



Lokalplan nr. 7.02.1

Et område nord for Ole Rømersvej i
Vridsløsemagle landsby

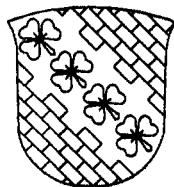
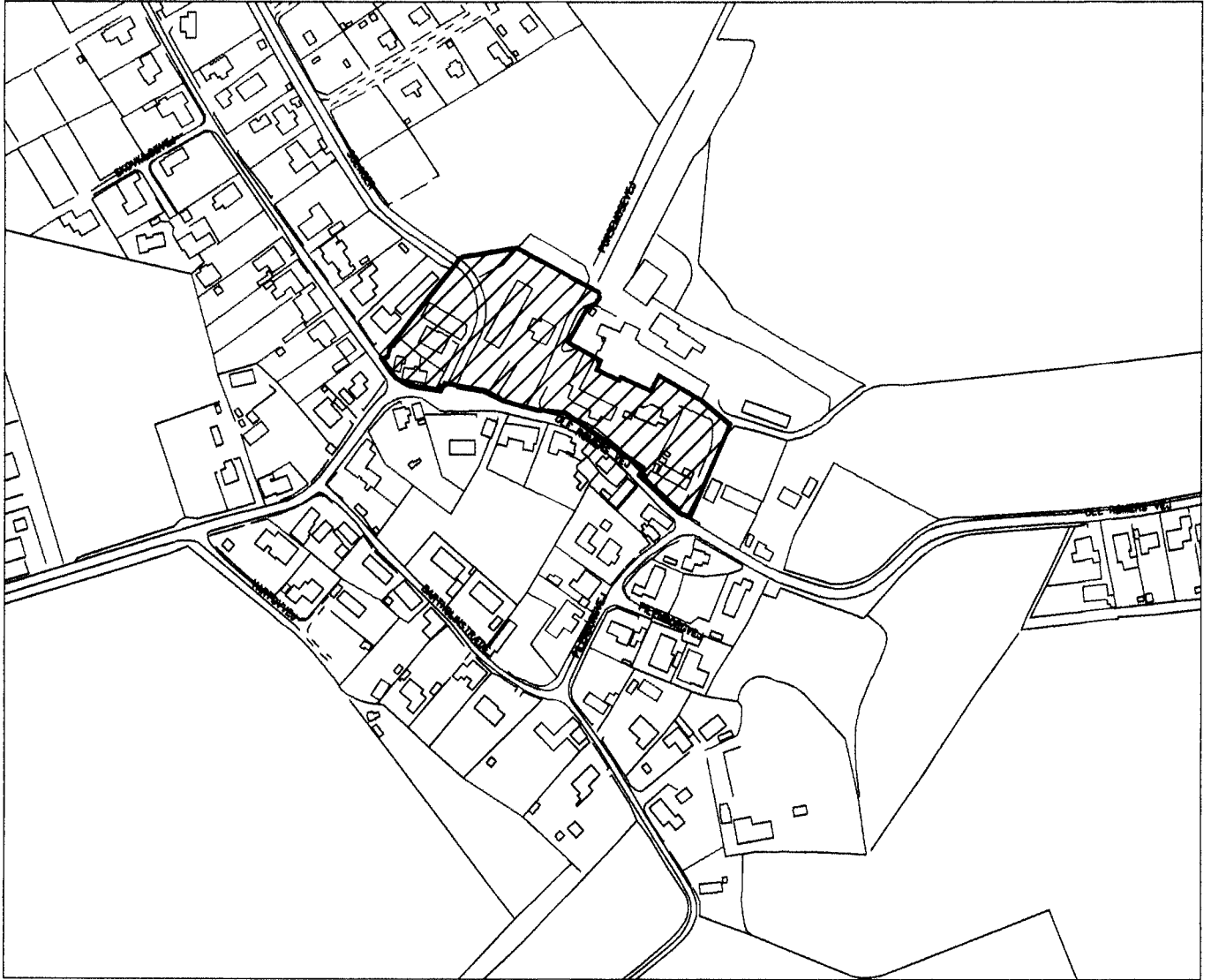
Landsbyer og landområder

Jordbrugs- samt boligformål

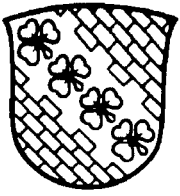
16.09.1999

LOKALPLAN

7.02.1



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.02.1

Et område beliggende i Vridsløsemagle landsby

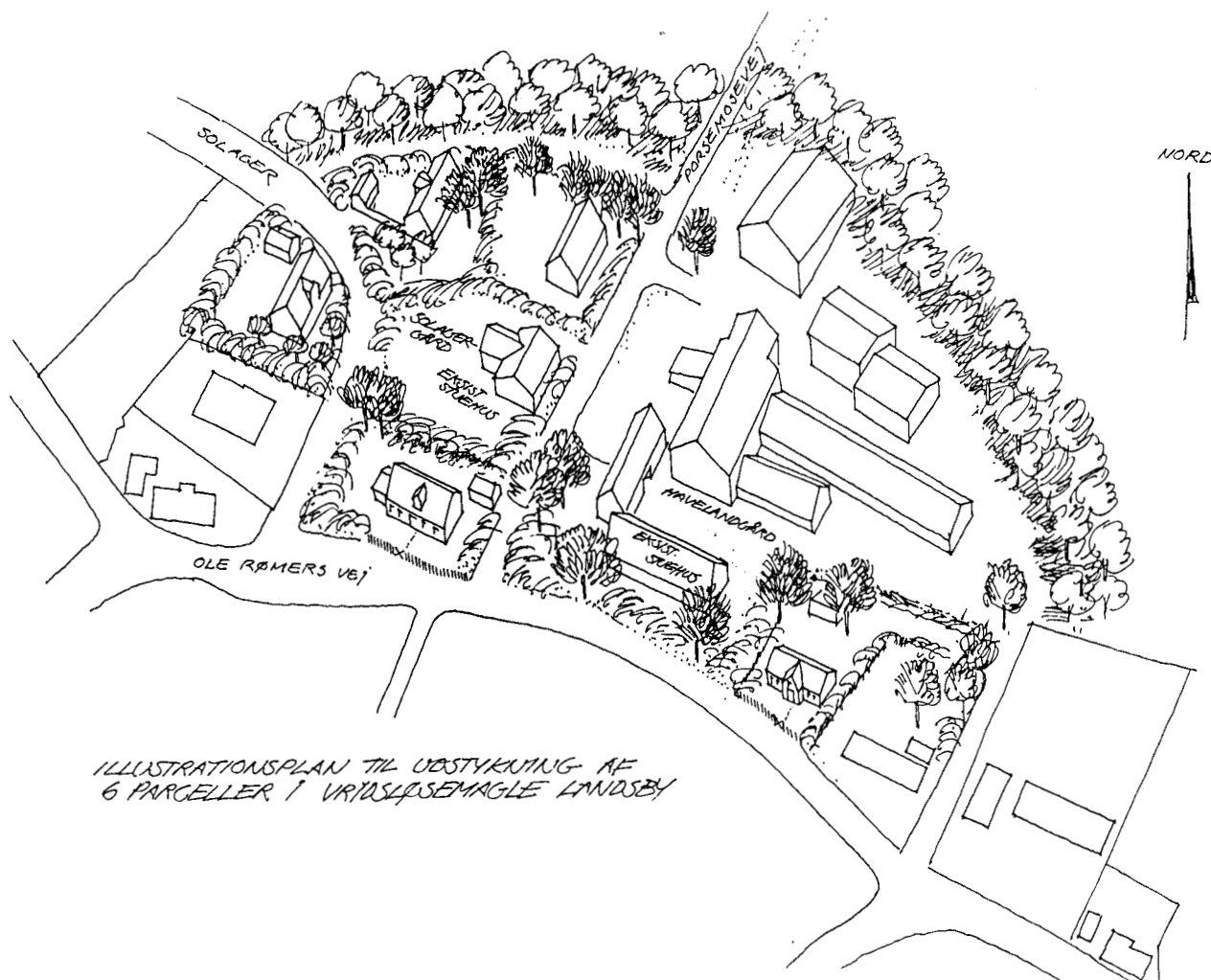
Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 7.02.1	2
Indledning	2
Lokalplanens indhold.....	2
Historie.....	4
Forholdet til anden planlægning	4
Bæredygtig udvikling.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 7.02.1.....	6
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning.....	7
§ 5. Trafikforhold	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 8. Ubebyggede arealer	13
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg.....	14
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 11. Ophævelse af lokalplan	14
Vedtagelsespåtegning	14

Redegørelse, lokalplan 7.02.1

Indledning

Lokalplan 7.02.1 omfatter dele af Solagergård og Havelandgård, som er beliggende i landsbyen Vridsløsemagle.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at Solagergårds areal kan udstykkes i 5 parceller, og at Havelandgård bevares som landbrugsbedrift med landbrugspligt. En del af driftsbygningerne er beliggende uden for lokalplanområdet. Der lægges restriktioner på ejendommens driftsform og bygningernes anvendelse, så driften er forenelig med naboskabet til et boligområde.

Driften af Havelandgård har tidligere skabt store miljøkonflikter og været til gene for dens naboer. Restriktioner på gårdens drift udformes som en privat retlig deklaration, som tinglyses på matriklen og fastlægger, at der på ejendommens areal og i en afstand af 100 meter fra lokalplanens grænse højst må forefindes 15 stk. klov-og hovbærende dyr.

Den landbrugsmæssige drift af Havelandgård er gavn-

lig for lokalområdet og er i overensstemmelse med de planer for naturpleje af de bynære rekreative arealer, der støder op til Porsemosen og som Havelandgård er en del af. I en fremtidig naturpleje af Vestegnens Moser vil Havelandgård kunne indgå med dens jordtilliggende, og de eksisterende driftsbygninger vil være egnede til et mindre antal græsningsdyr.

Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse, udlægge byggefelter for placering af fremtidige bygninger samt udstikke retningslinier for bebyggelsens udseende.

Landbrugspligten ophæves på de dele af de landbrugspligtige arealer, som lokalplanen giver mulighed for at udstykke til boligformål.

Den nuværende lokalplangrænse mod nordvest justeres, så den naturligt følger eksisterende skellinier.

En lokalplan skal i henhold til 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. Såfremt planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

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

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan.

Historie

Gårdene i Vridsløsemagle forblev til dels samlet omkring forten – landsbyens fællesareal – i forbindelse med de store landboreformers udskiftning i slutning af 1700-tallet. Af de dengang 12 gårde blev 4 gårde udflyttet af landsbyen. Men få år efter brændte en stor del af landsbyens gårde og huse. Man tog da skridtet fuldt ud og genopførte 6 af gårdene uden for selve landsbyen, tilbage blev kun 2 gårde, nemlig Solagergård og Havelandgård.

Forholdet til anden planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne for område 604 i Kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 7.02, som ophæves for dette område ved den endelige vedtagelse af lokalplan 7.02.1.

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 materialeøkonomisk 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 nyttiggøres f.eks. ved nedsivning eller opsamling (f.eks. til 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, i følge 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.

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.

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.

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. Museumsrådet anbefaler at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Høje-Taastrup kommune, Lokalplan 7.02.1

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 den nordlige del af Vridsløsemagle.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe den intimitet, der er kendetegnende for landsbyer og understrege det slyngede vejforløb.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen får en udformning og indpasning, der medvirker til at forstærke og bevare karakteren af landsbyen. Der er lagt bestemmelser for bygningskroppenes højde, dybde og facade-længde for at sikre, at de kommende bygninger proportioner og skala svarer til, hvad der er gældende for landsbyen.

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for et mindre boligområde på 4 huse omkring det eksisterende stuehus til Solagergård.

Ligeledes er det lokalplanens formål at supplere landsbygadens bebyggelse med én bebyggelse på arealet mellem Havelandgård og Ole Rømers Vej 43.

Desuden sker der en justering af den nuværende lokalplangrænse, så den naturligt følger eksisterende skellinier.

Den markante bevoksning af gamle træer som asp, ahorn, ask og kastanietræer skal i videst mulig omfang bevares, da den er en del af landsbyens karakteristiske beplantning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 7.02.1-1, og omfatter matr. nr.: 8 e, 8 h, 15 a og 27 samt dele af 8 a og 9 a, Vridsløsemagle By samt alle parceller der efter den 31.08.1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området ligger i landzone.

En del af matr. 8 a og 8 h Vridsløsemagle By ligger uden for landsbyens afgrænsning, som er grænsen for lokalplan 7.02. Lokalplan 7.02.1 justerer den eksiste-

rende afgrænsning, således at den følger de naturlige skellinier.

Landbrugspligten ophæves for en del af matr. nr. 8 a og 9 a Vridsløsemagle By.

§ 3. Områdets anvendelse

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 7.02.1-3 i følgende områder:

- A, til jordbrugsformål med tilhørende bolig.
- B, boligområde, opdelt i område B1, B2 og B3.

Inden for område A kan der kun opføres og indrettes én bolig.

Område B anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse. Der kan inden for den enkelte ejendom højst opføres og indrettes én bolig.

Der må ikke inden for område B drives nogen form for erhverv fra ejendommen udover hvad der er normalt for et boligområde.

Der må ikke inden for lokalplanområdet drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj og rystelser eller ved sit udseende og på anden måde efter Byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende.

§ 4. Udstykning

Inden for område A kan der ikke ske yderligere udstykning.

Inden for område B må ingen grund udstykkes under 800 m² og ikke med en grundfacade på mindre end 20 meter.

I område B1 kan der udstykkes 5 parceller og i område B2 én parcel. Se kortbilag 7.02.1-3.

Note: I forbindelse med udstykningen vil der blive stillet krav om deklARATION vedrørende vedligeholdelse af vejarealer.

I forbindelse med udstykningerne i områderne B1 og B2 kan der ske en matrikulær ændring i område B3, således at matr. nr. 8 e tillægges areal fra 8 a og matr. nr. 15 a tillægges areal fra 9 a.

Porsemosevej omlægges fra punkt a-b til punkt b-c. Ved omlægning af Porsemosevej aflyses færdselsretten over Havelandgårds areal fra punkt a-b.

§ 5. Trafikforhold

1. Vejadgang til den enkelte ejendom inden for område B1 sker via to fælles privatveje, henholdsvis Solager og Porsemosevej. Inden for område B1 udlægges Porsemosevej i en bredde af mindst 8 meter og afsluttes med en vendeplads.
2. I område B2 sker vejadgangen til parcellen via en eksisterende privat vej, som udlægges som fælles privat vej i en bredde af mindst 6 meter.
3. I område A er vejadgangen til Havelandgård via Porsemosevej.
4. Inden for områderne B1 og B2 skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 p-pladser, hvoraf den ene skal være etableret inden byggeriet tages i brug.
5. Der må ikke inden for område B parkeres eller hen sættes lastbiler eller busser over 3500 kg totalvægt.

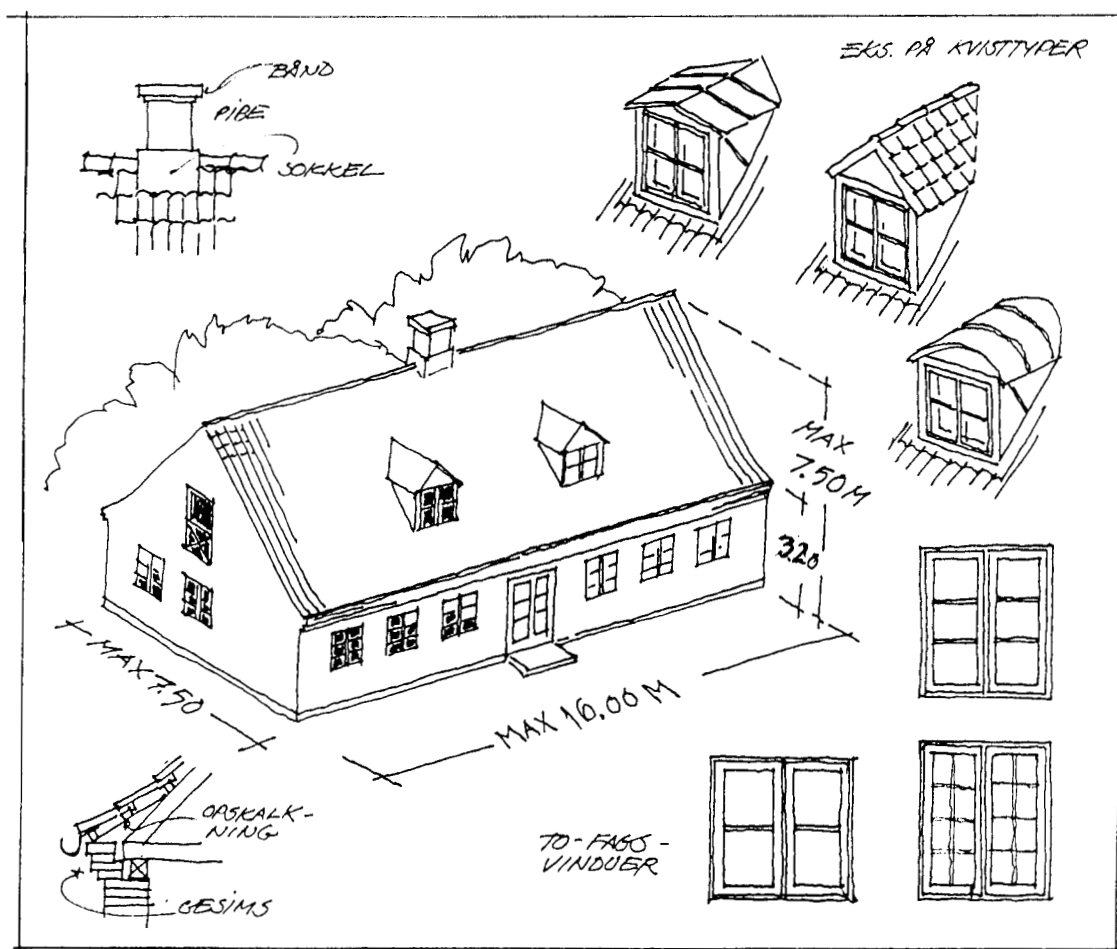
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering i område B1 og B2 bestemmes af byggefelter og omfanget af bygningsvolumer, som fastsætter maksimums mål på de enkelte bygninger, carporte, skure og lignende.

Se kortbilag 7.02.1 –4.

Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstenen må overstige 7,5 meter over det omgivende terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3,2 meter.



EKSEMPLER PÅ BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Bygningerne inden for lokalplanområdet skal opføres som længehuse med en facadelængde, som ikke må være større end 16 meter. Bygningerne må ikke opføres med en større husdybde end 7,5 meter.

Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader.

Garager, carporte og redskabsskure skal opføres med en taghældning fra 30 til 45 grader. Ingen bygningsdel må overstige 4 meter over det omgivende terræn og ingen husdybde må overstige 3,5 meter.

Udestuer og overdækkede terrasser må ikke overstige 20 m² i areal. Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader.

skal være mellem 30 og 50 grader.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den oprindelige stedlige byggetradition med hensyn til materialevalg, farver og detaljering. Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af Byrådet. Følgende bestemmelser gælder for område B1 og B2:

1. Facader:

Facaderne skal opføres af tegl og skal fremtræde pudsede, berappede eller vandskurede. Hvis der sker en overfladebehandling af facaderne er der følgende 3 muligheder:

A: Facaderne fremstår hvidkalkede eller i gul eller rød kalkfarve (kalk tilsat tørfarve).

B: Facaderne fremstår malede i silikatfarve i en jernoxid gul-eller rød farve.

C: Ved berapning eller vandskuring tilsættes mørtelen farvepigment (gul eller rød), således at facaderne fremstår i en farvet puds.

2. Tage:

Tagfladen lægges med røde vingetagsten af tegl (gl. dansk model). Eller tagfladen kan belægges med strå under forudsætning af, at bygningen er holdt mindst 10 meter fra naboskel eller vejmidte.

3. Tagfod:

Facadernes murværk afsluttes med en gesims. Gesimsens fremspring tjener til at beskytte muren imod regn eller vand fra en tilstoppet tagrende. Arkitektonisk set har gesimsen den funktion, at den kroner facaden og markerer facadens afslutning. Udhæng er ikke tilladt.

Udføres tagbelægningen som stråtag, afsluttes der ved tagfod med et udhæng, der maksimalt må have et fremspring på 0,60 meter på facadernes langsider.

4. Skorstene:

Udstyres bygningen med skorsten skal den opføres i tegl og placeres i tagkip og mindst 2 meter fra gavl. Skorstenspiiben udformes med sokkel, som er en udkragning, som bevirker en god afslutning til tagdækningsmaterialet. Skorstenspiiben afsluttes med et gesimsbånd, der ligeledes er en udkragning.

5. Kviste:

Der kan sættes kviste i tagfladen af typen heltagskviste, kubiske kviste eller kviste med buet tag.

Kvistene skal passe til husets proportioner og udformning, og kvistenes vinduer skal afpasses efter husets øvrige vinduer. Den et-spærsbrede kvist passer til et to-fags vindue.

Opsættes der mere end én kvist pr. tagflade, må kvistenes samlede bredde højst udgøre $\frac{1}{4}$ del af tagfladens længde. Eller der kan opsættes én kvist pr. tagflade, der spænder over 2 spærbredder. Kvisttagfladen kan dækkes med zink eller tagpap.

I stråtage kan der højst opsættes 2 kviste pr. tagflade, der spænder over én spærbredde. Eller der kan opsættes én kvist pr. tagflade, som spænder over 2 spærbredder. Hældningen på kvisttaget i rundingens top må ikke være under 35 grader målt med vandret.

6. Gavle:

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

I gavltrekanen kan der isættes vindue eller fransk altandør.

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

7. Døre:

Udvendige døre udføres som én-fløjede eller to-fløjede fyldningsdøre. Isættes der glasfelter i dørpartiet, sættes det i selve dørpartiet og ikke som et fast parti i forbindelse med døren.

Døre til birum og udhuse o.l. udføres som revledøre.

8. Vinduer:

Vinduerne har stor betydning for en bygnings helhed. De indgår som et betydningsfuldt element i facadens arkitektur og i opfattelsen af de bagvedliggende rum.

Vinduerne skal udføres af træ som ét-eller to-fagsvinduer med sidehængte rammer.

I vinduer med op til 3 ruder pr. ramme anvendes termoglas. Sker der en yderligere opsprosnings af vinduesrammen, skal vinduet forsynes med ét lag glas for at gøre profileringen af sprosserne let og enkel. Vinduespartiet forsynes da med fortsatsvindue for at have samme varmeisolerende værdi som vinduer med termoglas.

Der må ikke anvendes buede glas.

9. Overfladebehandling af træværk:

En beskyttelse af udvendigt træværk bygger på princippet om, at træet skal være anbragt på en sådan måde i konstruktionen, så det udsættes mindst muligt for vand, og at vandet bortledes hurtigst muligt. Alt udvendigt træværk må kun behandles med dækkende imprægneringsvæske eller med maling af oliekarakter.

10. Udestuer:

Opføres der udestuer og overdækkede terrasser skal disse underordne sig bygningens udformning og skala. Tage skal have en hældning på 30-50 grader og være af røde vingetagsten af tegl, sort tagpap eller af glas. Udestuernes facader skal have en let karakter og være opført af træ, som overfladebehandles.

11. Område A:

Havelandgård, omfattende stuehus og det oprindelige gårdanlægs vestre længe skal fremtræde som en helhed og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden at Byrådet giver tilladelse hertil.

Der må ikke finde nogen skiltning eller reklamering

sted inden for lokalplanområdet.

§ 8. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 5 stk 4.

Hegning i skel skal ske med levende hegn.

Nyplantning af hække og træer mellem bebyggelsen og de tilstødende veje og offentlige tilgængelige arealer skal ske med stedtypiske løvfældende plantearter som f.eks. ask, asp, hassel, lind, kastanie, naur, bøg, eg, liguster, slåen, hæg, tjørn, syren og benved. Af stedsegrønne plantearter kan det ske med taks og buksbom. Der kan opsættes trådhegn bag det levende hegn i en højde af maksimum 1,20 meter.

Niveauforskelle mellem haver og vej må kun udlignes med stengærder i kampesten, der også kan anvendes som hegn.

De på kortbilag 7.02.1-4 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes uden Byrådets tilladelse. Ved ælde fornyes de pågældende træer med tilsvarende arter, så området på langt sigt bevarer den karakter det har i dag.

Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m. inden for område B.

Belysning af veje skal så vidt muligt foretages med traditionelle gadelamper som Philips "Københavnerratur", Louis Poulsens "Albertslundlygte" eller "Toldbodlygte".

Der skal afsættes fornødent areal til stativer/containere for indsamling af genbrugsmaterialer (papir/glas) og husholdningsaffald. Adgangsforholdene skal være i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i kommunens regulativ for husholdningsaffald.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og kollektive vandforsyning.

Der er ingen tilslutningspligt til fælles varmforsyning i området.

Regnvand fra tag m.m. nedsives inden for området, evt. ved faskine.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse inden for område B kan tages i brug, skal der være etableret en anlagt parkeringsplads pr. parcel.

§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 7.01, som er gældende for Vridsløsemagle landsby, tinglyst den 10. november 1978, ophæves for den del, der omfattes af lokalplan 7.02.1.

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 24. august 1999.

Anders Bak
Borgmester

/
Peter B. Zahlekjær
teknisk direktør

Tinglyst den 09.09.1999 under nr. 28795

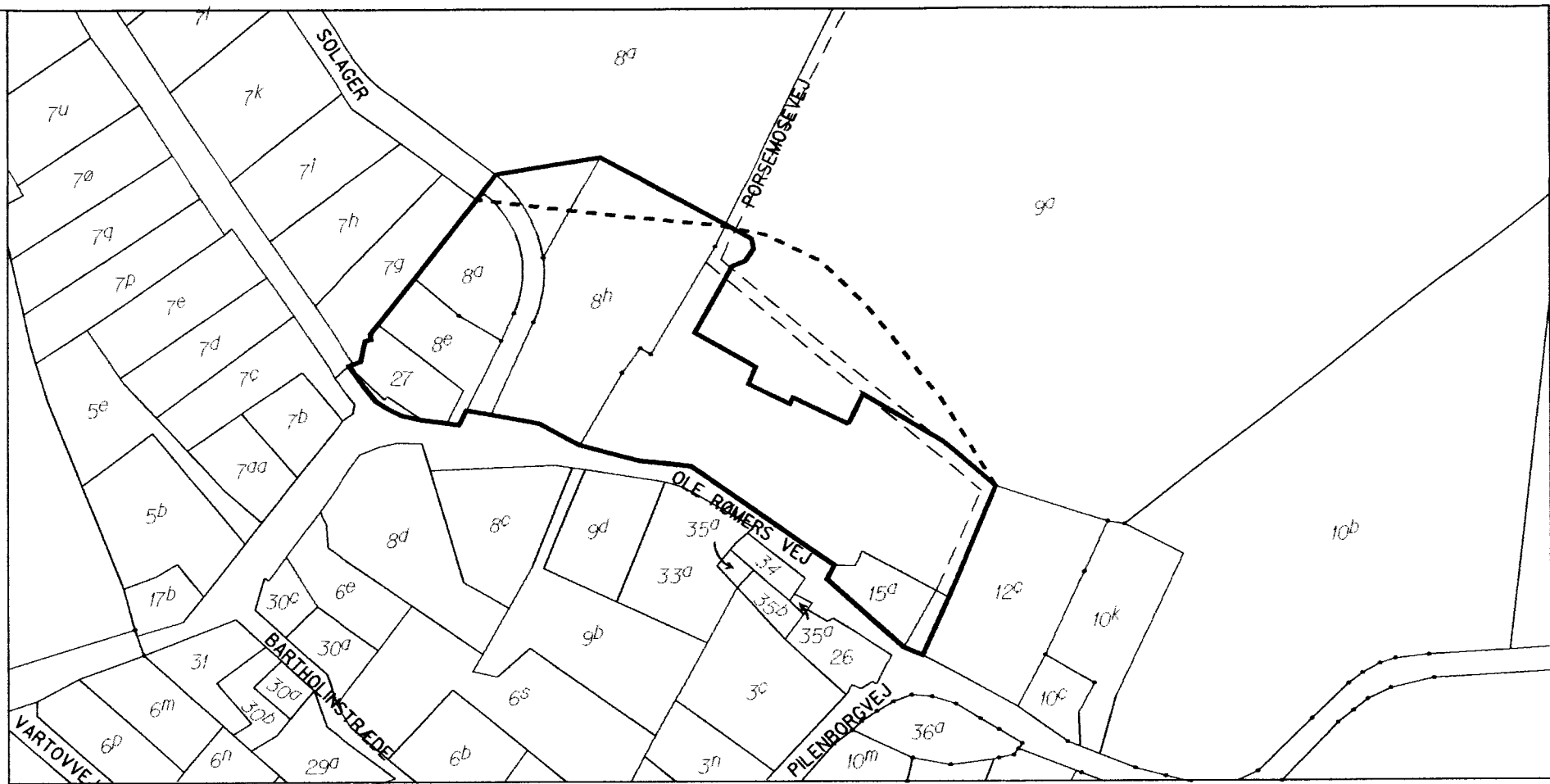
Påtegning på byrde
Vedrørende matr. nr. 8 e Vridsløsemagle By, Sengeløse
Ejendomsejer: Rigmor Agnete Christensen

Lyst på matr. nr. 8e, 8 h, 15 a, 27 samt hele matrikel nr.
8 a, 9 a Vridsløsemagle By, Sengeløse

Retten i Taastrup den 16.09.1999

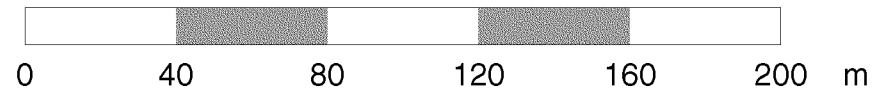
Sign.:

Ellen Margrethe Pedersen



—— Lokalplangrænse

----- Eksis. afgrænsning i lokalplan 7.02



Bilag 1



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

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-nlp

Lokal 1282

Lokalplan 7.02J

Vridsløsemagle

DATO 31. aug. 1998

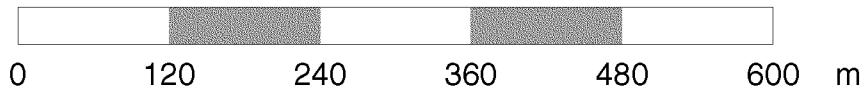
MÅL 1: 2000

JOURNR. 7.02J/1



— Lokalplangrænse

Bilag 2



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

Telefon: 43 59 10 00

plan-bygge-måle

Lokal: 1292

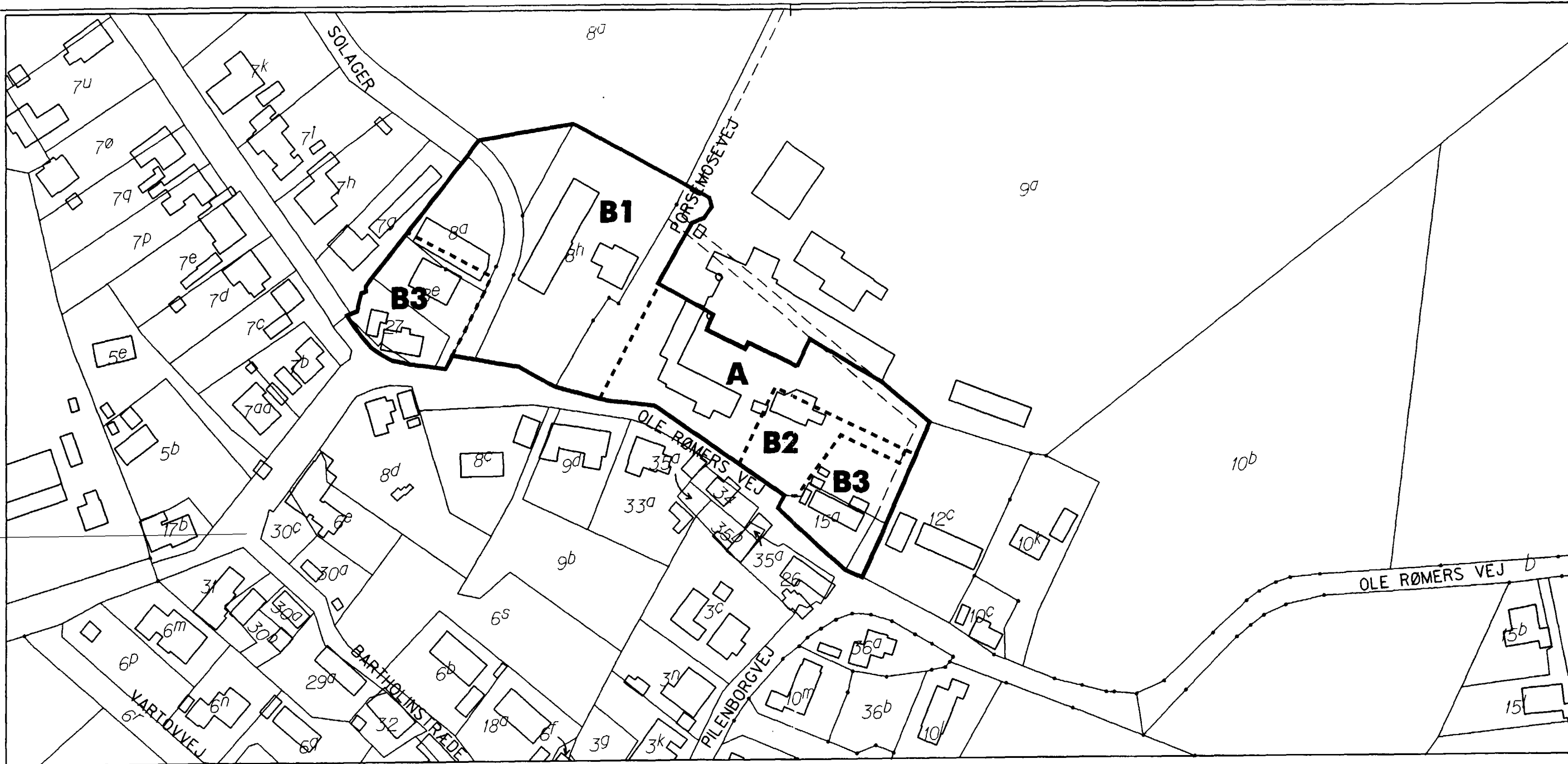
Lokalplan 7.02J

DATO 31.aug.1998

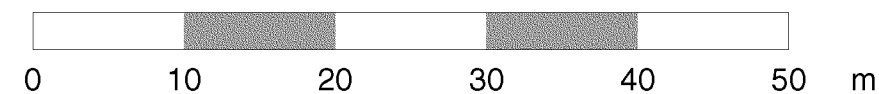
Vridsløsemagle


MÅL 1: 6000

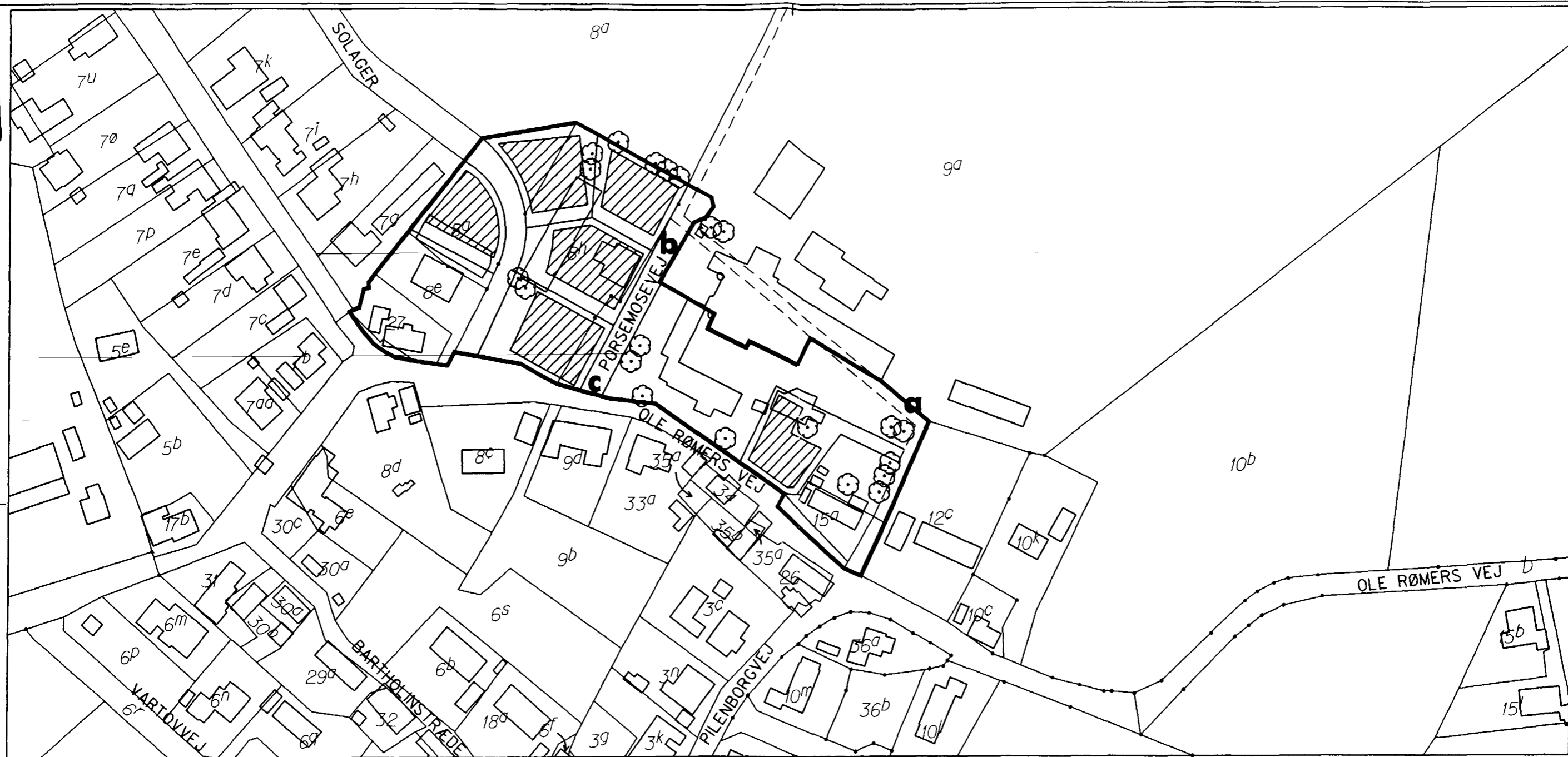
JOURNR. 7.02J/2






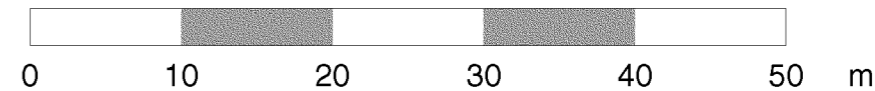
- Lokalplangrænse
- - - - - Delområde
- A** Jordbrugsformål
- B1** Boligområde
- B2** Boligformål
- B3** Boligformål




Korttitel: LOKALPLAN 7.02J		Bilag 3
Bynavn: Vridsløsemagle	Afdeling: planafdelingen	Dato: 31.aug.1998
Jr.nr.: 7.02J/4	Målforshold 1:1500	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax.: 4359 1005



-  Lokalplangrænse
-  Byggefelter
-  Bevaringsværdige træer



Korttitel: LOKALPLAN 7.02J		Billag 4
Bynavn: Vridsløsemagle	Afdeling: planafdelingen	Dato: 31.aug.1998
Jr.nr.: 7.02J/4	Målforskel: 1:500	Sign.:
 HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP		Tlf.: 4359 1000 Fax: 4359 1005