

# Lokalplan 7.32

Stresscenter på Ole Rømers Vej 7 - 9  
Sengeløse



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 7.32

### Indhold:

## Redegørelse 3

Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Miljøscreening.....	5
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj .....	5
Tilladelser fra andre myndigheder .....	6
Bæredygtig udvikling .....	6
Midlertidige retsvirkninger .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>

## Lokalplanens bestemmelser 7

§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning .....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	7
§ 4. Områdets anvendelse.....	7
§ 5. Bonusvirkning .....	7
§ 6. Udstykning .....	8
§ 7. Veje og stier .....	8
§ 8. Parkering .....	8
§ 9. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	8
§ 11. Ubebyggede arealer .....	9
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	9
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	9
§ 14. Servitutter .....	10

### Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Oversigt over lokalplanens delområder

Bilag 3: Billeder af facade på bygning med facaden vendt mod Ole Rømers Vej

## 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 og anvendelse, samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

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 væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

### *Områdets beliggenhed*

Lokalplan 7.32 omfatter et område beliggende i landzone.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved større fabriksbygninger i tegl, der vidner om den tidligere keramikfabrik på ejendommen. Udearealerne er karakteriseret ved at være åbent landområde, omkranset af fredet natur og med kig til Sengeløse landsby.

Området bliver samtidig med vedtagelse af denne lokalplan rammeplanlagt ved tillæg til Kommuneplan 2010.

Lokalplan 7.32 er beliggende på Ole Rømers Vej 7-9, 2630 Taastrup. Lokalplangrænsen er fastsat i overensstemmelse med Fredningskendelsen for Sengeløse mose fra 2007, samt Fingerplanens ydre grønne kiler. Lokalplanens område er afgrænset på bilag 1.

### *Baggrund og formål med lokalplanen*

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre etablering af et ressourcecenter i de eksisterende bygninger på matr.nr.15g Sengeløse By, Sengeløse.
- at sikre eksisterende bevaringsværdige bygningskonstruktioner og landskabelementer, herunder levende hegn.

### *Lokalplanens indhold*

*Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse.*

Lokalplanens formål er at sikre en planlægningsmæssig ramme til genanvendelse af de eksisterende bygninger indenfor lokalplangrænsen.

Lokalplanen giver mulighed for at op til maksimalt 30 personer kan anvende ressourcecenteret ad gangen, dertil kommer personale og behandlere.

Ressourcecenterets beliggenhed er valgt på grund af udsynet

*se forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygnin-  
ger, der er fastsat i bygnings-  
reglementet.*

til fredede områder og muligheden for at etablere terapihave, integreret i eksisterende bevaringsværdige landskabselemen-  
ter. Ligesom roen på ejendommen har været afgørende for at  
ressourcecenteret ønskes placeret her.

Ombygningen af den eksisterende bebyggelse skal som mi-  
nimum overholde de bygningsmæssige krav til lavenergibe-  
byggelse, som er gældende på tidspunktet for ansøgning om  
byggetilladelse i henhold til byggeloven.

Parkeringsarealet og etablerede stier indenfor lokalplanområ-  
det skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til per-  
soner med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som  
synshæmmede. Ligesom ombygningen af de eksisterende  
bygninger skal leve op til bygningsreglementets bestemmel-  
ser om handicaptilgængelighed.

Lokalplanen stiller også krav om, at der skal etableres et til-  
strækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar  
nærhed til hovedindgangen.

*Områdets historie og eksisterende forhold*

De eksisterende bygninger på matr.nr. 15g Sengeløse By,  
Sengeløse har tidligere rummet keramikfabrikken Eslau, som  
blev etableret i 1940'erne.

De oprindelige teglbygninger, som er beliggende i delområde  
E, er opført i røde tegl, som stammer fra den daværende lo-  
kale teglproduktion.

Dele af bygningsmassen repræsenterer således en værdi,  
som er værd at bevare og sikre anvendt hensigtsmæssigt i  
samspil med den omkringliggende fredede natur og i over-  
ensstemmelse med de statslige interesser, som er udmøntet i  
Fingerplan 2007.

Udover bygningerne er ejendommen præget af flere træer og  
buske, der på grund af deres alder, placering og stand er  
værd at bevare. Beplantningen er i samspil med den eksiste-  
rende bygningsmasse vigtige landskabelige elementer i det  
åbne land ved Sengeløse Landsby.

### **Fingerplan 2007**

Lokalplanen omfatter de dele af matriklerne 15g og 16f Sen-  
geløse By, Sengeløse, som ikke er omfattet af Fingerplanens  
bestemmelser for de ydre grønne kiler.

Lokalplanområdet er placeret i landzone udenfor særlige  
båndlagte anvendelsesbestemmelser i Fingerplan 2007.

### **Kommuneplan 2010**

Vedtagelse af nærværende lokalplan forudsætter vedtagelse  
af tillæg til kommuneplan 2010.

Høje-Taastrup kommune har i forbindelse med ændring af  
kommuneplanens rammer for lokalplanområdet indkaldt til  
ideer og forslag efter bestemmelserne i planlovens § 23c  
stk.2 jf. stk.1.

Planarbejdet er påbegyndt på baggrund af en konkret ansøg-  
ning om etablering af ressourcecenter i bygningerne på ma-  
trikel 15g Sengeløse By, Sengeløse.

*Miljøbeskyttelsesloven:  
§ 28, stk. 4: Der er tilslutnings-  
pligt for ejendomme til kloaknet-  
tet, når stikledning er ført frem  
til grundgrænsen.*

### **Høje-Taastrup Kommunes spildevandsplan**

*§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.*

#### Miljøscreening

*Kommunen skal i henhold til lov om miljøvurdering foretage en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.*

Lokalplanen er beliggende i et område, som er separat kloakeret. Det vil sige, at alt spildevand fra den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet skal tilkobles fælles kloakledning.

Lokalplanområdet vandforsynes med vand fra egen boring.

#### Høje-Taastrup Kommunes varmforsyningsplan

Lokalplanens område er ikke optaget i Høje-Taastrup Kommunes varmforsyningsplan.

#### Planer omfattet af Lov om Miljøvurdering § 3, stk. 1, nr. 3

Nærværende lokalplanforslag 7.32 og dertilhørende tillæg til kommuneplan 2010 er ikke omfattet af lovens bilag 3 og 4. Lokalplanen giver dog mulighed for anlægsprojekter og er derfor omfattet af kravet om miljøscreening.

Ifølge Lov om miljøvurdering § 3, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslag 7.32 vurderes ikke at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

#### Samlet vurdering:

Der er gennemført en screening (forundersøgelse) efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse, ud over 1 pavillon eller 1 overdækket terrasse på maksimalt 50 m<sup>2</sup> hver, som opføres på fjernelsesvilkår.
- Lokalplanområdet skal anvendes til ressourcecenter, hvor roen og nærheden til natur og rekreative grønne områder er en del af behandlingen. Det er kommunens vurdering, at etablering af ressourcecenteret og dermed pleje og vedligeholdelse af grønne elementer på udearealerne ikke vil give anledning til konflikter mellem aktiviteterne indenfor lokalplanområdet og den omkringliggende natur og Sengeløse Landsby.
- Der er i lokalplanforslaget taget højde for, at nedsivning af overfladevand skal ske på egen grund. Der er derfor forbud om anvendelse af tagpap, samt stillet krav om at parkeringspladser anlægges i græsarmering. Indenfor lokalplanområdet dannes meget lidt grundvand. Der er derfor ikke taget yderligere tiltag til grundvandsbeskyttelse.

*Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj*

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et ressourcecenter i de eksisterende bygninger på ejendommen.

Beliggenheden for ressourcecenteret er valgt ud fra netop roen i området. Det er formålet med ressourcecenteret, at behandlingen skal skabe ro til klienterne. Bygningerne på ejendommen er omkranset af fredningen for Sengeløse mose,

samt Fingerplanens ydre grønne kile.

### **Fortidsminder**

*Tilladelser fra andre myndigheder*

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

### **Miljøbeskyttelsesloven**

Etablering af kunstige søer og vandløb kræver, for så vidt angår overløb, udledningstilladelse af kommunens miljømyndighed.

### **Byggeloven**

Ombygning af de eksisterende erhvervsbygninger til ressourcener center kræver byggetilladelse.

*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. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre etablering af et resourcecenter i de eksisterende bygninger indenfor lokalplanens område.
- at bevare væsentlige bygningstræk på den oprindelige bygningsmasse i lokalplanens delområde E.
- at udearealerne, herunder haveanlæg og parkering visuelt fremstår grønne og rekreative.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr. nr. 15g og 16f Sengeløse By, Sengeløse.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2010 beliggende i landzone.

Lokalplanområdet er fortsat beliggende i landzone ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

### § 4. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til kursus for og behandling af ikke plejkrævende stressramte personer. Behandlingsforløbet må maksimalt være på op til 6 uger ad gangen. Eksisterende helårsbeboelse indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Inden for lokalplanområdets område A kan der etableres en teraphave med kunstige vandløb og søer.

I område A og D kan der, inden for hvert delområde, etableres én havepavillon eller én overdækket terrasse af en let trækonstruktion. Hver terrasse eller pavillon må maksimalt være 50 m<sup>2</sup>.

Der kan ikke opføres yderligere ny bebyggelse indenfor lokalplanens område. Lokalplanens delområder kan ses på bilag 2.

### § 5. Bonusvirkning

Lokalplanen giver bonusvirkning til følgende:

*Efter lovens § 15, stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk.1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til*

1. at ombygge den eksisterende bebyggelse indenfor område E til behandling af stressramte. at opføre én pavillon eller én overdækket terrasse indenfor område A og D på maksimalt 50 m<sup>2</sup>. Pavilloner og overdækkede terrasser skal fjernes når område E ikke længere anvendes til behandling af stressramte. Der kan ikke etableres pavillon eller overdækket terrasse før område E er taget i brug til stresscenter.
2. at anvende lokalplanområdet til kursus for og be-

den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

handling af ikke-plejekrævende stressramte personer i behandlingsforløb på op til 6 uger ad gangen.

3. at opføre én pavillon eller én overdækket terrasse indenfor område A og D på maksimalt 50 m<sup>2</sup>. Pavilloner og overdækkede terrasser skal fjernes når område E ikke længere anvendes til behandling af stressramte. Der kan ikke etableres pavillon eller overdækket terrasse før område E er taget i brug til ressourcecenter.
4. at etablere kunstige søer og vandløb indenfor område A.
5. at etablere cykelparkering og parkering for biler på område B og område C.

#### § 6. Udstykning

Der kan ikke udstykkes yderligere indenfor lokalplanens område.

#### § 7. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå, som hidtil, af den matrikulært udlagte vej over matr. nr. 26b og 27a Sengeløse By, Sengeløse.

#### § 8. Parkering

Indenfor område B skal der etableres 38 parkeringspladser og 2 handicapparkeringspladser. Parkeringspladser skal etableres i græsarmering.

Der skal desuden etableres 1 cykelparkeringsplads pr. parkeringsplads til bil.

Cykelparkeringspladserne skal etableres maksimalt 8 meter fra hovedindgangen eller inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Indenfor område C kan der etableres yderligere parkeringspladser, hvis det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt.

Afgrænsning af område B og C ses på bilag 2.

#### § 9. Bebyggelsens omfang og placering

I område A og D kan der, indenfor hvert område, etableres maksimalt én havepavillon eller én overdækket terrasse.

Bebyggelsen må maksimalt være 50 m<sup>2</sup>.

Opførelse af ny bebyggelse indenfor lokalplanens område forudsætter, at den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område E er taget i brug til ressourcecenter.

Der kan ikke opføres yderligere ny bebyggelse inden for lokalplanens område.

#### § 10. Bebyggelsens udseende

Indenfor område A og D gælder følgende bestemmelser:

1. Havepavillon eller overdækket terrasse skal fremstå og opføres i træ eller metal, samt gennemsigtige materialer. Taget kan dog etableres som et levende grønt tag. Taget må ikke belægges med tagpap.

Indenfor område E gælder følgende bestemmelser:

1. Bebyggelse skal fremstå med de oprindelige facader af røde teglsten.
2. Bebyggelsen skal bevare den oprindelige bygningsgeometri.



3. Tagmaterialer må ikke være af et reflekterende materiale eller i tagpap.
4. Facadeforløbet på bygningen, med facade vendt mod Ole Rømers vej, skal bibeholdes for så vidt angår placering og størrelse på vindueshuller. Ligesom vinduerne skal bibeholdes som sprossede ruder. Se bilag 3.

#### *§ 11. Ubebyggede arealer*

Der er indenfor lokalplanens område flere ældre træer og buske som er værd at bevare. De bevarelsesværdige træer og buske kan tilpasses det fremtidige haveanlæg. Her tænkes særligt på 2 store taks i haven i delområde A og birketræet ved indgangen til lokalplanområdet.

1. Indenfor lokalplanens område må der ikke plantes invasive plantearter.
2. I område A kan der etableres en terapihave i tilknytning til ressourcecenteret.
3. I område A kan der etableres kunstige søer og vandløb.
4. Det eksisterende beplantningsbælte (område F) langs stien på matr.nr. 16f, Sengeløse By, Sengeløse skal bevares og må ikke fjernes, Se bilag 2. Beplantningen i område F er af ældre dato og giver en oplevelse på stien langs beplantningen ligesom det medvirker til et rigt fugleliv.
5. Stier indenfor lokalplanområdet skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller frem-spring, der udgør en fare for svagtseende. Stier indenfor lokalplanområdet skal som minimum overholde DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".

#### *§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg*

1. Lednings- og forsyningsanlæg skal, hvis teknisk muligt, være placeret og nedgravet i udlagte vejarealer eller parkeringsarealer.
2. Belysning af udearealer må maksimalt være i belysningsklasse E4. Klasse E4 er defineret i vejregler for vejbelysning. Placering af lysarmaturerne må maksimalt være 1 meter over terræn og lyset fra armaturerne må kun være rettet mod jorden.
3. Belysning af udendørsarealerne må alene tjene til formål at angive forløbet af en intern sti, vej eller parkeringsareal. Belysningen skal udformes som et "ledestjernesystem", hvor de enkelte armaturer tjener som "ledestjerner", således at stien eller parkeringspladsen blot markeres.
4. Belysningen må ikke give anledning til gener for naboer eller trafikanter på Ole Rømers vej.

#### *§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse*

Ibrugtagning af bebyggelse indenfor lokalplanområdet forudsætter:

1. At bygningerne i delområde E er taget i brug til ressourcecenter før der opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
2. At der er anlagt 40 parkeringspladser, heraf 2 handicapparkeringspladser, samt samtlige cykelparkeringspladser.

*§ 14. Servitutter*

Der er på matr.nr. 15g Sengeløse By, Sengeløse tinglyst følgende servitutter:

Deklaration om transformerstation m.m. tinglyst den 8. august 1957.

Der er på matr.nr. 16f Sengeløse By, Sengeløse tinglyst følgende servitutter:

Deklaration om sikring af luftledninger til elektricitet, tinglyst den 6. januar 1961

Der er på begge ovenstående ejendomme tinglyst følgende deklARATIONER:

Deklaration om kabelanlæg for NESAs. Deklarationen er tinglyst den 3. juli 1995.

Fredningskendelse fra Naturklagenævnet (NKN-111-00014), tinglyst den 27. november 2007.

Alle ovenstående servitutter skal respekteres og går forud for lokalplanens bestemmelser.

## 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 (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

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

Vedtagelsespåtegning

**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).

Lokalplan 7.32 vedtages hermed.

Høje-Taastrup Byråd, den 15. november 2011

Michael Ziegler




Borgmester

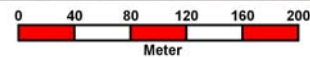
/

Jørgen Lerhard

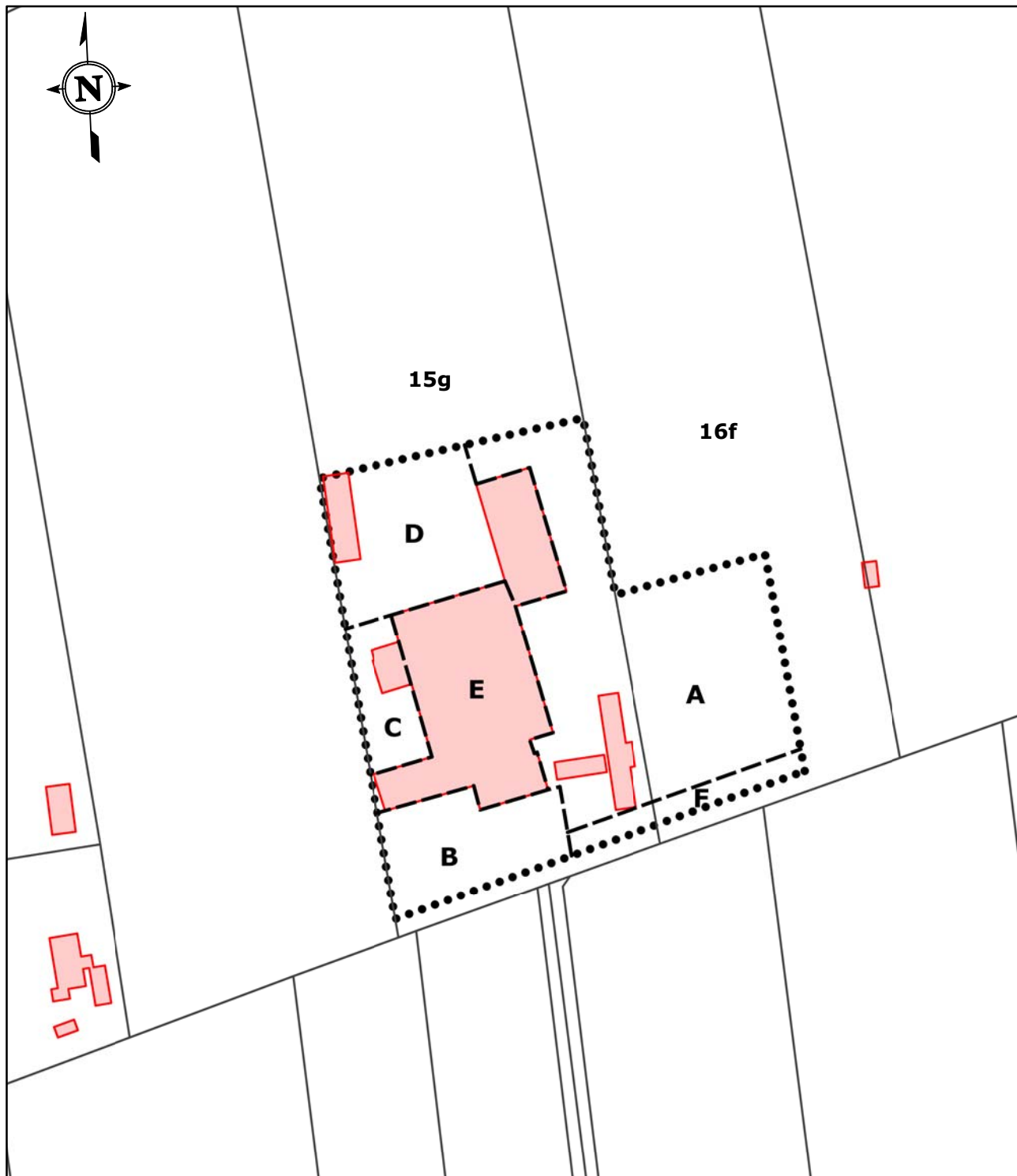
Teknisk direktør




-  Lokalplangrænse
-  Fredet område / Sengeløse Mose (NKN-111-00014)
-  Markering af afgrænsning af fingerplan 2007 ydre grønne kile

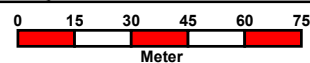






 Lokalplangrænse

 Delområder



## Bilag 2: Matrikelplan / Oversigt over lokalplanens delområder Sengeløse By, Sengeløse

SAG: 2809519

Dato: 17-05-2011



**Bilag 3: Billeder af bevaringsværdig facade på bygning med facade mod Ole Rømers Vej**

SAG: 2809519

**Sengeløse**

Dato: 17-05-2011

**Lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret  
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

