



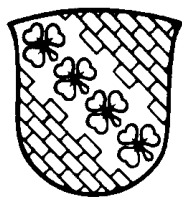
Lokalplan nr. 7.18.3

Lokalplanen omfatter et areal beliggende ved Sognevangen og Ole Rømers Vej

Sengeløse

Boliger

Dato...



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.18.3

**Lokalplanen omfatter et areal beliggende ved Sognevangen
og Ole Rømers Vej**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.18.3

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold.....	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning.....	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	7
§ 6. Veje og stier	7
§ 7. Parkering.....	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	9
§ 11. Ubebyggede arealer.....	10
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg samt antenneanlæg	10
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 14. Grundejerforening	11
§ 15. Deklarationer og servitutter	11
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning.....	12
Bilag:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Lokalplanområdets placering i Sengeløse landsby	
Bilag 3: Områdeinddeling - byggefelter og byggeret	
Bilag 4: Beliggenhedsplan - illustrationsplan	
Bilag 5: Eksempel på bebyggelsens ydre fremtræden	

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 7.18.3 omfatter et område, der er beliggende ved Sognevangen, Ole Rømers Vej og nord for Sengeløse Plejehjem.

Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe en blanding af en åben/lav og en tæt/lav bebyggelse på 36 boliger, der afslutter landsbyen mod øst.

Der er udarbejdet lokalplan for det tilgrænsende område, lokalplan 7.17, der indeholder en tilkendegivelse for hele arealet mellem Sognevangen og Ole Rømers Vej. Her tilkendegives nogle hovedprincipper, at der udstikke to adgangsveje til lokalplanområdet fra Sognevangen, den ene placeres ud for Spjeldager og den anden adgangsvej placeres nærmere krydset Ole Rømers Vej. Der placeres en grønning centralt på området. Endvidere skal det tilstræbes, at bebyggelsen danner en vis tæthed ud imod Sognevangen og dermed markere sig med hoveddøre og forhaver ud mod landsbygaden, Sognevangen. Dermed er bebyggelsen med til at fastholde og forstærke landsbykarakteren – i modsætning til parcelhuskarakteren.

Principskitsen i lokalplan 7.17 opdeler området i 5-7 mindre delområder, der angiver en etapevis udbygning af området, som bebygges både med enkelt huse, dobbelt huse eller rækkehuse. Det endelige antal boliger for området er 40 boliger, inklusiv lokalplanområde 7.17, der indeholder 4 boliger.

Det er disse tilkendegivelser om principper for områdets udbygning, der nu udfyldes med forslag til lokalplan 7.18.3.

Historie – eksisterende

Lokalplanen omfatter en del af de jorde, der tilhører Langa-

forhold

gergård, betegnet matrikel 6 a, i Sengeløse by og som er en del af en stjerneudskiftning. I forbindelse med landboreformerne i 1790-erne, da landsbyens dyrkningsfællesskab ophørte, blev de enkelte ejendommers forskellig placerede agre udskiftet til sammenhængende jordstykker i en stjerneform med centrum i landsbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for tæt-lav bebyggelse, bestående af henholdsvis 18 og 10 boliger samt bestemmelser for 2 enheder bestående af 4 enkelt huse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der strukturerer bebyggelsens placering på de enkelte matrikler, fastlægger form og volumen samt farve-og materialevalg.

Lokalplanen udstikker bestemmelser for en samlet materiale- og farveholdning til facader og tage. Facaderne kan opføres i tegl, som enten fremstår i blank mur af gul eller rød sten eller pudsede eller malede i jordfarver fra gule til røde nuancer samt i lysgrå til hvid.

Bygningsvolumer fastlægger de enkelte bygningers maksimale bredde og højde. Endvidere lægges der bestemmelser for tagfladers og gavles udformning.

Bestemmelserne skal ses på baggrund af et ønske om at bevare landsbyens identitet og skala og respektere landsbyens historie uden at udviklingen sættes i stå.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2000, Høje-Taastrup Kommune 2000-2012:

Lokalplanens område er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 401:

Området anvendes til haveboliger (rækkehuse, gårdhavehuse, parcelhuse o.l.) dog højst 40 boliger . Der kan etableres seniorboliger. Grundstørrelsen for åben-lav bebyggelse skal som minimum være 800 m² og for tæt-lav bebyggelse 500 m². 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 per bolig.

Området er omfattet af lokalplan 7.18, der ophæves for området ved den endelige vedtagelse af lokalplan 7.18.3.

Zoneforhold. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt. Virkeliggørelsen af lokalplanen forudsætter ophævelse af landbrugspligten på matrikel 6 æ Sengeløse By.

Ledningsanlæg:

Ved bebyggelse af lokalplanområdet skal der tages højde for HNG's naturgasdistributionsledning samt el-jordkabelanlæg.

Inden detailprojektering indledes skal der indhentes oplysninger fra ledningsejerne i området samt tingbogen med hensyn til tinglyste servitutter og deklARATIONER inden for lokalplanområdet.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for anlægsområdet.

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejders iværksættelse.

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) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses af Sognevangen mod nord, Ole Rømers Vej mod øst, Sengeløse Plejehjem mod syd og mod vest af landsbyens eksisterende bebyggelse.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- at udlægge areal til 36 boliger i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse
- at udlægge areal til en grønning for de 36 boliger.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 6 æ Sengeløse by.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 24. april 2003 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Område A anvendes til boligformål – tæt-lav bebyggelse

Område B anvendes til boligformål – åben-lav bebyggelse

Område C anvendes til boligformål – tæt-lav bebyggelse

Område D anvendes til grønne områder for bebyggelsen.

Se kortbilag 3

Området er beliggende i I byzone.

Ved virkeliggørelsen af lokalplanen ophæves landbrugspligten for det under § 2 stk. 1 nævnte område, matrikel 6 æ Sengeløse by.

§ 4. Områdets anvendelse

Område A anvendes til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må maksimalt rumme 18 boliger.

Område B anvendes til åben-lav bebyggelse, maksimalt 8 frit liggende huse.

Område C anvendes til tæt-lav bebyggelse som maksimalt

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 kvartrets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

må rumme 10 boliger.

Område D anvendes til grønne områder for lokalplanområdets bebyggelse.

Inden for lokalplanområdet må der ikke drives nogen form for erhverv fra ejendommene udover hvad der er normalt for et boligområde.

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

§ 5. Udstykning

Inden for område A og C må ingen grund udstykkes under 300 m², eksklusiv areal til vej, vendeplads og parkering.

Inden for område B må ingen grund udstykkes under 700 m² eller med en grundfacade under 25 meter.

§ 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Sognevangen med to adgangsveje. Den ene adgangsvej placeres overfor Spjeldager, den anden mellem denne og krydset Sognevangen/Ole Rømers Vej. Adgangsvejene anlægges i en bredde af 5 meter.

Der etableres en stiforbindelse fra de 4 boliger sydøst for lokalplanområdet til de grønne arealer, område D.

§ 7. Parkering

Inden for område A og C skal der til hver bolig anlægges 2 parkeringspladser per bolig. Den ene parkeringsplads anlægges ved boligen. Den anden parkeringsplads anlægges langs grønningens østside for område A og langs den vestlige boligvej for område C.

Inden for område B skal der på hver ejendom udlægges mindst 2 parkeringspladser, hvoraf den ene skal være etableret inden byggeriets tages i brug.

Der må ikke inden for lokalplanområdet parkeres eller henses lastbiler eller busser over 3.500 kg totalvægt.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet som helhed ikke overskride 25, når adgangsveje, vendepladser og fælles parkeringsarealer er fratrukket.

Byggeretten inden for område A udgør 1.960 m² og for område C udgør byggeretten 1.160 m².

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal placeres minimum 5 meter fra vejskel mod Sognevangen og Ole Rømers Vej.

Bebyggelse, carporte og skurer skal placeres minimum 2 meter fra boligvejens skel.

Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3 og 4.

Område A:

Bebyggelsen må maksimalt opføres i én etage med ikke udnyttet tagetage.

Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 9,80 meter.

Ingen bygningsdel undtaget skorstene må overskride 5,50 meter over det omgivende terræn og facadehøjden må ikke overskride 3,50 meter.

Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30 grader.

Der kan opføres udestuer, der maksimalt må udgøre 5% af grundarealet.

Der kan opføres redskabsskure på maksimum 10 m².

Der kan opføres carporte på maksimum 15 m².

Område B:

Bebyggelsen skal opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 8,20 meter.

Ingen bygningsdel undtaget skorstene må overskride 7,50 meter over det omgivende terræn og facadehøjden må ikke overskride 3,50 meter.

Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader.

Der kan opføres udestuer, der maksimalt må udgøre 5% af grundarealet.

Garager, carporte og skure over 25 m² skal have symmetriske sadeltage og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 30 grader.

Område C:

Bebyggelsen må maksimalt opføres i én etage med ikke udnyttet tagetage.

Bebyggelsen må maksimalt have en husbredde på 8,20 meter.

Ingen bygningsdel undtaget skorstene må overskride 5,50 meter over det omgivende terræn og facadehøjden må ikke overskride 3,50 meter.

Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30 grader.

Der kan opføres udestuer, der maksimalt må udgøre 5% af grundarealet.

Der kan opføres redskabsskure på maksimum 10 m².

§ 10. Bebyggelsens udseende**Facader – område A, B og C:**

Inden for lokalplanområdet kan facaderne enten fremstå i blank mur i røde eller gule mursten, eller facaderne kan males, pudses, berappes eller vandskures i jordfarver, der spænder fra lys gul til teglrød. Endvidere kan facaderne fremstå i en lysgrå til hvid farve.

Tage – område A, B og C:

Tagfladen kan enten lægges med røde vingetagsten af tegl eller af beton i en rød eller sort farve.

Tagfod – område A, B og C:

Facadernes murværk afsluttes med en gesims. Gesimsens fremspring bevirker at murværket beskyttes mod regn. Arkitektonisk set markerer gesimsen overgang mellem facade og tag.

Kviste - område B:

Der skal isættes kviste i tagfladen eller isættes vinduer i gavlfacader til opholdsrum på 1. sal. Der kan maksimalt isættes et ovenlysvinduer per tagflade.

Kviste skal være enten heltagskviste, kubiske eller kviste med buet tag. Kvistene skal passe til bygningens proportioner og øvrige vinduesformater og højst udgøre en fjerdedel af tagfladens længde.

Gavltrekanter – A, B område og C:

Gavltrekanter opmures i tegl. Der kan ikke etableres udvendige balkoner på 1. salen. (Område B)

Indgangsdøre:

Bebyggelsen langs Sognevangen skal have hovedindgangs-døre med adgang, der vender ud mod Sognevangen.

Antenner:

Der må ikke inden for lokalplanområdet opsættes antenner og paraboler på de enkelte ejendomme.

§ 11. Ubebyggede arealer

Grønningen til område A:

Langs grønningens afgrænsning plantes opstammede tjørn eller lignende mindre træer i en afstand af 4-5 meter.

Grønningen anlægges i forbindelse med byggemodningen af område A

Grønningen i område C:

Langs grønningens øst- og sydside plantes der opstammede tjørn eller lignende mindre træer.

Inden for grønningen kan der placeres et regnvandsbassin.

Grønningen anlægges i forbindelse med byggemodningen af område C.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og parkering som angivet i § 7.

Der skal hegnes med levende hegn mod fælles arealer, i naboskel samt mod vejskellinie, hvor der plantes i en afstand på 0,50 meter fra skellinien. Det levende hegn skal bestå af stedtypiske danske planter som avnbøg, bøg, buksbom, liguster, naur og taks. Det levende hegn kan suppleres med skjult trådhegn.

Det levende hegn mod Sognevangen og adgangsvejene må maksimalt have en højde af 1,20 meter.

Der skal ud mod Sognevangen etableres forhaver med adgang til Sognevangen for at bevare den samme karakter af åbenhed som i landsbykernen.

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

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg samt antenneanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige vandforsyning og det offentlige spildevandsanlæg.

Der kan indrettes teknikhus inden for området til dets forsyning. Teknikhuset skal i udtryk og materialer tilpasses

den øvrige bebyggelse.

Der må ikke opsættes antenner og paraboler på de enkelte bygninger. Mindre parabolantener kan dog anbringes på terræn, når de ikke er synlige fra naboer og offentlige arealer.

For lokalplanområdet kan der etableres mulighed for fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmottagere eventuelt fælles med andre grundejerforeninger

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

De i § 6 boligveje er anlagte

De i § 7 nævnte parkeringspladser er anlagte

De i § 11 nævnte grønninger er anlagte.

De i § 12 nævnte tekniske anlæg for vandforsyning, spildevandsafledning samt renovation er etablerede og boligerne er tilmeldt tilmeldningspligtige afhentningsordninger.

§ 14. Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet og etableres, når en 1. etape er opført, med henblik på overtagelse, drift og vedligeholdelse af fællesarealer som boligveje, parkeringsarealer og grønninger. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Ejendommene, der er omfattet af lokalplanen, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

§ 15. Deklarationer og servitutter

Lokalplanen ophæver lokalplan 7.18, tinglyst den 25 juli 2001 for den del, der omfattes af lokalplan 7.18.3.

Der er på matrikel 6 æ Sengeløse By tinglyst deklaration om naturgasdistributionsledning samt jordkabel for el.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure 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

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 princip-

meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

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

perne 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.

5. I forbindelse med områdets overgang fra landzone til byzone vil der blive opkrævet frigørelsesafgift.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på den af samme omfattende ejendom.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. november 2003

Anders Bak
borgmester

/

Jacob Nordby
teknisk direktør

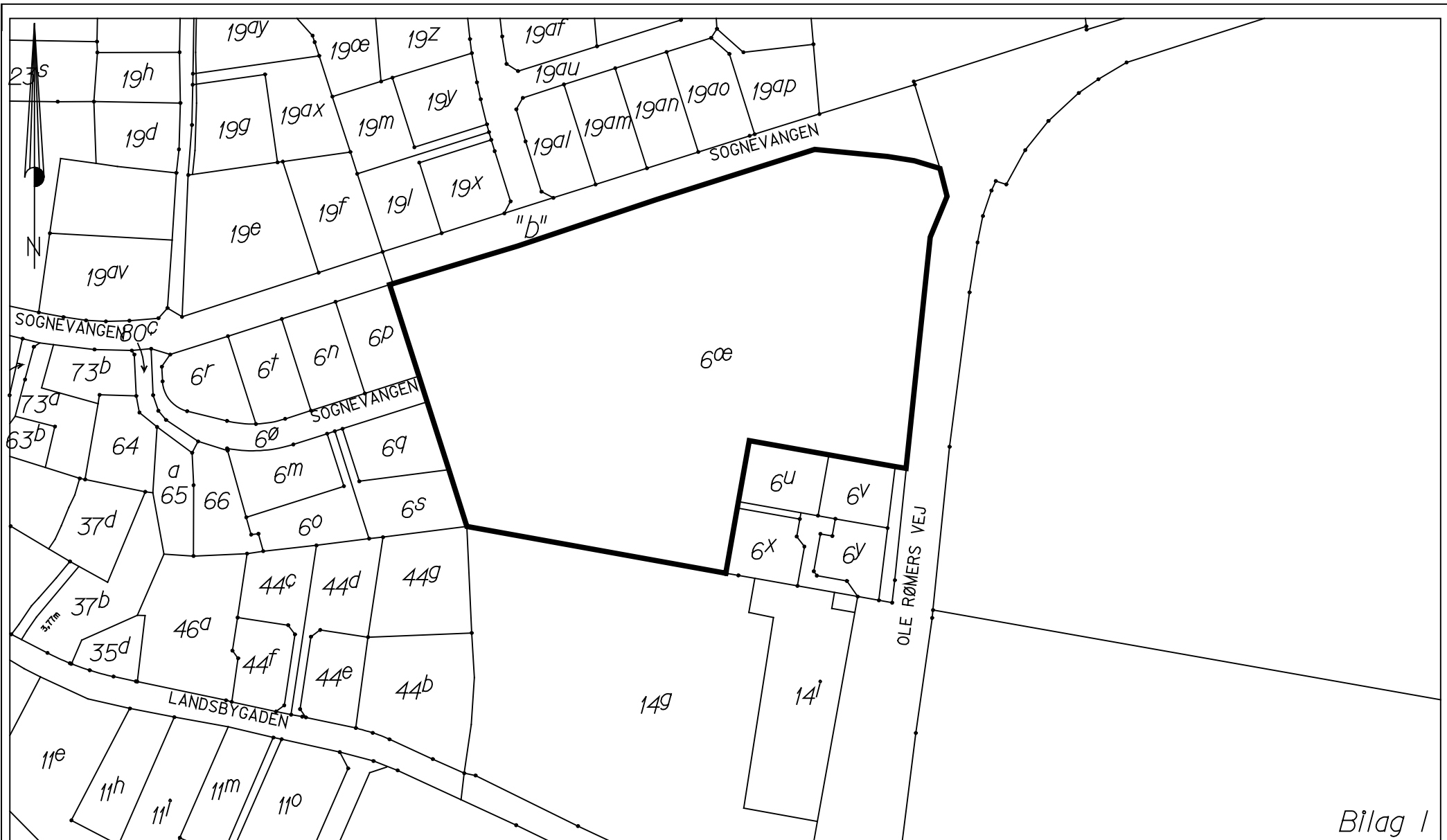
Akt. nr.: O 498

Tinglyst den 3. december 2003 under nr. 31821


Retten i Taastrup den 9. december 2003

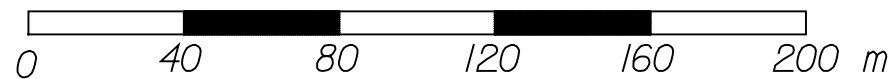
Sign.:

Else Jørgensen



Bilag I

 Lokalplangrænse



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

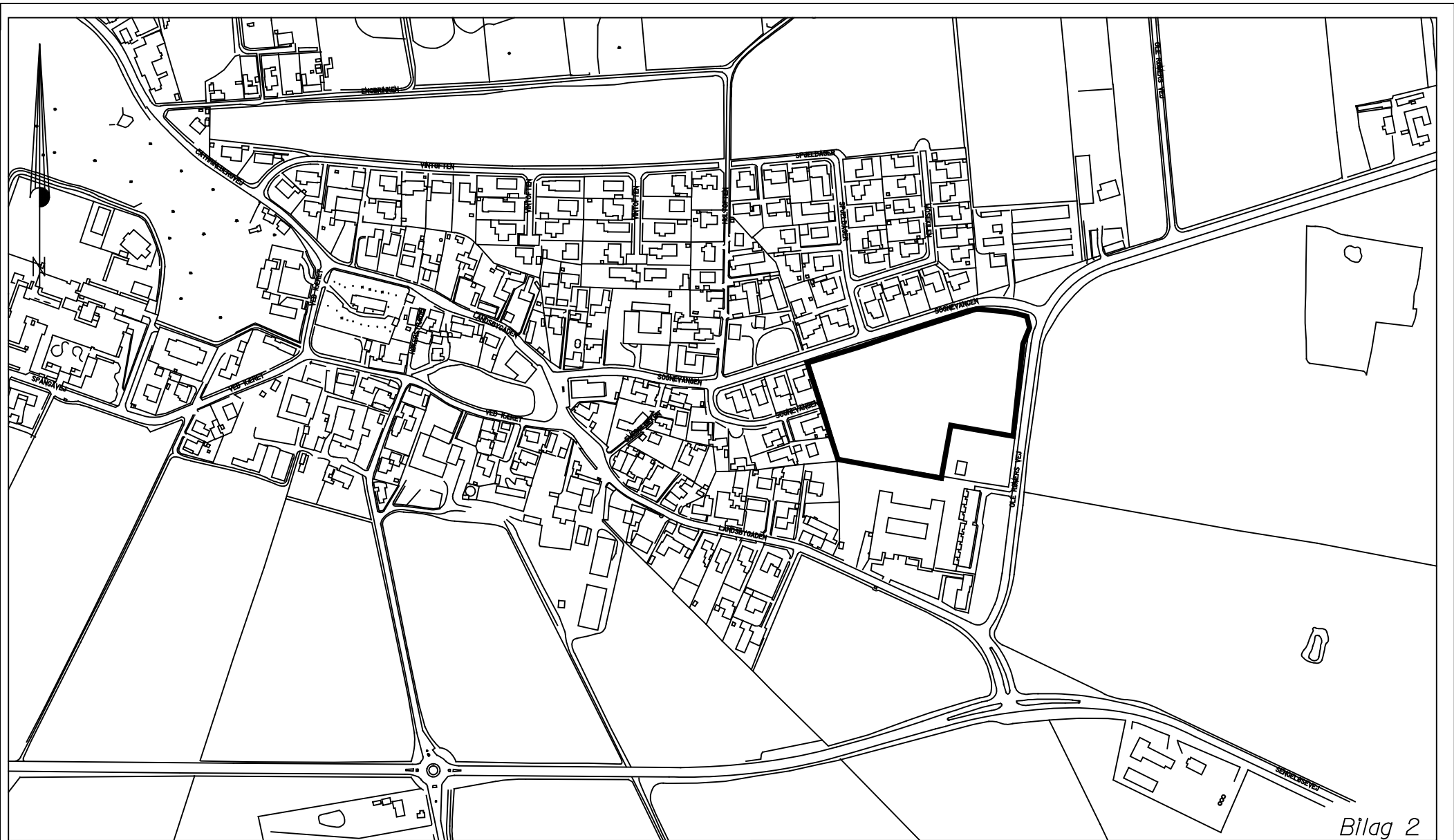
Lokalplan 7.18.3

DATO 24. apr. 2003

Sengeløse

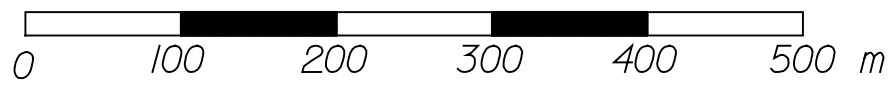
MÅL 1: 2000

JOUR.NR.: 269660



Bilag 2

— Lokalplangrænse



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

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1292 AER

Lokalplan 7.18.3

DATO 24. apr. 2003

Sengeløse

MÅL 1: 5000

JOUR.NR.: 269660



Bilag 3



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

Telefon: 43 59 10 00

Planbyggermiljø

Lokal 1282

Lokalplan 7183

DATE 20. nov. 2005


Udstykningsplan

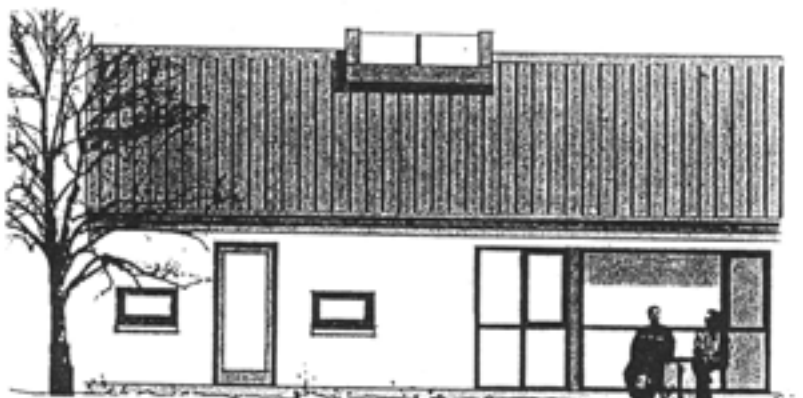
SCALE 1: 1500

JOURNALnr. 269660



Bilag 4

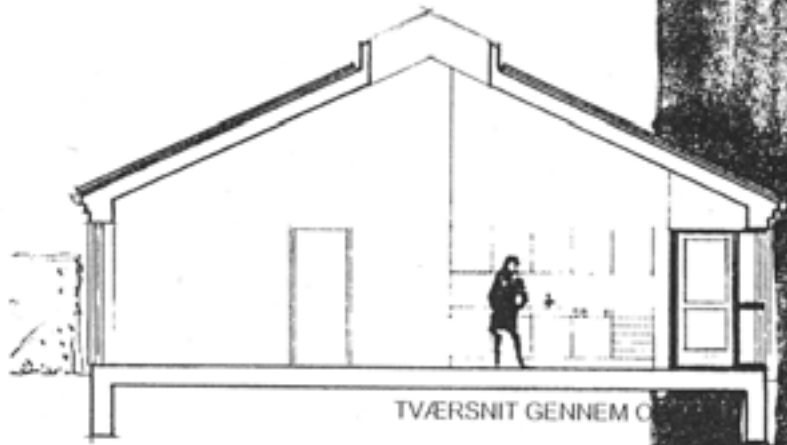
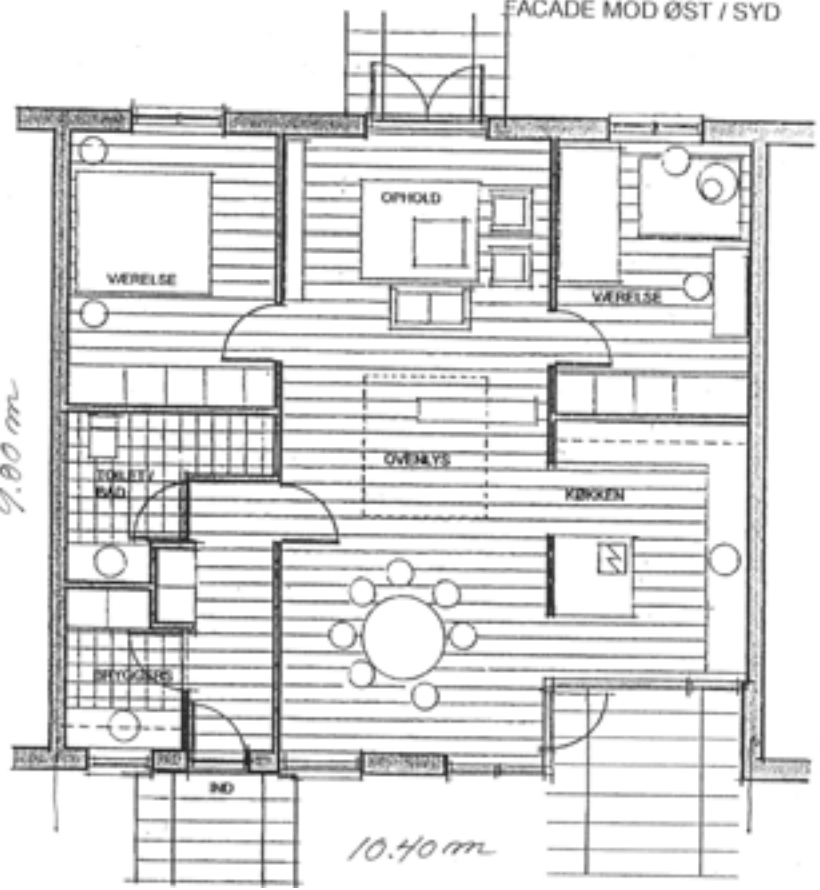
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 7.18.3 Illustrationsplan		DATO 27. nov. 2003 MÅL 1: 1000 JOUR.NR.: 269660	



FACADE MOD ØST / SYD



FACADE MOD VEST




TVÆRSNIT GENNEM OPHOLD

LEJLIGHEDSTYPE A1
Brt. 102 m²

Mål 1:100

Bilag 5

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	<i>Plan-bygge-miljø</i>		<i>Lokal: 1282</i>
Lokalplan 7.18.3		DATO 27. nov. 2003	
Plan og facade		MÅL 1: 1000	
		JOUR.NR.: 269660	