



Lokalplan nr. 7.26

**Haveboligområde i det østlige Sengeløse
beliggende mellem Landsbygaden og
Ågesholmsvej**

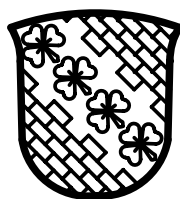
Sengeløse

Boliger

14-10-2007

LOKALPLAN

7.26



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan

7.26

**Lokalplan for et haveboligområde i det østlige Sengeløse be-
liggende mellem Landsbygaden og Ågesholmsvej**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.26

Indhold:

Redegørelse, lokalplan 7.26.....	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold.....	4
Områdets historik og eksisterende forhold	5
Forholdt til anden planlægning	5
Servitutter.....	6
Miljøvurdering	6
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj.....	6
Tilladelser fra andre myndigheder.....	7
Bæredygtig udvikling	7
Bestemmelser, Lokalplanen 7.26	8
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	8
§ 4. Områdets anvendelse	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	9
§ 7. Parkering og ubebyggede arealer.....	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning	12
§ 10. Bepantning og hegning	13
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	13
§ 12. Afskærmningsforanstaltninger	14
§ 13. Grundejerforening.....	14
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 15. Servitutter	15
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegning	16

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Bebyggelseplan
- Bilag 3: Facadetegninger
- Bilag 4: Vejprofil

Redegørelse, lokalplan 7.26

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. 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 om ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 7.26 omfatter et område i Sengeløse beliggende syd for plejehjemmet mellem Landsbygaden og Ågesholmsvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på foranledning af områdets ejer, der har erhvervet det tidligere landbrugsareal med henblik på at udstykke det til boligbebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at området bebygges under hensyntagen til det bevaringsværdige landsbymiljø i det gamle Sengeløse og det tilgrænsende parcelhusområde vest for.



Landsbygaden

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til haveboliger; fritliggende parcelhuse og rækkehuse.

Lokalplanområdet skal udstykkes og bebygges efter en bebyggelsesplan i princippet som vist på kortbilag 2 til lokalplanen. På grund af et ret kuperet terræn, skal der i forbindelse med byggemodningen udarbejdes en niveauplan, som skal danne grundlag for opmåling af bygningshøjder.

Ejeren har for rækkehusbebyggelsen ladet udarbejde et projektforslag, hvor husene opføres som stokke i et plan med 20° saddetag og muret gavltrekant. Facader udføres af teglsten i røde og gule farvenuancer og tagene dækkes af sorte betontagsten. Vinduer udføres i træ som traditionelle flerfagsvinduer med både vandret og lodret opdeling. Carport/garage integreres i husene. Dette bygningsudtryk fastholdes i lokalplanen, idet det med sine traditionelle materialer og facadeelementer vurderes at passe ind i landsbymiljøet.

Tilsvarende overordnede bestemmelser fastlægges for de seks parcelhuse i området, for at give området et vist ensartet udtryk. Parcelhusene vil dog kunne opføres i 1½ etage med fritliggende carport/garage. Der er ikke restriktioner for kviste, karnapper, vinduespartier, udstuer m.m.

Områdets grønne karakter skal understreges af levende hegn mod veje og andre fællesarealer. Der skal sikres velfungerende fælles friarealer beliggende med udsigt til det åbne land mod vest.

Der skal etableres støjvold mod Ågesholmsvej, så støjkravene til de udendørs opholdsarealer kan overholdes. Støjvoldens endelige beliggenhed og udformning tilpasses områdets topografiske forhold, og støjvoldene kan evt. suppleres med en støjskærm, hvor dette er nødvendigt for at sikre en tilstrækkelig støjafskærmning af boligområdet. Støjvolden skal have så lille en hældning som muligt for at gøre den nemmere at beplante og vedligeholde.

Ud fra et ønske om at åbne bebyggelsen mod landsbyen, vil der på trods af stor trafikbelastning, ikke blive etableret støjvold mod Landsbygaden. I stedet søges støjbelastningen af opholdsarealerne nedbragt ved at etablere stokke af rækkehuse ud mod gaden.

Ejendomme indenfor området skal tilsluttes en grund-

ejerforening, der bl.a. skal varetage vedligeholdelse af veje og fælles arealer.

Områdets historik og eksisterende forhold

Området er udstykket fra Solbakkegård, der var en af de gårde, der opstod med stjerneudstyknings af landsbyjorden i slutningen af 1700-tallet. Gårdens bygninger er i dag beliggende længere mod øst, syd for Sengeløsevej. Gården har i middelalderen hørt under godset, Katrinebjerg.

I områdets vestlige del er udlagt et vejareal i 8 meters bredde. Indenfor vejarealet er anlagt en vej, der giver adgang til Landsbygaden fra 3 parcelhusgrunde udenfor lokalplanområdet. Vejarealet benyttes i øvrigt delvist til grønt areal og privat have. Lokalplanen vil ikke være til hinder for, at vejudlægget delvist overgår til anden anvendelse og f.eks. sammenlægges med en bolig parcel, der ligger indenfor eller grænser op til lokalplanområdet. Aflysning eller reduktion af vejareal skal ske efter reglerne i lov om privat fællesvej. De 3 eksisterende parceller udenfor lokalplanområdet skal fortsat sikres vejadgang. I vejarealet er nedlagt spildevands- og regnvandsledninger.

Der er busdrift på Landsbygaden med forbindelse til Høje-Taastrup station. Der er i dag placeret busstoppested ud for plejehjemmet, der ligger nord for lokalplanområdet. Et læskur til bussen er placeret indenfor lokalplanområdet, og lokalplanen vil give mulighed for at opretholde denne funktion.

Forholdt til anden planlægning

Området er i Kommuneplan 2006 omfattet af ramme 416. Det udlægges til haveboliger, fortrinsvis række- og gårdhavehuse med mulighed for at indpasse et mindre antal parcelhuse.

Området ligger i landzone, men overføres med vedtagelse af lokalplanen til byzone.

Området skal forsynes med naturgas og tilsluttes offentlig vandforsyning og kloakering.

I den eksisterende stikvej fra Landsbygaden er nedlagt ledninger til kloakering og vandforsyning. Såfremt vejarealet overgår til anden anvendelse, skal der tinglyses en deklaration, der sikrer ledningssystemet og ledningsejernes adgang til dette.

Servitutter

Der er tinglyst en række tilstandsservitutter på ejendommen, som ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser. De der fortsat har betydning vil blive opretholdt. Servitutter uden betydning vil blive afløst.

Følgende tilstandsservitutter er opretholdt indenfor lokalplanområdet:

- Servitut om forsynings- og afløbsledninger af 16. januar 1975 (nr. 895).
- Servitut om oversigtsareal af 16. januar 1975 (nr. 896).

Servitut, der afløses:

- Servitut om elmast af 15. juni 1920 (nr. 65933).

Miljøvurdering

Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 4

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet. Der er tale om en mindre boligbebyggelse, og det vurderes på den baggrund, at projektet ikke har et omfang eller en karakter, der vil få nogen væsentlig indflydelse på det lokale miljø. Der vil derfor ikke blive udarbejdet en egentlig miljørapport. Kommunens afgørelse har været offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

For at begrænse trafikstøjen i området vil der skulle anlægges en mindre støjvold i et 10 meter bredt bælte langs Ågesholmsvej. Grundejeren skal overfor kommunen kunne dokumentere, at støjafskærmningen udformes så trafikstøjen holdes under 55 dB(A), der er Miljøstyrelsens anbefalede maksimumsniveau på de primære udendørs opholdsarealer.

Ud mod Landsbygaden placeres stokke af rækkehuse. Husene skal bidrage til at markere Landsbygaden som en bygade. Haverne kommer til at ligge mod syd samtidig med at bygningerne skærmer mod støj fra vejen. Husene vil få adgang fra den interne vej i området.

Der etableres afstand til det syd-vest for området beliggende landbrugsareal med et tre meter bredt stiudlæg.

Tilladelser fra andre myndigheder

Matr.nr. 11 s Sengeløse er en del af en større landbrugs-ejendom, der består af 3 matrikler. Ejendommen er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at matr.nr. 11 s frastykkes til en selvstændig ejendom, og at landbrugspligten ophæves indenfor matriklen. Jordbrugskommissionen skal give tilladelse til matrikelændringen. Landbrugsministeriet kan jævnfør landbrugslovens § 4 ophæve landbrugspligten, blandt andet, når jorden i nær fremtid kan påregnes inddraget til udbygning af bysamfund, og jorden ligger i byzone.

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 museumsloven § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må 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 af ny bebyggelse 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,

Bestemmelser, Lokalplanen 7.26

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 fastlægge rammerne for et nyt boligområde med rækkehuse og parcelhuse.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. nr. 11 s Sengeløse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18. marts 2007 udstykkes fra ejendommen.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Med vedtagelse af lokalplanen overføres det på Bilag 1 viste område på ca. 24.400 m² til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

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

1. Området udlægges til haveboligbebyggelse, primært rækkehuse og enkelte parcelhuse.
2. På den enkelte ejendom kan der drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i private boliger, når virksomheden drives af beboere i den pågældende bolig og kun optager en mindre del af boligens areal. Virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres. Der må ikke forekomme udendørs oplag. Virksomheden må ikke foranledige ulemper for de omkringboende ved forurening eller ved sit udseende eller give anledning til forøget parkeringsbehov i området.
3. Arealer udenfor de udstykkede boligparceller er fællesarealer for hele bebyggelsen og kan kun benyttes til fællesformål som adgangsvej, grønne arealer, leg og spil, parkering, støjvold o.l.
4. Langs områdets syd-østlige afgrænsning mod Ågesholmsvej udlægges et afskærmningsbælte i 10 meters bredde jævnt før kortbilag 2. Indenfor afskærmningsbæltet anlægges en støjvold.

§ 5. Udstykning

1. Området udstykkes i princippet som vist på kort-

bilag 2. Et areal på omkring 300 m² i områdets syd-vestlige hjørne kan ikke udnyttes selvstændigt, men skal tillægges enten en anden matrikel indenfor lokalplanområdet eller en ejendom udenfor lokalplanområdet.

2. Der kan højst udstykkes 6 grunde til fritliggende parcelhuse og 27 grunde til rækkehuse.
3. Grunde til fritliggende enfamiliehuse kan ikke udstykkes mindre end 700 m². Grunde til rækkehuse udstykkes på ca. 400 m². Enkelte rækkehusegrunde kan dog udstykkes ned til 350 m².
4. Områdets store fællesareal mod syd på minimum 2300 m² udstykkes som en matrikel. Øvrige fællesarealer, stier, plantebælter, støjvold m.v. sammenlægges til en matrikel. Den interne vej med parkeringsbåse udlægges som en særskilt matrikel.

§ 6. Veje og stier

1. Området har tilkørsel fra Landsbygaden.
2. Der anlægges veje, parkeringsbåse og stier i princippet som vist på bilag 2, idet der dog kan etableres to adgangsveje til Landsbygaden.
3. Alle boligparceller skal have selvstændig vejadgang fra den interne vej. Der må kun etableres en overkørsel til hver parcel. Overkørsler må højst have en bredde på 3 meter. Her ud over kan etableres anden adgang i 1 meters bredde. De to adgange kan etableres i forlængelse af hinanden.
4. Til den interne fordelingsvej udlægges minimum et ni meter bredt trace. Den interne fordelingsvej skal udformes, så det ved blinde vejstykker er muligt for en personbil eller mindre lastbil (3,5 t) at vende uden at komme ind på privat grund.
5. Fordelingsvejen udformes med flisebelagt fortov i begge vejsider, asfaltbelagt kørebane i fire meters bredde og parkeringsbåse i to meters bredde i den ene vejside. Se vejprofil på kortbilag 4.
6. For hver ca. 20-25 meter anlægges i forbindelse med parkeringslommerne et plantefelt med et vejtræ. Plantefeltet skal være på 100x 200 cm og anlægges med hævet kantsten. Der etableres ud for plantefeltet et rodvenligt bærelag under fortovet. (Se § 10 pkt. 7). Ledninger og forsyningsnet, der nedgraves i vejen, skal placeres, så de ikke giver anledning til skade på vejbeplantningen.

7. Veje skal i øvrigt udformes med hensyntagen til renovationskørsel og brandslukningskøretøjer.
8. Til vejbelysning anvendes fritstående lysmaster med nedadrettede armaturer med en lyspunkthøjde på max 3,5 meter, lyskilde Mater-Colour eller kompakte lysstofrør. Armaturerne anbringes med en afstand som anbefalet af producenten. Veje og stier belyses, så der ikke er direkte lys i private haver.
9. De interne stier udlægges med mindst tre meter trace og med grus eller anden fast belægning i mindst to meters bredde. Langs støjvolden dog kun i to meter trace.

§ 7. Parkering og ubebyggede arealer

1. Der skal på den enkelte boligparcel anlægges mindst to parkeringspladser med en samlet længde på mindst 9,5 meter. På de fire sydligst rækkehusgrunde skal der dog kun anlægges én parkeringsplads på hver grund, når der samtidig anlægges tre fælles parkeringspladser udenfor vejarealet.
2. Der må ikke på den enkelte ejendom parkeres eller hensættes biler på over 3500 kg totalvægt.
3. I områdets syd-vestlige hjørne ud til det åbne land udlægges et regulært fælles grønt opholdsareal som vist på kortbilag 2. Området skal være på mindst 2300 m² inklusive stier, men eksklusive kørearealer, p-pladser o.l.
4. På bebyggelsens fællesarealer kan opstilles parkinventar som bænke, legeredskaber, legehus, fodboldmål m.m. Der kan ikke opføres permanente bygninger.
5. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads o.l.
6. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordentlige og velholdte. Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles campingvogne, uindregistrerede biler og lignende.
7. Befæstede arealer skal udformes, så der opnås størst mulig nedsivning af regnvand under hensyntagen til de lokale bundforhold.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ved udregning af bebyg-

gelsesprocenten kan medregnes 1/33 del af det fælles opholdsareal, der er selvstændigt udmatrikuleret

2. Ved parcelhusbebyggelse medregnes 35 m² af carporte og udhuse ikke i bebyggelsesprocenten, lige som der udenfor bebyggelsesprocenten på 25 kan opføres udestuer og overdækkede terrasser på tilsammen 5 % af grundarealet.
3. Mod adgangsveje udlægges en byggelinie på 2,5 meter gældende for alle bygninger.
4. Rækkehusbebyggelsen opføres i et plan uden udnyttelig tagetage.
5. For rækkehusbebyggelsen integreres carport og udhus i det enkelte rækkehus jævnfør bilag 2. Carport og udhus medregnes ikke i bebyggelsesprocenten. Der kan ikke her ud over opføres carporte eller udhuse. Reglen er ikke til hinder for, at der opføres op til 3 småhuse på under 4 m², f.eks. legehus.
6. Til rækkehusene kan opføres overdækket terrasse eller udestue på højst 15 m² som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten. Udestuerne skal opføres efter fælles retningslinier udarbejdet af grundejerforeningen og tinglyst på den enkelte ejendom.
7. Parcelhusbebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage. Såfremt en bygning opføres med en taghældning over 40° eller tagetagen konstrueres så den kan benyttes til boligformål, skal tagetagen medregnes i bruttoetagearealet.
8. Husdybder må ikke være større end 8,5 meter.
9. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter over godkendt niveauplan.
10. Facader undtagen gavle og frontispicer må højst have en højde på 3,6 meter over terræn til skæring med tag.
11. Der kan indenfor området etableres et fælles antenneanlæg, når dette tilpasses omgivelserne. (se § 11 pkt. 5)
12. Eventuelle individuelle antenner og paraboler skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn.
13. Byrådet kan give tilladelse til opsætning af specielle antenner med videre til radioamatører eller

andre beboere, der har et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Bygninger skal opføres i gedigne og velpatinerende materialer, så som tegl, beton, træ og glas, idet det tilstræbes, at bebyggelsen ved anvendelse af traditionelle materialer og bygningselementer skal passe til landsbymiljøet i Sengeløse.
2. Der må ikke på beboelseshuse være facadepartier beklædt med lette materialer som for eksempel fiberplader, spånplader og lignende laminater. Bestemmelsen er ikke til hinder for brug af større glaspartier i facaden eller beklædning af gavltrekanter med brædder.
3. Rækkehuse udformes som vist på bilag 3:
 - 3.1. Facader, her under gavltrekanter, skal udføres af teglsten i varierende røde eller gule farvenuancer, således at rækkehusene får et individuelt præg.
 - 3.2. Tage dækkes med uglasserede tegl- eller betontagsten.
 - 3.3. Tage skal være symmetriske saddeltage med hældning mellem 20° og 25°. Der må ikke være større tagudhæng end 30 cm.
4. Enfamiliehuse:
 - 4.1. Facader skal udføres af teglsten i rosa, røde, hvide, grå eller gule farvenuancer.
 - 4.2. Tage skal være symmetriske saddeltage med hældning mellem 20° og 50°.
 - 4.3. Tage skal dækkes med uglasserede tegl- eller betontagsten. Tage på udhuse og carporte kan desuden dækkes med tagpap eller flade metalprofil- eller eternitplader.
5. Tage må ikke udføres med valm.
6. Der må ikke etableres indvendig altan/terrasse i gavlen.
7. Vinduer skal udføres som hul i mur. Vinduerne skal udføres som 2- eller 3-karmsvinduer af træ med traditionel profilering og sidehængte rammer. Vinduerne skal opdeles både lodret og vandret evt. med vandrette sprosser.
8. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at bygninger ud-

formes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer $L_{aeq, 24h}$) ikke overstiger 30 dB (A).

9. Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm². Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted.

§ 10. Beplantning og hegning

Crataegus laevigata Hugin er en hvidtjørn, der er specielt fremavlet til vejtræ. Den får en tæt forgrenet krone og når efter 50 år en højde på 6-8 meter, hvilket gør den velegnet i områder, hvor det kan være et problem med store skyggende træer.

1. Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal være levende hegn.
2. Hegn i naboskel skal som udgangspunkt være levende, dog kan der efter fælles overenskomst mellem naboer opføres fast hegn med højde op til 2 meter.
3. Hegn må ikke placeres nærmere vej- og stiskel samt skel mod fællesarealer end 30 cm. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.
4. Det grønne fællesområde skal tilplantes med græs. Grundejerforeningen bestemmer hvorledes området i øvrigt skal beplantes.
5. Til vejtræer benyttes højstammet hvidtjørn (*Crataegus laevigata Hugin*).
6. Afskærmningsbæltet med støjvolden tilplantes med løvfældende buske samt græs eller anden bundplantning.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vandforsyning (Sengeløse Vandværk I/S) og kloakering.
3. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der indenfor området etableres installationer til produktion af vedvarende energi, vandbesparende foranstaltninger samt nedsivning af regnvand fra tag, såfremt jordbundsforholdene med videre tillader det. Byrådet skal dog søges om tilladelse, såfremt installationen har betydning for områdets arkitektur og udseende.
4. Boliger skal tilmeldes den kommunale dagrenovationsordning. Der skal afsættes plads til opbevaring af affald og genbrug fra boliger jævnfør kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affald og genbrug skal kunne afhentes jævnfør regulativets bestemmelser. Der skal udarbejdes en plan for den påtænkte opbevaring og opsamling af dagrenovation, genbrug og storskrald.

5. Alle boliger indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg, kabel-tv, bredbåndsnet eller tilsvarende.
6. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg bl.a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 12. Afskærmningsforanstaltninger

1. I plantebæltet mod Ågesholmsvej etableres en støjvold med en højde på mindst 2 meter. Støjvoldens sider skal have så lille et fald som muligt og højst et fald på 1:1½. Hvor tilstrækkelig højde ikke kan opnås må volden suppleres med en fast støjabsorberende skærm.
2. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at støjniveauet på udendørs arealer overholder Miljøministeriets vejledende normer for udendørs trafikstøj i boligområder, 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer, siddeområder, legepladser m.v.

§ 13. Grundejerforening

1. Grundejere indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningen skal være oprettet inden bebyggelsen tages i brug. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
3. Byrådet kan pålægge grundejerforeningen sammenslutning med eller optagelse af grundejerforeninger for nabobebyggelserne.
4. Grundejerforeningen skal blandt andet varetage og afholde udgifterne til drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer – herunder afskærmningsbæltet og støjvolden – samt bebyggelsens veje, stier og øvrige fælles anlæg, herunder elektroniske kommunikationsanlæg.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

1. Det i § 4 pkt. 4 nævnte afskærmningsbælte er etableret og beplantet jævnfør § 10 pkt. 6.

2. De i § 6 pkt. 2 nævnte veje og stier er anlagte jævnfør pkt. 4, 5, 6, 7 og 9.
3. Den i § 6 pkt. 8 nævnte vejbelysning er etableret.
4. De i § 7 pkt. 1 nævnte parkeringspladser er anlagt.
5. Den i § 7 pkt. 3 nævnte fællesareal er anlagt og beplantet jævnfør § 10 pkt. 4.
6. De i § 10 pkt. 5 nævnte vejtræer er plantede.
7. De i § 11 pkt. 1, 2, 4 og 5 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning, renovation samt det fælles antenneanlæg er etablerede.
8. Den i § 12 pkt. 1 nævnte støjvold er anlagt, og det er dokumenteret, at Miljøministeriets vejledende normer for trafikstøj er overholdt.
9. Den i § 13 nævnte grundejerforening er oprettet.

§ 15. Servitutter

1. Servitut tinglyst 16. januar 1975 til sikring af kloak opretholdes.
2. Servitut af 16. januar 1975 til sikring af oversigtsareal opretholdes, men kan eventuelt aflyses efter overenskomst med vejmyndigheden.
3. Ved nedlæggelse af vejarealet i områdets vestlige del skal tinglyses servitut til sikring af ledninger til kloakering og vandforsyning samt kloakforsyningens adgang til disse.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

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

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

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.

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 karakter af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

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 § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter de er uforenelige med planen.

Vedtægelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup Byråd den 23. oktober 2007:

Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør

Tinglysning

Lokalplanen tinglyses på de af planen omfattede ejendomme jævnfør § 31, stk. 2 i Lov og Planlægning.

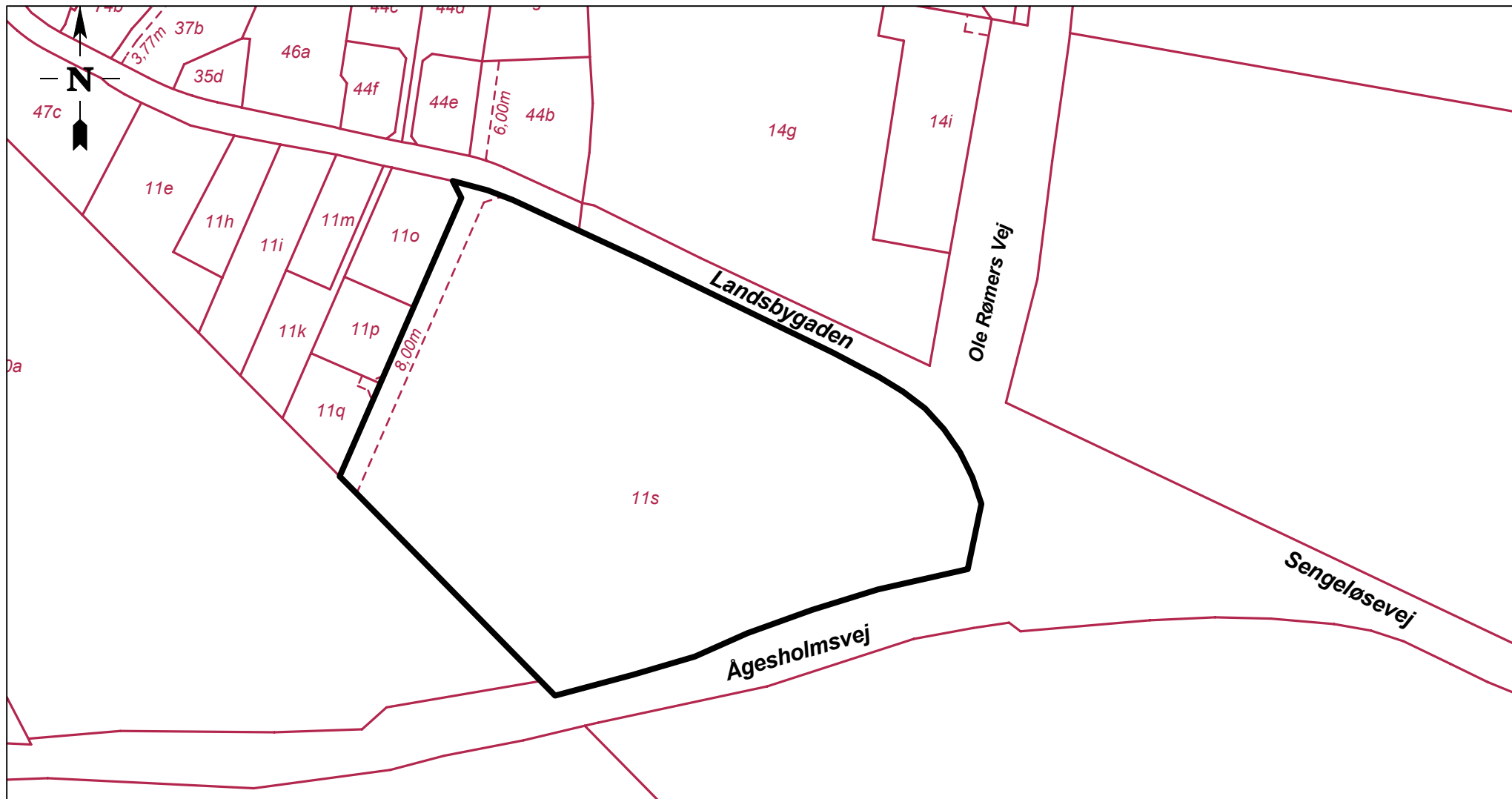
Retten i Taastrup, Tinglysningsafdelingen:

Tinglyst den 14.11. 2007 under nr. 21892

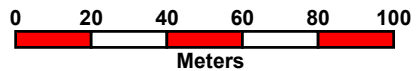
Lyst på matrikel nr. 11 s Sengeløse By, Sengeløse.

Sign. Retten i Taastrup den 15.11. 2007


Lilian Jespersen

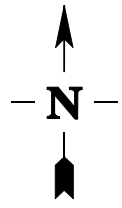



 Lokalplangrænse

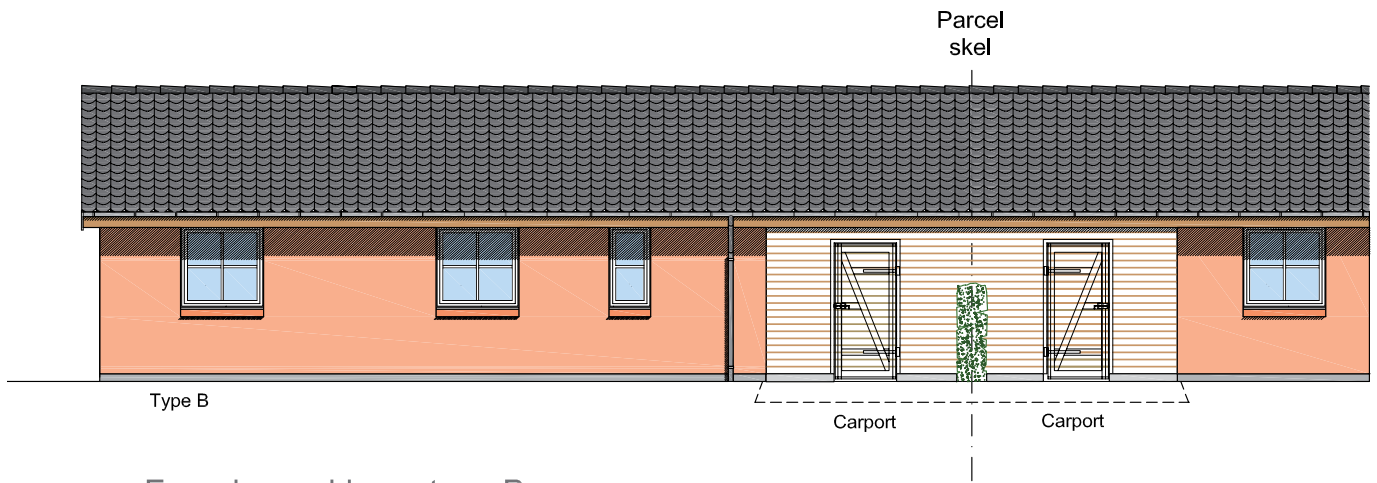


Bilag 1

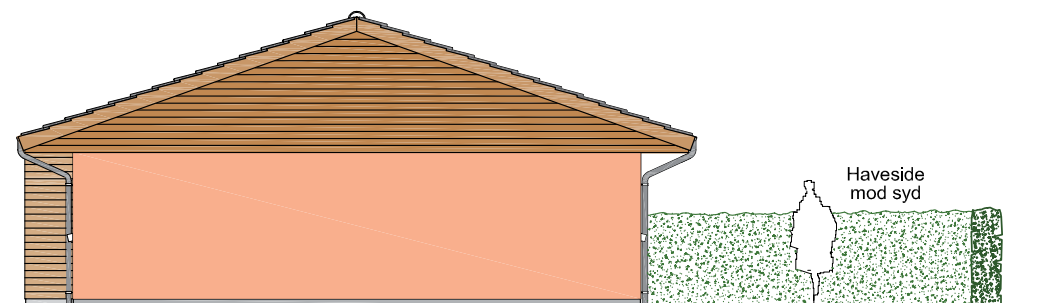
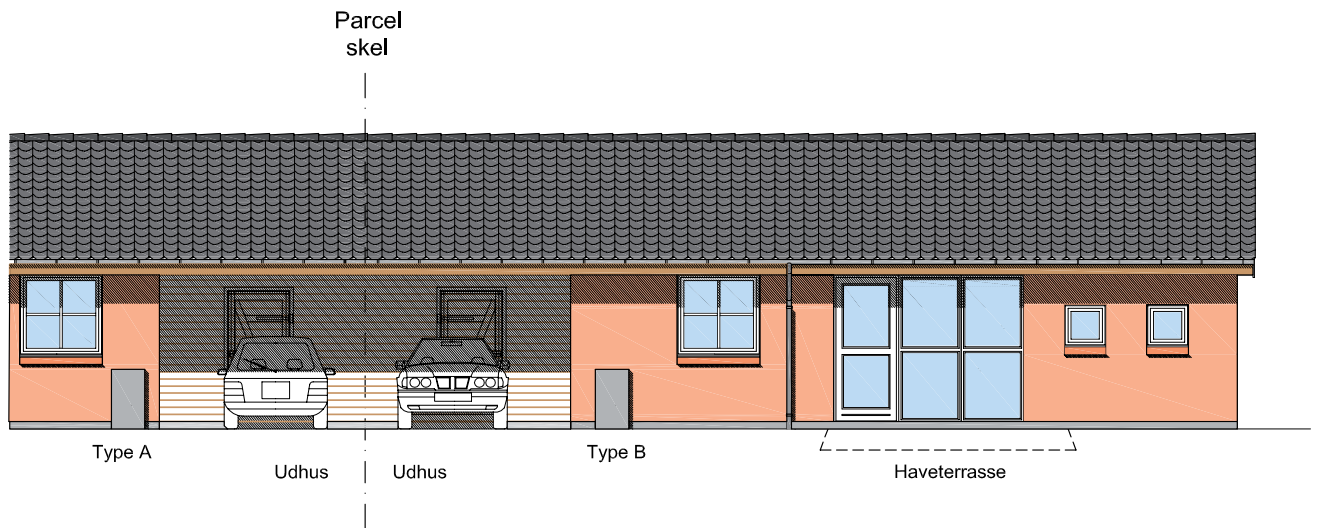
	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
	Geodata		Lokal 1282
Lokalplan 7.26 Matrikelplan			DATO 10-04-2007 MÅL 1: 2000 JOUR.NR. 1486115



	Høje-Taastrup Kommune	Telefon: 43 59 10 00
	Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14	Lokal 1282
Lokalplan 7.26		DATO 17-04-2007
Situationsplan		MÅL
		JOUR.NR. 1486115




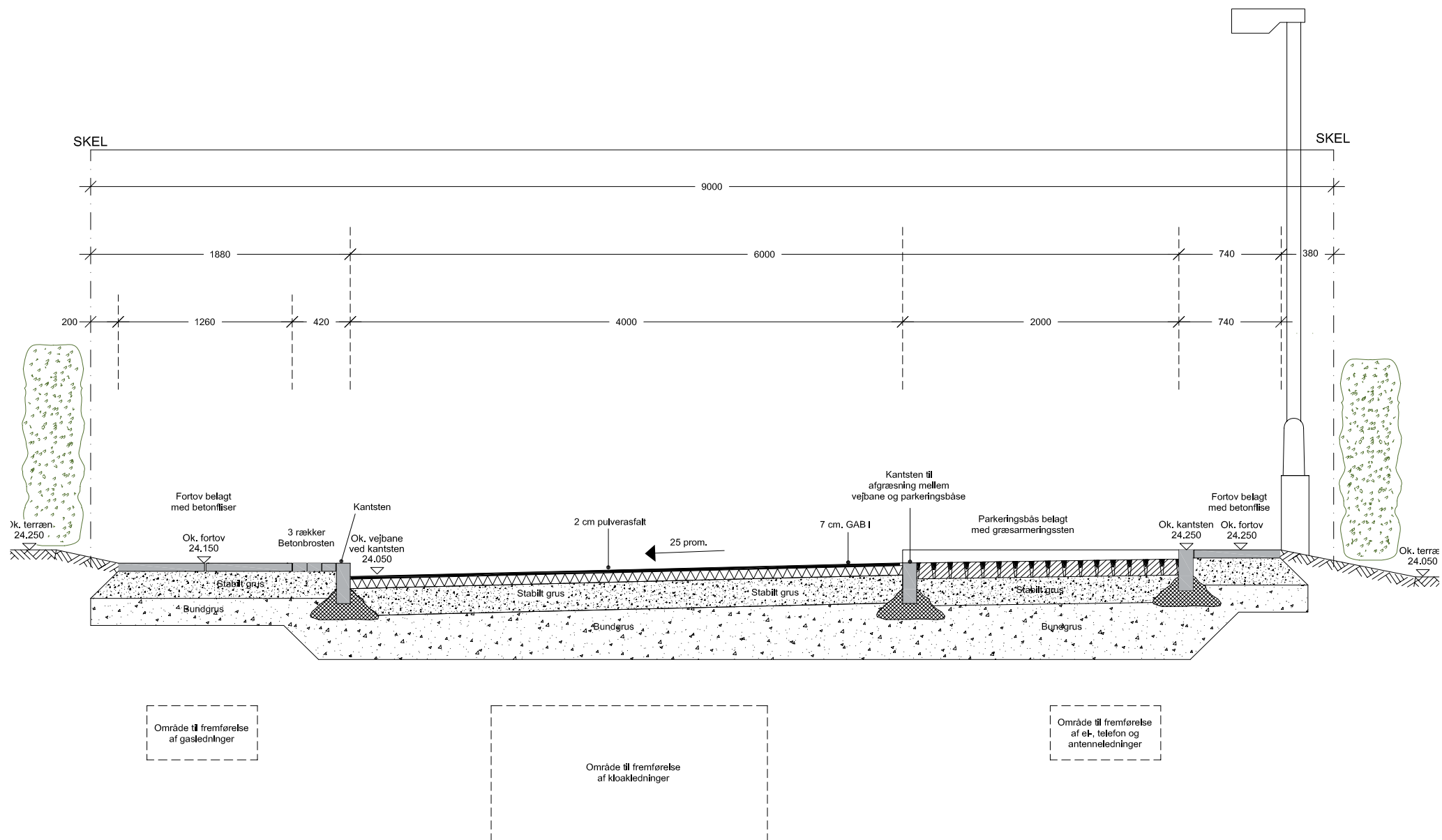
Facade mod have type B.



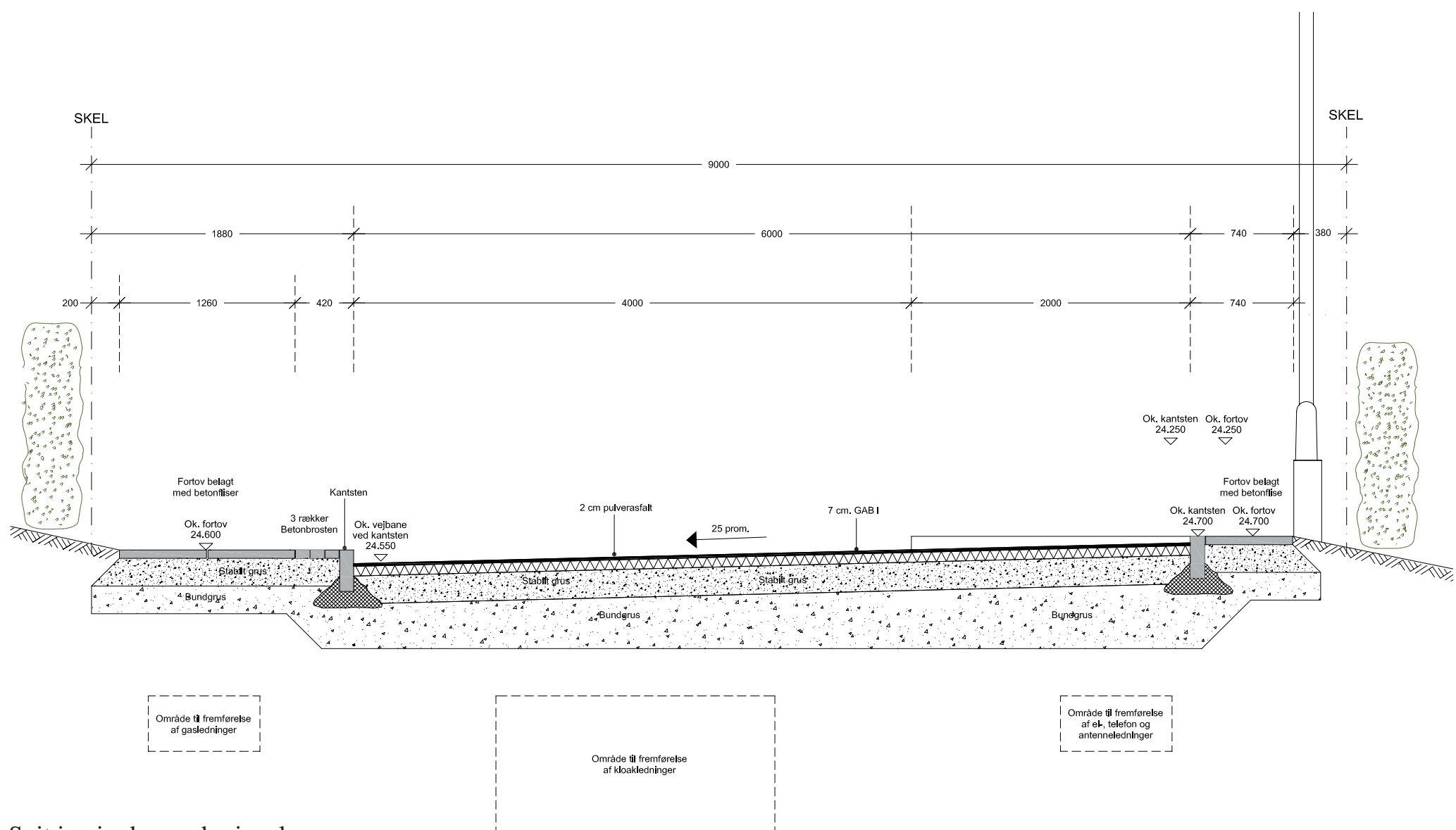
Gavl facade

Bilag 3

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
	Geodata		Lokal 1282
Lokalplan 7.26 Facader			DATO 10-04-2007 MÅL JOUR.NR. 1486115




Snit i vej med parkeringslomme



Snit i vej uden parkeringslomme

Bilag 4

	Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14		Telefon: 43 59 10 00
	Geodata		Lokal 1282
Lokalplan 7.26 Snit i vej			DATO 10-04-2007 MÅL JOUR.NR. 1486115