



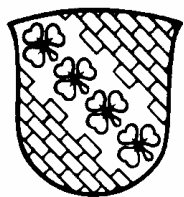
Lokalplan nr. 7.25

Vandværk på Agrovej

Klovtofte

Vandværk

3-05-2006



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.25

Vandværk på Agrovej

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.25

Indhold:

Redegørelse

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Bæredygtig udvikling	5
Lokalplanens gennemførelse.....	6

Lokalplanens bestemmelser

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

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Princip for facader
- Bilag 5: Beplantningsplan

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdæl. 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 7.25 omfatter et område i det åbne land nord-vest for Motorring 4 og med skel mod syd til Pometet. Lokalplanområdet har indkørsel fra Agrovej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at oprette en ny kildeplads og opføre et kommunalt drevet vandværk. Københavns Amt har givet tilladelse til at indvinde op til 1 mio. m³ grundvand pr. år i det kommende vandværk. Vandindvindingen skal være til gavn for kommunens borgere. Samlet vil der ikke blive indvundet mere vand end hidtil, da indvindingsmængden vil reducere indkøbet fra Københavns Energi med en tilsvarende mængde.

Det er på baggrund af prøveboringer vurderet, at der kan opretholdes en tilfredsstillende grundvandskvalitet ved en fremtidig indvinding på kildepladsen. Området vurderes desuden at være egnet til opførelse af vandværk, idet tilgængeligheden til ejendommen er god, og der er begrænset trafik på Agrovej. Vandværket kan placeres uden at være til gene for omkringboende.

Det nye vandværk menes ikke at have tilstrækkelig kapacitet til, at det er nødvendigt at etablere en fuldtidsbemanding på vandværket.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen danner det planmæssige grundlag til at opføre et kommunalt vandværk. Lokalplanen fastlægger byggefelter for vandværket og rammer for bebyggelsen, parkeringspladser samt til- og frakørselsforhold. Planen fastlægger desuden byggeriets ydre fremtræden, skiltning m.m.

Byrådet har på mødet den 23. august 2005 ønsket, at lokalplanen giver mulighed for, at der i vandværksbygningen er

plads til et lokale med tilstrækkelig størrelse til at modtage procesinteresserede gruppe på op til 20-30 personer. I lokalet er det desuden ønsket, at anbringe en model til synliggørelse af de etablerede vandbehandlingsprocesser.

Vandværket ønskes i øvrigt generelt etableret, så det bliver fremvisningsvenligt. Processernes fremvisningsvenlighed skal dog afvejes i forhold til hvilke metoder, der er mest optimale i forhold til vandets aktuelle kvalitet, vedligeholdelse og hygiejneforhold.

Af sikkerhedsmæssige grunde ønskes mulighed for at etablere trådhegn omkring vandværksgrunden.

Det er tanken, at beplantningen skal fremstå som den visuelle og fysiske grænse mellem det åbne land og vandværksgrunden. Med tiden vil beplantningen blive tæt, uigennemtrængelig og vedligeholdelsesfri.

Plantevalget er foretaget på baggrund af ønske om en maksimal højde på 1,5 meter, at benytte egnstypiske og robuste arter og at skabe en smuk beplantning via et varieret flor, løvfarver og frugter.

På resten af grunden, der ikke enten er bebygget eller befæstet ønskes etableret blomstereng, græs eller lignende hel-dækkende lav beplantning.

Områdets historie og eksisterende forhold

Københavns Amt har i juli 1993 givet landzonetilladelse til at udstykke ca. 400 m² til en selvstændig ejendom samt opføre en trykforøgerstation på denne.

Høje-Taastrup Kommune har i oktober 1993 givet byggetilladelse til en trykforøgerstation på 55 m², der blev færdigmeldt september 1994. Trykforøgerstationen vil blive fjernet når vandværket bliver taget i brug.

Den del af lokalplanområdet, der ikke har været anvendt til trykforøgerstation, har været landbrugsmæssigt udnyttet.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Området er i Regionplan 2005 omfattet af en række beskyttelsesinteresser, der er af betydning for lokalisering af vandværket.

Kommuneplan

Der er i Kommuneplan 2000 – 2012 ikke fastsat rammebestemmelser for området. I kommuneplanen er området en del af det åbne land. Vedtagelse af lokalplanen kræver derfor, at der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplan

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for området.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Miljøvurdering

Det skønnes, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen giver mulighed for, ikke giver anledning til krav om udarbejdelse af miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004.

Lokalplanen er et mindre område, og det skønnes, at ændringen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Spildevand

Vandværket afleder spildevand til offentlig kloak nord for værket. Regnvand bliver afledt til St. Vejle Å.

Drikkevand

Vandværket bliver selvforsynende med drikkevand.

Landbrugspligt

Området er noteret med landbrugspligt.

Fortidsminder

Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

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

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling, der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at

fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen ligger i landzone, hvor kommunen er planmyndighed. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der efter planloven er nødvendige for at opføre lokalplanens omhandlende byggeri.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at give mulighed for at opføre et vandværk og etablere faciliteter til procesinteresserede grupper,
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og udformning, således at bebyggelsen tilpasses området,
- at fastlægge bestemmelser for beplantning, parkeringsareal og andre ubebyggede arealer og
- at erstatte de tilladelser der efter planlovens § 35 (landzonetilladelser) er nødvendige for at opføre lokalplanens omhandlende byggeri.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 13 e samt del af matr.nr. 13 f begge af Vridsløsemagle by, Sengeløse.

Matr.nr. 13 e Vridsløsemagle by, Sengeløse udgør 904 m², hvortil der kan overføres ca. 4.750 m² fra matr.nr. 13 f Vridsløsemagle by, Sengeløse.

Lokalplanområdet udgør i grundplan ca. 5.600 m² (40 x 140 m).

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 5. december 2005 udstykkes fra disse arealer.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til opførelse og drift af et vandværk.

Vandværket skal indrettes med plads til at modtage procesinteresserede grupper på op til 20-30 personer.

Vandbehandlingsprocesserne skal i videst muligt omfang være fremvisningsvenlige, således at hele eller dele af pro-

cesserne er synlige.

§ 5. Udstykning

Inden byggeriet af vandværket kan igangsættes, skal der overføres ca. 4.700 m² fra matr.nr. 13 f Vridsløsemagle by, Sengeløse. Arealet skal overføres til matr.nr. 13 e Vridsløsemagle by, Sengeløse og udgøre lokalplanområdet vist på bilag 1.

Der er ikke mulighed for udstykning indenfor lokalplanområdet.

§ 6. Veje

Der skal være vejadgang til vandværket fra Agrovej.

Vejadgangen skal etableres som vist på bilag 3.

§ 7. Parkering

Al parkering til brug for vandværkets drift, besøgende m.m. skal ske indenfor lokalplanområdet. Parkeringsareal skal etableres på vandværkets sydside.

Der skal etableres parkeringsplads for mindst én bus og to personbiler samtidig.

Der skal etableres en vendeplads, så det ikke er nødvendigt at bakke ud fra ejendommen.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Vandværket skal placeres som vist på kortbilag 3. Det bebyggede areal kan udgøre op til 700 m².

Bebyggelsen må højst opføres i én etage. Ingen bygningsdel med undtagelse af udluftningshætter og lignende må overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Der kan etableres kælder.

Efter opførelse af vandværket og tilslutning til forsyningsnettet skal den eksisterende trykforøgerstation nedlægges og fjernes fra ejendommen.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsen skal indpasses i landskabet og skal fremtræde velholdt. Byggeriet skal ske efter principperne i bilag 4.

Facaderne skal overvejende udføres beklædt med forpatineret zink eller med tegl, der skal fremstå i blank mur, pudsede eller berappede facader. Enkelte facadepartier kan udføres af glas, aluminium og træ.

Farver på facadeflader skal holdes inden for afdæmpede nuancer i grå, brun, gul og rød.

Tagfladernes vinkel med det vandrette plan skal være mel-

lem 25 og 45 grader, og de skal være dækket af zink, eternit bølgeplader, tagpap eller skifer.

Der kan ikke sættes ovenlysvinduer i tagfladen.

Det skal ved byggeriet sikres, at ingen bygningsdel virker reflekterende for de omkringboende og trafikanter.

Vandværket må kun, i det omfang det er nødvendigt for medarbejdere eller besøgende, være oplyst og belyst efter mørkets frembrud.

§ 10. Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal beplantes efter principperne af vedlagte beplantningsplan. Beplantningen må ikke væsentligt overstige 1,5 m i højden. Se bilag 5.

Der kan opsættes trådhegn eller andet åbent hegn. Hegnet skal opsættes som en integreret del af beplantningsbæltet eller på indersiden.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende. Der skal være en klar afgrænsning af arealer med forskellig anvendelse ved hjælp af skiftende belægninger så som græs, fliser, grus og asfalt.

Der må ikke være oplag, henstilles landbrugsmaskiner, uindregistrerede biler, containere eller lignende.

§ 11. Skiltning

Skilte skal være anbragt i umiddelbar tilknytning til vandværksbygningen, og må ikke virke dominerende i landskabet.

Skilte må højst være 1 m højt og 1,5 m langt.

Skilte må ikke placeres over tag.

Der kan opsættes oplysningsskilte ved indkørsel. Oplysningsskiltets størrelse må højst være 0,25 m² og skal være rektangulært. Overkant af skilt må højst være 1 m over terræn.

Der må kun skiltes med navn, adresse og evt. logo. Der må ikke anvendes lys- eller neonskilte.

Skilte må ikke opstilles i strid med færdsels- og vejlovgivningen og må ikke hindre frie oversigtsforhold.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Ejendommen skal være separat kloakeret. Al spildevand skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Vandværksbygningen må ikke tages i brug før de fornødne parkeringspladser er etableret, jf. § 7.

§ 14. Servitutter

På ejendommen er tinglyst servitutter, bl.a. vedrørende forsynings- og afløbsledninger. I forbindelse med en konkret byggesag skal der redegøres for forholdet til disse servitutter.

§ 15. Landzonetilladelse

Lokalplanen erstatter landzonetilladelse efter planlovens § 35 som er nødvendige for at opføre, ombygge og udvide områdets anvendelse til vandværk. Der kan i forlængelse heraf knyttes samme vilkår til en tilladelse efter lokalplanen som til en tilladelse i henhold til landzonebestemmelserne.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

5. I henhold til planlovens § 48 kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når arealer udlægges til offentligt formål.

Vedtagelsespåtegning

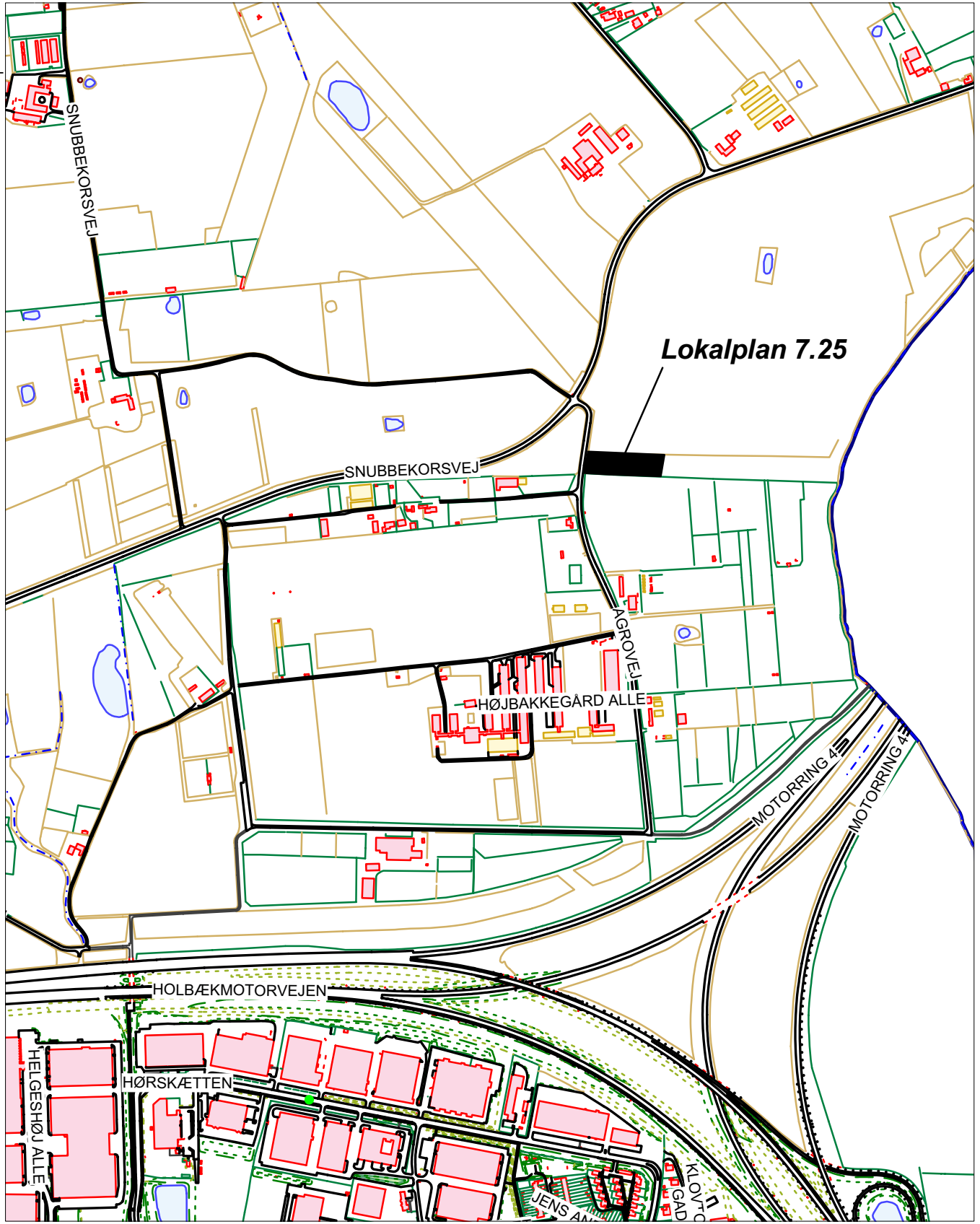
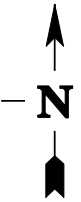
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af § 31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de omfattede ejendomme.

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 25. april 2006.

Michael Ziegler
Borgmester

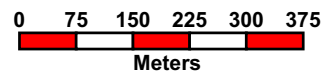
/

Jacob Nordby
Teknisk direktør




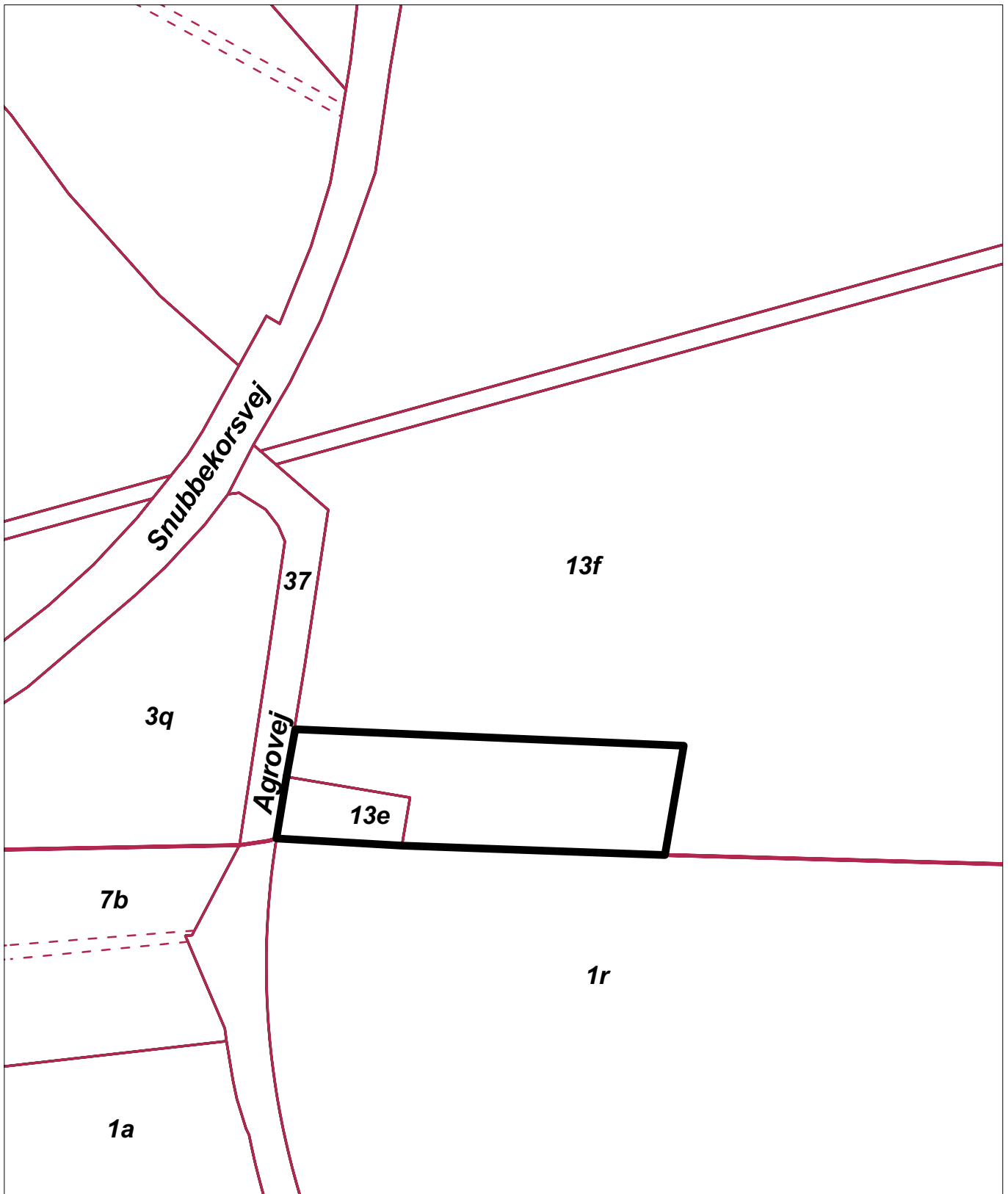
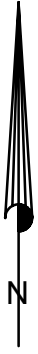
Lokalplan 7.25

Lokalplanområde

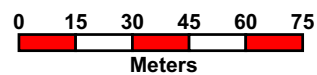


Bilag 1


	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	Lokal 1282
Geodata		
Lokalplan 7.25		DATO 15-03-2006
Oversigtskort		MÅL
		JOUR.NR. 1033569



Lokalplangrænse



Bilag 2

	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	Lokal 1282
Lokalplan 7.25		DATO 15-03-2006
Matrikelplan		MÅL 1: 2000
		JOUR.NR. 1033569



Bilag 3



Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

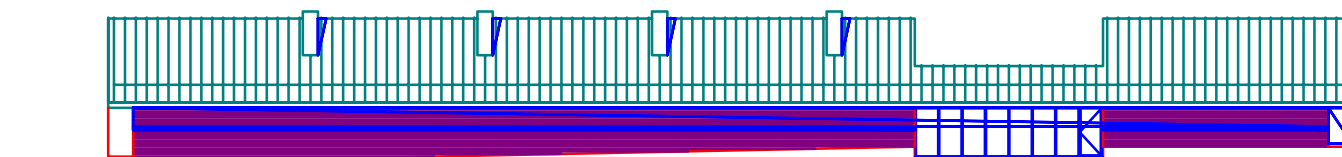
Lokal 1282

*Lokalplan 7.25
Situationsplan*

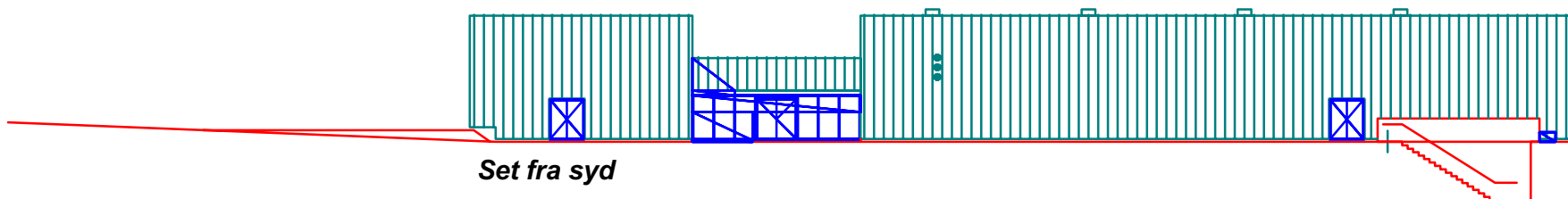
DATO 16-03-2006

MÅL

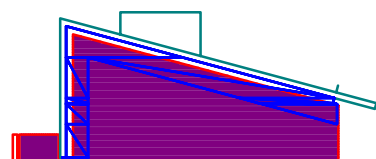
JOUR.NR. 1033569



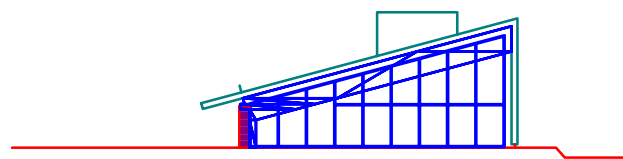
Set fra Snubbekorsvej (nord)



Set fra syd




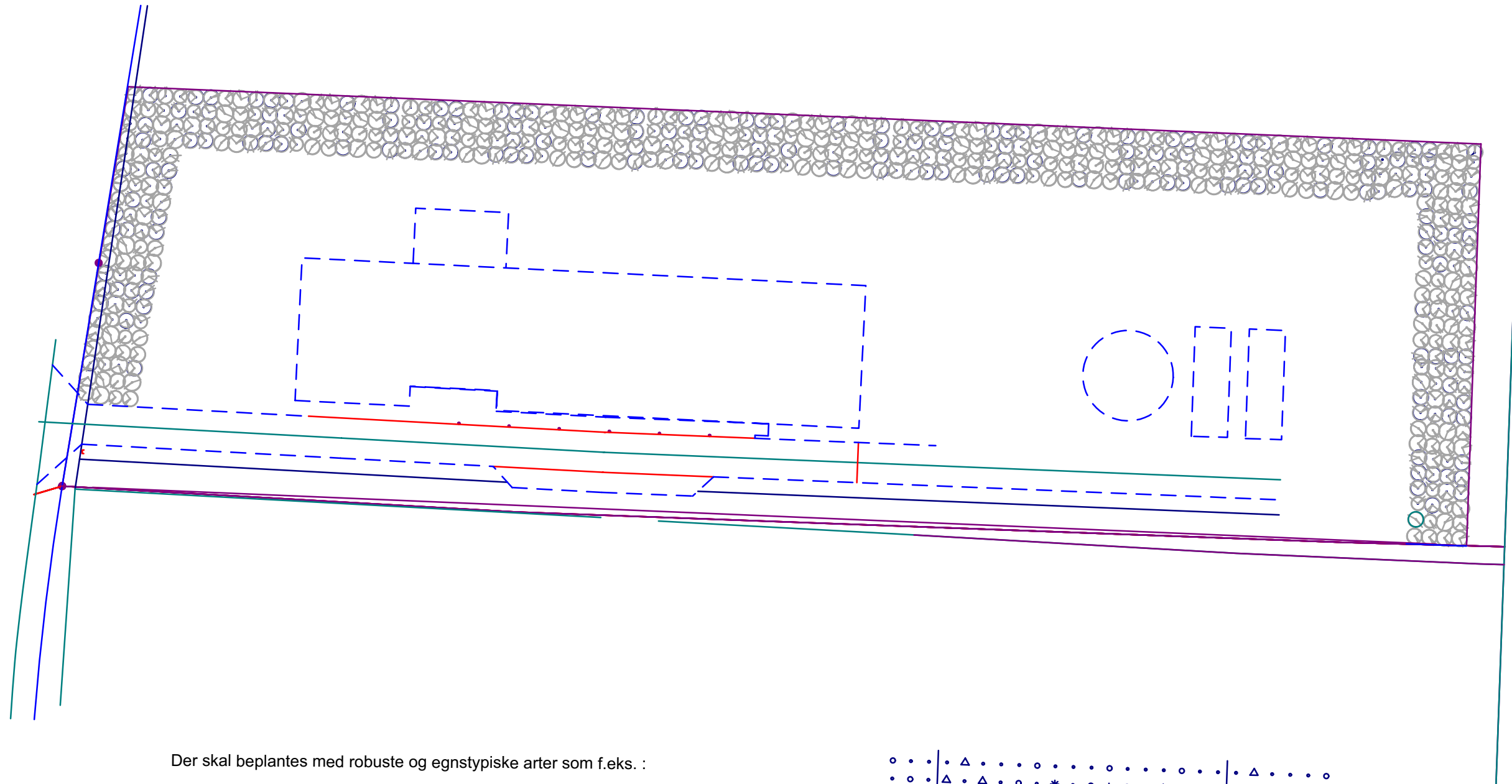
Set fra øst



Set fra Agrovej (vest)

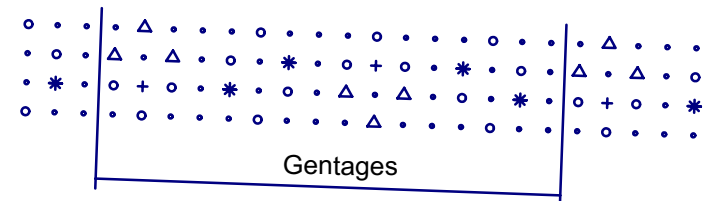
Bilag 4

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
	Geodata		Lokal 1282
<i>Lokalplan 7.25</i> <i>Facader</i>			DATO 16-03-2006 MÅL JOUR.NR. 1033569



Der skal beplantes med robuste og egnstypiske arter som f.eks. :

- o Malus sargentii
- Ribes alpinum 'Dima' og 'Hemus'
- o Rosa virginiana 'Vigi'
- Rosa carolina 'Indabes'
- * Cornus sericea 'Lens'
- + Euonymus alantus
- △ Ligustrum obtusifolium 'Regeli'
- Diervilla lonicera 'Dilon'
- Lonicera xylostoides 'Claveys dwarf'
- Philadelphus lemoinei 'Avalanche' og 'Belle Etoile'



Rækkeafstand 1,5m, planteafstand 1,5m

Bilag 5

 Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata	Telefon: 43 59 10 00
	Lokal 1282
Lokalplan 7.25 Beplantningsplan	DATO 17-03-2006 MÅL JOUR.NR. 1033569