Høje-Taastrup Kommune

FORSLAG

Lokalplan 6.16

Lokalplan for parcelhusområde i Stærkende

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 6.16

Indhold:

Redegørelse, lokalplan 6.16 ..... **2**

Indledning 2
Områdets beliggenhed 2
Baggrund og formål med lokalplanen 2
Lokalplanens indhold 2
Områdets historik og eksisterende forhold 3
Forholdt til anden planlægning 3
Servitutter 4
Miljøvurdering 4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj 4
Tilladelser fra andre myndigheder 5
Bæredygtig udvikling 5

Bestemmelser, Lokalplanen 6.16 ..... **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 og ubebyggede arealer 8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering 9
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning 9
§ 10. Beplantning og hegning 10
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg 11
§ 12. Afskærmningsforanstaltninger 11
§ 13. Grundejerforening 11
§ 14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 12
§ 15. Servitutter 12
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger 12
Vedtagelsespåtegning 13

FORSLAG

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
Bilag 2: Udstykningsforslag
Bilag 3: Tjekliste miljøvurdering

Dok: 1271794 Sag: 1131943

Redegørelse, lokalplan 6.16

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 rets- virkninger.

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 6.16 omfatter et område i Stærkende beliggende på det østlige hjørne af Maglehøjgårdsvej og Stærkendevej

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på foranledning af områdets ejer, der ønsker at udstykke arealet omkring de nu nedrevne landbrugsbygninger til Højagergård..

Lokalplanen skal sikre, at området bebygges under hensyntagen til landsbyen og det tilgrænsende parcelhusområde øst for.

FORSLAG

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til haveboliger med fritliggende enkelt- og dobbelthuse.
For at tilpasse bebyggelsen til landsbymiljøet fastlægges nogle overordnede rammer for bygningernes udformning og materialer. F.eks. kan der ikke opføres træhuse. Til gengæld får bygherren ret frie hænder til at udforme de enkelte bygningsdele så som vinduer, kviste, udestuer m.m. Bestemmelserne skal ses i sammenhæng med det landsbytema, der med forskellige variationer går igen i de fleste lokalplaner for Stærkende og Reerslev.
Områdets grønne karakter skal understreges af levende hegn mod veje og andre fællesarealer.
Der skal sikres velfungerende fælles friarealer med en grønning beliggenhed op til nabobebyggelsens friarealer, så områdets friarealer samlet set bliver til mest mulig gavn for beboerne.

Lokalplanområdet skal udstykkes efter en udstykningsplan i princippet som vist på kortbilag til lokalplanen.
Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod Maglehøjgårdsvej, så støjkravene til de udendørs opholdsarealer kan overholdes.
Området skal mod syd ud til det åbne land afgrænses af en tæt bevoksning af løvfældende træer, som det kendes fra gårde i det åbne land, og en sti i forlængelse af den eksisterende sti øst for bebyggelsen.
Hovedkloakledninger i og op til området skal respekteres.
Ejendomme indenfor området skal tilsluttes en grundejerforening, der bl.a. skal varetage vedligeholdelse af veje og fælles arealer.

Områdets historik og eksisterende forhold

Maglehøjgård er opkaldt efter den markante bronzealderhøj, der ligger i det åbne land syd-vest for Stærkende. Maglehøjgård var en af landsbyens 10 gårde og, med sine over 100 tønder land, en af de største.
I 2001 blev gården overtaget af Dansk Grusindustri A/S, der ansøgte om tilladelse til at grave grus på ejendommen. Københavns Amt gav dog på Byrådets opfordring afslag på firmaets ansøgning om råstofindvinding, idet ejendommen er beliggende udenfor det i regionplanen udlagte råstofindvindingsområde. Gårdens bygninger, de fleste fra slutningen af 1800-tallet, fik lov at stå tomme og forfalde.
I 2003 blev gården videresolgt til godset, Gjeddesdal, der ønskede at overtage jorden til landbrugsdrift og udstykke området omkring hovedbygningen til parcelhusgrunde.
Alle bygningerne er siden blevet revet ned.

FORSLAG

Forholdt til anden planlægning

Området er i Regionplan 2005 udlagt til byformål, åben/lav og tæt/lav boliger (pkt. 2.1.5)

Området er i Kommuneplan 2006 omfattet af ramme 501. Det udlægges til åben/lav boligbebyggelse og dobbelthuse i højst 1½ etage.

Området ligger i landzone, men overføres med vedtagelse af lokalplanen til byzone. Undtagen dog et 10 meter bredt beplantningsbælte mod syd og en del af støjvolden mod Maglehøjgårdsvej.

Der er ikke ført fjernvarme eller naturgas frem til området. Bygninger må derfor opvarmes individuelt.

Servitutter

Der er tinglyst en række servitutter på ejendommen, som ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Følgende servitutter er opretholt indenfor lokalplanområdet:

- Landvæsenskommissionskendelse af 15/7 1932 til sikring af grundvandet.
- Servitut af 23. dec. 1974 om luftfartshindringer m.v.
- Servitut af 28. dec. 1978 om forsynings- og afløbsledninger.
- Servitut af 5. juli 1983 om færdselsret til matrikel 2 b Stærkende.

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 miljø-vurdering af planer og programmer § 3 stk. 4

Kommunen har foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet, og vurderer på den baggrund, at projektet ikke har et omfang eller en karakter, der vil få nogen væsentlig indflydelse på miljøet. Der er tale om en mindre boligbebyggelse, der ikke vil medføre væsentlig mere trafik i området. Der vil derfor ikke blive udarbejdet en egentlig miljørapport. Miljøscreeningen vedlægges lokalplanen som bilag.

FORSLAG

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 Maglehøjgårdsvej. 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.

Langs Stærkendevej placeres et dobbelthus med den lange side ud mod vejen. Huset skal bidrage til at markere Stærkendevej som en landsbygade. Haverne kommer derved til at ligge mod syd samtidig med at bygningerne skærmer for støj fra Stærkendevej. Dobbelthuset vil få adgang fra den interne vej i området.

Der etableres afstand til det syd for området beliggende landbrugsareal med et 10 meter bredt beplantningsbælte.

Langs Maglehøjgårdsvej og syd for området løber hovedkloakledninger, som der skal tages hensyn til ved anlæg af støjvold og beplantning. Kloakforsyningen skal godkende den endelige placering og udformning af støjvolden.

Tilladelser fra andre myndigheder

Matrikel 2 a Stærkende er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at landbrugspligten ophæves for den del af ejendommen, der ligger indenfor lokalplanens område. 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.

Jordbrugskommissionen har med brev af 11. december 2006 givet tilladelse til at ejendommens landbrugsarealer frastykkes som en bygningsløs landbrugsejendom.

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.

FORSLAG

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.

Stærkende vil være et oplagt sted at opføre lavenergihuse, idet der ikke til området er fremført kollektiv varmeforsyning, og de enkelte bygninger derfor er henvist til individuel opvarmning.

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 6.16

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 åbent-lavt haveboligområde, der passer ind i landsbymiljøet.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendom: Del af matr. nr. 2 a og del af vejlitra ”C ” begge Stærkende By, Reerslev.

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

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Med vedtagelse af lokalplanen overføres det på Bilag 1 med mørk signatur viste område på ca. 10.000 m^2 til Byzone. Det øvrige område forbliver i landzone.

FORSLAG

§ 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 åben /lav boligbebyggelse, parcelhuse og dobbelthuse.
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 parceller er fællesarealer for hele bebyggelsen og kan kun benyttes til fællesformål som adgangsvej, grønne arealer, leg og spil, parkering, støjvold o.l.

§ 5. Udstykning

1. Området udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3. Der kan i alt udstykkes 10 grunde: 8 parcelhusgrunde og 2 grunde til et dobbelthus.
2. Grunde til fritliggende enfamiliehuse kan ikke udstykkes mindre end 700 m2. Grunde til dobbelthuse kan ikke udstykkes mindre end 450 m^2.
3. Områdets fællesarealer, stier, plantebælter, støjvold m.v. sammenlægges til en matrikel. Den interne vej udlægges som en særskilt matrikel.
4. En del af vejarealet mod Maglehøjgårdsvej nedlægges og sammenlægges med bebyggelsens fællesarealer.

§ 6. Veje og stier

1. Området har tilkørsel fra Stærkendevej.
2. Der anlægges veje og stier som vist på bilag 2.
3. Alle boliger skal have selvstændig vejadgang fra den interne vej.
4. Til den interne fordelingsvej udlægges minimum et ni meter trace. Stikveje for adgang til enkelt parcel kan dog udlægges i 4 meters bredde.
5. Den interne fordelingsvej skal i den blinde ende afsluttes med en T-vendeplads med en tværlængde på mindst 16 meter eller tilsvarende konstruktion, der tillader mindre lastbiler at vende uden at komme ind på privat grund.
6. Fordelingsvejen udformes med mindst 1½ meter flisebelagt fortov i begge vejsider og asfaltbelagt kørebane. For hver 20-25 meter anlægges i den ene side af kørebanearealet op til fortovet 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).
7. Veje skal i øvrigt udformes med hensyntagen til renovationskørsel og brandslukningskøretøjer.
8. Til vejbelysning anvendes fritstående lysmaster med nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde 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.

FORSLAG

9. Den interne vej forbindes til beplantningsbæltet mod syd med en sti som vist på bilag 2. Stien udlægges med mindst 2 meter trace og med grus eller anden fast belægning i mindst 1½ meters bredde.
10. I beplantningsbæltet ved områdets sydlige afgrænsning udlægges en sti i mindst to meters bredde, så det bliver muligt at komme til støjvolden med redskaber til pleje og vedligeholdelse.
11. Langs indersiden af støjvolden etableres en sti i mindst en meters bredde, evt. som trampesti.

§ 7. Parkering og ubebyggede arealer

1. Der skal på den enkelte boligparcel anlægges mindst to parkeringspladser.
2. Der må ikke på den enkelte ejendom parkeres eller hensættes biler på over 3500 kg totalvægt.
3. I bebyggelsens østlige del udlægges et fælles grønt område som vist på kortbilag 2. Området skal være på mindst 800 m^2 eksklusive kørearealer, p-pladser o.l. Området skal give adgang til nabobebyggelsens grønne område mod øst.
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. Der etableres 10 meter brede afstandsbælter mod Maglehøjgårdsvej og landbrugsarealerne syd for området, jævnfør bilag 2.

FORSLAG

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1½ etage. Såfremt en bygning opføres med en taghældning over 40^{o} eller tagetagen konstrueres så den kan benyttes til boligformål, skal tagetagen medregnes i bruttoetagearealet.
3. Husdybder må ikke være større end 8,5 meter.
4. Bygningen på dobbeltgrunden mod Stærkendevej skal opføres parallelt med Stærkendevej og i en afstand på højst 5 meter fra vejskel.
5. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn.
6. Facader undtagen gavle og frontispicer må højst have en højde på 3,6 meter over terræn til skæring med tag.
7. Der kan indenfor området etableres et fælles antenneanlæg, når dette tilpasses omgivelserne. (se § 11 pkt. 5)
8. Eventuelle individuelle antenner og paraboler skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn.
9. Byrådet kan give tilladelse til opsætning af specielle antenner med videre til radioamatører eller andre beboere, der har et særligt behov for individuelle modtagefaciliteter.

FORSLAG

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Bygninger skal opføres i gedigne og velpatinerende materialer.
2. Facader skal opføres i teglmursten, evt. vandskuret eller filtset. Der må ikke på beboelseshuset 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.
3. Husdybden må højst være 8,5 meter.
4. Tage skal være symmetriske saddeltage med hældning mellem 25^{o} og 50^{o}.
5. Tage må ikke være helvalmede og må ikke have udhæng ud over gesims ved murkrone.

6. Tage skal dækkes med tegl- eller betontagsten, skifer/fiberplader eller tagpap.
9. Der må ikke etableres indvendig altan/terrasse i gavlen.
10. Det skal ved byggeri indenfor lokalplanområdet ved beregninger dokumenteres, at bygninger udformes således, at det indendørs støjniveau (angivet som det ækvivalente støjniveau over 24 timer Laeq, 24h) ikke overstiger 30 dB (A).
11. Garager, carporte, udhuse og skure skal placeres mindst 5 meter fra vejskel.
12. Større bygningsflader må ikke fremstå i mættede blå, grønne eller lilla farvenuancer.
13. Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm^2. Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.

FORSLAG

§ 10. Beplantning og hegning

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. I beplantningsbæltet langs områdets sydlige afgrænsning plantes et hegn bestående af æblerose/hunderose, blomme (Rivers Early Prolific) og hyld.
6. Beplantningen i afskærmningsbælterne mod syd og vest skal i øvrigt bestå af løvfældende buske og træer samt græs eller anden bundplantning.
7. Til vejtræer benyttes højstammet hvidtjørn (Crataegus laevigate Hugin).

Crataegus laevigate 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.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Bebyggelsen har individuel opvarmning.
2. Bebyggelsen skal tilsluttes fælles vandforsyning (Stærkende private vandværk) 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 ud seende.
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.

FORSLAG

§ 12. Afskærmningsforanstaltninger

1. I plantebæltet mod Maglehøjgårdsvej etableres en støjvold med en højde på mindst 2 meter.
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 afskærmningsbælterne og støjvolden – samt bebyggelsens veje, stier og øvrige fælles anlæg, herunder fællesantenneanlæg.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
2. De i § 6 nævnte veje og stier er anlagte.
3. De i § 7 pkt. 1 nævnte parkeringspladser er anlagt
4. Den i § 7 pkt. 3 nævnte fællesareal er anlagt og beplantet jævnfør § 10 pkt. 4.
5. De i § 7 pkt. 8 nævnte afstandsbælter er etableret og beplantet jævnfør § 10 pkt. 5 og 6.
6. De i § 11 pkt. 2, 4 og 5 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning, renovation samt det fælles antenneanlæg er etablerede.
7. Den i § 12 pkt. 1 nævnte støjvold er anlagt.
8. Den i § 13 nævnte grundejerforening er etableret.

FORSLAG

§ 15. Servitutter

1. Der tinglyses servitut til sikring af hovedkloakledninger indenfor lokalplanområdet samt kloakforsyningens adgang til disse.

§ 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.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

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

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.

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.

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.

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.

FORSLAG

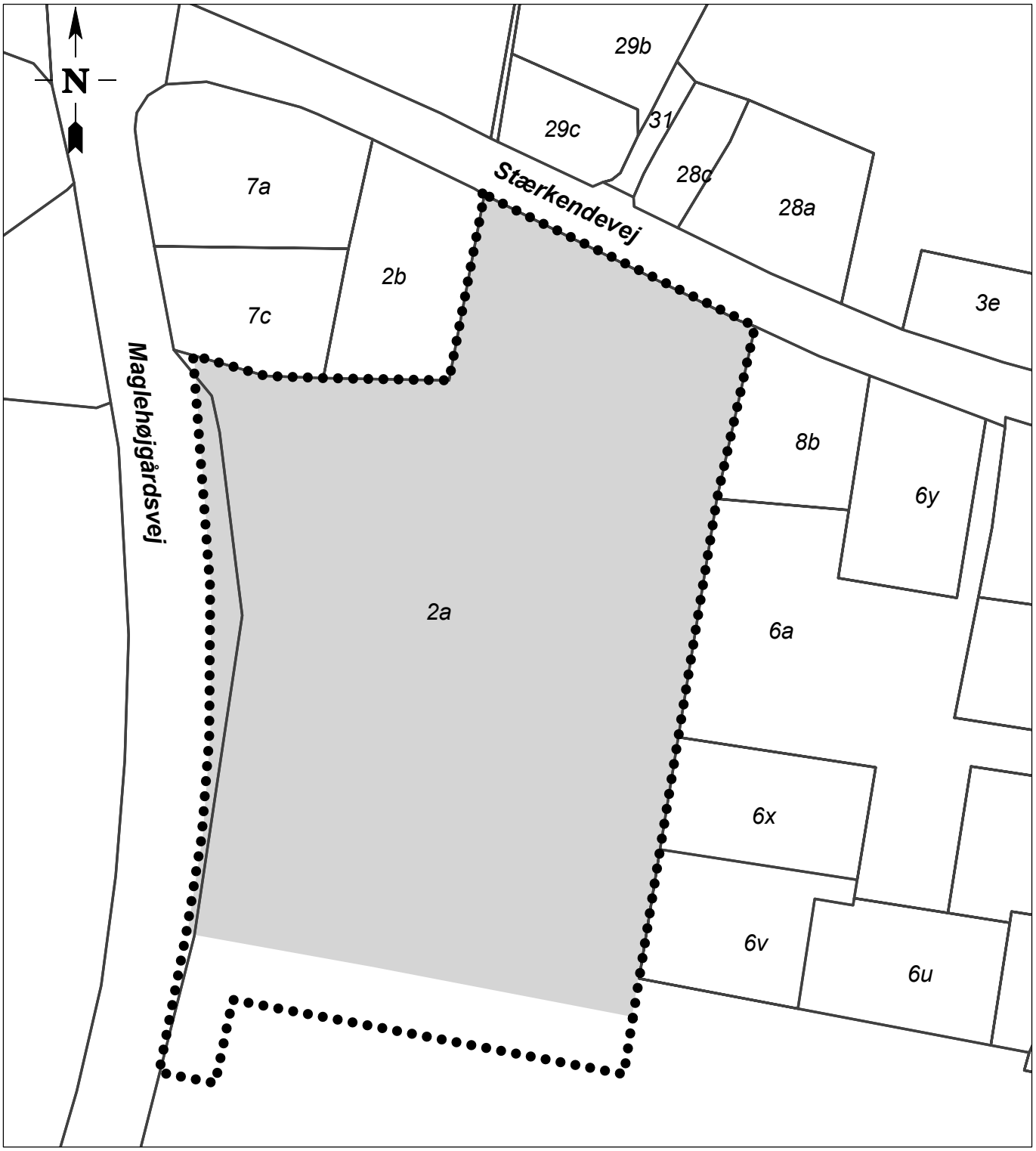
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. februar 2007.

Michael Ziegler
Borgmester

/

Jørgen Lerhard
Teknisk direktør



Lokalplangrænse

Overføres til byzone

0.0 7.5 15.0 22.5 30.0 37.5
Meters

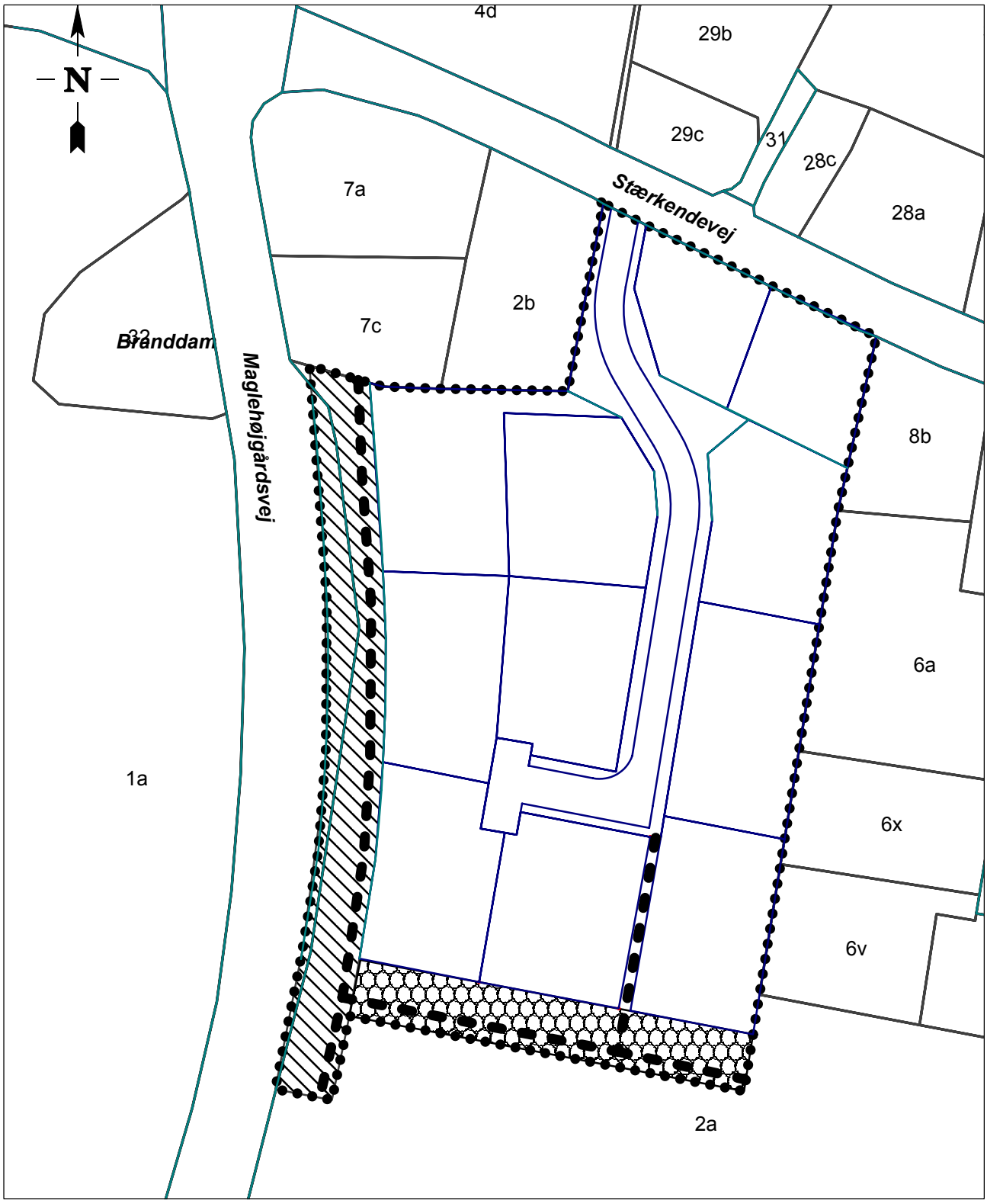
Bilag 1

Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14
Telefon: 43 59 10 00
Geodata
Lokal 1282

Lokalplan 6.16

Matrikelplan

DATO 23-01-2007
MÅL 1: 1000
JOUR.NR. 1131943



Lokalplangrænse

Beplantningsbælte

Støjvold

Sti

0.0 7.5 15.0 22.5 30.0 37.5
Meters

Bilag 2

Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Telefon: 43 59 10 00
Geodata Lokal 1282

Lokalplan 6.16

Udstykningsforslag

DATO 23-01-2007
MÅL 1: 1000
JOUR.NR. 1131943

Sag 1131943 – dok 1477909

Tjekliste til miljøvurdering af lokalplan 6.16

Screening	Væsentlig positiv	Begrænset positiv	Væsentlig negativ	Begrænset negativ	Ikke relevant	Bemærkninger
Bymiljø						
Grønne områder: Fredsskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser					x	
Byarkitektonisk værdi: Bykerne, villaområde				x		Det gamle gårdanlæg er nedrevet
Kulturhistoriske forhold, kirkeomgivelser, ældre/typiske bevaringsværdige bygninger					x	
Diverse:						
Trafik						
Sikkerhed og tryghed: trafiksikkerhed, oversigt, hastighed, oplevelse af tryghed		x				Udkørslen til Maglehøjgårdsvej sløjfes
Energiforbrug: ændringer i forbrug, effektivisering af drift				x		Der er ikke fremført kollektiv varmeforsyning til området. Nye bygninger skal opvarmes individuelt.
Trafikmønstre: Trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter					x	Den forøgede trafik ved opførsel af 10 boliger må betegnes som marginal.
Støj: Ændringer af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses		x				Der etableres støjvold mod Maglehøjgårdsvej.
Diverse:						

Screening	**Væsentlig positiv**	**Begrænset positiv**	**Væsentlig negativ**	**Begrænset negativ**	**Ikke relevant**	**Bemærkninger**
Forurening						
Støjniveau: Støj, vibrationer, ventilationsstøj, transportstøj, støj fra børn					x	
Lys- og reflektionsgener: Belysning, blanke overflader, trafiklys					x	
Luftkvalitet: Støv, vanddamp, aerosoler, lugt					x	Der vil kun forekomme afkast fra brændeovne
Jord: Forureningsklasser, jordbundsforhold					x	
Grundvand: Afstand til vandforsyning/boringer, indvindingsområder					x	Lokalplanområdet ligger i område med begrænset drikkevandsinteresse.
Overfladevand: Afledning til søer, åer, grøft, dræn, risiko for spild med forurenende stoffer					x	Ingen vandløb eller vådområder i nærheden.
Eksisterende forurening: Jordforurening, støjbelastning, luftforurening					x	Der er ikke kortlagt forurening på området
Samlet belastning i området: Ovenstående underpunkter samlet set					x	
Diverse:						

Screening	**Væsentlig positiv**	**Begrænset positiv**	**Væsentlig negativ**	**Begrænset negativ**	**Ikke relevant**	**Bemærkninger**
Ressourceanvendelse						
Arealforbrug: Udlæg i forhold til strategier, visioner					x	Området er i kommuneplanen udlagt til lav haveboligbebyggelse
Energiforbrug: Opførelse, drift					x	Grundene forventes solgt til individuelle bygherrer
Vandforbrug: Kapacitet, bortledning, recirkulation					x	
Produkter, materialer, råstoffer: Bæredygtighed, levetid, aldring					x	Lokalplanen lægger op til et kvalitetsbyggeri
Affald, genanvendelse: Restprodukter, sortering, genbrug					x	
Diverse:						
Befolkning og sikkerhed						
Demografi og socioøkonomiske forhold: Arbejdspladser, omsætning, bosætning, skattegrundlag		x				Styrker landsbysamfundet, underlag for institutioner, butikker m.m.
Arbejdsmiljø: Hensyn, sikkerhed, beskyttelse					x	
Svage grupper: Adgangs- og parkeringsforhold, blindeudstyr					x	
Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning: Afstande, hensyn					x	
Skyggevirkninger og øvrige naboforhold: Nærhed, udsigt, indblik, lysindfald					x	
Diverse:						

Screening	**Væsentlig positiv**	**Begrænset positiv**	**Væsentlig negativ**	**Begrænset negativ**	**Ikke relevant**	**Bemærkninger**
Landskab						
Landskabelig værdi: Landsby, landskab, kulturhistorie		x				Landsbyens afgrænsning fastholdes, og tomten efter den nedrevne gård bebygges og beplantes
Skove: Skovrejsning/nedlæggelse, fredsskov					x	
Dyre- og planteliv: Mangfoldighed, faunapassager					x	
Friluftsliv/rekreative interesser		x				Boliger nær Hedeland
Frednings- og naturbeskyttelseslinjer: Skov, sø, strand					x	
Diverse:						
Andet						

Samlet vurdering:
Kommunen vurderer at bebyggelsen ikke har et omfang eller en karakter, der vil få væsentlig miljømæssig betydning for omgivelserne.