

Lokalplan 5.06.5

Sognehus ved Fløng Kirke
Fløng



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 5.06.5

Indhold:

Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold.....	3
Områdets historie og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning.....	3
Miljøvurdering	4
Spildevand.....	4
Lednings- og forsyningsanlæg	4
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj	4
Tilladelser fra andre myndigheder	4
Bæredygtig udvikling.....	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1. Lokalplanens formål.....	6
§ 2. Områdets afgrænsning.....	6
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	6
§ 4. Områdets anvendelse	6
§ 5. Veje og stier	6
§ 6. Parkering	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8. Bebyggelsens udseende	7
§ 9. Ubebyggede arealer.....	7
§ 10. Energiforbrug og miljø.....	7
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	7
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	7
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	7
Vedtægelsespåtegning.....	8
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Situationsplan	
Bilag 4: Modelfoto	
Bilag 5: Modelfoto set fra øst	
Bilag 6: Sognehusets østvendte facade	

Redegørelse

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 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 væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 5.06.5 omfatter et område beliggende på adressen Fløng Byvej 14 og 16 i Fløng, og er afgrænset af kirkegården tilhørende Fløng Kirke mod vest af det grønne område med stien til Fløng Skole mod nord og af Fløng Byvej mod øst.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet efter, der er afholdt arkitektkonkurrence omkring opførelse af et nyt sognehus i Fløng.

Lokalplanen har således til formål at skabe mulighed for, at der kan opføres nyt sognehus til Fløng Kirke, der skal være et levende og sammenhængende bygningskompleks af høj arkitektonisk kvalitet og med stor brugsmæssig og identifikationsmæssig værdi for kirkens brugere og medarbejdere.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 5.06.5 skal sikre, at der kan opføres nyt sognehus til Fløng Kirke med dertil hørende graver- og parkeringsfaciliteter.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området anvendes allerede i dag til sognehus for Fløng Kirke. Derudover indeholder lokalplanområdet en bygning, som graverne anvender til opbevaring af maskiner mv. samt den tidligere præstebolig.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2006

Området er omfattet af kommuneplanramme 328, hvoraf følgende fremgår:

"Området anvendes til institutioner o.l. (kirke, kirkegård o.l.).

Der må kun etableres boliger til tjenesteformål (portner o.l.).

For området som helhed fastlægges en samlet parkeringsordning."

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplan 2006.

Byplanvedtægt 5-06

Området er omfattet af delområde E i byplanvedtægt 5-06, som er udlagt til kirke, kirkegård samt parkeringsplads for kirken.

Exnerfredning

Det fremgår af deklARATION af 20. december 1949, tinglyst på

ejendommen 1b Fløng by, Fløng den 3. december 1951, at det ikke er tilladt at bygge tættere på kirkegården end den eksisterende bebyggelse. Påtaleret tilkommer ifølge deklarationen Fredningsnævnet for Roskilde Amtsrådskreds, nu Fredningsnævnet for København, som bliver hørt i forbindelse med udsendelse af lokalplanen.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering

I medfør af § 3, stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering af alle planer, der vedrører fysisk planlægning.

Der skal først foretages en miljøscreening af planen for at undersøge, om lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis dette ikke er tilfældet, er det ikke nødvendigt at foretage en miljøvurdering, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2.

Kommunen har derfor foretaget en miljøscreening.

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at etableringen af et nyt sognehus ikke belaster miljøet i væsentligt omfang. Begrundelse for dette er, at det nye sognehus opføres som erstatning for et allerede eksisterende sognehus, som nedrives.

Kommunen finder derfor ikke, at det er nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering.

Miljøscreeningen, der danner grundlag for denne vurdering, fremlægges og offentliggøres sammen med forslaget til lokalplanen (bilag 7).

Spildevand

Regnvand skal som udgangspunkt nedsives inden for lokalplanområdet. Overløb kan ske til offentligt ledningssystem.

Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan tilsluttes naturgas.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj

Da sognehuset opføres som erstatning for det eksisterende sognehus og de eksisterende graver- og parkeringsfaciliteter, forventes der ikke en væsentlig ændring af støj- eller trafikgener.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det fremgår af § 19 i naturbeskyttelsesloven, LBK 1042 af 20. oktober 2008, at det ikke er tilladt at opføre bebyggelse der er højere end 8,5 m inden for 300 m fra en kirke. Lokalplanen respekterer denne højdemæssige begrænsning.

Helsingør stiftsøvrighed er blevet orienteret om det foreliggende projekt for nyt sognehus, og har ikke haft bemærkninger hertil.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december

2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Kroppedal Museum må som faglig ansvarlig institution anbefale, 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

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

Et passivhus er en bygning med et certificeret lavt energiforbrug for alle husets funktioner set under et, så som opvarmning, lys, ventilation o.s.v.

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.

Byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres med fokus på lavt energiforbrug og minimum opfylde kravene til lavenergi-klasse 2 i Bygningsreglement 08.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

- § 1. Lokalplanens formål** Lokalplanens formål er, at skabe mulighed for at der kan opføres et nyt sognehus til Fløng Kirke samt graver- og parkeringsfaciliteter.
- § 2. Områdets afgrænsning** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:
- 2t og 28c Fløng By, Fløng, samt en del af 1a, 1b og 21a Fløng By, Fløng.
- Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 30. juni 2009 udstykkes fra disse ejendomme.
- § 3. Områdeinddeling og zone-status** Området ligger i byzone og ændrer ikke status i forbindelse med lokalplanen.
- § 4. Områdets anvendelse** Området må kun anvendes til sognehus og gravergård samt til anlæggelse af parkeringsplads til brug for sognehuset.
- § 5. Veje og stier** På Fløng Byvej, umiddelbart ud for lokalplanområdet, flyttes overkørslen, så den passer med den nyanlagte parkeringsplads. Endvidere nedlægges en mindre vigeplads i det sydøstlige hjørne af matrikel 1a, Fløng by, Fløng.
- § 6. Parkering** Parkering i forbindelse med brug af kirke og sognehus skal foregå på parkeringspladsen, der anlægges syd for sognehuset.
- Der skal anlægges minimum 27 parkeringspladser.
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering** Sognehuset placeres i lokalplanområdets nordlige ende på matrikel 2t Fløng By, Fløng. Sognehuset må ikke placeres nærmere kirkegården end den eksisterende bebyggelse.
- Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 620 m².
- Der må kun bebygges i en etage, og bygningen må på intet sted overstige 8,5 meters højde.
- Bygningen skal placeres i overensstemmelse med situationsplanen (bilag 3).

- § 8. Bebyggelsens udseende** Bygningernes facader udføres som pudset murværk, og skal kalkes hvide. Huset skal i princippet fremstå som illustreret på bilag 4-6.
- Taget skal udføres i zink eller tagpap, som ikke må være reflekterende.
- Eventuel skiltning til sognehuset skal udføres i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Facade- og Skiltevejledning.
- § 9. Ubebyggede arealer** Der indrettes parkeringsplads samt adgangsvej til kirken i lokalplanområdets sydlige ende på matrikel 28c samt en del af 1b og 21a Fløng By, Fløng.
- § 10. Energiforbrug og miljø** Bygningerne skal opføres, så de som minimum opfylder kravene til lavenergiklasse 2 i Bygningsreglement 08.
- § 11. Lednings- og forsyningsanlæg**
1. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentligt ledningssystem.
 2. Bebyggelsen tilsluttes I/S Fløng Vandværk.
 3. Der skal indrettes den fornødne plads af til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.
- § 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 11 nævnte tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning og renovation er etableret. Derudover skal den i § 6 omtalte parkeringsplads være etableret.
- § 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan** Byplanvedtægt nr. 5-06 (offentligt bekendtgjort den 24. april 1972), aflyses fra tingbogen for så vidt angår matrikelnummer 2t og 28c Fløng By, Fløng, i delområde E. Byplanvedtægten ophæves endvidere for de dele af 1b og 21a Fløng By, Fløng, som er omfattet af denne lokalplan.
- § 14. Lokalplanens retsvirkninger**
- Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.*
- Principperne 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 transformerstati-*
- 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 (planlo-

oner 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

vens § 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.

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 omfattende ejendomme.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. april 2010

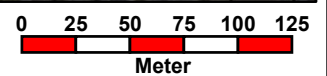
Michael Ziegler
borgmester
(Sign.)

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør
(Sign.)



 Lokalplangrænse

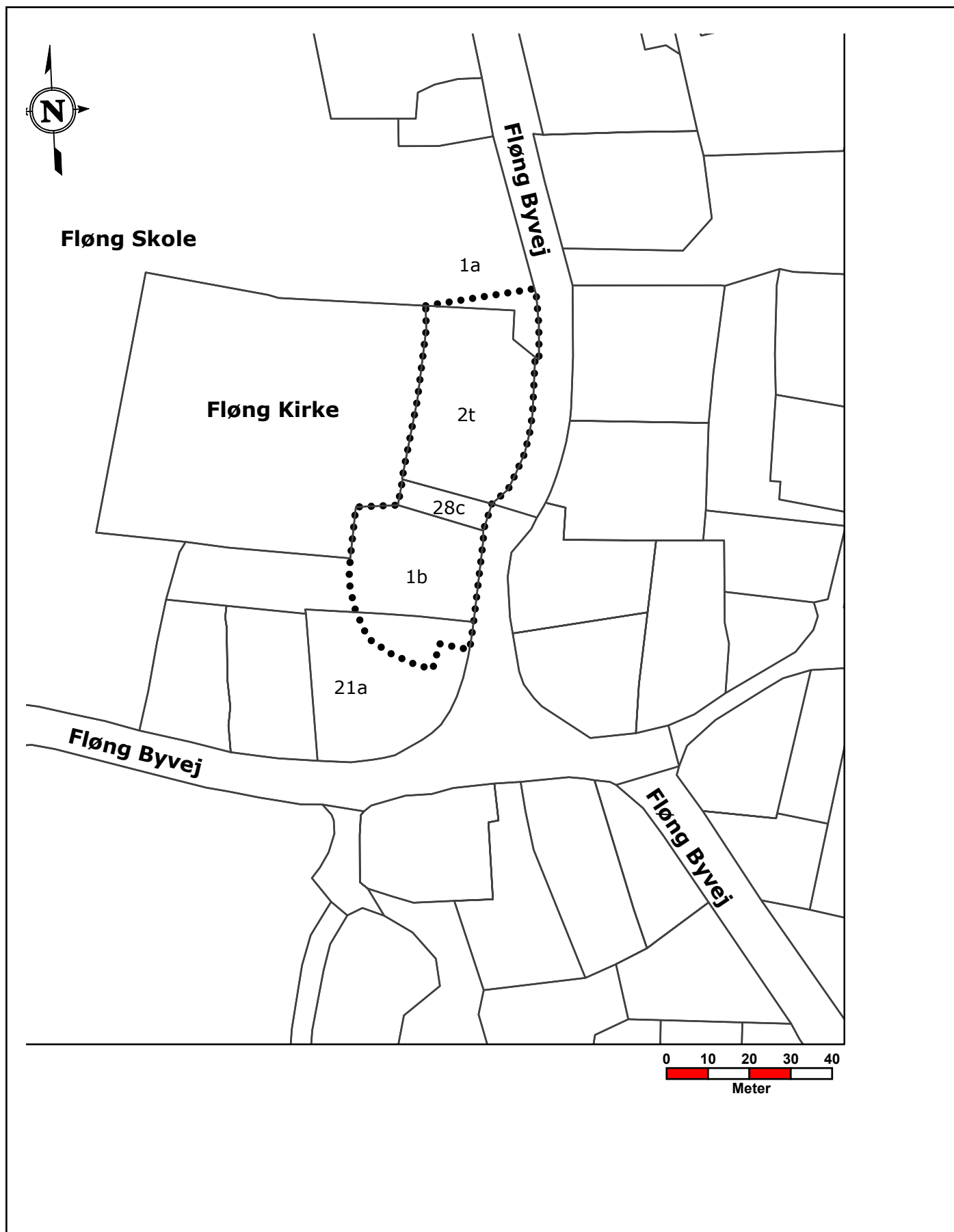


Bilag 1 Oversigtskort

SAG: 1899950

Fløng

Dato: 30-06-2009



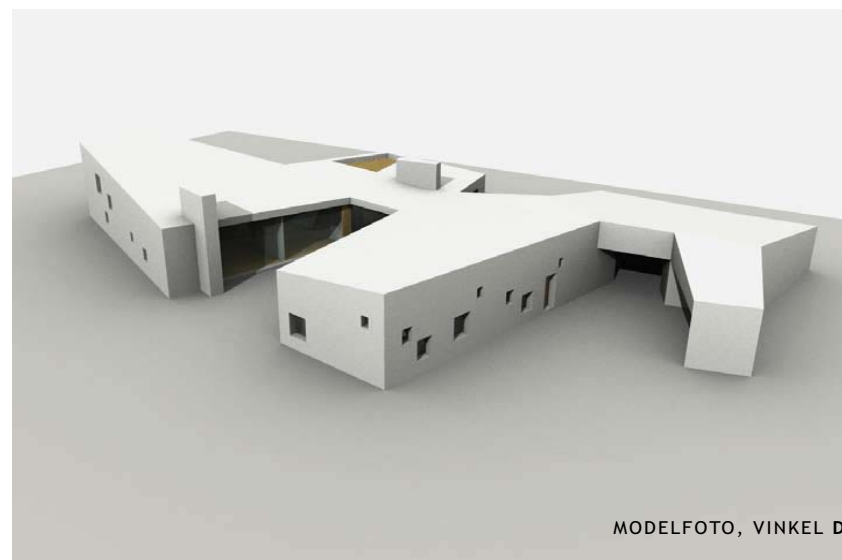
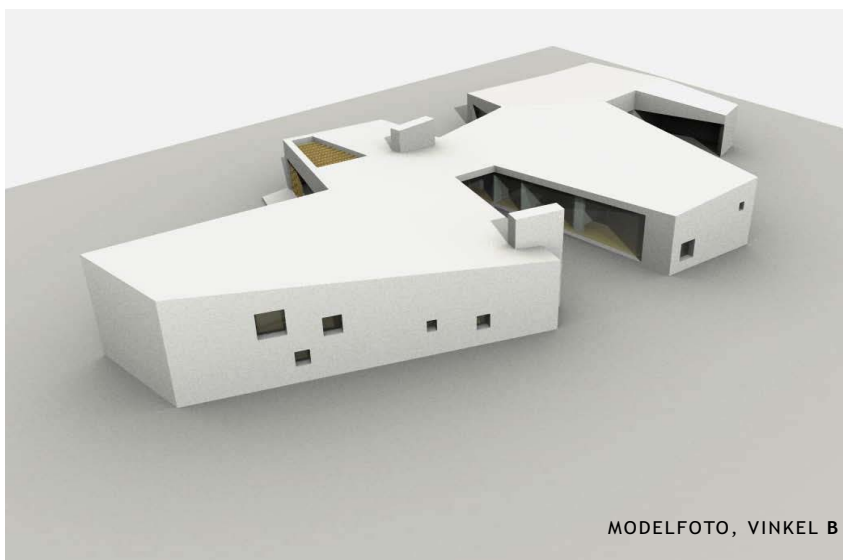
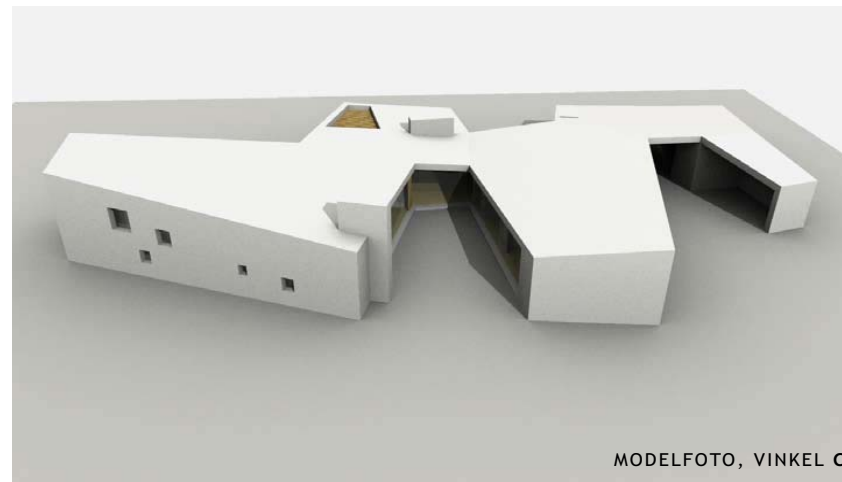


Bilag 3 Situationsplan

Fløng

SAG: 1899950

Dato: 30-06-2009





Bilag 5 Modelfoto set fra øst

Fløng

SAG: 1899950

Dato: 30-06-2009



Bilag 6 Sognehusets østvendte facade

Fløng

SAG: 1899950

Dato: 30-06-2009

**Forslag til lokalplan 5.06.5
for Høje-Taastrup Kommune**

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

