggørelse at Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) den 23. januar 2004 har vedtaget det førnævnte regionplantillæg om Akut udlæg af nye boligarealer.

### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

Det anbefales at området udgraves arkæologisk forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

**Bæredygtig udvikling**

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge den fremtidige arealanvendelse indenfor delområde A til ældre-venlig lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus.
- at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for lokalplanens område.

### § 2. Områdets afgrænsning

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

Matr. nr.: 8a, 8l samt 69 alle Sengeløse By, Sengeløse

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 23. april 2002 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles som det fremgår af bilag 1 i følgende områder:

- Område A: Boliger for ældre, med tilhørende fælleshus (seniorbofælleskab)
- Område B: Enfamiliehus, havebolig

#### Zonestatus

Matr.nr. 8l og 69, Sengeløse er beliggende i byzone. Matr. nr. 8a Sengeløse er beliggende i landzone. Høje-Taastrup Kommune er zonemyndighed. Med lokalplanens vedtagelse overføres matr. nr. 8a til byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

#### Område A:

- Området må kun anvendes til seniorbofælleskab i form af en lav havebolig-bebyggelse med tilhørende fælleshus.

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives*

*visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

#### **Område B:**

- Området må kun anvendes til ét fritliggende enfamiliehus, havebolig.

#### **Område A og B**

Der må ikke indenfor lokalplanens område drives nogen form for erhverv fra ejendommen udover, hvad der er normalt for et boligområde. Den pågældende virksomhed må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til indenfor lokalplanområdet, eller behov for skiltning.

### **§ 5. Udstykning**

- Området kan udstykkes således at delområde A og B hver udgør én matrikel.
- Ejendomme indenfor delområde B skal have et areal på minimum 700 m<sup>2</sup>.

### **§ 6. Veje og stier**

- Adgangsveje og stier indenfor lokalplanens område udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Asfalterede vej- og stiarealer skal opbygges efter de af Byrådet vedtagne retningslinier.
- Adgangsvejene til området belægges med asfalt, som knuste fine sten drysset i varm asfalt, i en bredde af 6 meter.
- Adgangsvejen fra Bondehøjvej til både område A og B anlægges langs nordskellet af delområde B som privat fællesvej. Overkørslen til Bondehøjvej anlægges med vinger.
- Adgangsvejen fra Ved Kæret til område A anlægges for såvel kørende og gående. Adgangsvejen anlægges over den nødvendige del af matr. nr. 69 som privat fællesvej.
- Alle stiarealer udføres med en belægning som klostersten – ved køreveje suppleret med armeret græs - i en samlet bredde på 4,0 meter.
- Der skal være mulighed for kørende adgang via de befæstede fællesstier til samtlige boliger.
- Adgangs- og stiarealer skal udformes så de kan benyttes af personer hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.

Veje og stier skal forsynes med belysning, som ho-

vedregel i form af lave lys-pullerter, hvor der ikke fra belysning opsat på husene er tilstrækkeligt med lys.

## § 7. Parkering

### Delområde A:

- Indenfor delområde A skal der anlægges minimum 25 faste parkeringspladser samt 2 ekstra parkeringspladser. Af de 25 faste parkeringspladser skal 4 udlægges til parkering for bevægelseshandicappede.
- Parkeringspladserne skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og belægges med asfalt (som knuste fine sten drysset i varm asfalt).
- Parkeringsarealer skal forsynes med belysning tilpasset områdets øvrige belysning.
- Der må ikke indenfor lokalplanens område parke- res eller hensættes køretøjer over 3.500 kg.

### Delområde B:

Indenfor område B skal der anlægges 2 parkeringspladser.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde A:

- Bebyggelsen skal have et omfang og en placering som det i princippet er angivet på kortbilag 2
- Bebyggelsen skal fremstå som en åben og lav bebyggelse bestående af dobbelte længehuse samt et længehus med 4 boliger.
- Husene i den nordlige del af grunden skal placeres således at de danner en gårdlignende struktur omkring en fælles gårdsplads. I den sydlige del af området kan dobbelthusene ligge mere frit i de grønne omgivelser.
- Der må ikke etableres fritliggende garager, carporte eller udhuse indenfor lokalplanens område bortset fra mindre skure til fælles renovation mm.

### Delområde A og B:

- Bebyggelsen må kun opføres som længehus i et plan.



- Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 25.

### § 9. Bebyggelsens udseende

- Bygninger skal opføres som længehuse med forskellige karnapper og øvrige tilbygninger i princippet som angivet på kortbilag 3 og 4.
- Husene skal opføres i et plan med en taghældning på mellem 25 og 30 grader i princippet som angivet på kort bilag 3. Tagene belægges med tagsten.
- Facaderne og gavle skal udføres med skalmur af teglsten.
- Vinduer skal være sidehængt oplukkelige.

#### Udhuse

- Udhuse skal udføres i vandret lærketræsbelægning (25 x 130).

#### Glas overdækket terrasse

Som en integreret del af facadeudtrykket kan der etableres glasoverdækket terrasse.

- Terrasse udlægges i ca. 100 mm. under sokkelkant og der trækkes en rampe op i flisebelægningen til terrassedøren.
- Glastaget udføres i en spærkonstruktion belagt med klart glas i en aluminium montagesystem. Spærene fæstnes til facaden i tagrendehøjde og er sadlet på den lave side med en vandret bærende bjælke der bæres af to stolper.

#### Andet

- Krav til facader, tagflader og gavles udformning kan fraviges hvor dette er nødvendigt for at forsyne en eller flere bygninger med vedvarende energi.
- Parabolantenner skal placeres således at parabolens overkant ikke rager højere op end 1,80 meter over det omgivende terræn.

### § 10. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer indenfor delområde A skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 2. dvs:

Der skal udføres et befæstet område ved indgangene til husene som terrasse samt en terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>

ved husenes havesider.

- Gårdanlægget mod nord skal anlægges med belægning ud mod husene og med mindre gårdhaver placeret i den centrale del af gårdspladsen. Gårdhaverne skal omgives af lave buxbomhække (max. 50 cm høje). Gårdanlægget skal forsynes med passende belysning, som hovedregel lave lyspullerter.
- Midt på gårdspladsen kan der plantes et større egnstypisk træ som f.eks. eg, ask eller lind.
- I den sydlige del af delområde A skal der etableres en mindre pladsdannelse med fast belægning som klostersten eller lignende mellem de to sydligste dobbelthuse. Pladsen skal forsynes med belysning.
- Midt på pladsen kan der plantes et større egnstypisk træ som f.eks. eg, ask eller lind.

Indenfor Delområde A må der i matrikelskellet mod syd ikke plantes hække mm. i en højde af mere 1.2 meter.

- Alle eksisterende større træer skal så vidt muligt bevares.
- Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte.
- Permanent oplagring udenfor bygninger samt henstilling af campingvogne, både og uindregistrerede biler mm. må ikke finde sted.

### **§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg**

Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal tilsluttes:

- Kollektiv varmforsyning (naturgas)
- Kommunal vandforsyning.
- Kommunal spildevandskloakering
- Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovation. Der skal afsættes arealer til opbevaring af affald og genbrug fra bebyggelsen

### **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal følgende forhold være etableret:

- De i § 6 nævnte veje og stiforbindelser med belys-

ning.

- De i § 7 nævnte parkeringsarealer med belysning.
- De i § 10 nævnte gårdspladser, terrasser og øvrige belagte arealer
- De i § 10 nævnte gårdhaver og øvrige grønne fællesarealer
- De i § 11 nævnte lednings- og forsyningsanlæg.
- Grundejerforening jf. §13.

### § 13. Grundejerforening

- Der skal oprettes en ejer-/lejer-/andelsforening med medlemspligt for ejere/ lejere/ andelshavere indenfor lokalplanens delområde A.
- Foreningen skal senest være oprettet når der gives ibrugtagningstilladelse jf. §12.
- Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- Foreningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier samt fællesarealer og beplantning indenfor lokalplanområdet.

### § 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 7.18, tinglyst den 25. juli 2001, ophæves for det område som nærværende lokalplan omfatter.

### § 15. Lokalplanens retsvirkninger

*Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*

*Princippet 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 sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

*Byrådet har efter planlovens be-*

### Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågæl-

*stemmelser 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.*

### **Vedtagelsespåtegning**

dende (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.

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 17. februar 2004.

Anders Bak  
Borgmester

/

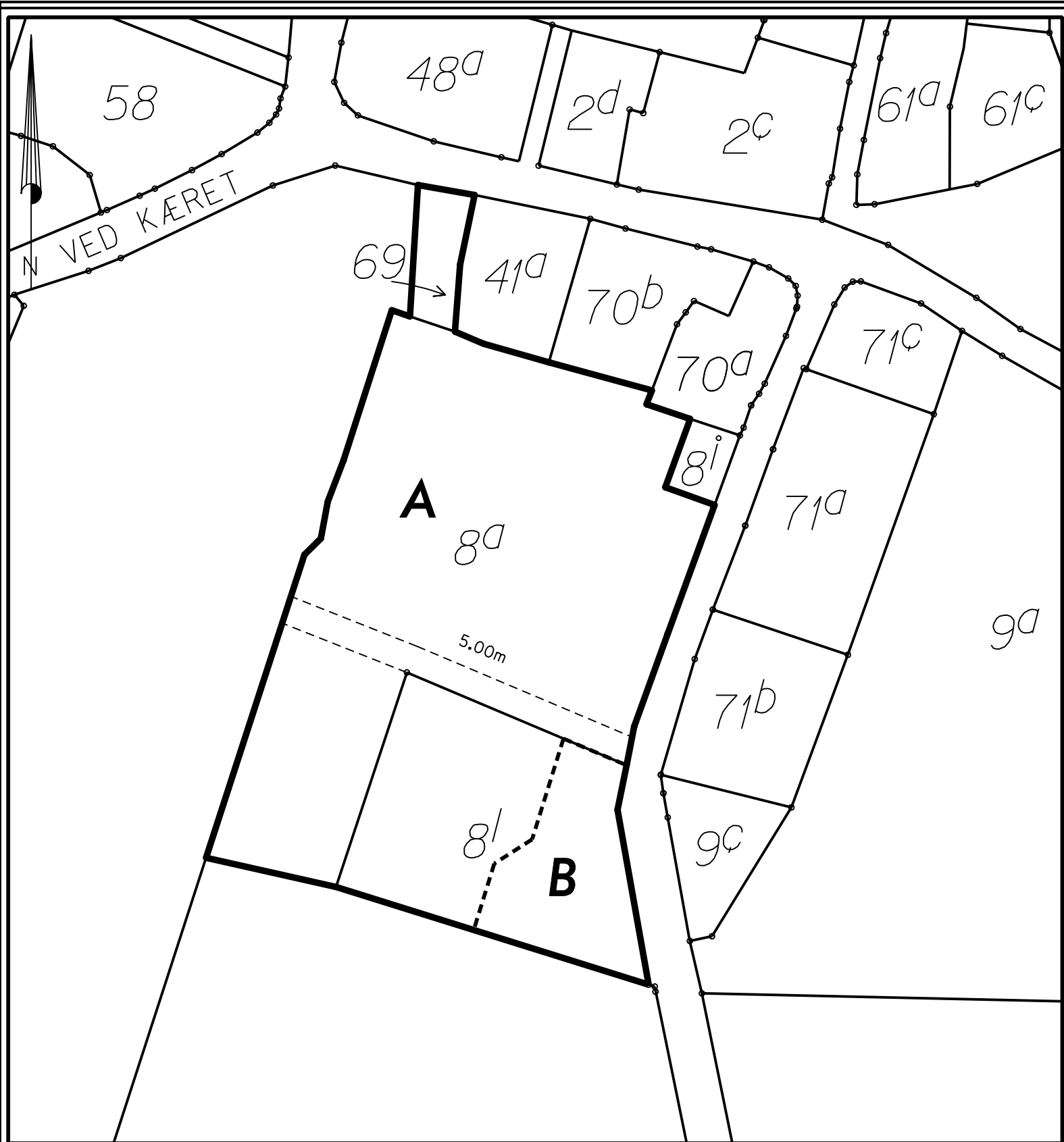
Jacob Nordby  
teknisk direktør

Tinglyst den 23.02.2004 under nr. 4807.

Retten i Taastrup den 26. 02.2004.


Sign.

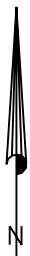
Elise Black Jensen



- Lokalplangrænse
- - - - -** Delområdegrænse
- A** Områdebetegnelse

Bilag 1

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<small>Teknik- og Miljøcenter</small>		<small>Lokal: 1282</small>
Lokalplan 7.18.1		DATO 23. apr. 2002	
Lokalplanområdets afgrænsning		MÅL 1: 1000	
		JOUR.NR.: 3201	



41a mf 1

Fremtidig Indkørsel

10 P pladser

haver

Bondehøjvej

gårdbaver

fælles gårdsplads

gårdbaver

have

haver

H

7 P pladser

haver

H

8 P pladser

eks. træ

Indkørsel

3a

P.

evt. fælleshus

haver

haver

skel parcel 700m<sup>2</sup>

fælles gårdsplads

haver

haver

evt. fremtidig  
bebyggelse

8a

## Bilag 2



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Teknik- og Miljøcenter

Lokal: 1282

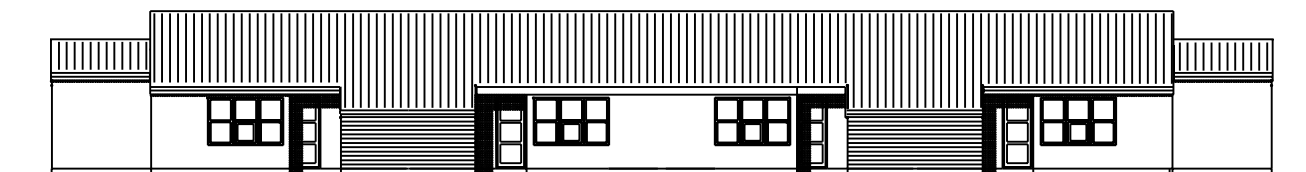
Lokalplan 7.18.1

Bebyggelsesplan

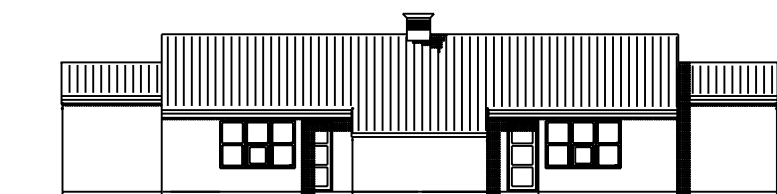
DATO 23. apr. 2002

MÅL

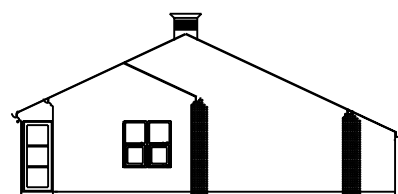
JOUR.NR.: 3201



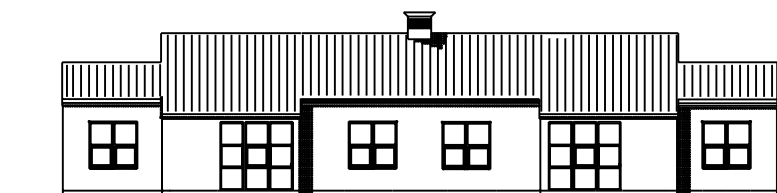
*Indgangsfacade for længehus med 4 boliger*



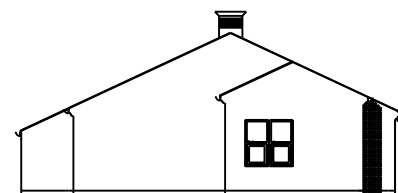
*Indgangsfacade for længehus med 2 boliger*



*Gavlparti*



*Havefacade for længehus med 2 boliger*



*Gavlparti*

*Bilag 3*



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Teknik- og Miljøcenter

Lokal: 1282

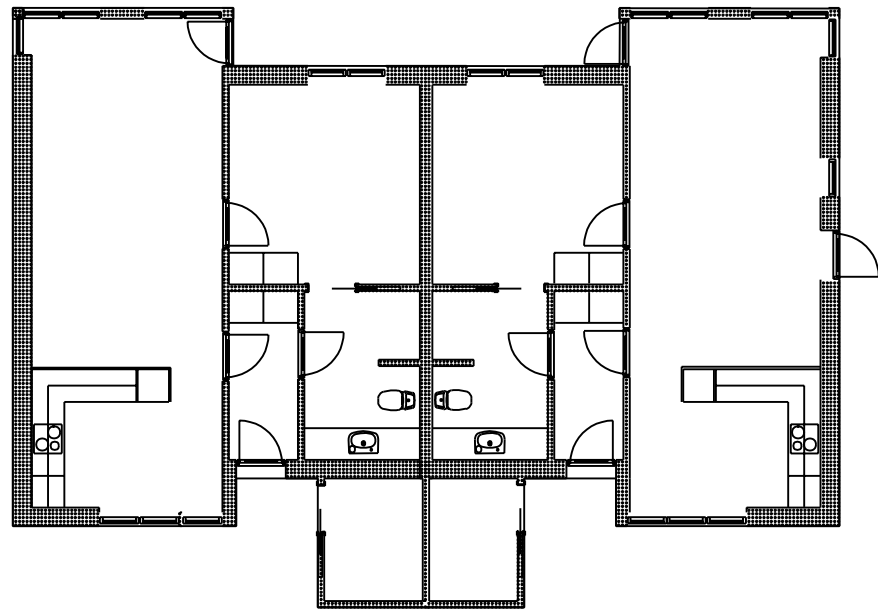
Lokalplan 7.18.1

Facadeprofiler

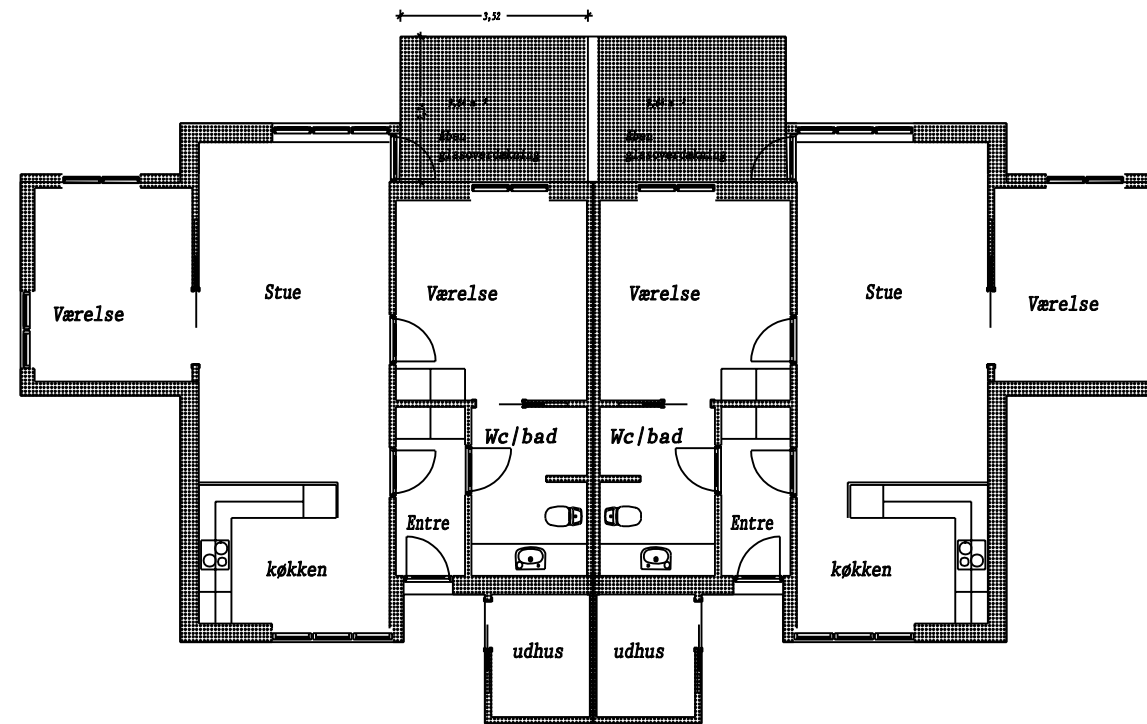
DATE 23. sep. 2002

MÅL

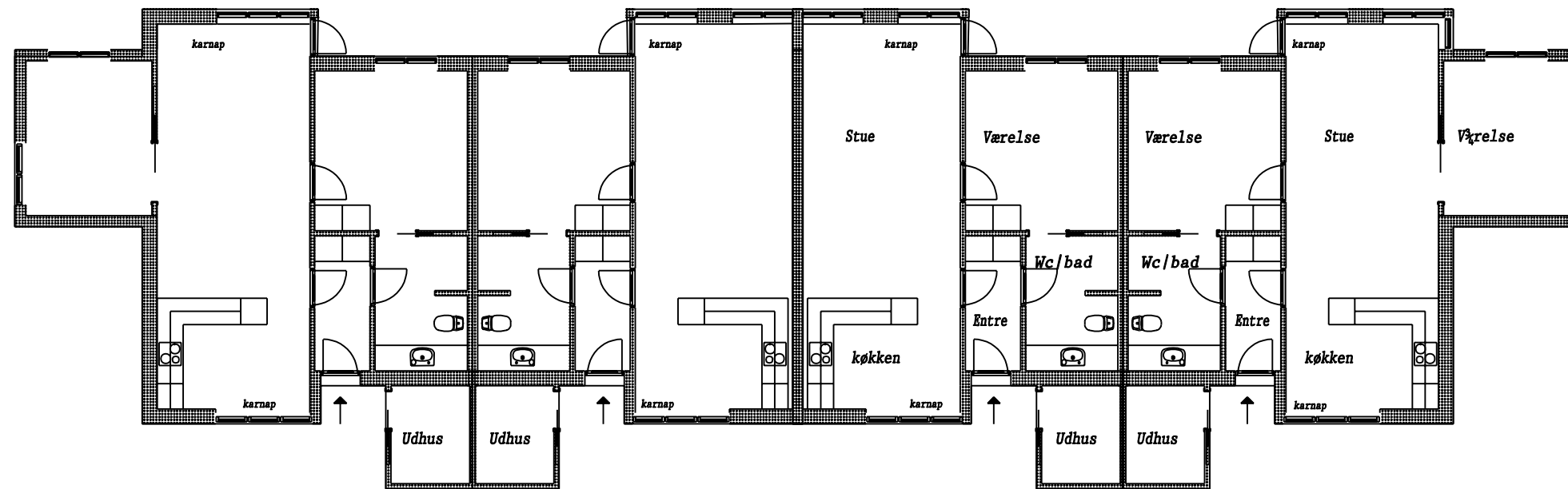
JOUR.NR.: 320



Plan for 2 boliger med 2 værelser



Plan for 2 boliger med 3 værelser



Plan for 4 boliger

