



# **Lokalplan nr. 7.17**

---

Et område vej Ole Rømers Vej i den østlige del af Sengeløse

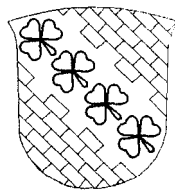
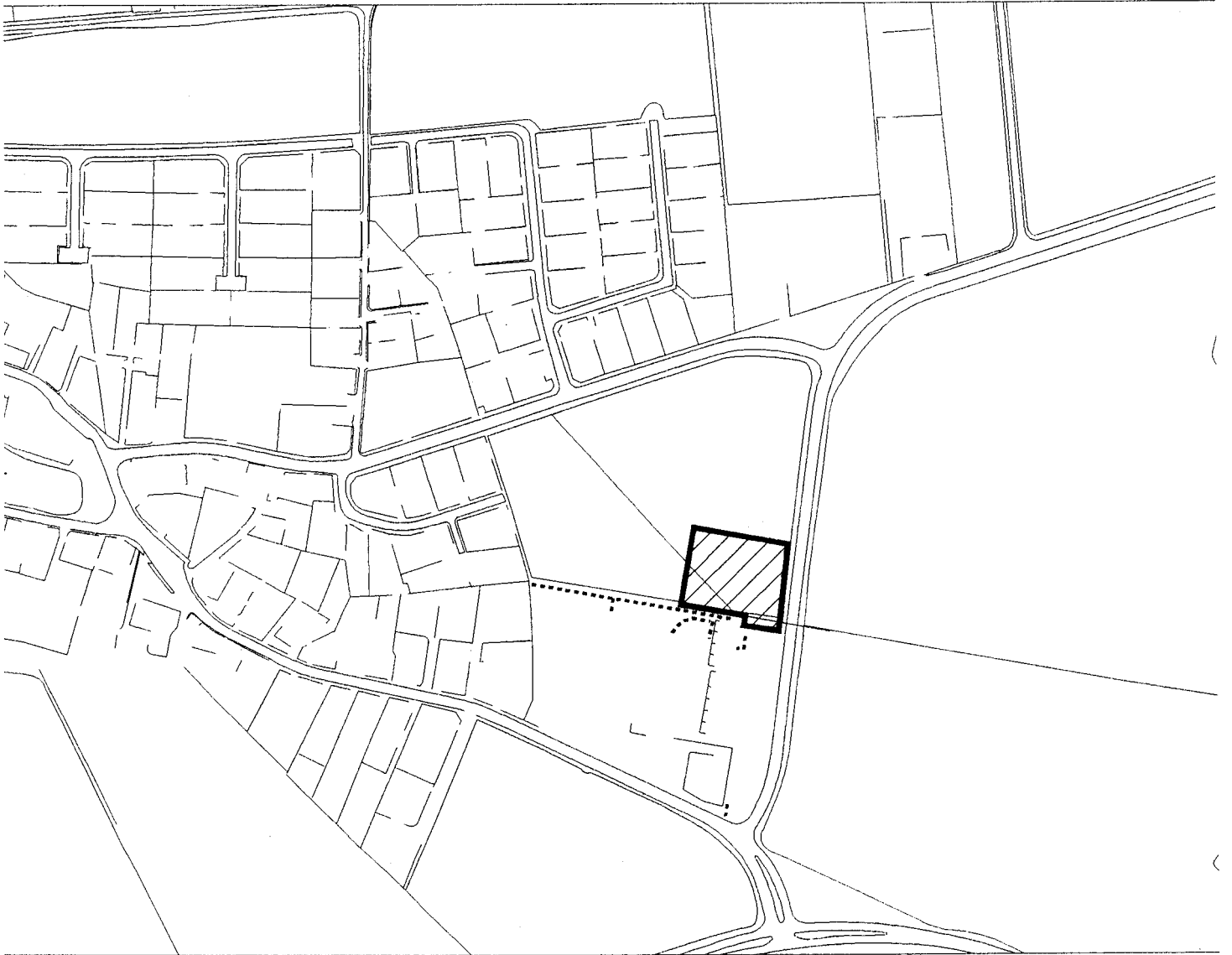
Landsbyer og landområder

Boligformål

**08.07.1996**

# LOKALPLAN

7.17



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE

## **LOKALPLAN 7.17**

**Lokalplanen omfatter et område ved Ole Rømers Vej i den østlige del af Sengeløse.**

## Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 7.17.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Bæredygtig udvikling.....	2
Forholdet til anden planlægning.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	5
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. Vej- og parkeringsforhold.....	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.....	12
§ 9. Lednings-, forsynings- og antenneanlæg.....	12
§ 10. Grundejerforening.....	13
§ 11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	14

## Redegørelse, lokalplan 7.17

### **Indledning.**

Lokalplanen omfatter et område ved Ole Rømers Vej i den østlige del af Sengeløse. Lokalplanområdet er en mindre del af et større ubebygget areal, der er beliggende mellem Sognevangen og Ole Rømers Vej.

Som forudsætning for lokalplanen er der udarbejdet en rammeplan for hele arealet, som er udlagt til boligbebyggelse. Rammeplanen opdeler arealet i 7 delområder, og når hele arealet er udbygget må det maksimalt rumme 40 boliger. Arealet afrunder Sengeløse Landsby mod øst og danner overgangen til det åbne land.

Lokalplanen tilvejebringes for at fastlægge områdets anvendelse og udnyttelse samt placering og udseende af bebyggelse og beplantning m.v. og overføre arealet til byzone.

### **Lokalplanens indhold.**

Lokalplanen udlægger området til boligformål, lav-tæt bebyggelse i højst én etage med udnyttet tagetage.

Indenfor området kan der højst opføres 4 boliger. Boligerne opføres som enkelt huse og dobbelthuse. Parkering placeres på en fælles parkeringsplads.

Det er tanken, at bebyggelsen skal fungere som en selvstændig bebyggelse med adgang fra Ole Rømers Vej. Bebyggelsen skal udformes, så den passer ind i landsbyens sammensatte karakter.

Området vil i øvrigt få pålagt bestemmelser svarende til hvad der er almindeligt for villakvarterer.

### **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.

Boligernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Bæredygtighedsprincippet kan inddeles i følgende hovedområder:

**Kvalitet:** De enkelte bygninger i området skal være af høj kvalitet, idet området i mange år fremover skal være et godt boligområde. Den enkelte bygning skal være vel proportioneret og harmonisk i sit udtryk, være opført af gedigne materialer og i en materialeminimeret konstruktion.

**Energi:** Bygningerne skal indrettes og opføres så det nødvendige energiforbrug bliver mindst muligt. Det gælder dels ved opførelsen og dels for den fremtidige opvarmning og belysning.

**Vand:** Det skal tilstræbes at det nødvendige forbrug af drikkevand bliver mindst muligt, og at regnvand i størst muligt omfang nyttiggøres f.eks. ved ned-sivning eller opsamling til havevanding.

**Affald:** Der skal være mulighed for at udnytte de ressourcer, der findes i hus-holdningernes affald, bedst muligt.

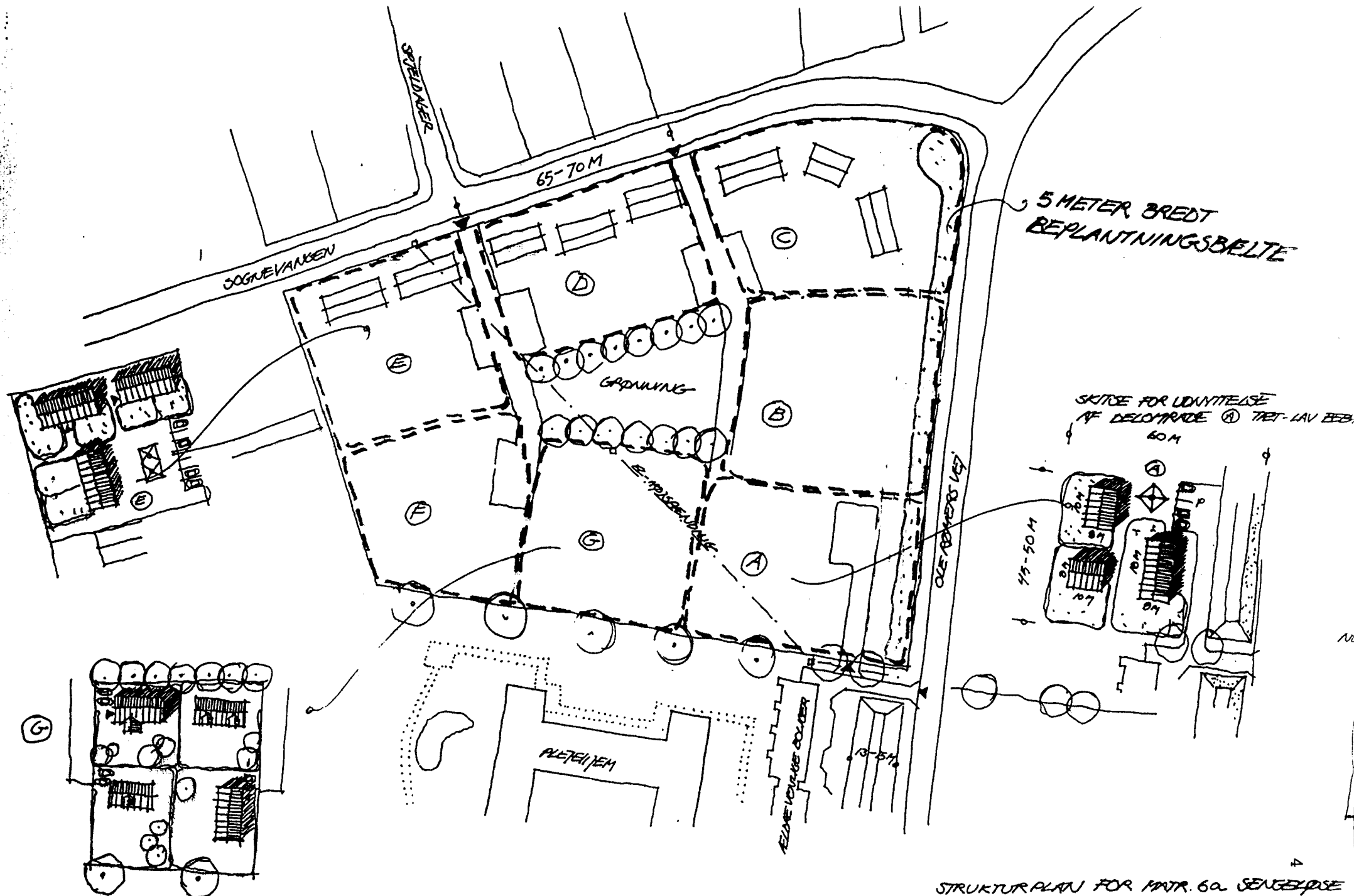
Målene søges opfyldt delvis ved lokal-planens udformning, delvis ved hjælp af andre love og regulativer og i et samarbejde og en dialog med bygherrer og fremtidige beboere.

**Forholdet til anden planlægning.**

I Kommuneplan 2005, kommuneplanlægning i Høje-Taastrup Kommune er området omfattet af rammebestemmelserne for område 401 i Sengeløse, som angiver anvendelse til boligformål. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen

**Baggrund.**

Der er udarbejdet en rammeplan for hele arealet mellem Sognevangen og Ole Rømers Vej, der viser hovedprincipperne. Der udstikkes 2 adgangsveje til arealet fra Sognevangen, den ene er placeret ud for Spjeldager og den anden adgangsvej er placeret nærmere krydset Ole Rømers Vej. Der er mulighed for tilkørsel til et mindre antal boliger fra Ole Rømers Vej via den eksisterende adgangsvej til de ældrevenlige boliger, der ligger i forbindelse med plejehjemmet.



UDSTYRNING FOR  
FRITLIGENDE HUSE  
TRET-LAV BEB.

STRUKTURPLAN FOR MATR. 6a SENGELPSE

PLANAUFDELINGEN DATO: 05.07.1995

RETJET: 29.05.1996

Der etableres langs Ole Rømers Vej et 5 m. bredt beplantningsbælte. Der placeres en grønning centralt på arealet, der i sin form stråler ud fra landsbyens centrum og dermed følger stjerneudstykningsmønster. Desuden skal det tilstræbes, at bebyggelsen danner en vis tæthed ud imod Sognevangen og dermed markerer sig f. eks. med hoveddøre og forhaver ud mod landsbygaden - Sognevangen, og dermed er med til at fastholde og forstærke landsbykarakteren, i modsætning til parcelhuskarakteren.

Rammeplanen opdeler arealet i 5-7 mindre delområder, der angiver en etapevis udbygning af området, som bebygges både med enkelt huse, dobbelt huse eller rækkehuse, og det endelige antal boliger for området er fastlagt til 40 boliger.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



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

Det formodes, at der kan være fortidsminder til stede indenfor lokalplanområdet. De formodede fortidsminder vil ved nybygning og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Bekendtgørelse af lov om museer m.v. nr. 584 af 31. august 1989, § 26. De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

Ved lokalplanforslagets endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone og dermed udløses frigørelsesafgift, som betales af ejer til stat og kommune.

## Høje-Taastrup Kommune, lokalplan 7.17

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område beliggende i den østlige del af landsbyen Sengeløse.

### **§ 1. Lokalplanens formål.**

Lokalplanens formål er at fastlægge de fysiske rammer for et mindre boligområde, så det får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af landsbyen. Der er lagt bestemmelser for bygningskroppenes højde, dybde og facade-længde for at sikre, at de kommende bygningers proportioner og skala svarer til hvad der er gældende for landsbyen.

### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 7.17/1 og omfatter en del af matrikelnumrene 6 a og 14 i, Sengeløse By og alle parcel-ler, der efter den 24.01.1996 udstyk-kes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.
2. Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres det under stk 1 nævnte om-råde, matr 6 a fra landzone til by-zone.

### **§ 3. Områdets anvendelse.**

1. Området anvendes til boligformål som en åben-lav bebyggelse. Der kan indenfor den enkelte ejendom højst opføres og indrettes 1 bolig.
2. Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives nogen form for erhverv fra ejendommene udover hvad, der er nor-malt for et boligområde, idet det forudsættes, at:
  - Kun boligens beboere driver og er beskæftigede i virksomheden.

- Virksomheden ikke ændrer områdets karakter som beboelseskvarter. Der må ikke skiltes.
- Virksomheden ikke medfører forøget parkeringsbehov.

**§ 4. Udstykning.**

1. Grundene skal udstykkes som angivet på kortbilag 7.17/3.

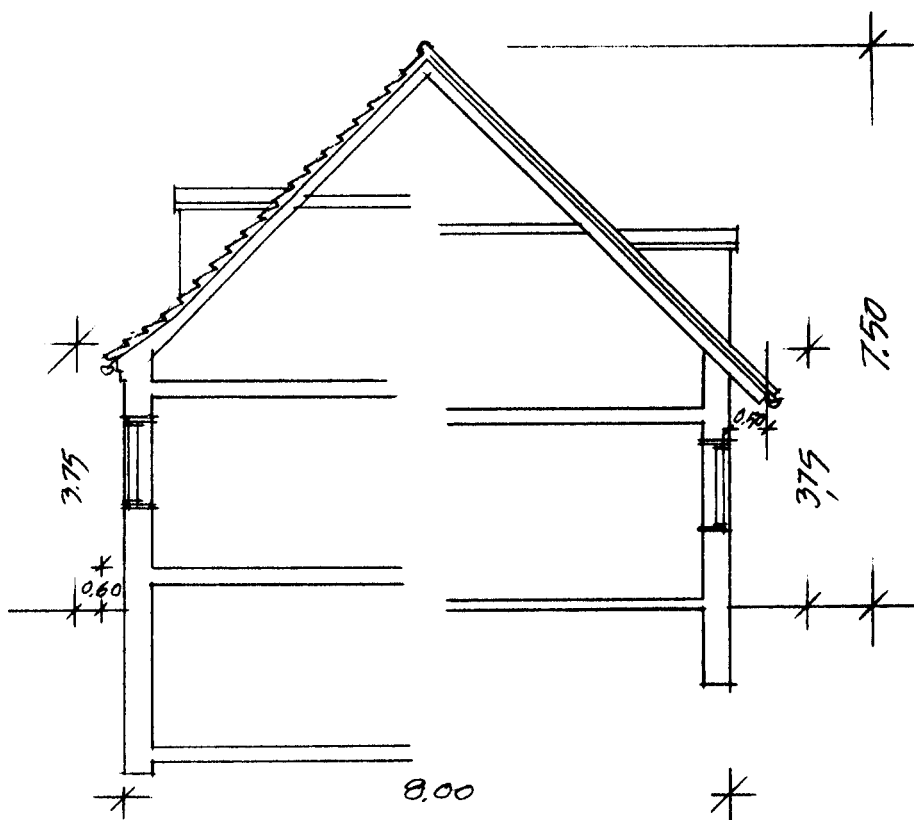
**§ 5. Vej- og parkeringsforhold.**

1. Vejadgang til lokalplanområdets bebyggelse sker via Ole Rømers Vej og naboejendommens adgangsvej, som udlægges som fællesvej.
2. Overkørsler skal ske fra vendepladsarealet til de enkelte parceller.
3. Indenfor lokalplanområdet skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 p-pladser, hvoraf den ene skal være etableret inden byggeriet tages i brug.
4. Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres eller hensættes lastbiler eller busser (over 3.500 kg. totalvægt).

**§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.**

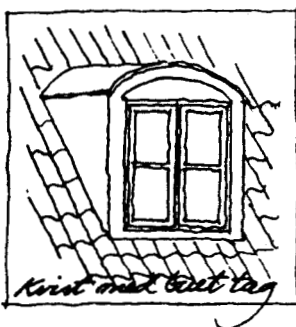
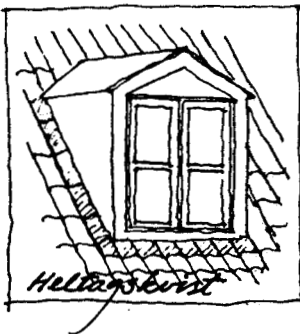
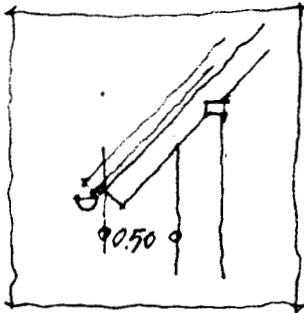
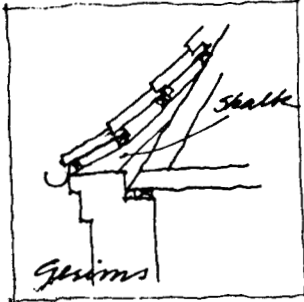
1. Bebyggelsens placering bestemmes af byggefelter og omfanget af bygningsvolumener, som fastsætter maximummål på de enkelte bygninger.
2. Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
3. Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstene og udluftningshætter må overstige 7,5 meter over det omgivende terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3,75 meter.

Indrettes der kælderetage, må stueplanets gulvkote ikke ligge højere end 0,60 meter over terræn.



4. Bygningerne indenfor området skal opføres som længehuse med en facade-længde, som ikke må være større end 12 meter. Bygningerne må ikke opføres med en større husdybde end 8 meter.
5. Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader.
6. Carporte og redskabsskure kan opføres med en taghældning fra 15 til 30 grader. Ingen bygningsdel må overstige 3,5 meter over det omgivende terræn, og husdybden må ikke overskride 3,5 meter. Opføres carporte som dobbelt carport må ingen husdybde overskride 5,5 m.
7. Udestuer og overdækkede terrasser må ikke overskride 20 m<sup>2</sup> i areal.

## § 7. Bebyggelses ydre fremtræden



Ny bebyggelse skal udformes, så den passer ind i det eksisterende landsbymiljø og være i overensstemmelse med den oprindelige stedlige byggetradition med hensyn til materialevalg, farver og detaljering. Bebyggelsens udseende, materialer og farve skal godkendes af byrådet.

### 1. Facader:

Facaderne skal opføres af tegl og kan enten fremstå i blank mur eller som pudsede, berappede eller sækkeskurede facader. Hvis der sker en overfladebehandling af facaderne, er der følgende 2 muligheder.

A: Facaderne fremstår pudsede og malede i en silikatmaling.

B: Ved berapning eller sækkeskuring tilsættes mørtelen farvepigment, således at facaderne fremstår i en farvet puds.

### 2. Tage:

Tagfladen kan enten lægges med røde vingetagsten af tegl eller grå eternit bølgeplader, B5 eller B6, grå eternit skifre eller diagonalskifre.

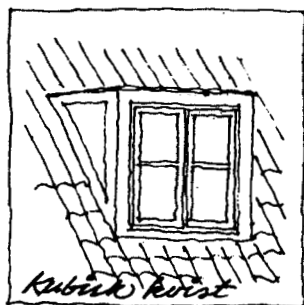
### 3. Tagfod:

Vælges der til bebyggelsen teglhængte tage, afsluttes facadernes murværk med en gesims.

Gesimsens fremspring tjener til at beskytte muren imod regn eller mod vand fra en tilstoppet tagrende. Arkitektonisk set har gesimsen den funktion, at den kroner facaden. Er bebyggelsens tage belagt med eternit bølgeplader eller skifre må udhængets fremspring i langsiderne højst være 0,50 meter, målt vandret fra facaden til overkant spær. Gavluhdængen må højst have et fremspring på 0,30 meter.

### 4. Kviste:

Der kan sættes kviste i tagfladen af typen heltagskviste, kviste med buet tag eller kubiske kviste, se illustration. Desuden kan der isættes højst 2 ovenlysvinduer på en tagflade.



Kvistene skal passe til husets proportioner og udformning, og kvistenes vinduer skal afpasses husets øvrige vinduer. Den et-spærsbrede kvist passer til et tokarmsvindue som i kvisten er med løs lodpost eller uden lodpost for at opfylde bygningsreglementets krav om redningsåbning. Der kan på hver tagflade opsættes 2 kviste, der spænder over 1 spærfag. Eller der kan opsættes 1 kvist, der spænder over 2 spærfag pr tagflade. Kvisttagfladen kan dækkes med zink eller tagpap.

5. Gavle:  
Gavltrekanten er opmuret i tegl eller beklædt med en 1 på 2 bræddebeklædning. I gavltrekanten kan der isættes vindue eller fransk altandør.
6. Døre:  
Udvendige døre udføres som enfløjede eller to-fløjede døre i rammekonstruktion.
7. Vinduer:  
Vinduerne har stor betydning for en bygnings proportionering. 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-karmsvinduer med sidehængte rammer.  
Rammerne kan være opdelt i 2 eller 3 rundefelter eller være udelte.
8. Overfladebehandling af træværk.  
En beskyttelse af udvendigt træværk bygger på princippet om, at træet skal være anbragt sådan i konstruktionen, så det udsættes mindst muligt for vand, og at vandet bortledes hurtigst muligt. Alt udvendigt træværk må kun behandles med imprægneringsvæske eller med maling af oliekarakter.
9. Opføres der udestuer og overdækkede terrasser skal disse underordne sig bygningens udformning og skala. Tage skal have en hældning på 15-45 grader og være af enten tegl, eternit bølgeplader, eternit skifer, sort tagpap eller glas.

Udestuernes facader skal have en let karakter og være opført af træ, som overfladebehandles.

10. Der må ikke finde nogen skiltning eller reklamering sted indenfor lokalplanområdet.
11. Der må ikke opsættes separat, udvendig radio- og fjernsynsantenne på den enkelte ejendom. Radioamatørantenne kan opsættes med byrådets godkendelse.

### **§ 8. Ubebyggede arealer og hegning.**

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 5 stk 2. Det er dog tilladt at have hønsehold på max. 4 høner.
2. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles uindregistrerede biler m.m.
3. Der må kun hegnes med levende hegn, idet det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.
4. Der etableres et 5 m. bredt beplantningsbælte langs Ole Rømers Vej. Beplantning bestående af: Fuglekirsebær, hag og weichsel i en bund af rosa carolina (se kortbilag 7.17/4).
5. Belysning af vej skal så vidt muligt foretages med traditionelle gadelamper.
6. 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-, forsynings- og antenneanlæg.**

1. Der er mulighed for tilslutning til naturgasnettet. Der må ikke benyttes el til rumopvarmning.

2. Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige spildevandskloakering og kollektive vandforsyning.
3. Regnvand fra tag m.m. nedsives indenfor området, evt. ved faskine. Byrådet kan dispensere fra denne bestemmelse hvis der opstår tekniske problemer.
4. Gennem lokalplanområdet løber der en luftbåren højspændingsledning, som inden bebyggelsens ibrugtagen enten skal nedgraves eller flyttes væk fra lokalplanområdet.
5. Bebyggelsen tilsluttes fælles antenneanlæg.
6. Før bebyggelsen tages i brug, skal parkeringspladserne være etableret.

#### **§ 10. Grundejerforening.**

1. Der skal etableres grundejerforening for lokalplanområdet og efterhånden som rammeplanområdet udbygges, tilsluttes de kommende bebyggelser grundejerforeningen.
2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens andele i fælles friarealer og beplantningsbælter, den interne vej og deltage i vedligeholdelsen af tilkørselsvejen fra Ole Rømers Vej samt antenneanlæg m.m.

#### **§ 11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.**

- Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før:
- at det antal parkeringspladser i § 5 stk. 3 er etableret,
  - at beplantningsbælter i § 8 stk. 4 er etableret,
  - at den luftbårne højspændingsledning i § 9 stk. 4 er nedgravet eller flyttet væk fra lokalplanområdet.



**Vedtagelses-  
påtegning.**

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje Taastrup byråd den 18. juni 1996.

Anders Bak  
borgmester

/  
Allan Vendelbo  
kommunaldirektør

Lyst den 2.12.1996 under nr. 30032  
Lyst på matr.nr. 6 a og 14 i Sengeløse  
by, Sengeløse

Retten i Taastrup

Sign.

Elise Black Jensen



Matrikelbetegnelserne er ajour pr. 1.2.1996

Del af Sengeløse By, Sengeløse

Korttitel: Lokalplan 7.17

Bynavn: Sengeløse

Afdeling: planafdelingen

Dato: 2. feb. 1996

Jr.nr.: 7.17/1

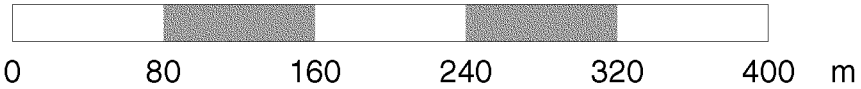
Målforshold 1:2000

Sign.:



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE  
BYGADEN 2  
2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000  
Fax.: 4359 1005



Korttitel: Lokalplan 7.17

Bynavn: Sengeløse

Afdeling: planafdelingen

Dato: 2. feb. 1996

Jr.nr.: 7.17/2

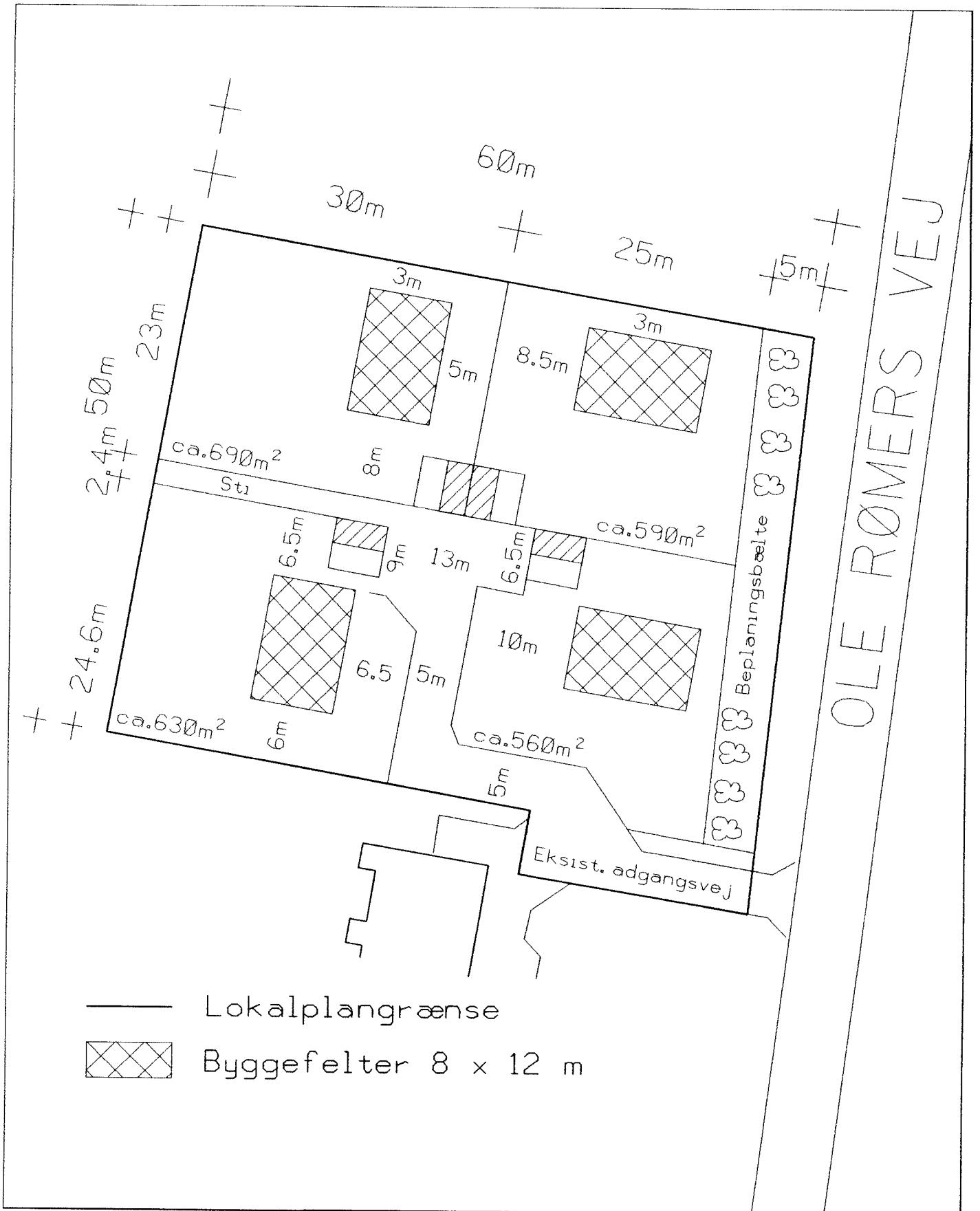
Målforshold 1:4000


Sign.:




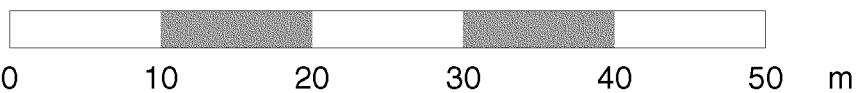
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE  
BYGADEN 2  
2630 TAASTRUP

Tlf.: 4359 1000  
Fax.: 4359 1005



- Lokalplangrænse
-  Byggefelter 8 x 12 m

Korttitel: Lokalplan 7J7		
Bynavn: Sengeløse	Afdeling: planafdelingen	Dato: 24. maj, 1996
Jr.nr.: 7J7/3	Målforshold 1:500	Sign.:
	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE BYGADEN 2 2630 TAASTRUP	Tlf.: 4359 1000 Fax.: 4359 1005



NORD

60M

50M

ST

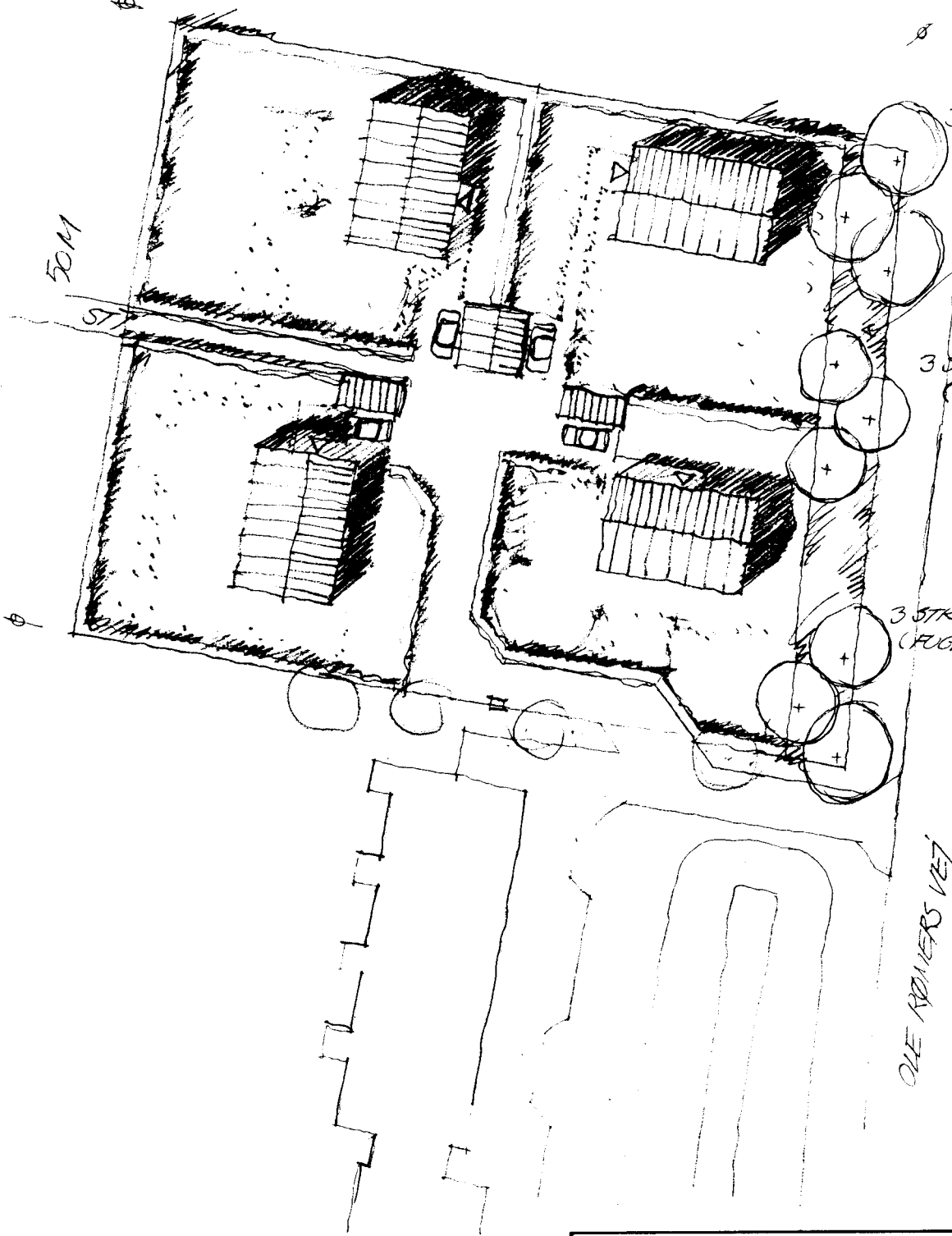
3 STK PRUNUS PACCUS (HEG)


BUNDPLANTNING AF ROSA CAROLINA "INDA"

3 STK PRUNUS MINHALES (WEICHSEL)

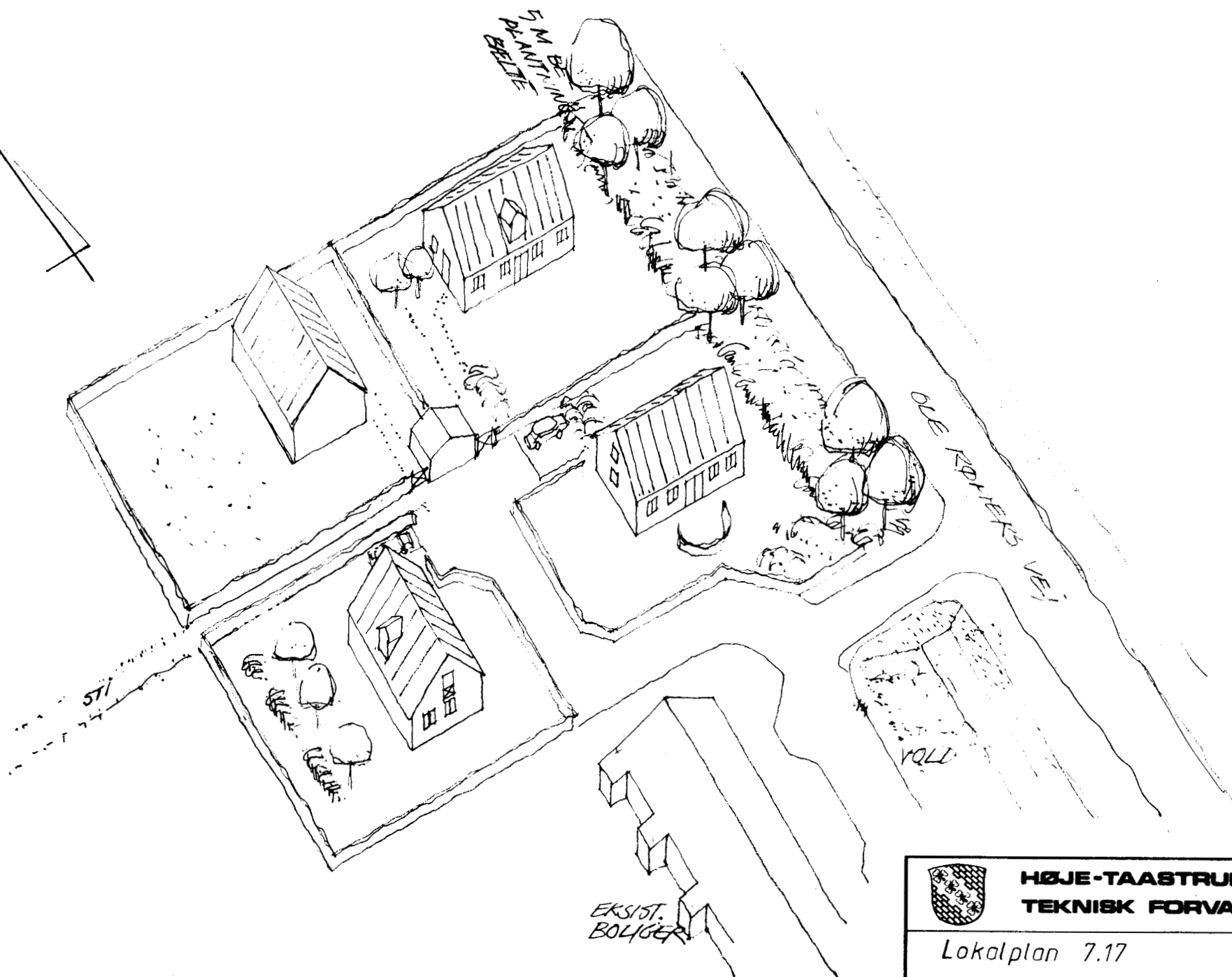
3 STK PRUNUS AVICHI (FUGLEKIRSEBER)


OLE RØMERS VEJ



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målforskel	Konstr.	
			Tegn.	
Lokalplan 7.17			Geot.	
		Stadsingeniør		
Rect. dato		Tegn. nr.	7.17/4	
Plannen		Repr. dato		
Grundmateriale er udfærdiget af				

NORD



 <b>HØJE-TAASTRUP KOMMUNE</b> <b>TEKNISK FORVALTNING</b>		Målførelse: <input type="checkbox"/>	
		Tegning: <input type="checkbox"/> Beskrivelse: <input type="checkbox"/>	
Lokalplan 7.17		Stedtinger: <input type="checkbox"/>	
Rett. dato:	<input type="text"/>	Tegn. nr.:	7.17/5
Udarbejdet af:	<input type="text"/>	Repr. dato:	<input type="text"/>
Grundmateriale er udfærdiget af:			