



Lokalplan 7.27

Kolonihaver ved Solager A
Vridsløsemagle



**Høje-Taastrup
Kommune**



**Høje-Taastrup
Kommune**

Lokalplan 7.27

Kolonihaver ved Solager A

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.27

Indhold:

Redegørelse 3

Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	3
Miljøvurdering	4
Tilladelser fra andre myndigheder	4
Bæredygtig udvikling	5

Lokalplanens bestemmelser 6

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

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelkort
- Bilag 3: Plan Over fællesarealer m.m.

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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 fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 7.27 omfatter et kolonihaveområde umiddelbart nord for Vridsløsemagle landsby. Sammen med Solager B, Porsemosen og det omkringliggende åbne land indgår kolonihaveområdet i et større rekreativt område.

Områdets afgrænsning fremgår af bilag 1, 2 og 3.

Baggrund og formål med lokalplanen

Københavns Amt fremlagde i 2000 en samlet plan for vestegnens moser, der også er tiltrådt af Høje-Taastrup Kommune.

I denne plan er det skitseret, at Solager A deles så området nord for søen overgår til det åbne land, mens arealet syd for søen bliver udlagt gennem lokalplan til kolonihaver.

Høje-Taastrup Kommunes byråd vedtog i 2006 en beslutning om udarbejdelse af lokalplan for arealet syd for søen. Lokalplanens formål er at ændre områdets anvendelse fra nyttehaver til kolonihaver.

Lokalplanens indhold

Kolonihaveområdet Solager A omfatter et område syd for søen.

Denne lokalplan regulerer bebyggelsen og haveloddernes størrelse.

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse fra nyttehaver til kolonihaver. Områdets hovedstruktur forbliver som hidtil. Det betyder, at afgrænsningen af områdets haver, fællesarealer, veje, tilkørselsforhold m.m. ikke ændres.

Forhold til anden planlægning

Fingerplanen

Lokalplanens område ligger i et område, som i Fingerplanen er udlagt til grøn kile. De grønne kiler er reserveret til friluftslandskab med en klar adskillelse mellem by og land. De grønne kiler er karakteriseret ved bl.a. skovområder, søer og fritidsområder.

Etablering kolonihaver gennem denne lokalplan, er efter Høje-Taastrup Kommunes vurdering, i forlængelse med intentionerne for de grønne kiler i Fingerplanen.

Regionplan 2005

Af regionplanens retningslinje 3.2.7 fremgår det, at kommunerne ved lokalplan skal sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m², samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Kommuneplan 2006

Området er i Kommuneplan 2006 en del af rammeplanen for arealer uden for hovedområderne. Arealer udenfor hovedområderne skal som altovervejende hovedregel anvendes til lanbrug/gartneri og til rekreative formål.

Lokalplan 7.27 forudsætter derfor udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Zoneforhold

Området er i dag i landzone og forbliver i landzone.

Lokalplan 7.27 giver mulighed for på hvert havelod:

- at opføre ét kolonihavehus på 50 m²
- at opføre én overdækket terrasse på 15 m² og
- at opføre op til to stk. udhuse på samlet 17 m².

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Høje-Taastrup Kommune har foretaget screening af lokalplan 7.27, og vurderer på baggrund heraf, at lokalplanen ikke giver anledning til krav om udarbejdelse af miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ændringen vil ikke medføre væsentlige konsekvenser hverken for Sengeløse By eller de omkringliggende naturområder.

Lokalplanen lovliggør de eksisterende aktiviteter og giver mulighed for at give bebyggelsen i området et mere permanent udtryk, herunder give mulighed for etablering af vand og kloak i området. Det er hensigten, at områdets karakter og landskabelige udseende med tiden vil nærme sig Solager B.

Det er et formål med lokalplanen, at der fysisk vil være stor forskel mellem kolonihaverne og de omkringliggende fredede områder.

Områdets hovedstruktur forbliver som hidtil. Det betyder, at afgrænsningen af områdets 52 haver, fællesarealer, veje, tilkørselsforhold m.m. ikke ændres.

Ved at give mulighed for at opføre bebyggelse af permanent karakter med vand- og afløbsfunktioner gives der mulighed for, at området kan bruges hyppigere og af flere personer.

Kommune har samlet vurderet, at en eventuel øget aktivitet som følge af lovliggørelse af de eksisterende aktiviteter ikke udløser behov for en miljøvurdering af lokalplanen.

Miljøvurdering

Tilladelser fra andre myndigheder

Kolonihaveloven

Solager A bliver udlagt til et varigt kolonihaveområde og omfattet af lov om kolonihaver. Et varigt kolonihaveområde kan

kun i helt særlige tilfælde nedlægges. Bebyggelsen i kolonihaveområder ikke må anvendes til helårsbeboelse, og kommunen har ikke mulighed for at dispensere herfra.

Fortidsminder

Der er **begrundet formodning** om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Skovbyggelinje

Kolonihaveområdet er underlagt en skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Miljøministeriet har givet tilsagn om at ophæve skovbyggelinjen. Lokalplanens indhold og retsvirkninger forudsætter, at Miljøministeriet ophæver skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

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 positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme 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 fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, og sikre området til kolonihaveformål, både i benyttelse og udseende.

Lokalplanen søger at skabe rammen for et grønt, attraktivt kolonihaveområde med haver og kolonihavehuse af høj standard.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 8 a Vridsløsemagle By, Sengeløse, samt alle matrikler der efter den 17.juni 2008 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zone-status

Området forbliver i landzone.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser der efter planlovens § 35, stk. 1, er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 4. Områdets anvendelse

Området udlægges til kolonihaveformål med tilhørende fælles friarealer.

Helårsbeboelse inden for lokalplanens område er ikke tilladt. Natophold er kun tilladt i perioden 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til nødvendige ophold (ferier, weekends og lignende).

§ 5. Udstykning

Området er opdelt i 52 havelodder. Fælles areal kan ikke inddrages til privat formål.

De enkelte havelodder kan ikke opdeles yderligere eller matrikuleres selvstændigt.

§ 6. Veje og stier

Adgangsvejen til lokalplanområdet er udlagt som privat fællesvej. Vejens tværsnit skal som minimum være 5 meter. Øvrige veje og stier indenfor lokalplanområdet betragtes som interne veje. De interne veje skal minimum være 3 meter i tværsnit.

Vejene må kun befæstes med grus.

Vejens beliggenhed er vist på bilag 3.

Ved vejtilslutning mellem ovenfor nævnte veje forudsættes hjørneafskæringer- og oversigtslinjer foretaget i medfør af vej- og byggelovgivningen.

Der må til de enkelte havelodder kun være adgang fra de interne veje og stier (ikke fra adgangsvejen).

§ 7. Parkering

Parkering kan ske på parkeringsareal ved eget havelod eller på den fælles parkeringsplads ved indgang til kolonihaveområdet. Se kort bilag 4.

Parkering må ikke ske på veje i kolonihaveområdet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Der kan på det enkelte havelod etableres ét kolonihavehus på max. 50 m², én overdækket terrasse på max. 15 m² samt op til to stk. udhuse på samlet max. 17 m².

2. Ved sammenbygning af udhus, skure eller drivhus med kolonihavehuset, må der ikke etableres direkte adgang mellem bygningerne.

3. I tilknytning til kolonihavehuset må der opføres én overdækket terrasse. Den overdækkede terrasse skal være åben i fuldt lysmål i mindst den ene side, da terrassen ellers indgår i kolonihavehusets bebyggede areal.

4. Der kan opføres ét drivhus på max. 10 m² og med en maksimal højde på 2,2 m. Drivhuse indgår i udhusenes areal.

5. Legehuse indgår i udhusenes areal.

6. Der må ikke opføres garager og carporte i lokalplanens område.

7. Kolonihavehuse skal opføres med minimum en hældning på 10 grader.

8. Bebyggelsen må kun opføres i én etage og må ikke gives en større højde end 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekanter. Bygningens totale højde må ikke overstige 4 m.

9. Al bebyggelse inkl. overdækninger, drivhuse m.m. på de enkelte havelodder skal placeres mindst 2,5 m fra nabolod, interne veje, adgangsvej, stier, fællesarealer m.m.

10. Kolonihavehuse, overdækninger, skure, drivhuse og udhuse skal placeres med facade eller gavl parallelt med de øst/vestgående havelodsgrænser.

12. Der må ikke etableres kælder, og gulve må max. placeres 0,5 m over terræn (niveauplan).

13. Der må på de enkelte havelodder kun installeres vand-skyllende toiletter.

§ 10. Bebyggelsens udseende

1. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

2. Bebyggelsens facader, bortset fra drivhuse, skal fremstå som enten trykimprægneret træ, ru træ, ubehandlet eller behandlet med produkter, hvis farveskala er indenfor jordfarver.

3. Tagmaterialer skal være lette, og må ikke være blanke eller reflekterende. Lette tagmaterialer er f.eks. tagpap, metalplader og eternit, men ikke tegl, betontegl o.l.

4. Murværk og pudsede facader må ikke anvendes.

§ 11. Ubebyggede arealer

1. Hegning af havelodder må kun etableres som levende hegn.
2. Ubebyggede arealer på de enkelte havelodder skal anlægges som have med planter, buske og træer, som er hjemmehørende i Danmark.
3. Busser, lastbiler, campingvogne, både og lignende må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.
4. Der må ikke være oplag i form af langtidsparkerede biler, containere, affald og lignende.
5. Der skal være etableret et tæt beplantningsbælte ved skel langs adgangsvejens vestside som skærm mod naboejendommene. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende arter.
6. Det fælles friareal langs naboskellet mod øst skal være åbent og græsklædt.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Regnvand skal nedsives. Nedsivningsanlæg for regnvand skal overholde Bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelsesloven.

Al vandforsyning til området skal tilsluttes offentlig vandforsyning. Al spildevand fra bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Lokalplanens område er i Høje-Taastrup Kommunes spildevandsplan udlagt til fremtidigt kloakeret område.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Der skal forinden et hvert byggeri udfærdiges målsatte bygningstegninger visende de nye eller udvidede bygninger i målestok mindst 1:100, og situationsplan som viser hele haveloddet med alle eksisterende og nye bygninger m.m. i måleforholdet 1:200. Der skal desuden redegøres for anvendte materialer til tag og ydervægge.

2. Byggerier, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser, må kun påbegyndes, såfremt kommunens tilladelse foreligger.

§ 14. Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal være i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.

De enkelte haveejere skal være tilsluttet den kommunale dagrenovation (sommerafhentning).

§ 15. Grundejerforening

Samtlige ejere inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den grundejerforening, parcellforening eller lignende, der er oprettet for haveforeningen.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til havelodderne hørende fællesarealer, herunder vej- og sti arealer.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger**Forslagets midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendel-

sen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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

Lokalplanens 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 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.

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

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

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 omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 16. december 2008

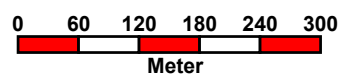
Michael Ziegler
borgmester

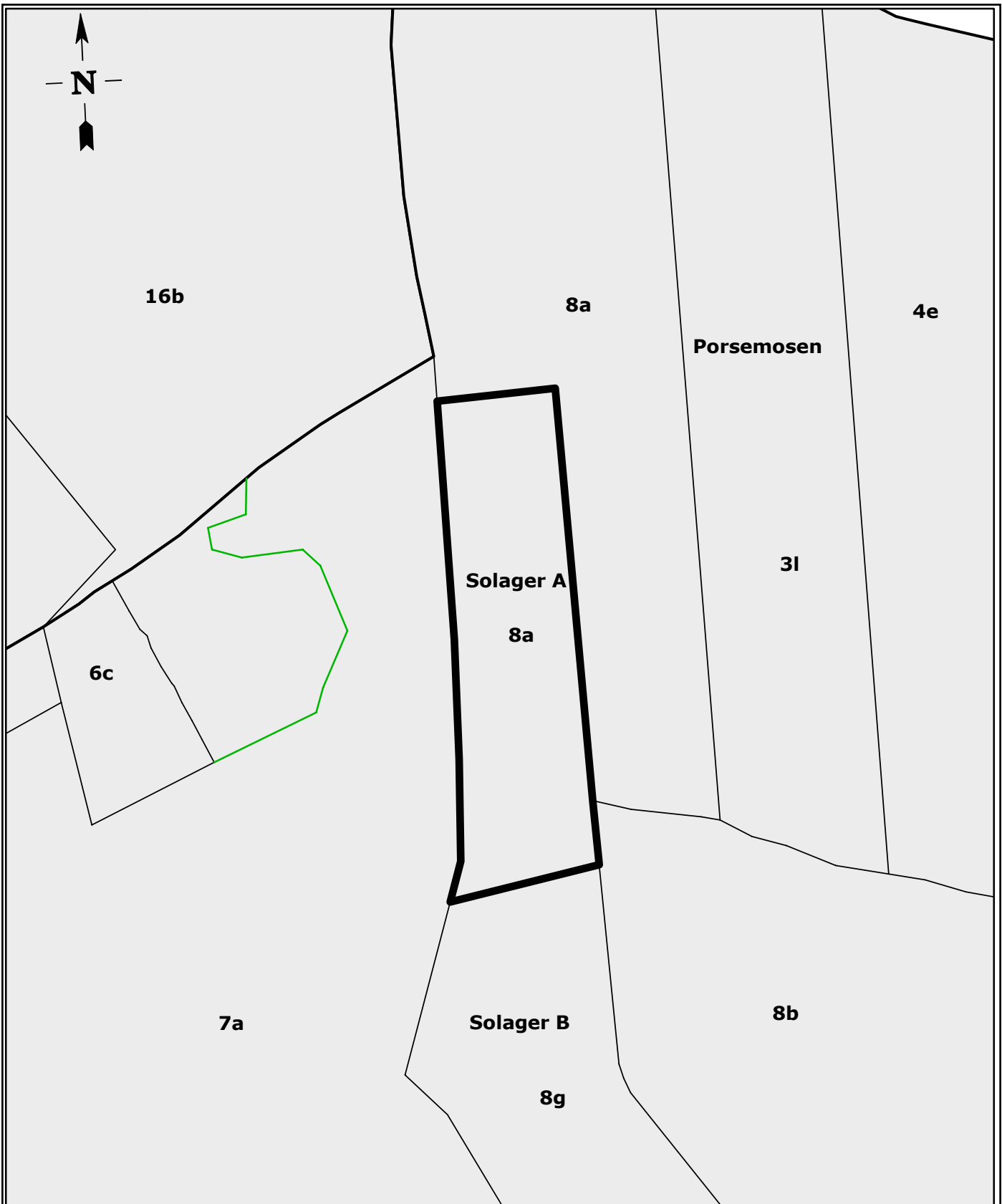
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

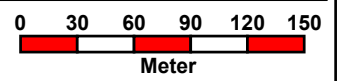


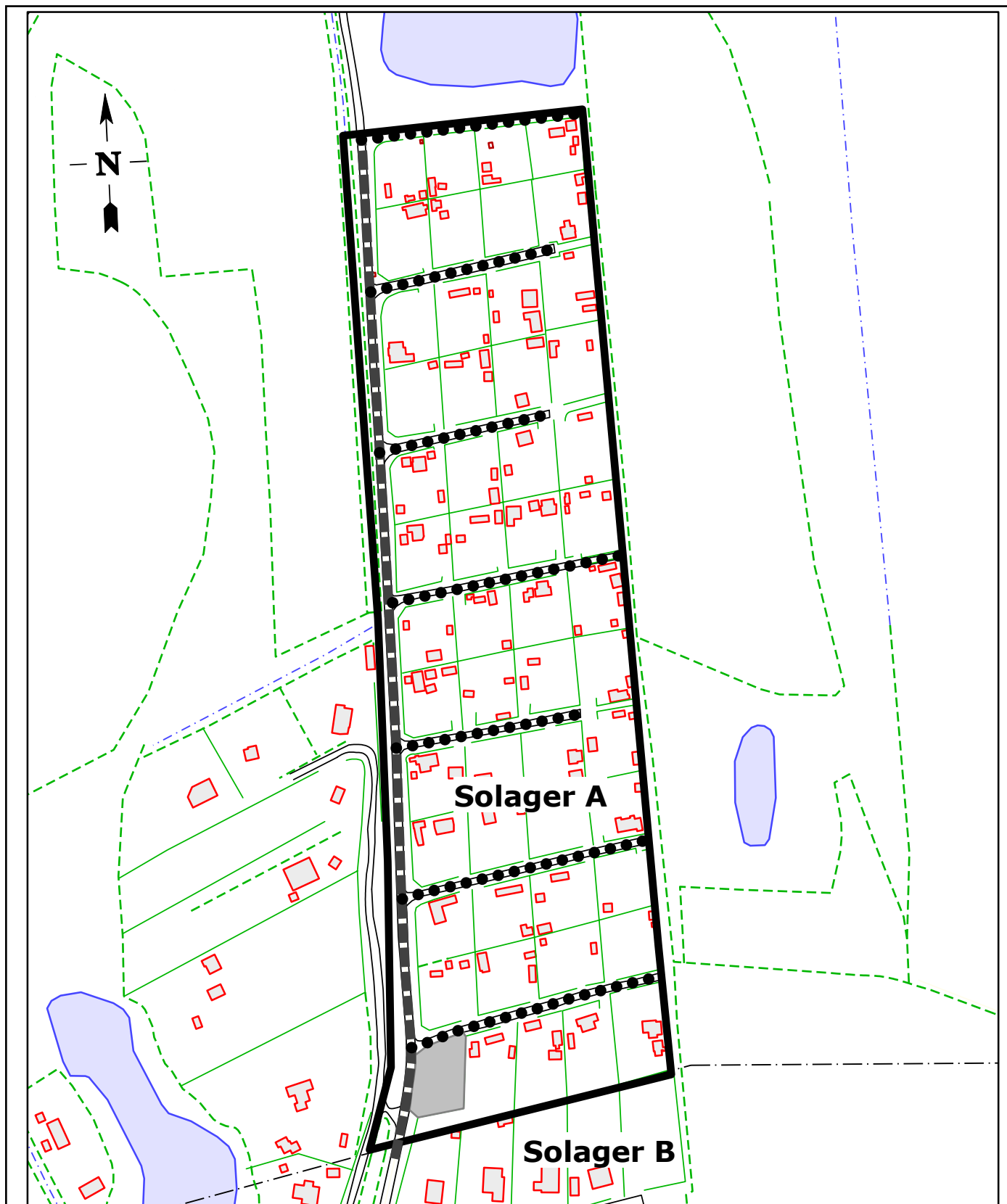
Lokalplangrænse



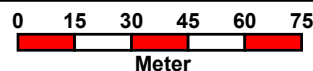


 Lokalplangrænse





- Interneveje
- Fælles parkering
- Adgangsvej
- Lokalplangrænse



Bilag 3 Plan over fællesarealer m.m.

Vridsløsemagle

SAG: 1396897

Dato: 07-05-2008

**Lokalplan 7.27
for Høje-Taastrup Kommune**

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

