



# Lokalplan nr. 7.24

---

**Etablering af dyrehospital på  
Snubbekorsvej 20 A og 20 B,  
Klovtofte**

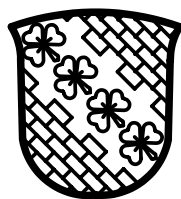
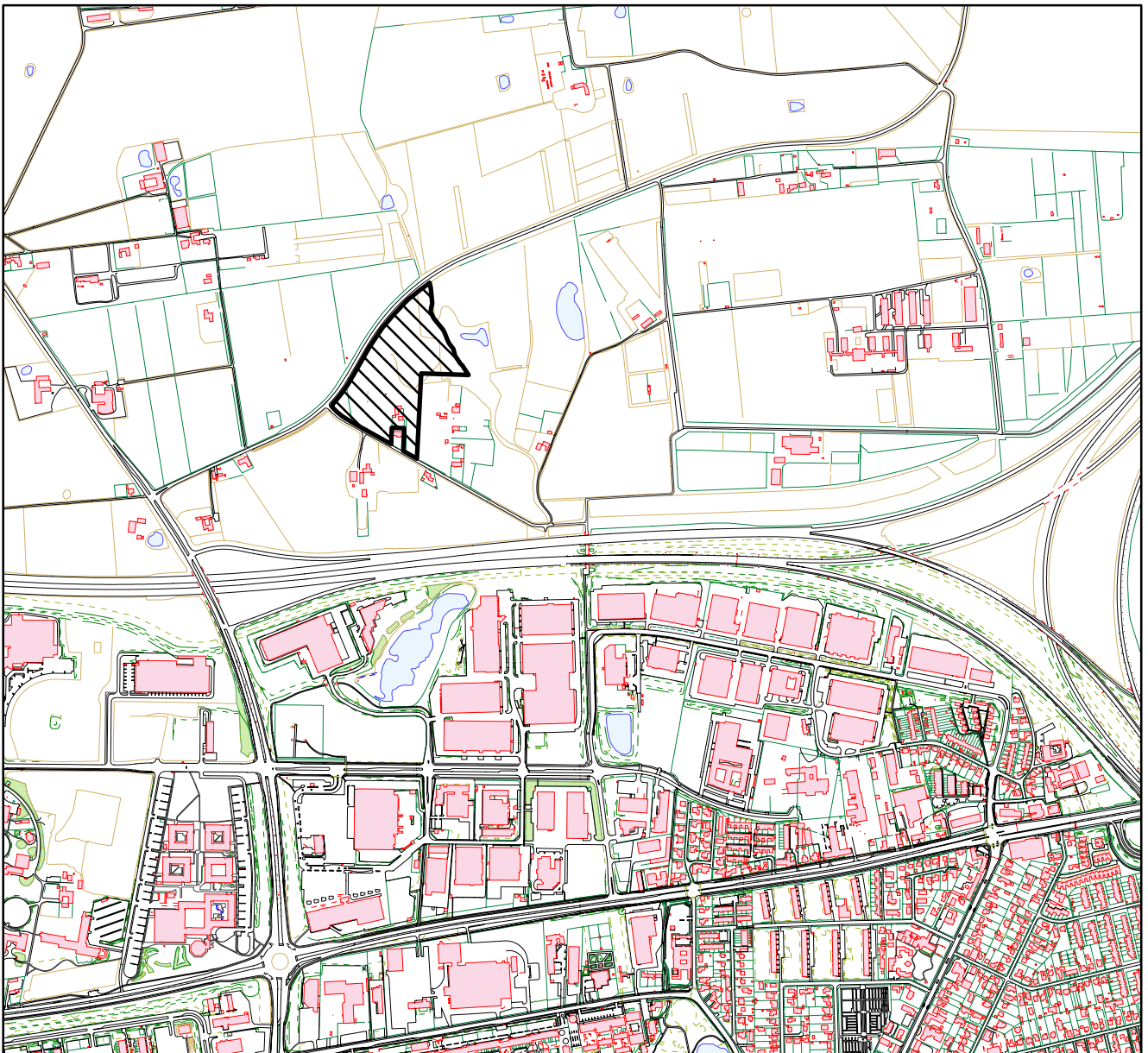
**Sengeløse**

**Dyrehospital**

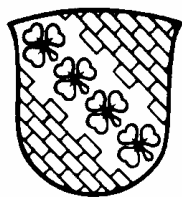
15-03 2006

# LOKALPLAN

7.24



Høje-Taastrup Kommune



# **Høje-Taastrup Kommune**

## **Lokalplan 7.24**

**Etablering af dyrehospital på Snubbekorsvej 20 A og 20 B,  
Klovtofte**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 7.24

### Indhold:

#### Redegørelse

Indledning .....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Områdets historie og eksisterende forhold .....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Miljøvurdering .....	4
Tilladelser fra andre myndigheder .....	4
Bæredygtig udvikling .....	5
Lokalplanens gennemførelse.....	6

#### Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Områdets afgrænsning .....	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	7
§ 4. Områdets anvendelse.....	7
§ 5. Udstykning .....	7
§ 6. Veje og stier.....	8
§ 7. Parkering .....	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	8
§ 10. Skiltning .....	9
§ 11. Ubebyggede arealer .....	9
§ 12. Landzonetilladelse .....	10
§ 13. Affaldshåndtering.....	10
§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg.....	10
§ 15. Tilladelser fra andre myndigheder .....	10
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	10
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger .....	10
Vedtagelsespåtegning .....	11

#### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Situationsplan
- Bilag 3: Principper for facader
- Bilag 4: Principper for gavle
- Bilag 5: Oversigtskort

## 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 væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

### Områdets beliggenhed

Lokalplan 7.24 omfatter ejendommen på matrikel nr. 18a Sengeløse By, Sengeløse beliggende Snubbekorsvej 20 A og 20 B, Klovtofte.

Ejendommen ligger i det åbne land nord for Holbækmotorvejen og vest for Grennesminde og Nordparken.

### Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at anvende en del af ejendommen til dyrehospital med tilhørende dyrepension.

Det er en målsætning, at dyrehospitalet tilpasses området ved regulering af bebyggelsens placering, omfang og udformning.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen danner det planmæssige grundlag til at etablere et dyrehospital med tilhørende dyrepension på Snubbekorsvej 20 A og 20 B. Ejendommen vurderes at være egnet grundet tilgængelighed og afstand til nabobeboelse.

Der vil være mulighed for, at bibeholde to boliger på ejendommen.

Lokalplanen fastlægger byggefelter for dyrehospitalets bygninger, de bebyggelsesmæssige rammer, parkeringspladser, til- og frakørselsforhold mm. Planen fastlægger desuden byggeriets ydre fremtræden, skiltning mm.

### Områdets historie og eksisterende forhold

Ejendommen er noteret med landbrugspligt og har siden 1970 været anvendt til gartneri. Der er to boliger på ejendommen - Snubbekorsvej 20 A og 20 B.

Ejendommen grænser mod nord op til Dybendal Grøften, hvor fritidsområdet Nordparken ligger på den anden side (lokalplan 7.21). Mod øst grænser ejendommen op til Grennesminde, der er en produktionsskole for sent udviklede unge (lokalplan 7.22).

Området i øvrigt er domineret af landbrug/gartneridrift.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Regionplan**

Lokalplanområdet er i Regionplan 2001 og Forslag til Regionplan 2005 ikke omfattet af beskyttelsesinteresser, der er af betydning for lokalisering af dyrehospitalet. Lokalplanen kræver ingen særlige tilladelser i forhold til regionplanens retningslinjer eller bestemmelser i øvrigt.

### **Kommuneplan**

Der er i Kommuneplan 2000 – 2012 ikke fastsat rammebestemmelser for lokalplanområdet. I kommuneplanen er området en del af det åbne land. Vedtagelse af lokalplanen kræver derfor, at der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen.

### **Lokalplan**

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplan for ejendommen.

## **Miljøvurdering**

Det skønnes, at de anvendelsesmuligheder som lokalplanen giver mulighed for, ikke giver anledning til krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Jordforurening**

Der er inden for området kortlagt en forurening på vidensniveau 2. Det betyder, at der skal indhentes tilladelse fra Københavns Amt i henhold til jordforeningslovens § 8 stk. 2, før der må igangsættes bygge- og anlægsarbejde på ejendommen.

### **VVM**

Hovedstadens Udviklingsråd vurderer, at dyrehospitalet ikke er omfattet af reglerne for screening af VVM (vurdering af virkning på miljøet).

### **Erhvervsmæssigt dyrehold**

I henhold til bekendtgørelse 604 af 15. juli 2002 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. skal det pågældende byggeri anmeldes til kommunen inden etablering, jf. § 29.

Dyrehospitaler og dyreklinikker med hundeeinternat i forbindelse med behandling skal etableres i en afstand af 200 m fra nabobeboelse, jf. § 5.

### **Spildevand**

Spildevand fra de to eksisterende boliger ledes til trixtank, der via en gennemløbsbrønd har afløb til Dybendalsgrøften.

Afhængig af recipienten for de to eksisterende boligernes spildevand kan der blive tale om, at kommunen på et senere tidspunkt meddeler påbud om forbedret spildevandsrensning eller tilslutning til det offentlige kloaksystem.

Spildevand fra dyrehospitalet og den eventuelle nye bolig skal ledes til bundfældningstank med nedsivningsanlæg. Placering og dimensionering skal godkendes af kommunen.

Overfladevand fra tagflader skal nedsives.

### **Drikkevand**

Kommunen har ved seneste gennemgang, juli 2004, vurderet ejendommens vandindvindingsanlæg som dårlig. Indvindingsanlægget er efterfølgende renoveret, men renoveringen er ikke færdig.

Til vurdering af drikkevandskvaliteten bør der tages en udvidet kontrol suppleret med analyse for pesticider.

Der skal tages stilling til mulighed og behov for etablering af ny vandforsyning.

### **Landbrugspligt**

Ejendommen er noteret med landbrugspligt. Beboelse på ejendommen reguleres af landbrugslovens bestemmelser. Ejendommen vil ikke blive udstykket og en del af ejendommens gartneridrift forventes fortsat.

### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001 med ændringer af 9. juni 2004). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejdets iværksættelse

Det må tilrådes, 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**

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 gennemførelse**

Lokalplanen er beliggende i landzone, hvor kommunen er myndighed. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planloven, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

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



## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for, at en del af ejendommen kan anvendes til dyrehospital med tilhørende dyrepension,
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og udformning, således at bebyggelsen tilpasses området,
- at fastlægge bestemmelser for kørsel til og fra ejendommen og
- at erstatte de tilladelser der efter planlovens § 35 (landzonetilladelser) er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

### § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ejendommen matr. nr. 18 a Sengeløse By, Sengeløse.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 24. februar 2005 udstykkes fra denne ejendom.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Ejendommen ligger i landzone og skal forblive i landzone. Ejendommen, der er noteret med landbrugspligt, er på 5,3 ha.

### § 4. Områdets anvendelse

Den nordlige del af ejendommen kan anvendes til dyrehospital med tilhørende dyrepension. Se bilag 2.

Dyrehospitalet retter sig mod behandling af mindre husdyr som hunde, katte og andre selskabsdyr.

Dyrepensionen retter sig mod hunde og katte, der er i behandling, men kan, i det omfang der er ledig kapacitet, benyttes til raske hunde og katte.

### § 5. Udstykning

Der er ikke mulighed for at udstykke ejendommen.

**§ 6. Veje og stier**

Al kørsel til og fra dyrehospitalet skal ske ad Snubbekorsvej. Se bilag 2. Den eksisterende grøft langs Snubbekorsvej skal rørlægges under den kommende ind- og udkørsel.

Af hensyn til trafiksikkerheden ved overkørslen til dyrehospitalet må beplantning m.m. ikke overstige 0,8 m i oversigtsområdet. Oversigtsområdet skal være 3 m bredt målt fra nærmeste asfaltkant og ind på matriklen. Oversigtsområdet skal strække sig 240 m i nord-østlig retning. Dette vilkår skal tinglyses på ejendommen. Høje-Taastrup Kommune er påtaleberettiget.

Ind- og udkørsel til boligerne syd for dyrehospitalet skal ske mod syd ad sidevejen til Snubbekorsvej.

**§ 7. Parkering**

Al parkering skal ske på egen grund.

Der skal være anlagt mindst 15 parkeringspladser i forbindelse med dyrehospitalet. Parkeringspladserne kan fordeles med 10-12 parkeringspladser til kunder og 3-5 parkeringspladser til ansatte.

Der skal være anlagt mindst 2 parkeringspladser ved boligerne syd for dyrehospitalet.

**§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

Dyrehospital med tilhørende dyrepension skal placeres som vist på kortbilag 2. Afstand til nærmeste nabobeboelse må ikke være mindre end 200 m.

Det samlede erhvervsareal for dyrehospital og dyrepension må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>, eksklusiv løbegårde.

Bebyggelsen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Ingen bygningsdel med undtagelse af skorstene og udluftningshætter må overstige 7,35 m over det omgivende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3,75 m til skæring med tag.

De to eksisterende boliger kan sammenlægges til én bolig ved at bygge de to boliger sammen. Boligarealet må efter sammenbygning ikke overstige 255 m<sup>2</sup>.

Under forudsætning af, at de to eksisterende boliger sammenlægges til én bolig, kan der enten indrettes én bolig på dyrehospitalets 1. sal eller i umiddelbar tilknytning til dyrehospitalet. Boligarealet må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Bebyggelsens udseende**

Bebyggelsen skal indpasses i landskabet og skal fremtræde velholdt. Byggeriets facader skal ske efter principperne i bilag 3 og 4.

Facaderne skal overvejende opføres af tegl og kan enten

fremstå i blank mur, som pudsede eller berappede facader. Enkelte facadepartier kan udføres af glas og træ.

Der må ikke etableres vinduesbånd, men vinduer skal isættes som ”hul i mur”.

Farver på facadeflader skal holdes inden for afdæmpede nuancer i hvid, grå, gul og rød.

Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader, og de skal dækkes med tegl, eternit bølgeplader, tagpap eller skifer.

Der kan sættes kviste og ovenlysvinduer i tagfladen.

I gavltrekanter kan der isættes vindue eller fransk altan.

Dyrepensionen kan etableres med fladt tag og anden tagbelægning, men skal i øvrigt opføres i samme materialer og farver som dyrehospitalet.

Det skal ved byggeriet sikres, at ingen bygningsdel virker reflekterende for omkringboende og trafikanter.

Erhvervsdelen må kun i nødvendigt omfang være oplyst og belyst efter lukketid.

## § 10. Skiltning

Skilte skal være anbragt i umiddelbar tilknytning til dyrehospitalet, og må ikke virke dominerende i landskabet.

Skilte må højst være 1 m højt og 1,5 m langt.

Skilte må ikke placeres over tag.

Der kan opsættes oplysningsskilte ved indkørsel. Oplysningsskiltets størrelse må højst være 0,25 m<sup>2</sup> og skal være rektangulært. Overkant af skilt må højst være 1 m over terræn.

Der må kun skiltes med navn, adresse og evt. logo. Der må ikke anvendes lys- eller neonskilte.

Skilte må ikke opstilles i strid med færdsels- og vejlovgivningen og må ikke hindre frie oversigtsforhold.

## § 11. Ubebyggede arealer

For at sikre at området får et ordentligt udseende skal der være en klar afgrænsning af arealer med forskellig anvendelse ved hjælp af skiftende belægninger så som græs, fliser, grus og asfalt.

Alle udendørs arealer skal holdes i ordentlig og ryddelig stand. Der må ikke være oplag, henstilles landbrugsmaskiner, uindregistrerede biler, containere eller lignende.

Hegn mod vej skal være levende hegn. Planter sammensætningen skal bestå af hjemmehørende arter, der er typiske for

området, som f.eks. eg, tjørn, poppel, vildæble, naur, benved.

## § 12. Landzonetilladelse

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35 som er nødvendige for at opføre ombygge og udvide områdets anvendelse til dyrehospital med tilknyttet dyrepension. Der kan i forlængelse heraf knyttes samme vilkår til en tilladelse efter lokalplanen som til en tilladelse i henhold til landzonebestemmelserne.

## § 13. Affaldshåndtering

Affaldshåndteringen skal være i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald.

## § 14. Lednings- og forsyningsanlæg

Der er ikke i dag mulighed for tilslutning til offentlig vand-, afløb- og varmforsyning. Vandindvinding og spildevandsrensning skal etableres efter Byrådets nærmere anvisning.

Ejendommen ligger i et nedsivningsområde. Al overfladevand skal søges nedsivet frem for ledt til kloak.

## § 15. Tilladelser fra andre myndigheder

Der skal indhentes tilladelse fra Københavns Amt i henhold til jordforureningslovens § 8 stk. 2, før der igangsættes bygge- og anlægsarbejde på ejendommen.

## § 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Den nye bebyggelse må ikke tages i brug før følgende forhold er opfyldt:

- at til- og frakørselsforholdene er etableret og tinglyst som foreskrevet i § 6,
- at de fornødne parkeringspladser er etableret, jf. § 7,

## § 17. Lokalplanens retsvirkninger

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

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detalje-*

### 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 be-

*rede 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.*

stemmelser 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.

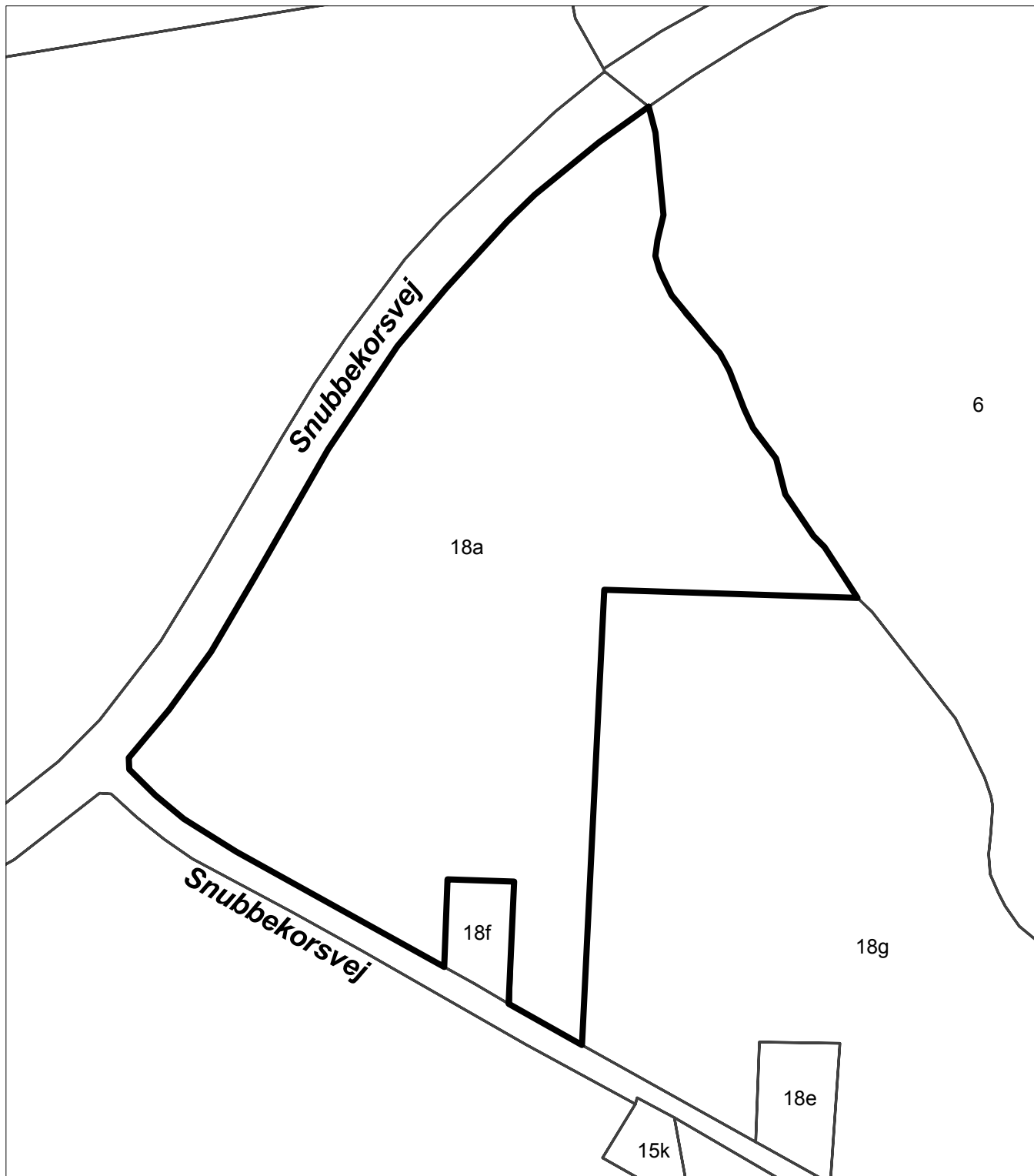
### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 24. januar 2006.

Michael Ziegler  
Borgmester


/

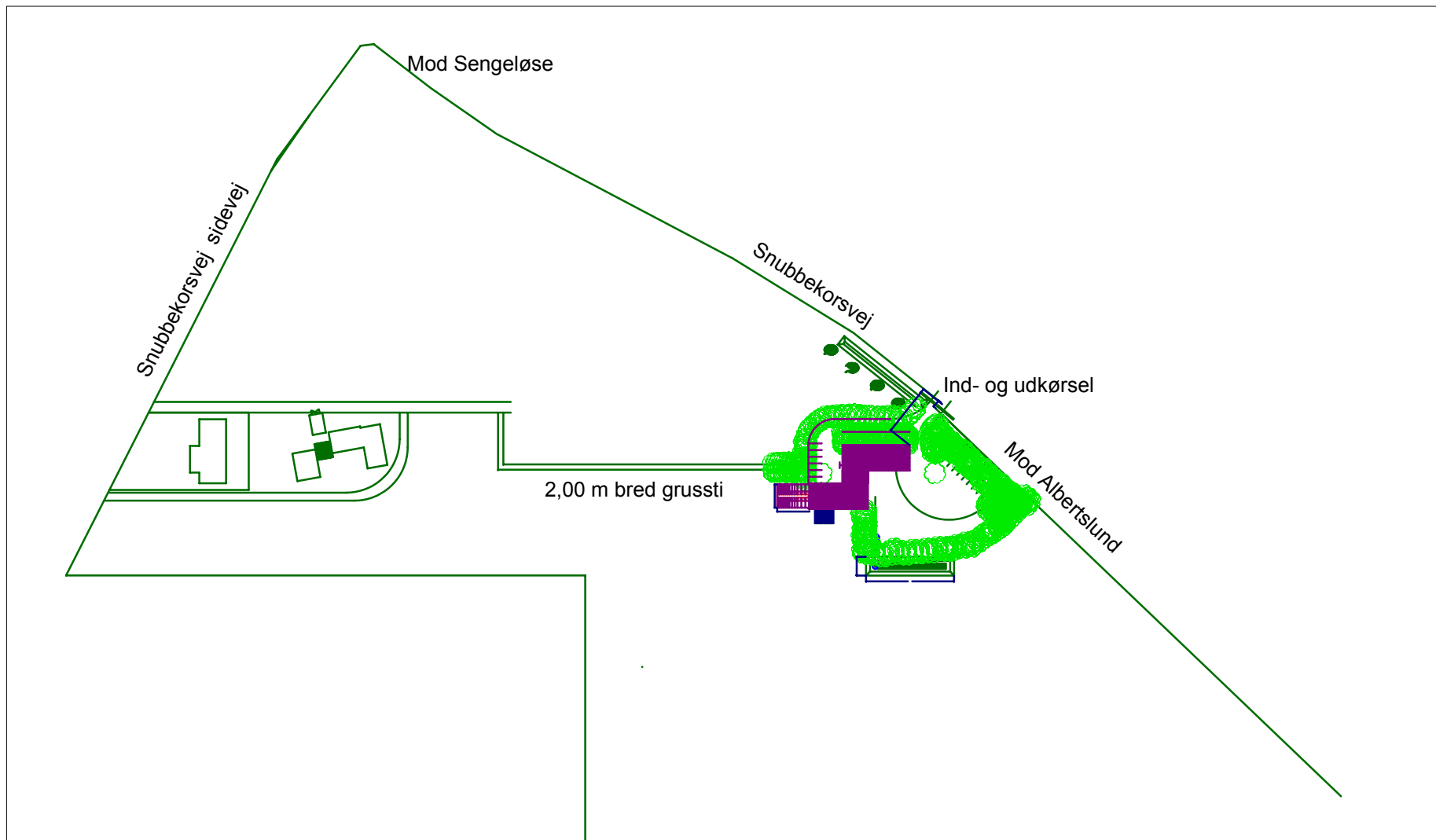
Jacob Nordby  
Teknisk direktør




 Lokalplangrænse

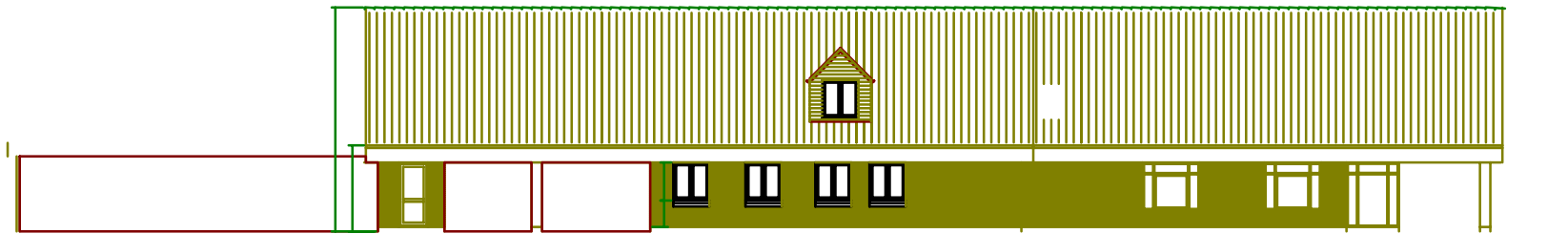
## Bilag 1

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 7.24 Matrikelplan	DATO MÅL JOUR.NR.	31-08-2005 1: 2500 887807



**Bilag 2**

	<b>Høje-Taastrup Kommune</b> Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14 Geodata		Telefon: 43 59 10 00 Lokal 1282
	Lokalplan 7.24 Situationsplan	DATO MÅL JOUR.NR.	30-09-2005 887807



Hundepension

Kattepension

Hovedindgang

**Facade mod vest**



Hovedindgang

Hundepension

**Facade mod øst**

**Bilag 3**



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

Lokalplan 7.24

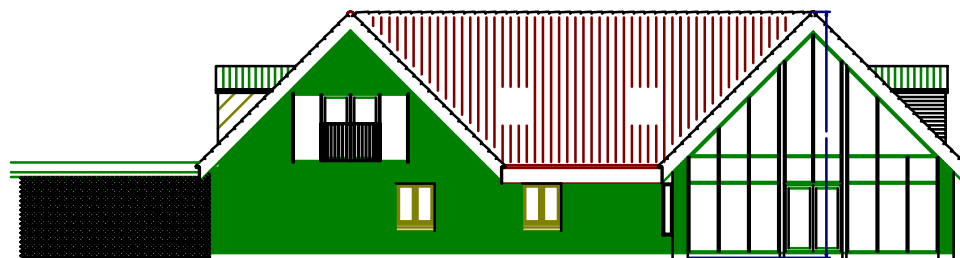
DATO 30-09-2005

Facade

MÅL

JOUR.NR. 887807

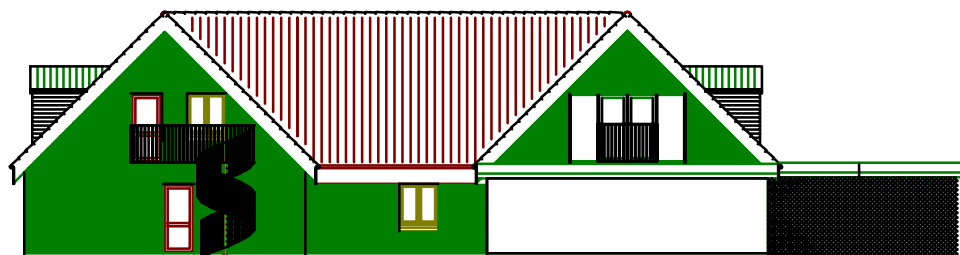




Hovedindgang

Hovedindgang

**Facade mod syd**



Hundepension

Kattepension

**Facade mod nord**

**Bilag 4**



**Høje-Taastrup Kommune**

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

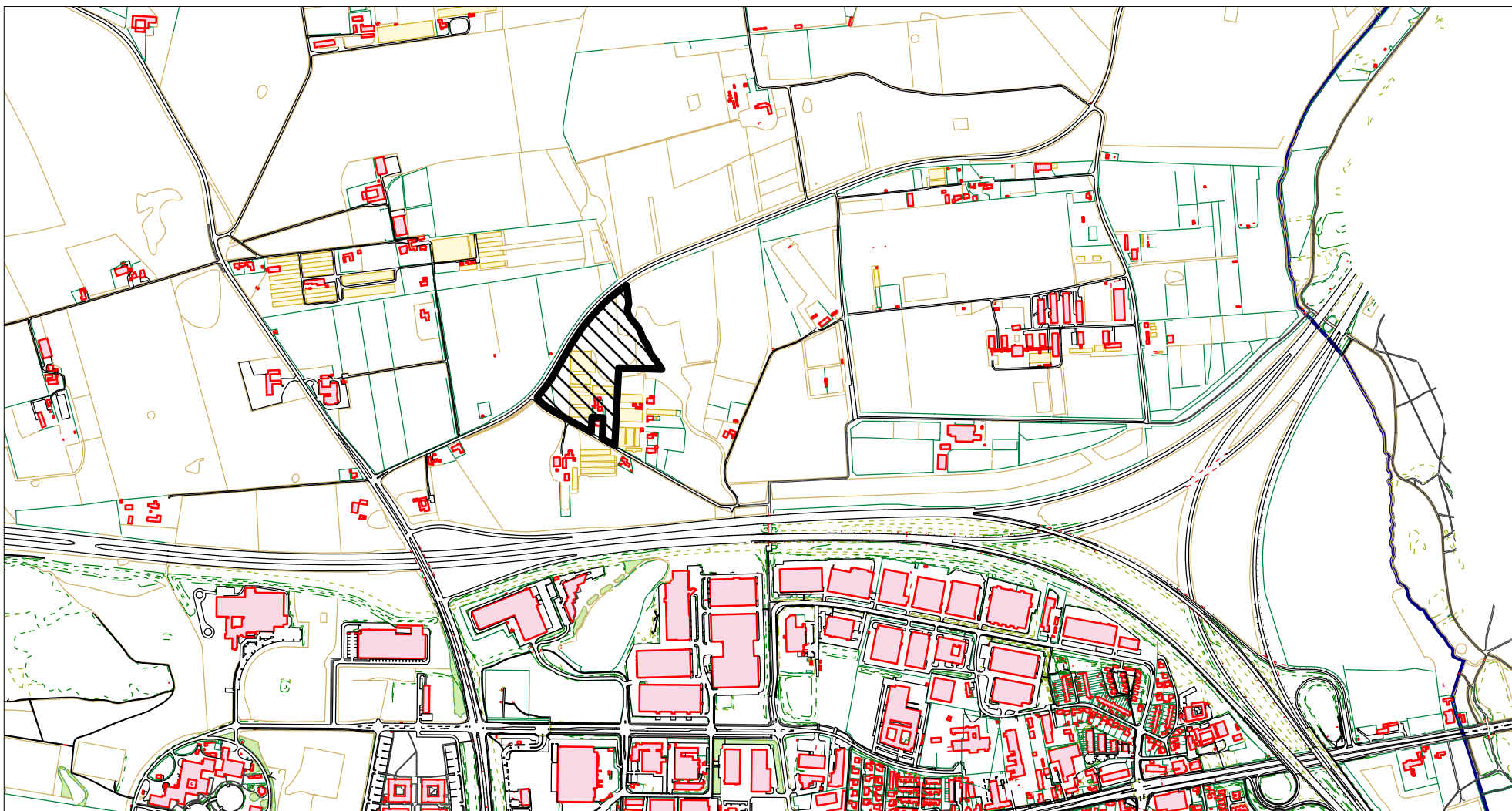
Lokalplan 7.24

DATO 30-09-2005

Facade

MÅL

JOUR.NR. 887807



## Bilag 5



### Høje-Taastrup Kommune

Bygaden 2, 2630 Taastrup, Postbox 14

Telefon: 43 59 10 00

Geodata

Lokal 1282

Lokalplan 7.24

DATO 30-09-2005

Oversigtskort

MÅL

JOUR.NR. 887807