



Lokalplan nr. 7.28

Kolonihaveområde Solager B

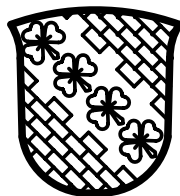
Vridsløsemagle

Kolonihaveformål

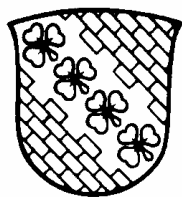
Dato..

LOKALPLAN

7.28



Høje-Taastrup Kommune



Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.28

Kolonihaveområde Solager B

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 7.28

Indhold:

Redegørelse

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

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning	6
§ 3. Zonestatus og bonusvirkning	6
§ 4. Områdets anvendelse.....	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Veje og stier	7
§ 7. Parkering	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	8
§ 10. Ubebyggede arealer	9
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	9
§ 12. Affaldshåndtering	9
§ 13. Forudsætning for påbegyndelse af ny bebyggelse	9
§ 14. Grundejerforening	10
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	10
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Plan over fællesarealer m.m.

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 7.28 omfatter et kolonihaveområde umiddelbart nord for Vridsløsemagle landsby. Sammen med Solager A, Porsemosen og det omkringliggende åbne land indgår kolonihaveområdet i et større rekreativt område.

Områdets afgrænsning fremgår af bilag 1, 2 og 3.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen afløser lokalplan 7.09 Solager B, der er fra 1983. Lokalplan 7.09 giver mulighed for på hvert havelod at opføre ét kolonihavehus på 25 m² inkl. udhus/redskabsskur samt en overdækket terrasse på 15 m². Plan- og Miljøudvalget besluttede i 1988 at udvide byggemuligheden på de enkelte havelodder til et kolonihavehus på 40 m² inkl. udhus/redskabsskur samt en overdækket terrasse på 15 m².

Høje-Taastrup Kommune har gennem en årrække søgt at harmonisere byggemulighederne i kommunens kolonihavområder, og en revision af lokalplan 7.09, skal ses som et led i dette arbejde.

Haveforeningen ”Parcelforeningen Solager B” har samstemt hermed i 2006 anmodet om at øge byggemulighederne yderligere.

Lokalplanens indhold

Kolonihaveområdet Solager B omfatter 60 kolonihaver.

Lokalplanen øger byggemulighederne på det enkelte havelod, men fastholder området til kolonihaveformål og dermed områdets benyttelse. Områdets hovedstruktur forbliver som hidtil. Det betyder, at afgrænsningen af områdets haver, fællesarealer, veje, tilkørselsforhold m.m. ikke ændres.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Af regionplanens retningslinje 3.2.7 fremgår det, at kommunerne ved lokalplan skal sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m², samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Solager B er ikke et nyt kolonihaveområde, og haverne kan derfor være større end 400 m² i gennemsnit.

Kommuneplan 2006

Solager B er i Kommuneplan 2006 omfattet af rammeområde 608. Af kommuneplanens rammebestemmelse fremgår det, at "Området må kun anvendes til kolonihaver. På hvert enkelt havelod må der maksimalt være et bebygget areal på 40 m² (inklusive udhus og redskabsskur) og overdækket terrasse på maksimalt 15 m². Bebyggelsen skal opføres i lette materialer, og ingen del af bebyggelsen må have en højde, som overstiger 4 m."

Lokalplan 7.28 giver mulighed for at opføre et kolonihavehus på 50 m², en overdækket terrasse på 15 m² samt opføre to stk. udhuse på samlet 17 m². Lokalplan 7.28 forudsætter dermed udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Lokalplan

Denne lokalplan 7.28 erstatter lokalplan 7.09.

Zoneforhold

Området forbliver i landzone.

Miljøvurdering

Lokalplan 7.28 giver mulighed for på hvert havelod

- at opføre ét kolonihavehus på 50 m²
- at opføre én overdækket terrasse på 15 m² og
- at opføre op til to stk. udhuse på samlet 17 m².

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Høje-Taastrup Kommune har foretaget screening af lokalplan 7.28, og vurderer på baggrund heraf, at lokalplanen ikke giver anledning til krav om udarbejdelse af miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Høje-Taastrup Kommune vurderer, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ændringen vil ikke medføre væsentlige konsekvenser hverken Vridsløsemagle landsby eller de omkringliggende naturområder.

Lokalplanen giver mulighed for at øge byggeriet i et eksiste-

rende kolonihaveområde, men fastholder området til kolonihaveformål og dermed området benyttelse. Områdets hovedstruktur forbliver som hidtil. Det betyder, at afgrænsningen af området 60 haver, fællesarealer, veje, tilkørselsforhold m.m. ikke ændres.

Ved at udvide kolonihavehusenes størrelse kan det give mulighed for at husene kan bruges hyppigere og af flere personer. Høje-Taastrup Kommune har samlet vurderet, at en eventuel øget aktivitet som følge af de større kolonihavehuse ikke udløser behov for en miljøvurdering af lokalplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Kolonihaveloven

Solager B er et varigt kolonihaveområde og omfattet af lov om kolonihaver. Et varigt kolonihaveområde kan kun i helt særlige tilfælde nedlægges. Bebyggelsen i kolonihaveområder ikke må anvendes til helårsbeboelse, og kommunen har ikke mulighed for at dispensere herfra.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fund 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 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 bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, og fastholde området til kolonihaveformål, både i benyttelse og udseende.

Lokalplanen søger at skabe rammen for et grønt, attraktivt kolonihaveområde med store haver og kolonihavehuse af høj standard.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 8 g Vridsløsemagle By, Sengeløse, samt alle matrikler der efter den 18. juni 2007 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Zonestatus og bonusvirkning

Området forbliver i landzone.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser der efter planlovens § 35, stk. 1, er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 4. Områdets anvendelse

1. Området udlægges til kolonihaveformål med tilhørende fælles friarealer. På én af havelodderne langs adgangsvejen kan opføres en fællesbygning.

2. Fællesbygningen kan anvendes til fællestoiletter, fælles bedefaciliteter, administration, møderum eller lignende.

3. Helårsbeboelse inden for lokalplanens område er ikke tilladt. Natophold er kun tilladt i perioden 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til nødvendige ophold (ferier, weekends og lignende).

§ 5. Udstykning

Området er opdelt i 60 havelodder. Fælles areal kan ikke inddrages til privat formål.

De enkelte havelodder kan ikke opdeles yderligere eller matrikuleres selvstændigt.

§ 6. Veje og stier

Adgangsvejen til lokalplan området er udlagt som privat fællesvej, som vist på kortbilag 2. Øvrige veje og stier indenfor lokalplanområdet betragtes som interne veje. Veje og stier er anlagt med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag 3, og med tilslutning til Ole Rømers Vej som vist på samme kortbilag.

2. Ved vejtilslutning mellem ovenfor nævnte veje forudsættes hjørneafskæringer- og oversigtslinjer foretaget i medfør af vej- og byggelovgivningen.

3. For at sikre kørende adgang til det fælles friareal øst for havelodderne skal tværsnittet for mindst én af de interne veje være minimum 3 m. De øvrige tværsnit skal være minimum 2 m.

4. Der skal på græsrabatterne langs de interne veje reserveres mulighed for parkering, svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. havelod.

5. Der må til de enkelte havelodder kun være adgang fra de interne veje og stier (ikke fra adgangsvejen).

6. Adgangsvejen skal være asfalteret på strækningen fra Ole Rømers Vej til og med den syvende interne vej.

§ 7. Parkering

Parkering kan ske på eget havelod eller på græsrabatten langs de interne veje.

Parkering må ikke ske på adgangsvejen i kolonihaveområdet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Der kan på det enkelte havelod etableres ét kolonihavehus på max. 50 m², én overdækket terrasse på max. 15 m² samt op til to stk. udhuse på samlet max. 17 m².

2. Ved sammenbygning af udhus med kolonihavehuset, må der ikke etableres direkte adgang mellem bygningerne.

3. I tilknytning til kolonihavehuset må der opføres én overdækket terrasse. Den overdækkede terrasse skal være åben i fuldt lysmål i mindst den ene side, da terrassen ellers indgår i kolonihavehusets bebyggede areal.

4. Der kan opføres ét drivhus på max. 10 m² og med en maksimal højde på 2,2 m.

5. Der kan opføres én carport på hvert havelod. Carportens areal indgår i udhusenes areal.

6. Legehuse indgår i udhusenes areal.

7. Kolonihavehuse må ikke opføres med vandret tag.

8. Bebyggelsen må kun opføres i én etage og må ikke gives

en større højde end 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekanter. Bygningens totale højde må ikke overstige 4 m.

9. Al bebyggelse inkl. overdækninger, drivhuse m.m. på de enkelte havelodder skal placeres mindst 2,5 m fra nabolod, interne veje, adgangsvej, stier, fællesarealer m.m.

10. Kolonihavehuse, overdækninger og udhuse skal placeres med facade eller gavl parallelt med de øst/vestgående havelodsgrænser.

11. Al bebyggelse, herunder drivhuse, legehuse, overdækninger m.m. skal på de fem nordligste havelodder placeres uden for det 10 m brede deklarationsbælte, jf. brev af 16.9.1982 fra NESAs.

13. Permanente træhuler i træer o.l. må ikke etableres.

14. Der må ikke etableres kælder, og gulve må max. placeres 0,5 m over terræn (niveauplan).

15. Der må på de enkelte havelodder kun installeres vand-skyllende toiletter.

16. Fællesbygning må kun opføres inden for det på kortbilag 3 markerede areal.

17. Fællesbygning kan opføres i én etage med en størrelse på indtil 100 m².

18. Fællesbygningens totale højde må ikke overstige 5 m, den må ikke gives en større højde end 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade, bortset fra gavltrekanter. Der må ikke etableres kælder.

19. Fællesbygningens tag må ikke gives en vinkel med det vandrette plan, der overstiger 30 grader og må ikke opføres med vandret tag.

20. Fællesbygningen skal placeres med facade og gavl mod (i princippet parallelt med) adgangsvej, og den skal placeres mindst 5 m fra naboskel og 2,5 m fra vejskel.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

2. Bebyggelsens facader, bortset fra drivhuse, skal fremstå som enten trykimprægneret træ, ru træ, ubehandlet eller malet i jordfarver.

3. Tagmaterialer skal være lette, og må ikke være blanke eller reflekterende. Lette tagmaterialer er f.eks. tagpap, metalplader og eternit, men ikke tegl, betontegl o.l.

4. Murværk og pudsede facader må ikke anvendes.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. Hegning af havelodder må kun etableres som levende hegn. Hegning mellem to havelodder må ikke overstige en højde på 1,8 m, med mindre det aftales indbyrdes mellem de to naboer. Der skal hegnes mod fællesareal.
2. Ubebyggede arealer på de enkelte havelodder skal anlægges og vedligeholdes som have. På den del af de fem nordligste havelodder, der er beliggende inden for NESA's 10 m brede deklarationsbælte, må påfyldning ikke finde sted.
3. Busser, lastbiler, campingvogne, både og lignende må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.
4. Der må ikke være oplag i form af langtidsparkerede biler, containere, affald og lignende.
5. Der skal være etableret et tæt beplantningsbælte ved skel langs adgangsvejens vestside som skærm mod naboejendommene. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende arter.
6. Det fælles friareal langs naboskellet mod øst skal være åbent og græsklædt.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Området er separat kloakeret . Spildevandet udledes til offentlig spildevandsledning. Regnvand skal nedsives.. Nedsivningsanlæg for regnvand skal overholde Bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelsesloven.

Al bebyggelse skal tilsluttes det offentlige vandforsyningsnet.

§ 12. Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal være i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald.

De enkelte haveejere skal være tilsluttet den kommunale dagrenovation (sommerafhentning).

Oplag af fælles haveaffald til afhentning skal placeres som angivet på kortbilag 3.

§ 13. Forudsætning for påbegyndelse af ny bebyggelse

1. Gældende bygge Lovgivning og foreningens bestemmelser om byggeri samt denne lokalplan skal overholdes.
2. Der skal ved ethvert byggeri udfærdiges målsatte bygningstegninger visende de nye eller udvidede bygninger i målestok mindst 1:100, og situationsplan som viser hele haveloddet med alle eksisterende og nye bygninger m.m. i måleforholdet 1:200. Der skal desuden redegøres for an-

vendte materialer til tag og ydervægge.

3. Alle byggeansøgninger afleveres til lokalbestyrelsen. Såfremt lokalbestyrelsen erklærer, at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen, kan byggeriet påbegyndes. Når byggeriet er færdigt fremsender lokalbestyrelsen sagen (oplysninger fra punkt 2) til kommunen, samt en erklæring om, at bebyggelsen er kontrolleret og opført i overensstemmelse med det ansøgte. Kommunen registrerer herefter byggeriet i BBR.

4. Byggerier, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser, må kun påbegyndes, såfremt kommunens tilladelse foreligger.

§ 14. Grundejerforening

Samtlige ejere inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den grundejerforening, parcellforening eller lignende, der er oprettet for haveforeningen.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til havelodderne hørende fællesarealer, herunder vej- og stia-arealer samt fællesbygning.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 7.09 (indført i dagbogen den 8. juni 1983 under nr. 12439) ophæves helt og erstattes af lokalplan 7.28.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

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 behandling af dispensationsansøgning 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.

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 29. januar 2008

Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør

