



Unøjagtige foreløbige data

Unøjagtige



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 7.38

FOR OLE RØMERS VEJ 41

Maj 2022

INDHOLD

Redegørelse.....	3
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen.....	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Området er ikke separat kloakeret.	7
Miljøforhold	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Lokalplanens bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	10
§ 4. Områdets anvendelse	10
§ 5. Udstykning.....	10
§ 6. Veje og stier.....	10
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelses omfang og placering	11
§ 9. Bebyggelsens udseende	11
§ 10. Ubebyggede arealer.....	13
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 12. Grundejerforening	14
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	14
§ 14. Lokalplanens retsvirkning	14
Vedtagelsespåtegning	15
Bilag 1: Eksisterende forhold	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Udstykningsplan	
Bilag 4: Delområder og bevaringsværdige træer	

REDEGØRELSE

Indledning	<p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.</p> <p>En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>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.</p>
Områdets beliggenhed	Lokalplan 7.38 omfatter et område i landsbyen Vridsløsemagles nordøstlige del, nærmere bestemt Havelandgård på Ole Rømers Vej 41.
Baggrund med lokalplanen	Havelandgård har tidligere været et landbrug i drift med en kyllingeproduktion. Produktionen er ophørt for årtier siden og kyllingeproduktionsbygningen har været udlejet til andet formål. I dag er bygninger og stuehus i forfald og ejer ønsker at rive bygningerne ned og udstykke gårdarealet til énfamiliehuse.

Lokalplanens formål og indhold

Formål

Formålet med lokalplanen er at indpasse en mindre enklave af énfamiliehuse, der i skala og form svarer til de længehuse, som er karakteristiske for bebyggelser i landsbyer og også for Vridsløsemagle. Enklaven af enfamiliehuse afslutter landsbyen mod nord.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 25 for at begrænse bebyggelsens omfang, så bebyggelsen får et volumen, der sikrer, at ny bebyggelse tilpasses landsbyens særlige karakteristika, kulturarv og skala samt størrelsesforhold til den eksisterende bebyggelse i landsbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at Havelandgård kan udstykket i 9 parceller, hvor der i dag er landbrugsbygninger og 2 parcellerne ud til Ole Rømers Vej, hvor stuehuset i dag ligger. Den ene af disse 2 parceller er fælles areal, hvor der står 3 bevaringsværdige træer.

Bebyggelsens omfang og udseende

Husenes omfang er afhængig af grundenes størrelse, som er fra ca. 737 m² til 1.000 m². Med en bebyggelsesprocent på 25 kan der opføres huse med et bruttoetageareal fra 184 m² til 250 m².

De otte huse, der opføres som afrunding af Vridsløsemagle, opføres som længehuse, hvor længden mindst er det dobbelte af husets bredde. Husene har udnyttelig tagetage med ligesidede tagetage. Tagetagen medregnes i bebyggelsesprocenten uanset om tagetagen udnyttes eller ikke.

Husene opføres i mursten, gul til svag gul eller teglrød til rødgul farve. Murværket kan pudses, filses eller vandskures og fremstå i en hvid, gul eller teglrød farve. Murværket afsluttes med en gesims, så vingetagstenene går ud over muren og leder regnvandet væk fra facaden.

Tagfladerne belægges med vingetagsten i en teglrød farve. Der kan isættes højst 2 kviste på hver tagflade.

Bebyggelsens placering i landskabet

Bebyggelsen ligger på et skrånende terræn, der falder mod syd ned mod Ole Rømers Vej. Der er en højdeforskel på 4,00 meter inden for lokalplanområdet, så bebyggelsen terrasseres fra nord mod syd. Fra det højeste punkt nord for lokalplanområdet falder terrænet ned mod Porsemosen, så bebyggelsen ligger skjult set fra de fredede arealer i Porsemosen og påvirker ikke landskabet nord for Vridsløsemagle.

Bevaringsværdige træer

Inden for lokalområdet står der 6 store bevaringsværdige træer med trækroner fra 15 til 16 meter i diameter. Langs Ole Rømers Vej står en blodbøg, langs Porsemosevej to kastanjetræer og nord herfor to asketræer. Ikke langt fra skellet til ejendommen Ole Rømers Vej 43B står der

	<p>yderligere et asketræ. Forudsætningen for at disse 6 bevaringsværdige træer overlever en byggemodning og opførelse af nye parcelhuse er, at træernes beskyttelseszone ikke berøres hverken ved påfyldning af jord eller ved udgravning til vej eller fundamenter. Lige så vigtigt er det, at træerne under byggemodning og byggefasen beskyttes ved hegning, så deres grene og stammer ikke beskadiges af entreprenørmaskiner, og at jorden under træerne ej heller komprimeres af disse maskiner.</p> <p>Træer, som er risikotræer eller angrebet af sygdom, må fældes efter kommunens vurdering.</p> <p><u>Ubebyggede arealer</u></p> <p>De ubebyggede arealer anvendes til have og udeophold samt udhus og carport. Haven omkranses af beplantning eller hækbeplantning. Ud mod det åbne land mod nord er der levende hegn, som afskærmer bebyggelsen og markerer landsbyens afgrænsning mod det åbne land.</p> <p><u>Veje og stier</u></p> <p>Vejadgang til hovedparten af parcellerne er fra en privat fællesvej med adgang fra Porsemoesevej, én parcel har direkte adgang fra Ole Rømers Vej og én har vejadgang via en eksisterende privat vej fra Ole Rømers Vej.</p> <p>Adgangsvejen har en bredde på 6 meter, heraf en kørevej på 4 meter med fast belægning og med græsrabatter på hver side af kørevejen.</p>
<p>Områdets historie og eksisterende forhold</p>	<p>Gårdene i Vridsløsemagle forblev til dels samlet omkring fortæneren, landsbyens fællesareal, ved 1700-tallets store landboreformer med de store jordeudskiftninger. Af de dengang 12 gårde i landsbyen, blev 4 gårde udflyttet af landsbyen. Få år herefter brændte en stor del af landsbyens gårde og huse, og man tog da skridtet fuldt ud og genopførte 6 af gårdene uden for selve landsbyen. Tilbage i landsbyen blev Solagergård og Havelandgård, og der er i dag et nyere bungalow-lignende stuehus tilbage af Solagergård, som lå vest for Havelandgård.</p> <p>Havelandgård står i dag tom med sine tiloversblevne landbrugsbygninger. Jordtilliggende til Havelandgård er tillagt anden landbrugsejendom.</p>
<p>Forhold til anden planlægning og lovgivning</p>	<p>Fingerplan 2019</p> <p>Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i Fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.</p> <p>Lokalplanområdet grænser op til en af de ydre grønne kiler i Fingerplan 2019. Denne kile er kilen mellem Roskilde-fingeren og Frederikssund-fingeren.</p> <p>Kommuneplan 2021</p>

	<p>Kommuneplanen fastlægger overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.</p> <p>Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 6.BE.4, Vridsløsemagle, enkelt områder i det åbne land.</p> <p>Anvendelsen er blandet bolig og erhverv og den specifikke anvendelse er landsbyområde.</p> <p>Området udlægges til landsbyområde i form af boliger, gårde, mindre erhverv og offentlig formål mv. Ny bebyggelse kan kun ske som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.</p> <p>Fremtidig zonestatus er landzone.</p> <p>Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.</p> <p>Der skal i lokalplanlægningen tages højde for bevaringsværdige bygninger i området.</p> <p>Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, som forventes endeligt vedtaget i foråret 2022. Lokalplanen kan ikke vedtages før Kommuneplan 2021 er endeligt vedtaget.</p> <p>Lokalplaner i området</p> <p>Lokalplan 7.02, vedtaget i 1978, omfatter landsbyen Vridsløsemagle, og dermed også Havelandgårds stuehus og landbrugsbygninger og udlægger disse til jordbrugsformål.</p> <p>Lokalplan 7.02.1, vedtaget i 1999, omfatter den nedlagte Solagergård og en del af Havelandgård.</p> <p>Denne lokalplan, lokalplan 7.38, omfatter en del af lokalplan 7.02 og 7.02.1. Lokalplan 7.02 og 7.02.1 bliver afløst for den del, der er omfattet af den nye lokalplan.</p> <p>Zoneforhold</p> <p>Vridsløsemagle ligger i landzone og dermed en såkaldt landzonelandsby.</p> <p>Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker</p> <p>Arkitekturstrategien</p> <p>Høje-Taastrup Kommunes arkitekturstrategi skal fremme arkitektur, som forholder sig til stedet og dets forudsætninger.</p> <p>Strategiske mål er, at ny bebyggelse i landsbyerne skal tilpasses landsbyens særlige karakteristika, kulturarv og skala. At sikre en hensigtsmæssig udvikling af bebyggelser og funktioner i landområdet, så det passer arkitektonisk ind i landzonen.</p> <p>Med arkitekturstrategien sætter kommunen fokus på arkitekturen som vigtig parameter for den fortsatte udvikling af et attraktivt fysisk miljø med plads til nytænkning og med blik for de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og for kulturarven.</p>
--	---

Formidling af både byarkitektoniske og landskabsmæssige værdier kan bidrage til at synliggøre, at Høje-Taastrup Kommune er en attraktiv ramme for bosætningen og for investeringer i erhvervsudviklingen.

Træstrategi

Træer er arkitektoniske og rumlige elementer og de er med til at give liv og identitet og karakter. De skaber kontinuitet mellem land og by og giver mange oplevelser gennem årstidernes skiften – og deres individuelle særpræg og skønhed.

Træerne spiller en afgørende rolle for de visuelle sammenhænge og er af stor betydning for et områdes miljø og karakter. Træerne bidrager med en ekstra dimension og kvalitet. Men for at de kan udvikle sig til naturlige og sunde træer, kræver det, at vækstbetingelserne er til stede.

Træerne skal derfor sikres de bedst mulige betingelser. Bestande af træer inden for forskellige grønne områder kan være lige så forskellige som de enkelte områder. I landlige områder kan traditionelle, hjemmehørende træer, der er en del af kulturlandskabet, give en lokal identitet og historisk kontinuitet, mens eksempelvis eksotiske træer kan bryde kontinuiteten ved deres iøjnefaldende karakter.

Når træerne indgår i planlægningen fra start, skal de kunne bidrage til harmonisk byudvikling og en helhedsorienteret sammenhæng mellem land og by.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der ikke er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Området er ikke separat kloakeret.

Klimatiltag

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at risikoen for oversvømmelser inden for lokalplanområdet er begrænset, fordi området ligger forholdsvis højt.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet "Redegørelse for Byudvikling i OSD og NFI".

Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af

	<p>forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.</p> <p>Der er ikke tale om at ændre arealanvendelse af lokalområdet til en mere forurenende aktivitet i forhold til hidtidig planlægning (se bilag 1 i "Vejledning om kommunens og fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger"). Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".</p> <p>Affaldsplan Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald". Affaldsbeholdere skal placeres, så det er let tilgængeligt for renovatøren at afhente.</p> <p>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 for produktionserhverv.</p>
<p>Miljøforhold</p> <p><i>Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (LBK nr. 973 af 25. juni 2020).</i></p>	<p>Miljøvurdering af planer og programmer I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal Høje-Taastrup Kommune foretage en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.</p> <p>På baggrund af miljøscreeningen af lokalplanforslaget vurderer kommunen, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.</p>
<p>Tilladelser fra andre myndigheder</p>	<p>Fortidsminder Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1715 af 27. december 2016). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.</p> <p>International naturbeskyttelse <u>Natura 2000</u> Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.</p>

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km øst for det nærmeste Natura 2000-område, Sengeløse- og Vasby Mose.

Bilag IV-arter

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

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

Lokalplanområdet består i dag af tiloversblevne landbrugsbygninger, og kommunen har ikke kendskab til bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Kommunen vurderer, at det næppe er sandsynligt, at der findes padder i området, men det kan ikke afvises, at der er flagermus i de gamle bygninger. Inden nedrivning skal bygningerne derfor gennemgås for flagermus og en forsvarlig udslusning af flagermusene skal gennemføres. Her er det Naturstyrelsen, der er myndighed.

Det er kommunens vurdering, at det med en korrekt udslusning af eventuelle flagermus kan sikres, at realisering af lokalplanen ikke medfører en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

Naturbeskyttelse

Der findes ingen naturtyper eller vandløb inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ingen fredskov inden for området.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet beskyttelseslinjer omkring kirker, fortidsminder, skove, søer og åer.

Jordforurening

Der er kortlagt jordforurening på V2-niveau inden for områdets nordlige del. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte området.

Generelt gælder, at jord ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres nye ejendomme, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

	Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.
§ 1. Lokalplanens formål	<p>Lokalplanens hovedformål er at sikre, at enfamiliehusene får en størrelse og ydre udformning, der medvirker til at forstærke og bevare skalaen og karakteren af landsbyen Vridsløsemagle.</p> <p>Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningernes volumen og udseende for at sikre, at bygningernes proportioner og størrelser svarer til landsbyens skala. Den fastlagte bebyggelsesprocent på 25 skal sikre, at bebyggelsen er i harmoni med landsbyens skala og dens bebyggelser.</p>
§ 2. Områdets afgrænsning	<p>Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter den del af matr. 9a Vridsløsemagle By, Sengeløse.</p> <p>Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 03.06.2021 er udstykket fra denne ejendom.</p>
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	<p>Vridsløsemagle er landzonelandsby. Lokalplanområdet ligger derfor i landzone og forbliver i landzone.</p> <p>Lokalplanen erstatter med bonusvirkning, jf. Planlovens § 15, stk. 4, de nødvendige landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 til enten ændret arealanvendelse, bebyggelse, anlæg eller udstykning, jf.: § 4, § 5, § 8, § 9 og § 10.</p> <p>Lokalplanen inddeles i område A og B.</p>
§ 4. Områdets anvendelse	<p><u>Område A</u> Område A må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, åben-lav boligbebyggelse. Der kan inden for område A højst udstykke 8 parceller.</p> <p><u>Område B</u> Område B må kun anvendes til beplantningsbælte og fælles areal med 3 bevaringsværdige træer.</p>
§ 5. Udstykning	Ingen parcel må udstykkes under 700 kvm. Ingen grundfacade må være under 20 meter.
§ 6. Veje og stier	<p>Der skal etableres en intern vej med adgang fra Porsemo-sevej. Den interne vej skal have et udlæg på mindst 6 meter, heraf en kørevej i en bredde på 4 meter med fast belægning uden fortove, men med græsrabatter.</p> <p>Der skal etableres vendeplads for enden af vejen. Vendepladsen skal opfylde Vejdirektoratets vejledning til vendepladser og dimensioneres, så renovationskøretøjer kan vende, jf. kortbilag nr. 3.</p>

	Der må højst etableres én overkørsel til hver parcel med en bredde på højst 4 meter.
§ 7. Parkering	Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver parcel. Der må ikke henstilles campingvogne, køretøjer over 3.500 kg, uindregistrerede biler eller både uden for de dertil indrettede parkeringspladser på den enkelte parcel.
§ 8. Bebyggelses omfang og placering	<p><u>Boligen</u> Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 25 % af parcelens areal.</p> <p>Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel til nabo, vej og sti end 2,50 meter. Bebyggelsen må ikke placeres inden for rodzonearealet til de bevaringsværdige træer</p> <p>Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.</p> <p>Bebyggelsen må kun opføres som længehuse, hvor længden af bebyggelsen mindst skal være det dobbelte af bebyggelsens bredde.</p> <p>Bebyggelsens bredde må højst udgøre 8,40 meter</p> <p>Bebyggelsen må kun opføres med symmetriske saddeltage og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mindst 40 grader og højst 45 grader.</p> <p>Facadens højde må ikke overstige 3,50 meter målt fra niveauplan til skæring med tagfladen.</p> <p>Højde til tagkip må ikke overstige 8,50 meter målt fra niveauplan.</p> <p>Længehuset kan opføres med frontgavl, også benævnt frontispice, som højst må udgøre 1/3 af facadelængden, se under gavlfacader og frontgavle.</p> <p><u>Sekundær bebyggelse</u> Carporte, garager, udhuse, drivhuse og skure o.l. skal placeres mindst 1,00 meter fra skel til vej.</p> <p>Carporte og sekundær bebyggelse må ikke ligge under hovedhusets tagkonstruktion.</p> <p>Carporte og garager skal placeres vinkelret med overkørslen.</p>
§ 9. Bebyggelsens udseende	<p><u>Facader</u> Facader må kun fremstå i blank teglmursten i en teglrød til rødgul mursten eller en gul til lys gul mursten.</p> <p>Alternativt kan facaderne også pudses, vandskures eller filses. Pudses eller filses facaderne, skal de fremstå i en hvid, gul eller teglrød silikatfarve.</p> <p>Der kan ikke anvendes lette materiale til husets facader.</p>

Facader carporte, garager, skure o.l.

Udvendige bygningsider på carporte, garager og skure og lignende skal opføres i træ med bræddebeklædning.

Gavlfacader og frontgavle

Gavltrekanter og frontgavle, såkaldte frontispicer, skal fremstå i samme materiale og med samme overflade som den øvrige facade.

Der må ikke etableres indeliggende altan i gavltrekanter.

Opføres bygningen med frontgavl, såkaldt frontispice, må denne højst udgøre 1/3 del af facadelængden, skal placeres symmetrisk på facaden og må højst have et frem-spring på 1,50 meter fra facaden.

Døre og vinduer

Hoveddøre skal udføres som én-fløjede eller to-fløjede rammedøre med fyldninger eller glasfelter.

Terrassedøre skal udføres som én- eller to-fløjede døre.

Vinduer skal udføres som ét- eller to-fagsvinduer med sidehængte rammer.

Vinduer og terrassedøre skal udføres af træ, udvendig side kan være alu-inddækket.

Udestuer

Der kan ikke opføres udestuer. Alternativt kan der opføres fritliggende drivhuse eller glaspavilloner. Der kan opsættes markiser på syd- og vestfacaden.

Gesims

Facadens murværk skal afsluttes med en gesims, som afslutning på murværket.

Kviste

Der må højst isættes 2 kviste på hver tagflade.

Kvistene må tilsammen højst udgøre 1/5 del af den enkelte tagflade.

Kvistene skal udformes som ligesidede kviste med heltag eller udformes som pultkviste eller taskekviste.

Ovenlysvinduer

Der må højst isættes 2 ovenlysvinduer på hver tagflade.

Ovenlysvinduet må højst have en størrelse på 1,00 x 1,40 meter.

Tage

Tage må kun opføres med symmetriske saddeltage og tage må ikke være helvalmede og må ikke have udhæng.

Tage skal dækkes med vingetagsten i tegl eller beton i en teglrød farve. Tagstenene må højst have glanstrin 30, hvilket svarer til en mat overflade.

Tage carporte, garager og udhuse

Tage på carporte, garager, udhuse og lignende må enten være flade eller symmetriske sadeltage med en hældning på højst 15 grader.

	<p>Tage må enten belægges med pap, eternit eller etableres med transparent materiale.</p> <p><u>Solpaneler/solceller</u> Der kan opsættes solpaneler/solceller parallelt med tag og på tagets nederste del som en række under kviste og ovenlysvinduer. Solpaneler/solceller må ikke have synlig ramme. Der kan opsættes solpaneler/solceller på carporte- og garagetage samt udhustage, når toppunktet på disse ikke overstiger 2,50 meter i højden målt fra terræn.</p> <p><u>Varmepumper</u> Der kan placeres varmpumper på bebyggelsens nord- og østfacader. Varmepumpen skal inddækkes med trælameller eller metalgitter. Varmepumpen må ikke placeres nærmere naboskel end 2,50 meter.</p>
<p>§ 10. Ubebyggede arealer</p>	<p><u>Ubebyggede arealer</u> Ubebyggede arealer inden for område A skal anvendes til udeopholdsareal, have og beplantning.</p> <p><u>Hegning af de enkelte parceller</u> Hegning mod veje og stier må kun etableres som hækbeplantning af enten naur, liguster, bøg eller taks. Hække må højst have en højde på 1,80 meter. Hække og øvrig beplantning skal plantes 0,30 meter fra skel mod vej og sti. Hække kan suppleres med et trådhegn på indvendig side i en højde af højst 1,20 meter.</p> <p><u>Bevaringsværdige træer</u> De 6 bevaringsværdige træer, som er vist på kortbilag 3 må ikke fældes og skal bevares. Der må ikke ske beskæring udover sædvanlig pleje. Disse 6 træer er omfattet af en træbeskyttelseszone, som er en beskyttelsesafstand, der er lig med trækronens omfang, kronens ydre kant, kaldet drypzonen. Rødbøg ved Ole Rømers Vej, del nr. 7. Inden for en radius på 8 meter målt fra træets stamme må der ikke graves eller terrænreguleres. Kastanjetræer 2 stk. langs Porsemoosevej, del nr. 7. Inden for en radius på 8 meter målt fra træernes stammer må der ikke graves eller terrænreguleres. Asketræer 2 stk. ved Porsemoosevej, del nr. 1 og 6. Inden for en radius på 8 meter målt fra de 2 træers stammer må der ikke graves eller terrænreguleres. Asketræ ved skel til Ole Rømers Vej 43B, del nr. 4. Inden for en radius på 7 meter målt fra træets stamme må der ikke graves eller terrænreguleres.</p> <p><u>Beplantningsbælte</u></p>

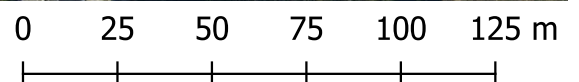
	<p>Det 5 meter brede beplantningsbælte, område B, skal beplantes med solitære træer: paradisæble, prydpære, fuglekirsebær, alm. røn, tretorn og kuglehorn. Plantetæthed skal være 4 stk. pr 100 kvm. Som yderbeplantning mod det åbne land skal der plantes en række fjeldrebes, planteafstand 1,00 meter.</p> <p><u>Terrænregulering</u> Der må højst terrænreguleres plus/minus 0,50 meter inden for den enkelte parcel. Øvrige terrænreguleringer skal godkendes af kommunen.</p> <p>Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 2,50 meter.</p> <p><u>Regnvandshåndtering</u> Regnvand skal nedsives inden for den enkelte parcel.</p> <p><u>Belysning</u> Den interne vej skal belyses med lysmaster, hvor lyspunktet højst må være 3,50 meter over terræn og med asymmetrisk og nedadrettet belysning.</p>
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	<p>Før ny bebyggelse kan tages i brug:</p> <ul style="list-style-type: none"> • skal den interne vej med belysning være etableret • det 5 meter brede beplantningsbælte mod nord skal være anlagt og tilplantet.
§ 12. Grundejerforening	<p>Ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en grundejerforening, som skal stiftes, når 2 parceller er bebygget og fået ibrugtagningstilladelse.</p> <p>Grundejerforeningen skal vedligeholde den interne vej med belysning, fællesarealet med bevaringsværdige træer og beplantningsbæltet mod nord. Grundejerforeningen skal være med til at vedligeholde den del af Porsemoosevej, der fører frem til den interne boligvej.</p> <p>De to parceller, som ikke har vejadgang via den interne vej, er fritaget for vedligeholdelse af denne. Dog påhviler vedligeholdelse af fællesarealet og beplantningsbæltet de to ovennævnte parceller.</p>
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	<p>Lokalplan 7.02 (offentliggjort oktober 1978) og lokalplan 7.02.1 (offentligt bekendtgjort august 1999) ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 7.38.</p>
§ 14. Lokalplanens retsvirkning	<p>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.</p> <p>2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med</p>

	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p>
Vedtagelsespåtegning	Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 17. maj 2022.
	<p>Michael Ziegler borgmester</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>

Bilag 1 - Eksisterende forhold



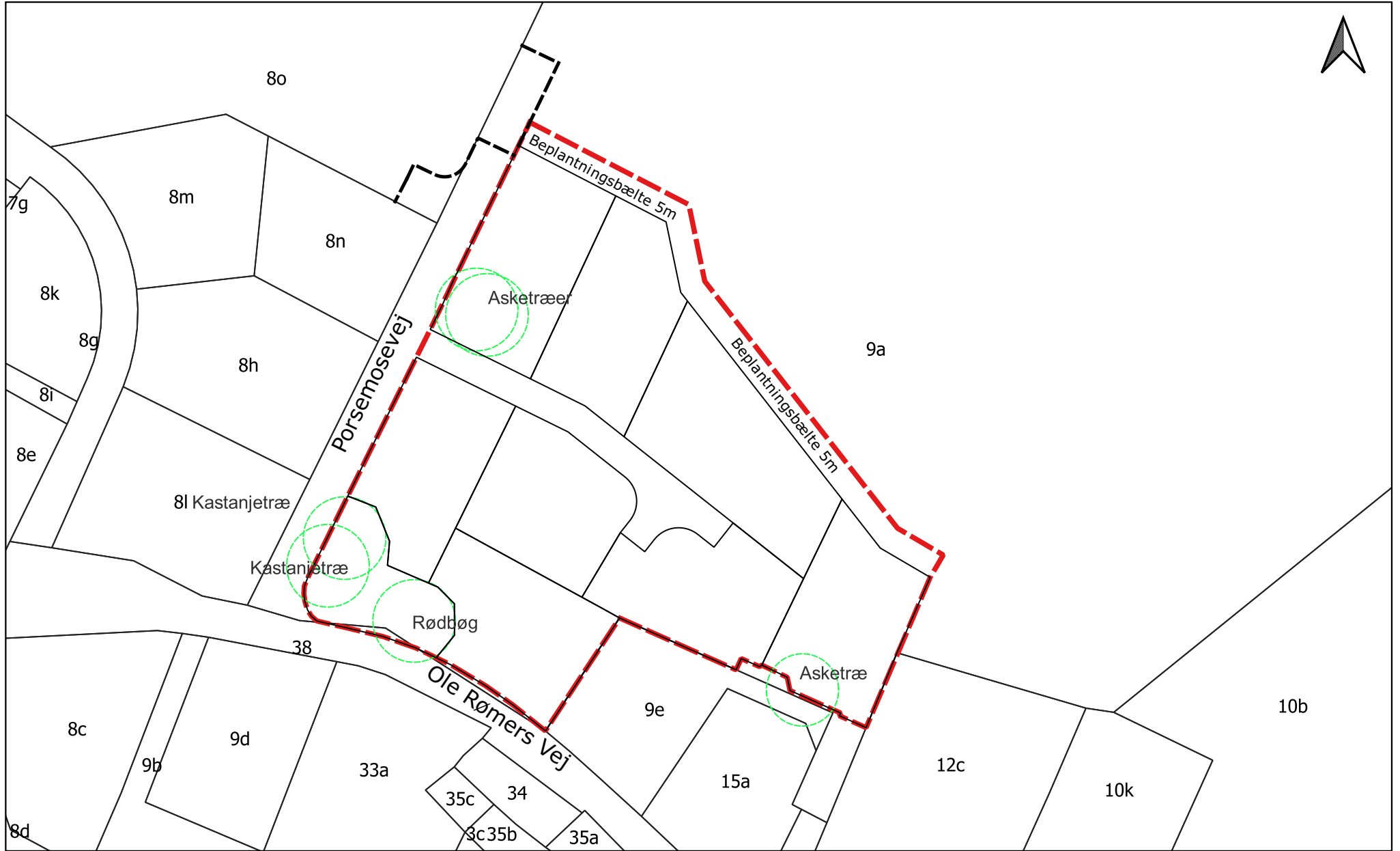
 Lokalplangrænse





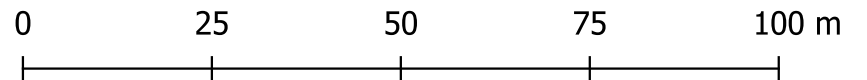
Bilag 2 - Matrikelplan



Bilag 3 - Situationsplan



 Lokalplangrænse  ny vendeplads



Bilag 4 - Delområder og bevaringsværdige træer

