

Matr. nr. 8 a Vridsløse-
magle by, Sengeløse.

Armelder:
Høje-Taastrup byråd
teknisk forvaltning
Bygaden 2
2630 Tåstrup
(02) 52 31 33, lok. 218.

Lokalplan 7.09

For et kolonihaveområde i Vridsløsemagle, Solager B.

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 8 a Vridslø-
(i København kvarter) semagle by,
eller (i de sønderjydske lands- Sengeløse
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel:

kr.

Akt: Skab *D* nr. 332
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.:

Redegørelse.

Indledning.

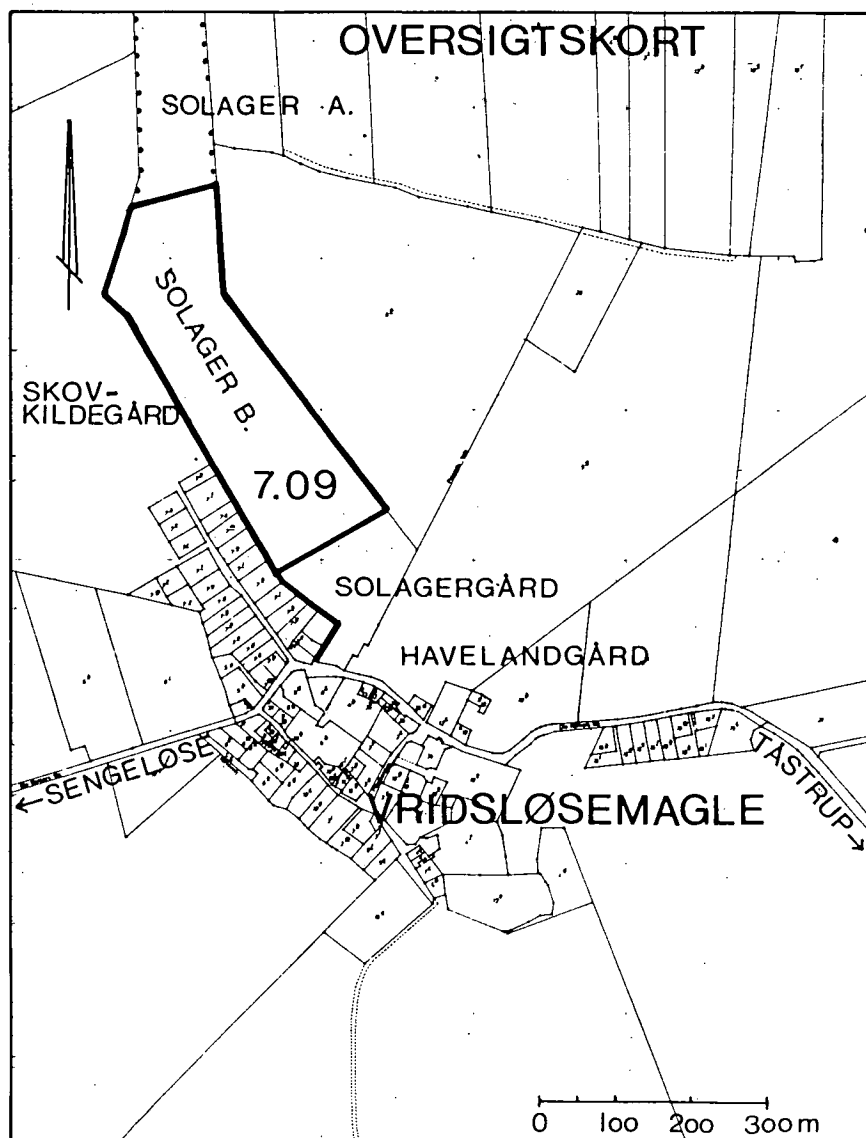
Anmelder:

Høje-Taastrup byråd
Bygaden 2, 2630 Tåstrup.

Lokalplan for et kolonihaveområde i Vridsløsemagle.

Hvor.

Arealet er beliggende på Solagergårds jorde nord for
Ole Rønnevej i Vridsløsemagle.



Hvorfor.

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er blandt andet
at fortælle, hvordan veje, stier, bygninger, beplant-
ning m.v. skal placeres og udformes indenfor et bestemt
område.

Lokalplanen er således en detaljeret fysisk plan, der
i dette tilfælde fastlægger den nøjere afgrænsning af
det areal, der må benyttes til kolonihaver.

Desuden fastlægges bestemmelser om bygninger, vejadgang, beplantning og friarealer.

Lokalplanen er udarbejdet, idet byrådet ønsker at give mulighed for, at arealet udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Borgernes indflydelse.

Intentionerne med kommuneplanloven er blandt andet, at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En lokalplan skal fremlægges som forslag i mindst 2 måneder, inden den vedtages endeligt af byrådet, og i denne periode er der mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan træde i kraft.

Formål med redegørelse m.m.

I det følgende afsnit er der gjort rede for lokalplanens indhold. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se forslaget i en større sammenhæng. Herefter gøres der rede for lokalplanens retsvirkninger.

Endelig følger selve lokalplanforslaget, der dels indeholder formål, dels bestemmelser for at opnå disse mål, og til sidst kortbilag.

Lokalplanens indhold.

I lokalplanen udlægges et areal til kolonihaveformål med ialt 60 havelodder.

Kolonihaverne får fælles adgangsvej fra Ole Rønnersvej.

De eksisterende nyttehavere størrelse ændres ikke.

Der må på den enkelte havelod opføres huse på op til 25 m² incl. udhus/redskabsskur + 15 m² overdækket terrasse.

Herudover må der opføres et drivhus på op til 10 m².

Husene må højst være i 1 etage og ingen del af en bygning må være højere end 4 m over terræn.

For den enkelte havelod gælder det endvidere, at bebyggelsesprocenten højst må være 10, og at der højst må opføres ét hus.

Bygningerne skal overalt holdes mindst 2,5 m fra skel til nabolod, veje og fællesarealer.

Såfremt der på den enkelte havelod opsættes toilet, skal det være vandskylende.

Der udlægges arealer til fælles friarealer for lokalplanområdets brugere.

Der sikres mulighed for, at der på en af de havelodder, der ligger ved adgangsvejen efter byrådets nærmere godkendelse kan etableres én fællesbygning på indtil 100 m² indeholdende toiletter, bad, administration, møderum, markentenderi m.m.

Fællesbygningen skal holdes mindst 5 m fra naboskel.

Der reserveres parkeringsareal på de enkelte interne veje.

Før ny bebyggelse tages i brug inden for området forudsættes det:

at skærmbeplantning mod naboejendommene mod vest er etableret,

at vandforsyningen med vandstik ført frem til de enkelte havelodder er sikret, samt

at der er etableret spildevandsledning med tilslutning fra hver enkelt havelod.

Forholdet til anden planlægning.

Arealet er beliggende i landzone på en del af Solagergårds jorde.

Sammen med det nordligere beliggende areal, Solager A, indgår arealet i et større område, der i dag benyttes til nyttehaver.

Området har ikke tidligere været omfattet af nogen detalplanlægning.

I kommuneplanen er det fastlagt, at den sydlige del, Solager B, fremover skal kunne benyttes til kolonihaveformål.

Arealerne omkring Solagergårds bygninger, herunder den gamle svinestald, der hidtil har været benyttet til

toiletbygning for alle nytehaverne, er omfattet af lokalplan 7.02.

Det er i kommuneplanen forudsat, at Solager A, der ligger klemmt inde mellem de fredede arealer ved Porsemosen og ved Høholm, skal overgå til landbrugsformål.

Solager A vil dog først skulle overgå til landbrugsformål efter 1991, idet landbrugsministeriet har meddelt dispensation i henhold til landbrugsloven indtil 1.1.1991.^{x)}

I regionplan 1973 er hele arealet nord for Solagergård incl. de nævnte fredninger, betegnet som "værdifuldt landskab".

Det store rekreative område benævnt Vestskoven ligger kun nogle få hundrede meter øst for lokalplanområdet. Området er beliggende i landzone og undergivet landbrugspligt.

Lokalplanens gennemførelse kræver derfor tilladelse fra Hovedstadsrådet og Landbrugsministeriet (i henhold til by- og landzoneloven og landbrugsloven).

Det forventes ikke at trafikken til og fra området vil tage til på grund af lokalplanens mulighed for at bygge på de enkelte havelodder.

Lokalplanområdet inddrages under kloakbetalingsvedtægten og afvanding foretages ved etablering af spildevandsledning, der søges godkendt af Hovedstadsrådet.

Lokalplanens retsvirkninger. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. kommuneplanens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

x) Fodnote:

Brev af 25.11.1980 fra landbrugsministeriet, matrikel-direktoratet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom 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.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 89 Vridsløsemagle by
attesteres herved Høje Tåstrup d. 14.6. 1983

Justitsministeriets genpartskalender. Til kort.

Bestillings-
formular

Y-2fløj

Jensen & Kjeldskov A/S

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



S00359666S 11_U_397
A00607954A 88314169

Deklarationsbælte

Beplantningsbælte

Fælles friareal

Adgangsvej

Lokalplanens grænse

ILLUSTRATIONSPLAN

Høje-Taastrup kommune.

Lokalplan 7.09.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte område nord for Ole Rømersvej i Vridsløsemagle.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge den fremtidige anvendelse af lokalplanområde til kolonihaveformål,
- at sikre fælles friarealer,
- at fastlægge vejadgangen til kolonihaveområdet og de enkelte lodder,
- at fastlægge stier i området,
- at sikre at ny bebyggelse udføres efter visse retningslinier, samt
- at sikre mulighed for etablering af fællesbygning for områdets beboere.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1198/1-1-1 og omfatter del af matr.nr. 8 a Vridsløsemagle.^{x)}

§ 3. Områdets anvendelse.

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

Fællesbygningen kan anvendes til fællestoiletter, fælles badefaciliteter, administration, møderum, marketeri eller lignende efter byrådets nærmere godkendelse.

Helårsbeboelse i haverne er ikke tilladt. Natophold er tilladt i perioden 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til nødvendige ophold (ferier, week-ends og lignende).

På hver kolonihavelod må kun opføres ét kolonihavehus evt. med overdækket terrasse, tilhørende redskabsskur/udhus og evt. drivhus.

Fællesbygning må kun opføres indenfor det på kortbilag 1198/1-1-2 med særlig signatur markerede areal.

- x) Fodnote:
Lokalplanens område er beliggende i landzone, og skal forblive i landzone.

Transformerstationer til områdets daglige forsyning, kan indplaceres på det areal, der på kortbilag 1198/1-1-2 er markeret med priksignatur, når de ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger.

1. Området opdeles i havelodder, således som vist på kortbilag 1198/1-1-2. De enkelte havelodder kan ikke matrikuleres selvstændigt.
2. Området kan frastykkes den samlede ejendom.

§ 5. Vej- og stiforhold.

1. Der udlægges veje og stier i princippet med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag 1198/1-1-2 og med tilslutning til bestående vej (Ole Rømersvej) som vist på samme kortbilag.
2. Ved vejtilslutning mellem ovenfor nævnte veje forudsættes hjørneafskæringer- og oversigtslinier foretaget i medfør af vej- og byggelovgivningen.
3. For at sikre kørende adgang til det fælles friareal øst for havelodderne skal stibredden fra mindst een af de interne veje være minimum 3 m. De øvrige stibredder skal være minimum 2 m.
4. Der er på græsrabatterne langs de interne veje reserveret 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 asfalteres på strækningen fra Ole Rømersvej til og med den tredje interne vej, som vist på kortbilag 1198/1-1-2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. På hver havelod må kun opføres ét hus.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte havelod må ikke overstige 10.
3. Der kan på den enkelte havelod etableres et kolonihavehus incl. evt. udhus/redskabsskur på indtil 25 m² + 15 m² overdækket terrasse.

4. Ud over den i stk. 3 anførte bebyggelse på indtil 10%, må der på hver havelod opføres et drivhus på indtil 10 m², med en maksimal højde på indtil 2,2 m.
5. Tagets vinkel med det vandrette plan, må ikke overstige 30 grader.
6. Bebyggelse må ikke opføres med vandret tag, bortset fra udhuse, overdækning af terrasse og lignende.
7. Bebyggelsen incl. evt. overdækninger og drivhuse på de enkelte havelodder skal placeres mindst 2,5 m fra nabolod, interne veje, stier og fællesarealer og med facade eller gavl parallelt med de øst/vestgående havelodsgrænser. x)
8. Bebyggelsen må kun opføres i 1 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. Der må ikke etableres kælder, og gulve må max. placeres 0,5 m over terræn (niveauplan).
9. Der må, på de enkelte havelodder, kun installeres vandskyllende toiletter.
10. Der må ikke etableres nedsivningsanlæg i området og spildevand skal tilledes den offentlige spildevandskloak.
11. Fællesbygning kan opføres i een etage med en størrelse på indtil 100 m².
12. Fællesbygningens totale højde må ikke overstige 5 m, det 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.
13. Fællesbygningens tag må ikke gives en vinkel med det vandrette plan, der overstiger 30 grader og må ikke opføres med vandret tag.
14. Fællesbygningen skal placeres med facade eller gavl mod (i princippet parallelt med) adgangsvej, og den skal placeres mindst 5 m fra naboskel og 2,5 m fra vejskel.

x) Fodnote:

Al form for bebyggelse - herunder redskabsskure, drivhuse, havehuse m.m. - skal på de fem nordligste havelodder placeres uden for det 10 m brede deklarationsbælte, jfr. brev af 16.9.1982 fra NESA.

15. Før noget byggeri påbegyndes, skal der, til godkendelse af dets overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, forelægges byrådet målsatte tegninger, størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse og de bebyggede arealer skal oplyses.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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, og tagmaterialer skal være lette og må ikke være blanke eller reflekterende.
3. Der må ikke anvendes udendørs antenner.
4. Murværk og pudsede facader må ikke anvendes.

§ 8. Ubebyggede arealer.

1. Hegning af havelodder må kun etableres som levende hegn med en maksimal højde på 1,8 m.
2. Ubebyggede arealer af de enkelte havelodder skal anlægges og vedligeholdes som have. På den del af de 5 nordligste havelodder, der er beliggende inden for NESA's 10 m brede deklarationsbælte, må påfyldning ikke finde sted.
3. Busser, lastbiler og campingvogne, både og ligende, må ikke henstilles indenfor lokalplanområdet.
4. Der skal etableres tæt lavt (2 m) beplantningsbælte ved skel langs adgangsvejens vestside som skærm mod naboejendomme. Beplantningsbæltet skal have en bredde af 3 m, i princippet som vist på kortbilag 1198/1-1-3.
5. Der skal omkring det fælles friareal langs naboskellet mod øst i en bredde af 5 m etableres beplantningsbælte som skærm mod naboejendommen, som vist på kortbilag 1198/1-1-2. ^{x)}
6. Beplantning og befæstelser af de på kortbilaget viste områder uden for havelodderne skal, såvel i kvalitet som udseende, tilpasses omgivelsernes særlige karakter.

x) Fodnote:

Den eksisterende træbeplantning kan anvendes, idet den fastholdes i en bredde af mindst 5 m mod naboejendommen.

§ 9. Forudsætninger for
ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal vandforsyningen være sikret ved ny brøndboring ^{x)} og vandstik ført frem til de enkelte havelodder.
2. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret spildevandsledning med tilslutning fra den enkelte havelod til eksisterende ledning. Desuden skal beplantningsbælte ved skel langs adgangsvej og beplantningsbælte på 5 m langs naboskel ved fælles friareal være etableret og adgangsvejen skal være asfalteret og anlagt i henhold til § 5, stk. 6.

§ 10. Parcelforening.

1. Samtlige ejere indenfor lokalplanområdet har pligt til at være medlem af én parcelforening.
2. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til havelodderne hørende fællesarealer, herunder vej- og stiarealer samt fællesbygning.
3. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Renovation.

De enkelte lodsejere skal være tilsluttet den kommunale dagrenovation (sømerafhentning).

§ 12. Servitutter.

Med lokalplanens realisering, jfr. § 9, ophæves følgende servitut:

På matr.nr. 8 e Vridsløsemagle by, Sengeløse. I skøde tinglyst den 2. november 1965 ophæves bestemmelsen om, at "køber indrømmer sælger eller evt. forpagter/lejere af sælgers ejendom, ret til færdsel ad den over nærværende ejendom gående vej."

x) Fodnote:

Der er i henhold til vandforsyningslovens § 19, stk. 2 meddelt indvindingstilladelse til max. 6.000 m³ vand pr. år.

§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder.

Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Hovedstadsrådet i henhold til by- og landzoneloven. xx).

Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra landbrugsministeriet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Høje-Taastrup byråd,
den 13. oktober 1982.

Preben Bjørn Madsen
viceborgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Høje-Taastrup byråd, den 20. april 1983.

Laur. Christensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

I medfør af § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) begæres foranstående lokalplan tinglyst på de af samme omfattede ejendomme.

Høje-Taastrup byråd, den

Laur. Christensen
borgmester

/ Børge Romme
stadsingeniør

xx) Fodnote:

Ved lokaplanens endelige vedtagelse overgår administrationen af by- og landzonelovens § 6-8 til byrådet, jfr. brev af 10.1.1983 fra Hovedstadsrådet.

INDFØRT I DAGBOGEN

08.6.83 12439

RET TEN I TÅSTRUP
LYST. AKT. ① NR. 332

*Nys på hele matr. nr. 8a
Vridsløsemagle by, Gentofte.*

genpartens rigtighed
bekræftes *AB*

Merete Bruun

9888.

Justitsministeriets genpartkalkulær. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

8a Vridsøsemaale by.

My friend

Navn _____

1983

attesteres herved. Høje-Tåstrup d. _____

Mr. [REDACTED]

Bestillings- formular

Lokalplanens grænse

Vridsløsemagle by, Sengeløse



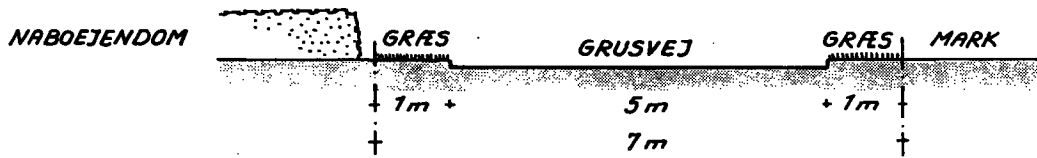
HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNIKK FORVALTNING

LOKALPLAN 7.09

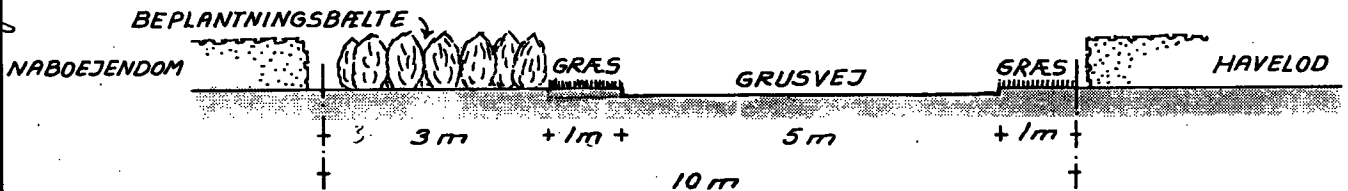
Måttorhold	Kontor		
	Tegn.	57	2998
	Stad	10	
1:4000	 Signatur		
Tegn. nr.	1198/1-1		
Skiss-date			

Jensen & Kjeldskov, Diaprint A/S 01-54 44 22

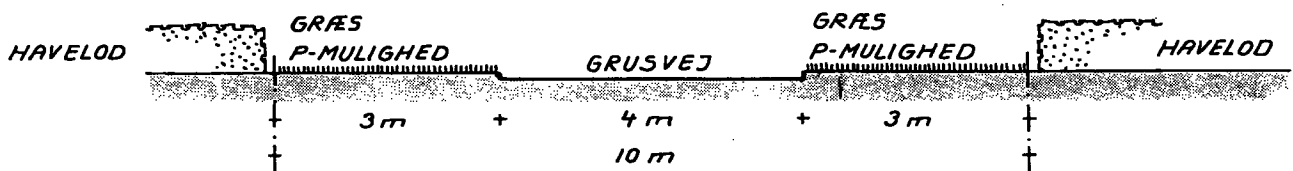
ADGANGSVEJ FRA
OLE RØMERS VEJ



ADGANGSVEJ I
OMRÅDET



INTERN VEJ



S00359668S 11_U_397
A00607954A 88314169



HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLAN 7.09

Målestørrelse: 1:100
Kontrollør: [Signature]
Tegn. nr.: 198/kd-3

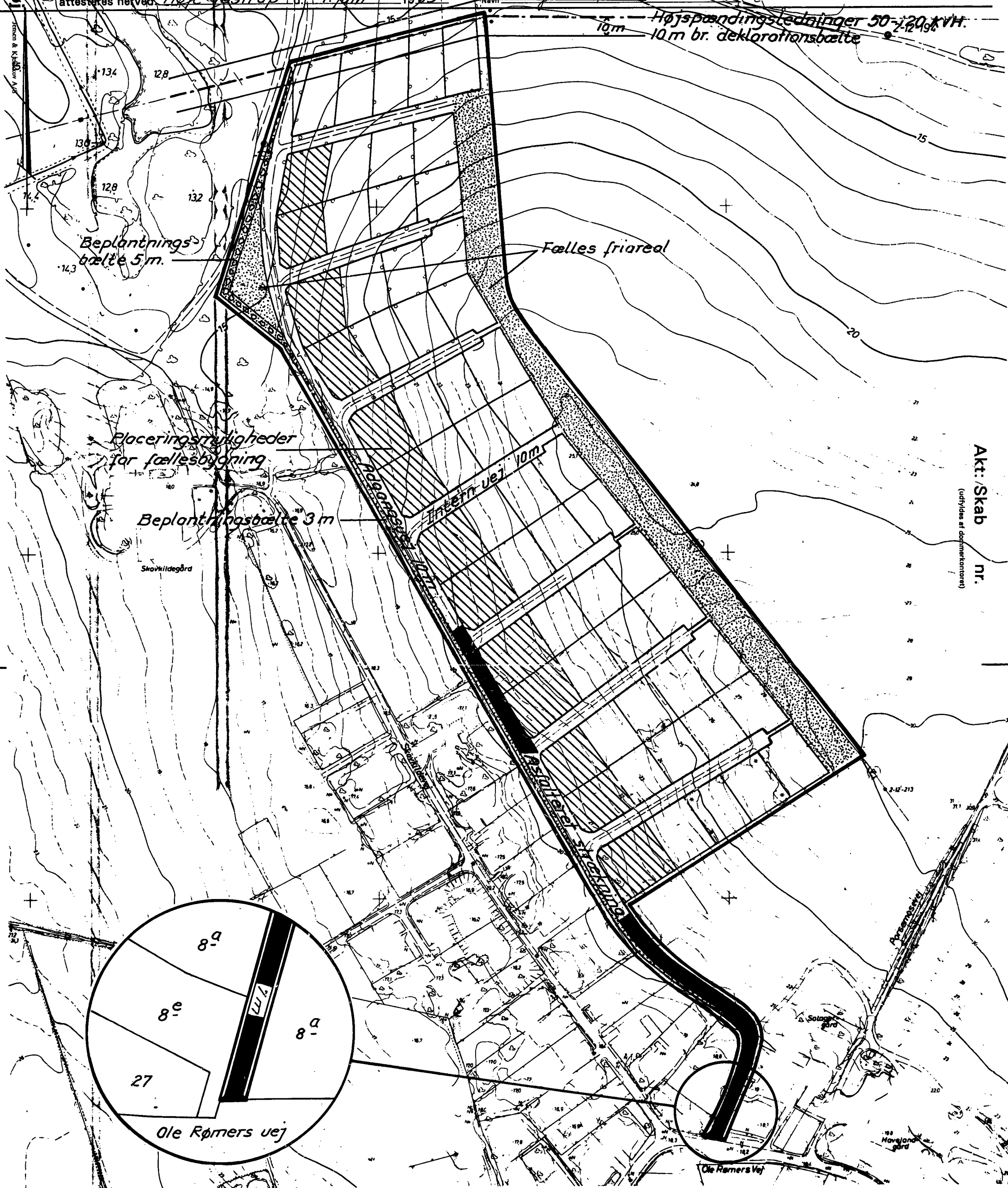
Rest. dato: 2.5.83 57

Rest. dato: [Blank]

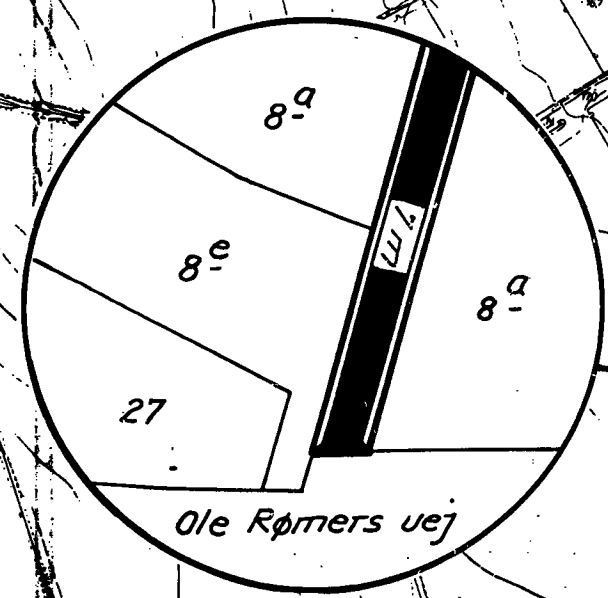
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

8^a Vridsløse-magle by
mtr. nr. 153
attesteres hermed Høje-Taastrup d. 1. juli 1983

Justitministeriets genpartkalkuleret. Til kort.



Akt: Skab
nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



— Lokalplanens grænse



S00359669S 11_U_397
A00607954A 88314169

		HØJE-TAASTRUP KOMMUNE	
		TEKNISK FORVALTNING	
LOKALPLAN 7.09		Skæalerhald 1:2000	Kontrolleret 15/7 1983 Sørensen
Udarbejdet af 2.5.83/53		Tegn. nr. 1198/1-2	