



Baggrundsnotat til Byrådet. Landsbyer til Kommuneplan 2014

Dette notat vedrører landsbyer i landzone. Det vil sige landsbyerne Marbjerg, Soderup, Vadsby og Vridsløsemagle.

Lovgivning og overordnede planer

Statslige interesser og krav 2013

Mulighederne for byggeri ved landsbyer i landzone skal angives ved at afgrænse landsbyerne på kort og fastsætte bestemmelser for byggeri mv. i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, jf. Planlovens § 11b stk. 1.

Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.

Afgrænsningen skal ske på kort og være entydig.

Planloven

I planlovens bestemmelser om detailhandel fastslås det, at arealudlæg til butiksmål, som hovedregel skal placeres i den centrale del af en by eller bydel.

Det er dog muligt, at placere butikker uden for bycentrene, såfremt der er tale om enkeltstående butikker til lokal forsyning eller mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter. Disse butikstyper kan derfor tillades i landsbyer.

Fingerplan 2013

Landzonelandsbyerne reguleres via lokalplanlægningen og Planlovens landzonebestemmelser. Marbjerg, Soderup og Vadsby er beliggende i det øvrige hovedstadsområde vest for den fjerde grønne ring, og byudvikling er derfor kun mulig, hvis det er af lokal karakter og som afrunding af eksisterende bysamfund, jf. Fingerplanens § 19, stk. 1, nr. 1. Vridsløsemagle er beliggende i det øvrige hovedstadsområde øst for den 4. grønne ring, og her er der ikke mulighed for byudvikling jf. fingerplanens retningslinjer.

Andet

Kommunen har gennemført kortlægning af bevaringsmæssige værdier i en række landsbyer.

Kommuneplan 2010

Ændringer i den eksisterende kommuneplan - retningslinjer

Landzonelandsbyer

Landzonelandsbyerne, jf. retningslinjekort 7.2.1, kan anvendes til bolig- og erhvervmæssige formål efter nærmere retningslinjer fastlagt i rammerne for lokalplanlægningen.

Marbjerg, Soderup og Vridsløsemagle har deres oprindelse i middelalderen og er udpegede som landsbyer af kulturhistorisk interesse. En lokalplan skal omfatte en hel landsby.

I landsbyerne Marbjerg, Soderup og Vadsby kan der - under forudsætning af at der tilvejebringes en lokalplan for hele landsbyen - foregå en begrænset tilvækst i boligtalet (se nærmere under overordnede retningslinjer for by og land samt de supplerende retningslinjer for de enkelte landsbyer).

Byudviklingen skal skabes i sammenhæng med de eksisterende byområder og bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. En lokalplan må ikke åbne mulighed for en

egentlig byvækst. En lokalplan skal sikre, at om- og tilbygninger samt nybyggeri tilpasses det eksisterende miljø.

Lokalplanen skal ledsages af en redegørelse for den fremtidige zoneadministration, herunder specielt hvorledes man sikrer, at den nye boligbebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke opføres på en gang.

Ingen grund må udstykkes med et areal, som er mindre end 700 m², og der kan kun opføres én bolig på hver grund.

Nye udstykninger kan som hovedregel kun foretages på baggrund af en lokalplan, som sikrer, at kommuneplanens rammer for nyt byggeri respekteres. En lokalplan skal sikre, at områderne primært anvendes til landbrug, boligbebyggelse og offentlige formål.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende om- og tilbygninger, nybyggeri og bestræbelser på at bevare det eksisterende miljø må ikke være til hinder for en hensigtsmæssig udvikling af landbrugsejendommens drift.

En lokalplan kan åbne mulighed for etablering af enkeltstående butikker til lokal forsyning, eller mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter og anden privat service med tilknytning til landsbysamfundet. Endvidere kan der etableres restaurant (kro), forsamlingshus o.l.

Der kan etableres mindre, håndværksprægede værksteder og fremstillingsvirksomheder, som fortrinsvis betjener det lokale samfund.

En forudsætning, for at der etableres detailhandelsbutikker, restaurant og fremstillingsvirksomhed, er, at en lokalplan entydigt angiver deres beliggenhed. Udvalgswarebutikker kan etableres som butikker samt salgslokaler i forbindelse med produktionsvirksomheder. Der kan maksimalt etableres butikker på 250 m².

Begrundelse for ændringerne:

Vedrørende grundstørrelser: Kommuneplanen bør følge bygningsreglementet, som angiver en minimumgrundstørrelse på 700 m², hvis ikke der er lokalplan, da kommuneplanen ikke er bindende for borgerne. I de rammeområder, hvor der er lokalplan administreres, der efter lokalplanen. I områder uden lokalplan administreres efter planlovens landzonebestemmelser og BR10.

Vedrørende butikker: Kommuneplanen ændres for at bringe ordlyden i overensstemmelse med vejledning om detailhandelsplanlægning. Afsnittene om butikker i forbindelse med jordbrug, gartneri og gårdbutikker er slettet da de er i strid med Natur- og Miljøklagenævnets praksis

Oversigt over ændringer i retningslinjer

Kommuneplan 2010 (i parentes: administrationens bemærkninger)	Kommuneplan 2014
Landzonelandsbyer Landzonelandsbyerne, jf. retningslinjekort 7.2.1, kan anvendes til bolig- og erhvervs-mæssige formål efter nærmere retningslinjer fastlagt i rammerne for lokalplanlægningen. <ul style="list-style-type: none">• Marbjerg, Soderup og Vridsløsemagle har deres oprindelse i middelalderen og er udpegede som landsbyer af kulturhistorisk interesse.• En lokalplan skal omfatte en hel landsby.(redegørelse)	Retningslinjer for landsbyer i landzone <ol style="list-style-type: none">1. I landsbyerne Marbjerg, Soderup og Vadsby kan der foregå en begrænset tilvækst af boliger inden for landsbyens afgrænsning, se kort xx for landsbyernes specifikke afgrænsning.2. Udvikling af landsbyer i landzone skal skabes i sammenhæng med det eksisterende landsbymiljø og bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

<p>1. I landsbyerne Marbjerg, Soderup og Vadsby kan der - under forudsætning af at der tilvejebringes en lokalplan for hele landsbyen - foregå en begrænset tilvækst i boligallet (se nærmere under overordnede retningslinjer for by og land samt de supplerende retningslinjer for de enkelte landsbyer). (Dette bør omformuleres, idet der kun kan foregå tilvækst af boliger indenfor landsbyens afgrænsning jf. natur- og miljøklagenævnets praksis, der behøves ikke nødvendigvis en lokalplan)</p> <p>2. Byudviklingen skal skabes i sammenhæng med de eksisterende byområder og bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. (videreføres)</p> <p>3. En lokalplan må ikke åbne mulighed for en egentlig byvækst. En lokalplan skal sikre, at om- og tilbygninger samt nybyggeri tilpasses det eksisterende miljø. (omformuleres)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokalplanen skal ledsages af en redegørelse for den fremtidige zoneadministration, herunder specielt hvorledes man sikrer, at den nye boligbebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke opføres på en gang. (bør udgå, da det ikke i praksis er relevant, da tilvæksten af nye boliger er meget begrænset. Ligesom det kan være vanskeligt at styre). • Ingen grund må udstykkes med et areal, som er mindre end 800 m², og der kan kun opføres én bolig på hver grund. Byrådet kan, hvor særlige forhold taler herfor, dispensere fra disse bestemmelser. (udgår) • Nye udstykninger kan som hovedregel kun foretages på baggrund af en lokalplan, som sikrer, at kommuneplanens rammer for nyt byggeri respekteres. (udgår) • En lokalplan skal sikre, at områderne primært anvendes til landbrug, boligbebyggelse og offentlige formål. (udgår) • Lokalplanens bestemmelser vedrørende om- og tilbygninger, nybyggeri og bestræbelser på at bevare det eksisterende miljø må ikke være til hinder for en hensigtsmæssig udvikling af landbrugsejendommens drift. (udgår) • En lokalplan kan åbne mulighed for etab- 	<p>3. En lokalplan for landsbyer i landzone skal sikre, at områderne primært anvendes til landbrug, boligbebyggelse og offentlige formål.</p>
---	---

<p>lering af mindre detailhandelsbutikker og anden privat service med tilknytning til landsbysamfundet. Endvidere kan der etableres restaurant (kro), forsamlingshus o.l. <i>(udgår)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der kan etableres mindre, håndværksprægede værksteder og fremstillingsvirksomheder, som fortrinsvis betjener det lokale samfund. En forudsætning, for at der etableres detailhandelsbutikker, restaurant og fremstillingsvirksomhed, er, at en lokalplan entydigt angiver deres beliggenhed. Udvalgsvarebutikker: butikker samt salgslokaler i forbindelse med produktionsvirksomheder maksimal butiksstørrelse: 100 m².<i>(udgår)</i> • I tilknytning til jordbrug, gartneri eller fremstilling af dagligvarer kan der etableres en butik på op til 250 m².<i>(udgår)</i> • Gårdbutikker kan placeres i landzonen på basis af en landzonetilladelse. Salgslokaler, maksimal butiksstørrelse: 250 m² i forbindelse med salg af egne produkter. <i>(udgår)</i> 	
---	--

Oversigt over ændring i rammerne for landzonelandsbyer

Rammebestemmelserne for de fire landsbyer foreslås ændret således:

Rammetekst, som ændres	Kommuneplan 2010	Kommuneplan 2014
Gældende for alle rammer for landzonelandsbyer		
Max. antal etager	1 etage	1½ etage
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
Særligt for ramme 603 Vadsby		
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde. Der kan maksimalt åbnes mulighed for opførelse af 2 nye boliger.	Området anvendes til landsbyområde. Der kan maksimalt åbnes mulighed for opførelse af 2 nye boliger. Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.
Særligt for ramme 602 Soderup		
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde.	Området anvendes til landsbyområde. Nye arealer til erhvervs- og bo-

		ligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.
Særligt for ramme 604 Vridsløsemagle		
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde. Der må ikke opføres mere end 1 bolig pr. ejendom.	Området anvendes til landsbyområde. Der må ikke opføres mere end 1 bolig pr. ejendom. Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.

Herunder rammer for landzonelandsbyer til Kommuneplan 2014:

Marbjerg - Ramme 601

Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Enkeltområder i det åbne land
Max. antal etager	1½ etage
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde. Der kan ikke udstykkes yderligere i Marbjerg. Bevaringsværdige bygninger er omfattet af særlige bestemmelser.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
Stationsnærhed	Ikke stationsnært
Detailhandel	Ikke udlagt som område for detailhandel.

Vasby – Ramme 603

Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
----------------------------	--------------------------

Anvendelse specifikt	Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Enkeltområder i det åbne land
Max. antal etager	1½ etage
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde. Der kan maksimalt åbnes mulighed for opførelse af 2 nye boliger. Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
Stationsnærhed	Ikke stationsnært
Detailhandel	Ikke udlagt som område for detailhandel.

Soderup – Ramme 602

Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Enkeltområder i det åbne land
Max. antal etager	1½ etage
Områdets anvendelse	Området anvendes til landsbyområde. Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
Stationsnærhed	Ikke stationsnært
Detailhandel	Ikke udlagt som område for detailhandel.

Vridsløsemagle – Ramme 604

Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Enkeltområder i det åbne land
Max. antal etager	1½ etage
Områdets anvendelse	<p>Området anvendes til landsbyområde. Der må ikke opføres mere end 1 bolig pr. ejendom.</p> <p>Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.</p>
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
Stationsnærhed	Ikke stationsnært
Detailhandel	Ikke udlagt som område for detailhandel.

Til indarbejdelse i forslag til Kommuneplan 2014:

Hovedstruktur

Retningslinjekort: Landsbyer
Mathilde 25/6

Retningslinjer for landsbyer

- I landsbyerne Marbjerg, Soderup og Vadsby kan der foregå en begrænset tilvækst af boliger inden for landsbyens afgrænsning, se kort xx for landsbyernes specifikke afgrænsning.
- Udvikling af landsbyer i landzone skal skabes i sammenhæng med det eksisterende landsbymiljø og bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.
- En lokalplan for landsbyer i landzone skal sikre, at områderne primært anvendes til landbrug, boligbebyggelse og offentlige formål.

Redegørelse

Mathilde 29/7

Mål

Det er et mål at bevare værdifulde kulturhistoriske træk i landsbyerne i landzone samtidig med, at landsbyerne fortsat udvikles til attraktive områder for de lokale beboere.

Baggrund for retningslinjer

Høje-Taastrup Kommune har landsbyerne; Marbjerg, Soderup, Vadsby og Vridsløsemagle beliggende i landzone, jf. retningslinjekort xx.

Landsbyerne i landzone har deres oprindelse i middelalderen og er udpegede som landsbyer af kulturhistorisk interesse. Kommunen har gennemført kortlægning af bevaringsværdier i en række landsbyer.

Marbjerg, Soderup og Vadsby er beliggende i det øvrige hovedstadsområde vest for den fjerde grønne ring, og byudvikling er derfor kun mulig, hvis det er af lokal karakter og som afrunding af eksisterende bysamfund, jf. Fingerplanens § 19, stk. 1, nr. 1.

Vridsløsemagle er beliggende i det øvrige hovedstadsområde øst for den 4. grønne ring, og her er der ikke mulighed for byudvikling.

Landsbyerne i landzone reguleres via lokalplanlægning, planlovens landzonebestemmelser og gældende bygningsreglement.

Lovgivning og overordnede planer

Planloven

§ 1 og Bemærkninger til L571, § 11a, stk. 1, nr. 1.

Kommuneplanens retningslinjer for landzoneadministrationen skal sikre, at spredt bebyggelse til boliger og erhverv i det åbne land undgås.

Formålet med kravet er, at kommunerne skal fastsætte retningslinjer for deres landzoneadministration, der forebygger spredt bebyggelse til boliger og erhverv i det åbne land, og at byvækst skal placeres i byzone.

§ 11b stk. 1.

Mulighederne for byggeri ved landsbyer i landzone skal angives ved at afgrænse landsbyerne på kort og fastsætte bestemmelser for byggeri mv. i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Nye arealer til erhvervs- og boligbyggeri kan i begrænset omfang placeres i eksisterende byer eller bysamfund i landzone som huludfyldning eller afrunding af landsbyen.

Fingerplan 2013

Landzonelandsbyerne reguleres via lokalplanlægningen og Planlovens landzonebestemmelser. Marbjerg, Soderup og Vadsby er beliggende i det øvrige hovedstadsområde vest for den fjerde grønne ring, og byudvikling er derfor kun mulig, hvis det er af lokal karakter og som afrunding af eksisterende bysamfund, jf. Fingerplanens § 19, stk. 1, nr. 1. Vridsløsemagle er beliggende i det øvrige hovedstadsområde øst for den 4. grønne ring, og her er der ikke mulighed for byudvikling jf. fingerplanens retningslinjer.

Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, samt at bevare de værdifulde landskaber. Ligeledes tilsigter formålet at udvikling sker der, hvor kommunen på baggrund af en sammenfattende planlægning, har udlagt områder til byudvikling. Områder i landzone skal derfor som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Det er et mål, at landzoneadministrationen skal sikre areal til jordbrugserhvervet og de særlige karaktertræk, der gælder for det danske landskab med åbne vidder og klare grænser mellem land og by. Dette sikres ved ikke at give tilladelse til spredt bebyggelse af boliger og industri i det åbne land med konflikter samt tabte landskabstyper og tabte herlighedsværdier til følge.

Kildeliste

Lovgivning:

- "Lov om planlægning", lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 (Planloven)
- "Vejledning om detailhandelsplanlægning", vejledning nr. 9290 af 18. juni 2010

Overordnede planer:

- "Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning", Miljøministeriet 2013
- "Regional Udviklingsplan", Region Hovedstaden 2012
- "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2013", Miljøministeriet 2011

Andet materiale

- Vejledning om landzoneadministration (Miljøministeriets vejledning nr. 9563 af 16/10/02) kan findes på: www.naturstyrelsen.dk/NR/rdonlyres/6104C430-E593-44E6-880C-EC26E33EF609/6611/landzonevejledning2002.pdf
- Yderligere information om landzonen vedr. afgørelser, lovstof m.v. kan findes på: www.naturstyrelsen.dk/Planlaegning/Planlaegning_i_det_aabne_land/Landzoneadministration/