



# Lokalplan 4.18.4

Landsbygaden 2  
Sengeløse



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 7.18.4

### Indhold:

Indholdsfortegnelse .....	2
<b>Redegørelse</b> .....	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	5
Miljøvurdering .....	6
Forhold til områdets andre funktioner .....	6
Tilladelser fra andre myndigheder .....	7
<b>Lokalplanens bestemmelser</b> .....	<b>8</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	8
§ 2. Områdets afgrænsning .....	8
§ 3. Zonestatus .....	8
§ 4. Områdets anvendelse .....	8
§ 5. Udstykning .....	8
§ 6. Parkering og vejadgang .....	8
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	9
§ 9. Ubebyggede arealer og hegning .....	9
§ 10. Ophævelse af lokalplan .....	9
§ 11. Lokalplanens retsvirkninger .....	10
Vedtagelsespåtegning .....	10
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning, matrikelplan	

## Redegørelse

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdet 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 væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

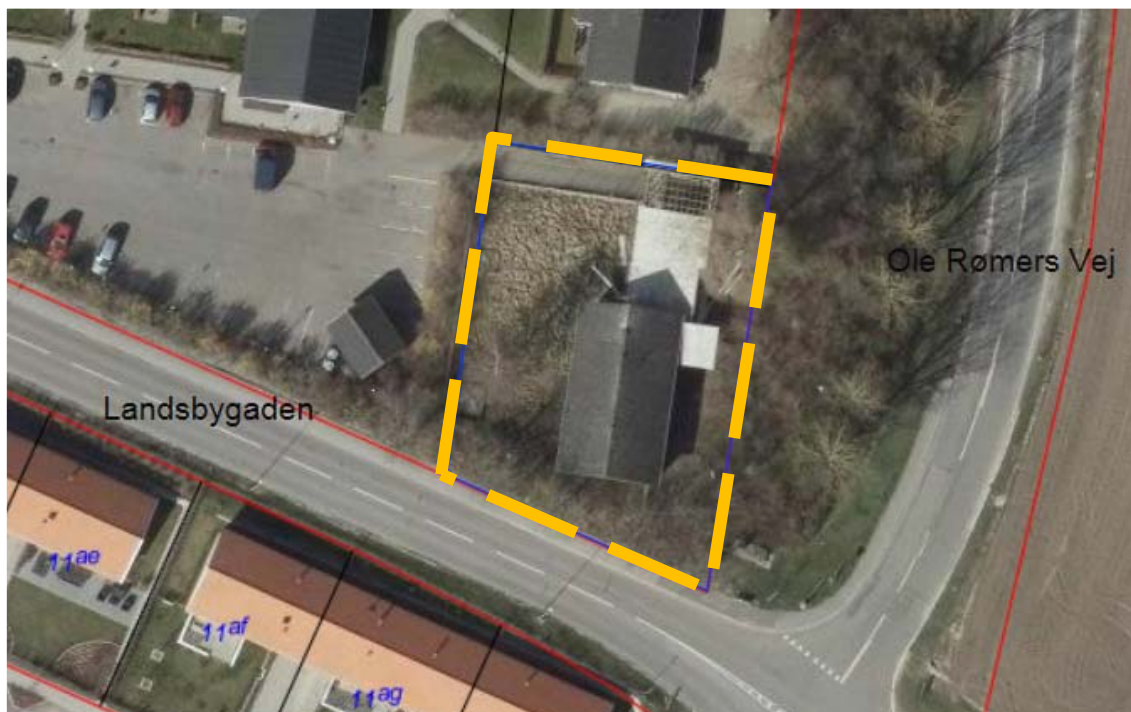
Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun anvendes, udstykes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 7.18.4 omfatter en parcelhusgrund på 1067 m<sup>2</sup>.

Området ligger op til Sengeløse Plejecenter nord for Landsbygaden i det østlige Sengeløse.



### Baggrund og formål med lokalplanen

Byrådet har ønsket at frasælge den tidligere bestyrerbolig til Sengeløse Plejecenter, idet der ikke længere er behov for fastboende personale i tilknytning til institutionen.

Boligen frastykkes derfor som en selvstændig matrikel med almindelig beboelse.

## Lokalplanens indhold

### Definition på anvendelse til boligformål:

I henhold til gældende praksis efter Planloven har en beboer ret til at drive visse former for liberale erhverv i sin bolig (f.eks. lægepraksis, frisør, dagpleje, revisor).

Det er en forudsætning, at:

-erhvervet udøves af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp.

-kun en mindre del af boligarealet benyttes her til.

-ejendommens og kvarterets karakter af boligområde fastholdes.

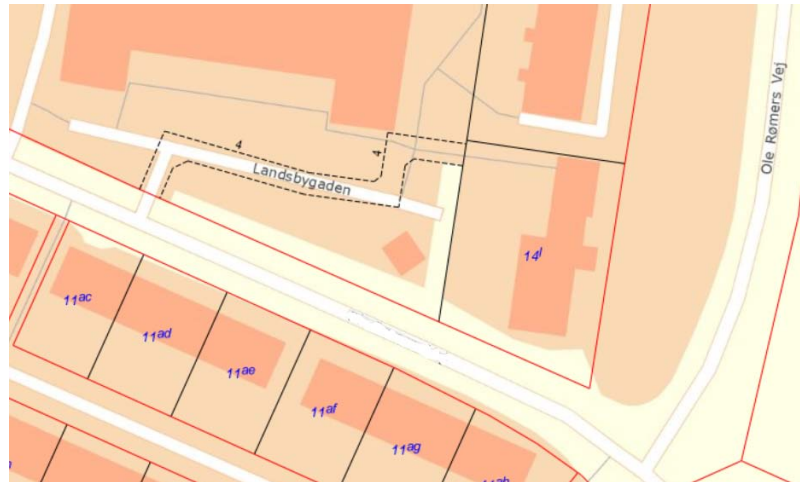
Lokalplanen udlægger området til helårsbeboelse; enfamiliehus eller dobbelthus.

Bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden vil som udgangspunkt være en videreførelse af bestemmelserne i lokalplan 7.18, og afpasset efter den eksisterende bebyggelse i lokalområdet.

Der kan monteres solenergianlæg på tagene eller som en integreret del af et tag, når panelerne tilpasses taget og ikke virker blændende på omgivelserne.

Lokalplanområdet har vejadgang over plejecenterets parkerings-plads.

Der er i nabomatriklen, 14g, Sengeløse By, Sengeløse, afsat vejareal mellem lokalplanområdet og Landsbygaden.



Området skal sikres et ordentligt udseende. Der må derfor ikke være oplag eller henstilling af effekter udenfor bygningerne. Dette gælder også campingvogne, uindregistrerede biler, både og tilsvarende.

For at aflaste kloaksystemet er der lagt begrænsning på omfanget af bygninger og arealer, der må afvande direkte til kloak.

## Områdets historie og eksisterende forhold

Det eksisterende beboelseshus på ejendommen er opført i 1972 og er på 138 m<sup>2</sup>. Det tjente oprindeligt som bolig for plejecenterets forstander. Siden har det været benyttet til central for dagplejemødre, og de seneste par år har det stået tomt.



Forstanderboligen til Sengeløse Plejecenter

## Forhold til anden planlægning

### Miljøbeskyttelsesloven:

#### § 28, stk. 4:

*Der er tilslutnings-pligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.*

### **Kommuneplan**

Området er i Kommuneplan 2014 omfattet af ramme 4130. Det udlægges her til offentlige formål; "plejehjem med tilhørende boliger og lignende."

Anvendelse til boligformål forudsætter derfor, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

### **Lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan 7.18, underområde A3.

Jf. § 3 udlægges området til "plejehjem, beskyttede boliger".

I § 6 fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 30.

§ 6 fastlægger desuden følgende bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden:

- Bygninger skal have en facadehøjde på mindst 2 meter og højst 3,75 meter.
- Bygningers højde målt fra naturlig terræn til tagkrop må højst være 8 meter.
- Bygningers tage skal fremstå som sadeltage og taghældningen skal være mellem 25 og 45 grader.

Lokalplan 7.18 vil blive aflyst for det område, der er omfattet af lokalplan 7.18.4.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **Sektorplaner**

Varmeforsyning: Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning. Der er planer om at fremføre fjernvarme.

Vandforsyning: Bebyggelsen tilsluttes vandforsyning efter den til enhver tid gældende vandforsyningslov.

Kloakering: Området er separatkloakeret.

Bebyggelsen tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

### **Grundvand**

Området ligger, i lighed med hele Høje-Taastrup Kommune, i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til statens udmelding, skal byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande (herunder nitrat følsomt indvindingsområde, NFI), så vidt muligt friholdes for byudvikling.

Området ligger i nitrat følsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde (IO).

Området ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter.

Området er i gældende lokalplan udlagt til offentlige formål, men anlagt som en parcelhusgrund med et enfamiliehus (forstanderbolig til plejecenteret). Ændring af anvendelsesbestemmelsen til "helårsbeboelse" vil derfor ikke indebære ny byudvikling eller medføre større forureningsrisiko i området.

Da ejendommen ligger i et område med forholdsvis god geologisk beskyttelse og uden for indvindingsområder til almen vandforsyning, samt at der i praksis er tale om en videreførelse af den oprindelige arealanvendelse, og der ikke sker nyudlæg eller byudvikling, er den statslige udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 overholdt.

### **Naturbeskyttelse**

Der er ikke beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet eller levesteder for truede dyre- og plantearter.

### Kabler

Der er deklareret et el-kabel på den vestlige del af grunden.

Der er ført nedgravede IT-kabler over den sydlige del af ejendommen.



Inden opførelse af nye bygninger m.v. skal indhentes oplysninger om ledninger.

### Miljøvurdering

#### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der skal foretages en miljøvurdering af lokalplaner, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:

- Er anført i bilag 3 eller 4 til loven (§ 3, stk. 1, nr. 1).
- Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 3, stk. 1, nr. 2)
- Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 3, stk. 1, nr. 3)

Planområdet skal benyttes til boligformål.

Boligformål er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven.

Planen påvirker ikke internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få "væsentlig indflydelse på miljøet" jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal foretages miljøvurdering.

Konklusionen på screeningen er, at planen ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet. Det er derfor ikke lovpligtigt at foretage miljøvurdering.

Byrådet har afgjort, at der ikke skal foretages miljøvurdering. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er behov for en miljøvurdering, idet der i praksis er tale om en videreførelse af den hidtidige anvendelse, samt at planerne kun omfatter et mindre område.

### Forhold til områdets andre funktioner

#### Støj fra veje

Området er beliggende ud til Landsbygaden og Ole Rømersvej, der bl.a. har en del gennemkørende trafik.

Opholdsarealer og bygninger skal indrettes, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes og generne fra vejene bliver få som muligt.

#### Offentlig transport

Bus 116 kører over Sengeløse mellem Høje Taastrup Station og Hedehusene Station. Der er ca. 50 meter til nærmeste busstop fra lokalplanområdet.

#### Dagligvarer

Nærmeste dagligvarebutik findes ved Sengeløse Gadekær, og ligger i en afstand på ca. 450 meter fra lokalplanområdet.

**Tilladelser fra andre myndigheder**

Museumsloven, Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14/12/2006, § 27)."

**Fortidsminder**

På baggrund af en arkivalisk kontrol er det museets vurdering, at der ikke er sandsynlighed for at støde på væsentlige fortidsminder på grunden.

Skulle der alligevel dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde / byggeri på det angivne areal, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum skal underrettes jf. Museumsloven.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål.
- Tilpasse områdets karakter til beliggenheden op ad Sengeløse Plejecenter med tilstødende beskyttede Boliger.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter ejendommen: Matr. nr.: 14 I, Sengeløse By, Sengeløse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 19. februar 2016 udstykkes fra ejendommen.

### § 3. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

1. Lokalplanområdet udlægges til et enfamiliehus eller dobbelthus med helårsbeboelse.
2. Der må ikke indenfor lokalplanområdet etableres klubværelser eller anden form for erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen.

### § 5. Udstykning

1. Når der opføres et dobbelthus, kan lokalplanområdet udstykkes i højst to parceller på mindst 500 m<sup>2</sup>.
2. Lokalplanområdet kan ikke udstykkes her ud over.

### § 6. Parkering og vejadgang

1. Lokalplanområdet har kørende adgang fra den vestlige naboejendom, matrikel 14g, Sengeløse By, Sengeløse, jævnfør Kortbilag 2.
2. Der må højst etableres en overkørsel til området. Overkørslen må højst have en bredde på 4 meter.
3. Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig indenfor området. Al parkering skal ske på egen grund.

### § 7. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
2. Bebyggelsen kan højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
3. Ingen del af en bygning må gives en højde, der overstiger 8 meter over gennemsnitskoten for eksisterende terræn under bygningen.
4. Facadehøjden skal være mindst 2 meter og må ikke overstige 3,75 meter undtagen for enkelte mindre bygningsdele, som f.eks. frontispicer.
5. Beboelsesbygningers tage skal fremstå som sadeltage og taghældning skal være mellem 25 og 45 grader.
6. Kviste må højst udgøre 30 % af tagets længde og skal udføres med flunker med samme fronthøjde som vinduesåbningerne.



- § 8. Bebyggelsens udseende**
1. Til facader og tage skal anvendes materialer som tegl, beton, træ, skiffer, metalplader, glas og tilsvarende. Der må ikke være større facadepartier beklædt med lette materialer som for eksempel fiberplader, spånplader og lignende laminater. Tage kan desuden udføres med tagpap.
  2. Udhuse og andre småbygninger kan udføres med vægge beklædt med brædder og tagplader i PVC-materialer.
  3. Der kan monteres solpaneler på tagene, når de:
    - Flugter med tagfladen.
    - Placeres i samlede, rektangulære grupper.
    - Tilpasses tagform, ovenlysvinduer og kviste m.m.
    - Er uden synlige kanter/kanter i farve som paneler.
    - Har samme farve som øvrige tagbeklædning.
  4. Reflekterende materialer må ikke anvendes således, at de kan medføre blændende effekt på omgivelserne. Glanstal maks. 30.
  5. Skiltning ved boliger skal begrænses til en navneplade ved indgangen på højst 600 cm<sup>2</sup>. Skiltning og reklamering må i øvrigt ikke finde sted i området.
  6. Individuelle parabler med en diameter over 25 cm skal placeres, så det højeste punkt på installationen ikke er mere end 1,5 meter over terræn.
  7. Bebyggelsen skal udformes, så trafikstøj, såvel indendørs som på udendørs opholdsarealer, overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og bestemmelserne i gældende bygningsreglement.

**§ 9. Ubebyggede arealer og hegning**

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
2. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må kun anvendes til have og gårdsplads. Der må ikke være udendørs oplag eller henstilles campingvogne, uindregistrerede biler og lignende.
3. Der skal tilvejebringes et velbeliggende opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet.
4. Der må ikke på den enkelte ejendom parkeres biler på over 3500 kg totalvægt.
5. Solenergianlæg må kun placeres på bygninger.
6. Der må ikke på ejendommens hegn eller øvrige areal opsættes skilte eller nogen form for reklamer.
7. Hegn mod naboejendomme i syd, vest og nord skal være levende hegn; hæk. Mod Ole Rømersvej kan opsættes fast hegn i op til 2 meters højde.
8. Levende hegn skal holdes på egen grund og må ikke plantes nærmere skel end 30 cm.
9. Indre hegn må ikke opføres nærmere skel end 180 cm og må ikke have en højde på over 2 meter.
10. Levende hegn kan suppleres med et skjult trådhegn.

**§ 10. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 7.18, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. juni 2001, ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 7.18.4.

## § 11. Lokalplanens retsvirkninger

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

*Dispensation: Byrådet kan dispensere fra de bestemmelser i en lokalplan, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis bestemmelserne ikke har en principiel karakter, og der er en saglig begrundelse her for.*

*Anvendelsesbestemmelser betragtes jævnfør retspraksis som principielle, og der kan derfor kun i meget begrænset omfang dispenseres fra disse.*

**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.

**2.** 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.

**3.** 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 behandling af dispensationsansøgninger skal naboer og brugere m.fl. orienteres skriftligt, med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

**4.** I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## Vedtægelsespåtegning

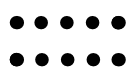
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages lokalplan 4.43 endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 30. august 2016.

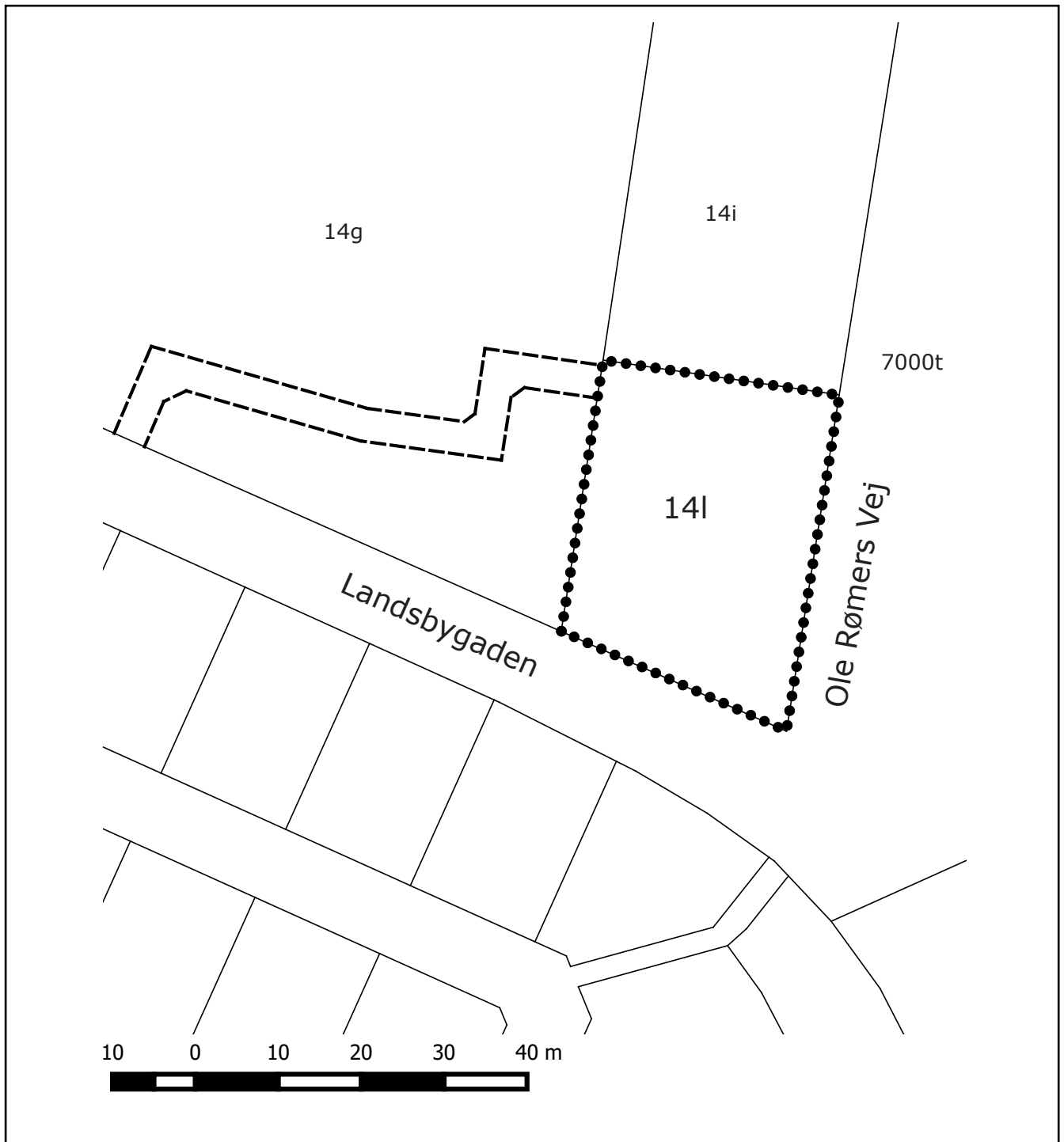
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



Lokalplangrænse



- Lokalplangrænse
- - - - - Udlagt vej

**Lokalplan 7.18.4  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

