



# Lokalplan nr. 7.22

---

For et område beliggende vest for  
Nordparken ved Snubbekorsvej

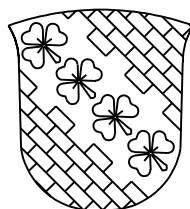
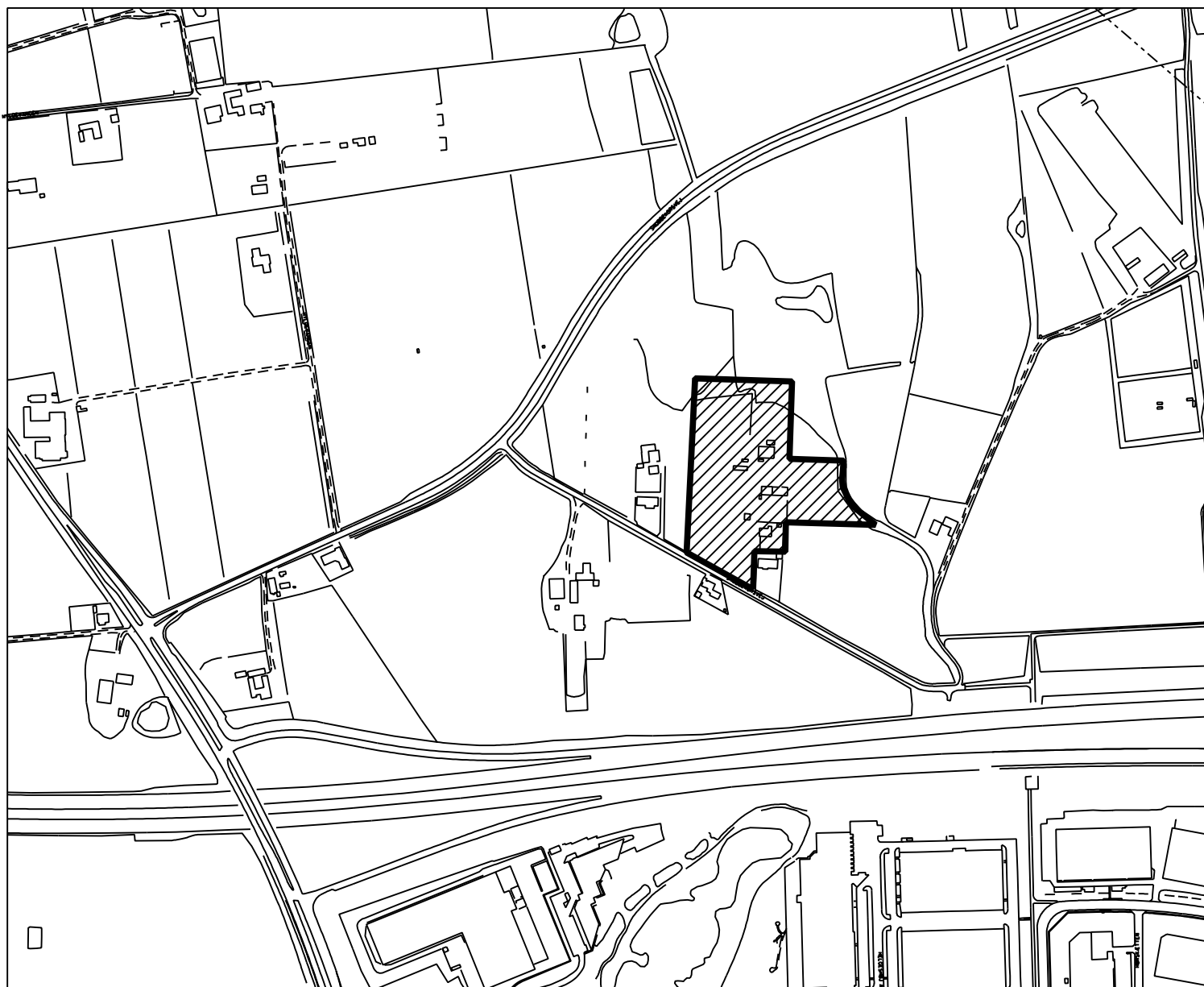
Klovtofte

produktionsskole

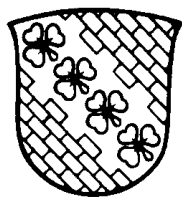
**1. juli 2002**

# LOKALPLAN

7.22



**Høje-Taastrup Kommune**



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 7.22**

For et område beliggende vest for Nordparken ved Snubbekorsvej

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse, lokalplan 7.22</b>	<b>3</b>
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Historie – eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold .....	5
Forhold til anden planlægning.....	8
Lokalisering i det åbne land .....	9
Bæredygtig udvikling .....	9
Lokalplanens gennemførelse .....	9
 <b>Høje-Taastrup Kommune, Lokalplan 7.22.</b>	 <b>10</b>
§1. Lokalplanens formål.....	10
§2. Områdets afgrænsning .....	10
§3. Zonestatus .....	10
§4. Områdets anvendelse .....	10
§5. Udstykning .....	11
§6. Veje og stier .....	11
§7. Parkering.....	11
§8. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§9. Bebyggelsens udseende.....	11
§10. Ubebyggede arealer og beplantning .....	12
§11. Lednings- og affaldsanlæg.....	12
§12. Landzonebestemmelser.....	12
§13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
§14. Servitutter.....	12
§15. Lokalplanens retsvirkninger .....	13
§ 16. Vedtagelsespåtegning.....	14

### Bilag:

Bilag 1: Matrikelplan

Bilag 2: Dispositionsplan

## Redegørelse, lokalplan 7.22

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

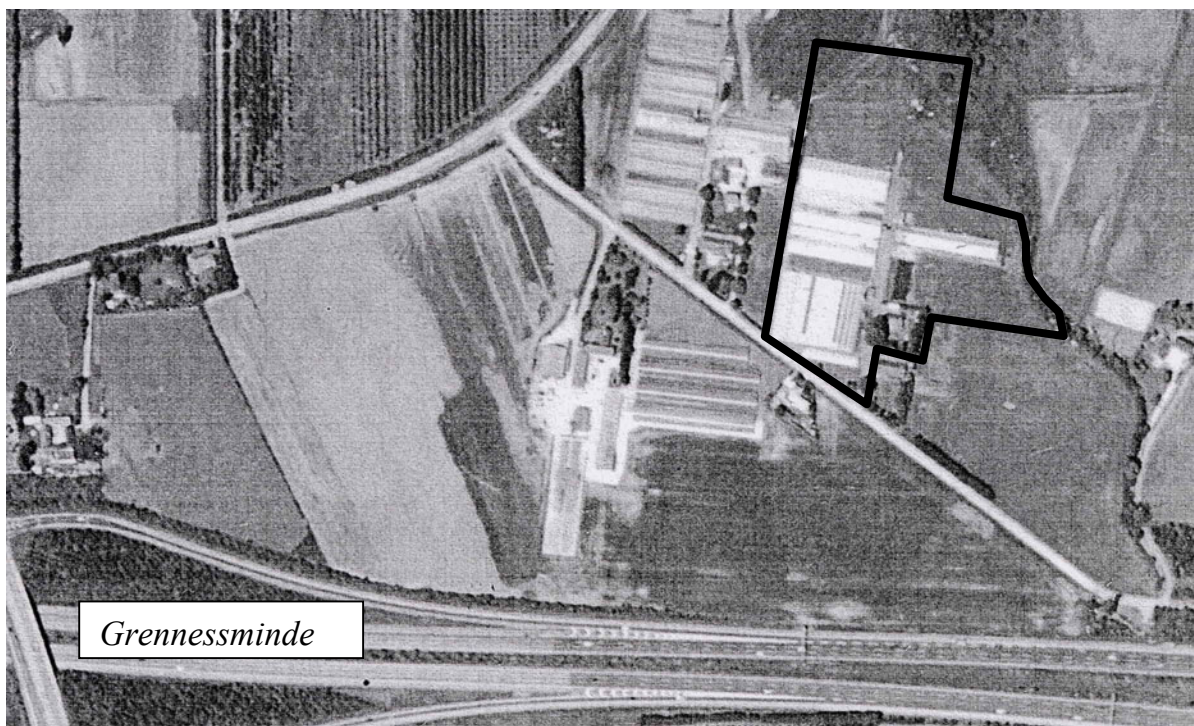
En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af byrådet.

### **Områdets beliggenhed**

Lokalplan 7.22 omfatter et område beliggende i det åbne land nord for Holbækmotorvejen og vest for Nordparken på Snubbekorsvej 18.

### **Baggrund og formål med lokalplanen**

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af aktiviteterne på den eksisterende produktionskole, Grennessminde til at omfatte værksteds- og undervisningsfaciliteter og i forbindelse hermed et mindre salg til private, primært af egne produkter.



## Historie – eksisterende forhold

Grennessminde er en institution for sent udviklede unge. Institutionen arbejder med at modne og udvikle de unge gennem praktisk betonet undervisning og meningsfuldt arbejde.

Institutionen blev stiftet i 1984 af en gruppe forældre, der manglede et tilbud til deres børn. De første værksteder blev indrettet i en gammel møbelfabrik på Køgevej 175. Skolen havde dengang ca. 20 elever. Nogle år senere blev aktiviteterne udvidet med et husmandssted i Ishøj. I 1996 var forholdene på ejendommen i Ishøj blevet for trange, og man købte gartneriet beliggende Snubbekorsvej 18 med henblik på at oplære produktionsskolens elever i landbrug. Stedet er bygget op omkring en række drivhuse, hvor der produceres ud fra økologiske og miljømæssigt bæredygtige metoder. Der er desuden et mindre husdyrhold, og institutionen sælger egne produkter som stald-dørs salg.

Grennessmindeinstitutionen har i dag sammenlagt 80-90 elever.



*Væksthuse Grennessminde*



*Stalddørssalg af planter fra drivhusene*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til institutionsformål med mulighed for indretning af faciliteter for erhvervs- og uddannelses- og undervisning af 40-50 elever. Der skal bl.a. indrettes værksteder til smede- og tømrerarbejde. Der er planer om at fremstille udstyr til f.eks. invalidebiler, daginstitutioner og gartneridrft m.m.

Der planlægges desuden et "eksperimentarium" hvor produkter m.v. kan afprøves og undersøges.

Der vil foregå undervisning i dagtimerne på hverdage, hvor der bl.a. kommer besøg af skoleklasser og daginstitutioner. Møde- og undervisningslokaler indrettes desuden med henblik på afholdelse af 4-6 årlige konferencer med 50-75 deltagere.

Der vil fortsat være landbrugs- og gartneridrft på ejendommen. Her under mindre opdræt af grise, høns, ænder, gæs, kid og kaniner.



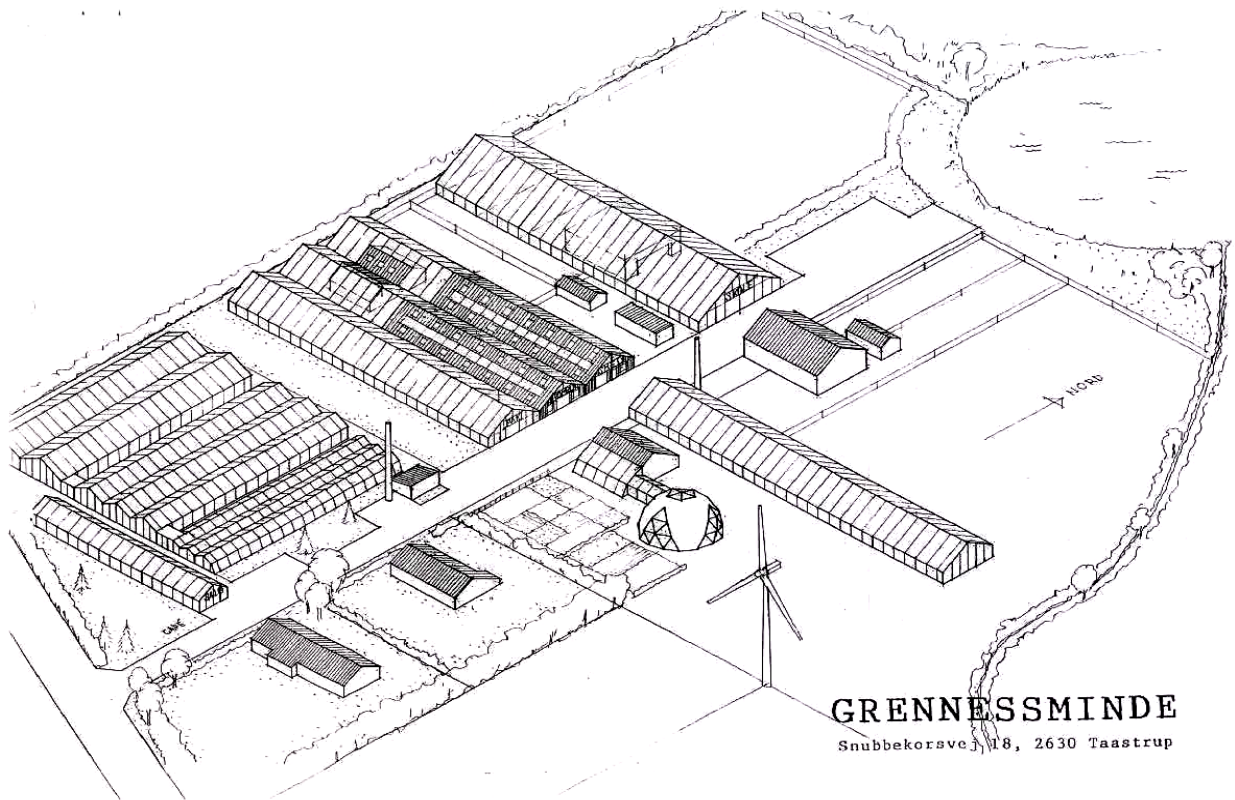
### *Dyrehold, Grennessminde*

Der bliver direkte salg til private af institutionens produkter samt salg af beslægtede varer som krukker, pletter, pottemuld og frø, som ikke produceres på ejendommen. I drivhuset mod adgangsvejen indrettes lokale til udstilling og information m.v.

Ud over landbrugsbygninger skal der kunne etableres i alt ca. 3500 m<sup>2</sup> bebyggelse på ejendommen. Udbygningen sker i realiteten ved, at den del af de eksisterende drivhuse ombygges og indrettes til egentlige produktionsbygninger og undervisningslokaler.

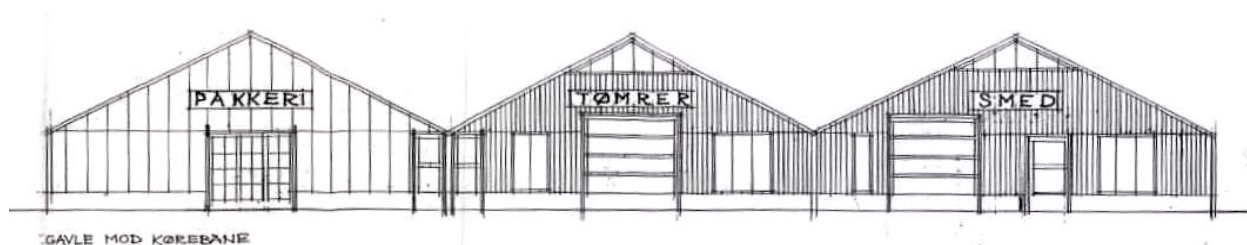
De enkelte bygninger placeres langs en landsbylignende gade, der løber fra adgangsvejen i syd til ejendommens nordlige del.





På ejendommens nordlige del kan der etableres naturlejerplads med bålplads og åbne læskure til overnatning, evt. i tilknytning til vandrestier i Nordparken. Lokalplanen åbner endvidere mulighed for at der på ejendommens nordlige del etableres en sø med tilknytning til Dybendalgrøften, der løber langs ejendommens østlige skel. Søen kan evt. blive en del af et naturprojekt for Nordparken. Anlæg af en sø vil i alle tilfælde kræve tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven. Københavns Amt, der er sektormyndighed, har anført, at der først kan tages endelig stilling, når der foreligger et konkret projekt til etablering af en sø.

Det er intentionen, at såvel byggeri som produktion skal lægges an på et bæredygtigt grundlag. Som led i denne strategi er der planer om at institutionens spildevand skal renses lokalt i et rodzoneanlæg. Da området ikke er kloakeret, skal spildvandsrensning etableres efter Byrådets nærmere anvisninger. Der vil desuden blive eksperimenteret med solvarmeanlæg, små forsøgsvindmøller, opsamling af regnvand o.s.v. Eventuelle vindmøller skal opføres efter planlovens bestemmelser om husstandsvindmøller med maksimal totalhøjde på 25 meter. (Cirk. nr. 100 10.06.99).



### Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af detailplanlægning. Ejendommen skal således jf. kommuneplanen benyttes til landbrugsformål. Den planlagte benyttelse af ejendommen omfattende opførelse af ny bebyggelse samt anvendelse til ikke landbrugsmæssig produktion, undervisning m.m. forudsætter således udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg

Plan- og miljøudvalget vedtog på mødet den 14. august 2001, at der skal udarbejdes tillæg til kommuneplanen og forslag til lokalplan, der åbner mulighed for udvidelse og udbygning af den eksisterende produktionsskole og dens aktiviteter jf. det ovenfor beskrevne.

Lokalplan og kommuneplantillæg er godkendt af Hovedstadens Udviklingsråd (HUR), der er regionplanmyndighed. HUR har således vurderet, at den foreliggende lokalplan ikke forudsætter tillæg til regionplanen, når anvendelsen af ejendommen fastlægges til offentligt formål, institution med landbrugsmæssig tilknytning.

Ejendommen er omfattet af landbrugspligt.

Grennessmindes ejendomsfond har på foranledning af Jordbrugskommissionen for Københavns Amt undertegnet en deklaration (dateret 9. september 1999), der forpligtiger fonden til at afhænde ejendommen, den dag den ikke længere anvendes til institutionsformål.

Det lokale produktudsalgs areal og varesortiment begrænses til salg af egne produkter samt enkelte følge

artikler der naturligt hører sammen hermed.

Den af regionplanmyndigheden udlagte regionale hovedsti fra Ring 3 i Glostrup til amtsgrænsen ved Fløng har et planlagt forløb ad Snubbekorsvej syd for lokalplanområdet.

### **Lokalisering i det åbne land**

Ejendommen er beliggende i et område med flere andre institutionslignende aktiviteter, herunder Landbohøjskolen og fritidsområdet Nordparken.

Der er tale om en videreudvikling af en allerede eksisterende institution med hovedvægt landbrugsmæssige aktiviteter og deraf følgende stort arealbehov.

Det vurderes derfor at den ansøgte beliggenhed er hensigtsmæssig.

### **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 at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

### **Lokalplanens gennemførelse**

Lokalplanen er beliggende i landzone, og kommunen er derfor zonemyndighed. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Der kan i forlængelse her af knyttes samme betingelser til en tilladelse efter lokalplanen, som til en tilladelse i henhold til zonebestemmelserne.

## **Høje-Taastrup Kommune, Lokalplan 7.22.**

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Området afgrænses mod syd af Snubbekorsvej og mod øst delvist af Dybendalgrøften og lokalplan 7.21.

### **§1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- At muliggøre udviklingen af en produktionsskole med mange og alsidige aktiviteter men med basis i landbrug og gartneri.
- At regulere bebyggelse og anlæg af området.

### **§2. Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Del af matr. nr. 18 g Sengeløse by, Sengeløse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. november 2001 udstykkes fra denne ejendomme.

### **§3. Zonestatus**

Området ligger i landzone.

### **§4. Områdets anvendelse**

Området anvendes til offentlige formål, produktionsskole, med landbrugsmæssig tilknytning.

Der kan på ejendommen etableres

1. landbrugs- og gartneridrift.
2. Værksteder med smede- og tømmerproduktion.
3. undervisnings- og udstillingsaktiviteter.
4. Gårdsalg af egne produkter som stalddørssalg. Der kan dog i sortimentet indgå enkelte følgeartikler der naturligt hører sammen med egne produkter. Varer fra andre producenter kan således kun sælges i begrænset omfang,
5. 1 bolig for en person med arbejdsmæssig tilknytning til institutionen.
6. Eksperimentel opstilling af en mindre vindmølle, solfangeranlæg, opsamlingsstank for regnvand o.l.

efter byrådets godkendelse.

7. I områdets nordlige del: Lejrplads med bålplads, læskure til overnatning m.m. Se kortbilag 2.
8. En mindre sø i områdets nordlige del. Anlæg af søen skal i givet fald koordineres med et fremtidigt naturprojekt for Nordparken.

#### **§5. Udstykning**

Området kan ikke udstykkes.

#### **§6. Veje og stier**

1. Området har kørende adgang fra Snubbekorsvej mod syd.
2. Der etableres en nord-sydgående intern vej. Se kortbilag 2.
3. Der kan anlægges vandresti med tilknytning til stisystemet i Nordparken.

#### **§7. Parkering**

Al parkering skal kunne foregå på egen grund.

#### **§8. Bebyggelsens omfang og placering**

1. Der kan indenfor lokalplanområdet opføres i alt 3500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal ud over bebyggelse og drivhuse til landbrugsproduktionen.
2. Højst 200 m<sup>2</sup> kan benyttes til boligformål.
3. Bebyggelsen kan opføres i op til 1½ etage.
4. Bebyggelsen etableres i princippet omkring en nord-sydgående intern vej.

#### **§9. Bebyggelsens udseende**

1. Bebyggelsen skal indpasses i landskabet.
2. Bebyggelsen skal fremtræde velholdt og i neutrale farver.
3. Skiltning skal godkendes af byrådet. Skilte skal som hovedregel placeres på bygninger og tilpasses disse i dimensionerne. Der må kun skiltes med navn og evt. logo.
4. Der kan etableres flagborg på højst 4 flagstænger i op til 11 meters højde.
5. Der må ikke indenfor området foretages egentlig reklamering udendørs.

### **§10. Ubebyggede arealer og beplantning**

1. Ubebyggede arealer skal fremtræde ryddelige.
2. Udendørs oplagring af affald og lignende skal afskærmes, så det ikke umiddelbart er synligt, og skal i øvrigt begrænses mest muligt.
3. Der skal til beplantning fortrinsvist anvendes danske træer og buske.

### **§11. Lednings- og affaldsanlæg**

1. Der skal oprettes faciliteter til kildesortering og opbevaring af områdets affald og genanvendelige materialer, jf. gældende regulativer for affald og erhvervs-genbrug. Adgangsarealerne skal indrettes, så der er nem tilgængelighed for renovationsfolk og biler.
2. Spildvandsrensning og kloakering etableres efter Byrådets nærmere anvisning. Der skal etableres tidssvarende sanitære installationer for personale, brugere m.fl.

### **§12. Landzonebestemmelser.**

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.  
Der kan i forlængelse her af knyttes samme betingelser til en tilladelse efter lokalplanen, som til en tilladelse i henhold til zonebestemmelserne.

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

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret de i §11 nævnte tekniske anlæg og tilslutninger.

### **§14. Servitutter**

Deklaration jf. brev af 9. september 1996 fra Jordbrugskommissionen for Københavns Amt. Deklarationen forpligtiger ejerfonden "Grennessminde i Taastrup" til at afhænde ejendommen, hvis den ikke længere benyttes til produktionsskole. Jordbrugs

kommissionen for Københavns Amt er påtaleberettiget.

## **§15. 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 transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagførerarkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).*

*Derimod har byrådet som hovedregel 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.*

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).

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.

5. I lokalplanens § 4 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

6. Bestemmelserne i lokalplanens § 4 er aftalt med Hovedstadens Udviklingsråd, Jordbrugskommissionen for Københavns Amt. Byrådet kan derfor kun dispensere fra denne bestemmelse med disses samtykke.

**§ 16. Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af lovens § 31 begæres lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. juni 2002.

Sign:

Anders Bak  
borgmester

/

Peter B. Zahlekjær  
teknisk direktør

Tinglyst den 1. juli 2002 under nr. 15291 på ejendommen matrikel nr. 18 g Sengeløse by, Sengeløse.

Retten i Taastrup den 5. juli 2002

Sign.

Lilian Jespersen





— Lokalplangrænse

Bilag 1



**Høje-Taastrup Kommune**  
Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.

Telefon: 43 59 10 00

Plan-bygge-miljø

Lokal: 1281 UBO

Lokalplan 7.22

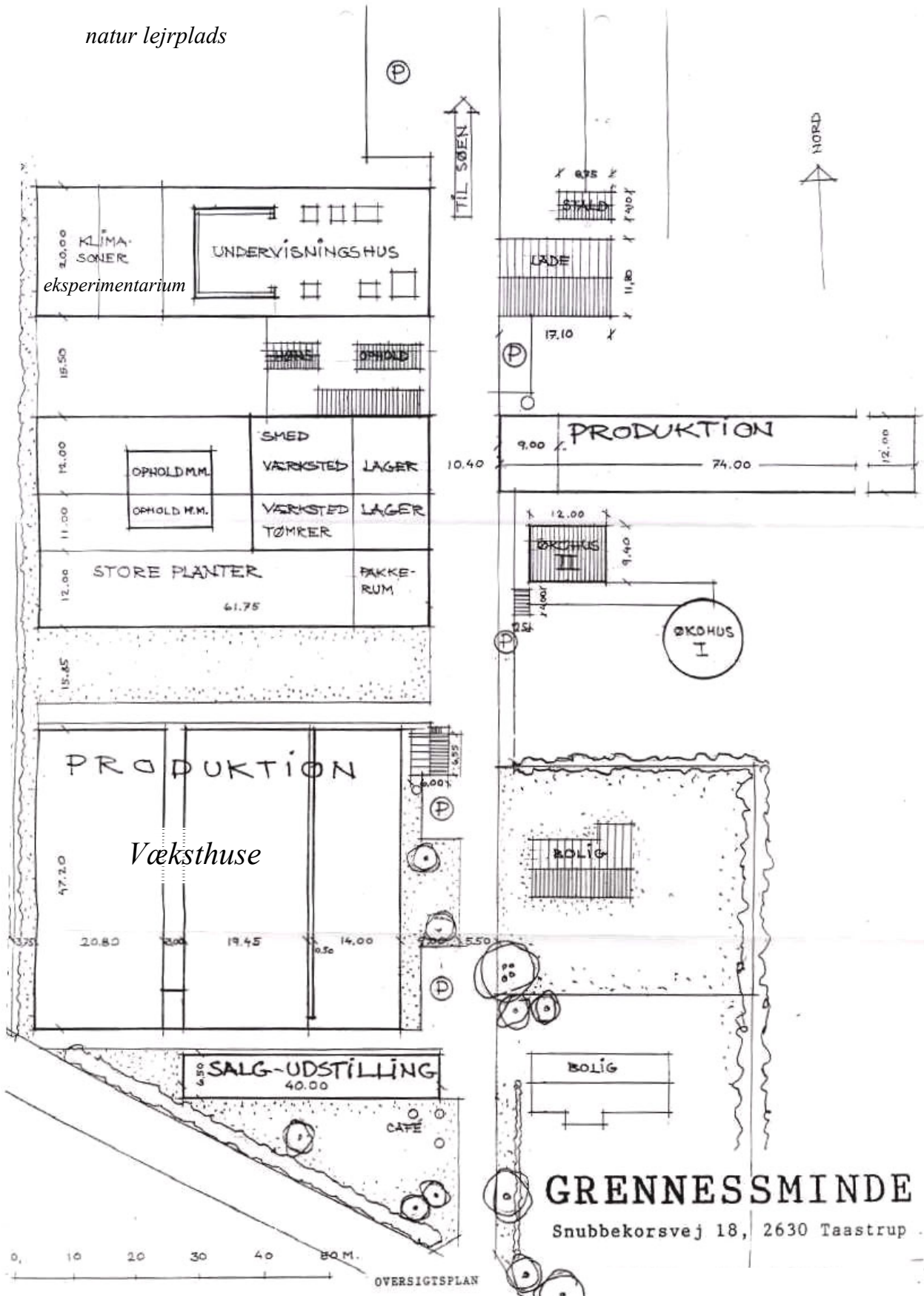
DATO 2. nov. 2001

Sengeløse


MÅL 1: 4000

JOUR.NR.: 1431/1-0001

natur lejrplads



Bilag 2

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14.		Telefon: 43 59 10 00
	Plan-bygge-miljø		Lokal: 1281 UBO
Lokalplan 7.22 Sengeløse	DATO 2. nov. 2001	MÅL 1: 1000	JOUR.NR.: 1431/1-0001