



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 7.39

FOR KIRKESTIEN 26 I SENDELØSE

APRIL 2023

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelser efter anden lovgivning.....	11
Bestemmelser	12
§ 1. Formål	12
§ 2. Område og zonestatus.....	12
§ 3. Anvendelse	12
§ 4. Matrikulære forhold.....	12
§ 5. Vej, sti og parkering	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 8. Skiltning og belysning.....	12
§ 9. Ubebyggede arealer	13
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 11. Grundejerforening	13
§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	13
§ 13. Ophævelse af servitutter	13
§ 14. Retsvirkninger	13

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Forord

Hvad er en lokalplan?

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 2-8 uger afhængig af planens karakter. 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 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.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for en daginstitution på Kirkestien 26 i Sengeløse, samt fastholde muligheden for bolig i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter Kirkestien 26, der ligger i den nordvestlige del af i Sengeløse. Lokalplanområdet ligger i et åben-lav boligområde ud mod det åbne land. Lidt nord for området er det fredede område Vasby mose. Der er i dag én bolig på ejendommen.

Området omfatter del af matrikel 3i, Vasby By, Sengeløse, som ligger inden for byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal muliggøre etablering af en daginstitution samt fastholde anvendelsen til bolig.

Den eksisterende lokalplan 7.06.1 fra 1981 er stadig gældende for ejendommen. Denne lokalplan supplerer den eksisterende lokalplan.

Bebyggelse

Bebyggelse inden for området reguleres i eksisterende lokalplan 7.06.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet af den del af ejendommen, der er beliggende i byzone.

Opholdsarealer

Der skal etableres en have i tilknytning til boligen. Derudover er der krav til, at der skal etableres en legeplads i tilknytning til daginstitutionen inden for lokalplanområdet, som ligger i byzone.

Kirkestien 26 er en stor ejendom beliggende ud til det åbne land, og en stor del af ejendommen er beliggende i landzone uden for lokalplanområdet. Store dele af den nordlige del af ejendommen er fredet. Det fredede område kan ikke anvendes til intensiv anvendelse såsom boldbane eller anden intensiv udeleg.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kirkestien ad den eksisterende indkørsel.

Der skal anlægges mindst 2 bilparkeringspladser til boligen og mindst 8 bilparkeringspladser til daginstitutionen.

Parkeringspladserne skal anlægges inden for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet at planerne er screeningspligtige, da planerne muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg 3 muliggør en tilføjelse til anvendelsen i form af daginstitution. Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Støjgener

Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes på både facader og opholdsarealer.

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede.

Risiko for oversvømmelse

Der er ikke problemer med overfladevand i området. Planerne giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura 2000-område er Sengeløse/Vasby moser, der ligger lige nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet anvendes i dag til bolig. Da lokalplanen tilføjer mulighed for daginstitution, vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er en stor ynglebestand af Spidssnudet Frø i vandhullerne lige nord for lokalplanområdet, og græsarealer, have, mv. indgår som en del af rasteområdet. Det er kommunens vurdering at etablering af en daginstitution ikke vil have nogen negativ påvirkning for bestanden af Spidssnudet Frø.

Naturbeskyttelse

En mindre del af ramme planområdet er udpeget til naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget tilføjer muligheden for daginstitution inden for området. Kommunen vurderer, at der er tale om en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

Det er kommunens vurdering, at den ændrede anvendelse ikke vil have nogen negativ indvirkning på de naturinteresser, der er i området. Store dele af arealet anvendes i dag til privat have og ændringen betyder, at der er mulighed for at etablere en legeplads i haven.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Der er ikke bygge- eller beskyttelseslinjer inden for området.

Elanlæg

Ca. 50 meter nord for planområdet er den eksisterende 132 kv luftledning HL1252 Vejleå-Kamstrup. Den senere arealudnyttelse skal indrettes med hensyn til elanlæggets tilstedeværelse. Det betyder blandt andet at respektafstande skal overholdes, og at der langs luftledningen er sikret en servitut.

Planområdet ligger ikke indenfor servitutarealet.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Den nærmeste produktionsvirksomhed ligger ca. 100 meter fra lokalplanområdet.

Muligheden for daginstitution på ejendommen vil ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionsvirksomheder.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S Vandværk, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervs-mæssige formål.

Området er derudover omfattet af Nybølle Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 4.B.1 Boligområde Sengeløse vest.

Området er udlagt til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 25 og der kan bygges i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelse. Lokalplanen ledsages af et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget tilføjer den specifikke anvendelse daginstitution.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Lokalplaner i området

Lokalplan 7.06.1

Området er omfattet lokalplan 7.06.1 for et område i den nordvestlige del af Sengeløse fra november 1983. Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse i 1,5 etage og en maksimal bebyggelsesprocent på 25 beregnet for den del af ejendommen, der er beliggende i byzone.

Lokalplan 7.39 muliggør en daginstitution med tilhørende parkeringsnorm. Herudover fastsætter lokalplanen at området ikke må udstykkes.

Lokalplan 7.06.1 er fortsat gældende.

Spildevandsplan

Området skal separatloakeres hvilket betyder, at spildevand og regnvand adskilles.

Håndtering af spildevand

Bebyggelse inden for området tilsluttes spildevandskloakering.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres og forsinkes i overensstemmelse med spildevandsplanen og tilkobles offentligt system.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Høje Taastrup Fjernvarme A.M.B.A forsyningsområde.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der er ikke nogen servitutter, der er vurderet uforenelige med denne lokalplan.

Landzonetilladelse

Lokalplanområdet omfatter ikke hele Kirkestien 26. Den resterende del af ejendommen er beliggende i landzone. I henhold til Planlovens § 35, stk. 1, må der i landzonen ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

I forbindelse med ibrugtagen skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

Museumsloven

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper eller bygge- og beskyttelseslinjer i og omkring området.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet ligger i byzone, men en stor del af ejendommen uden for lokalplanområdet er i landzone. Hele ejendommen er underlagt bestemmelser om landbrugspligt. Indretning af daginstitution kræver en tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse og daginstitution

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matrikel 3i, Vasby By, Sengeløse.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til én åben-lav helårsbolig samt én daginstitution på højst 100 m².

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

§ 4. Matrikulære forhold

4.1 Udstykning

Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til området fra Kirkestien.

5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 p-pladser til boligen
- 8 p-pladser til daginstitutionen

Parkeringspladserne skal være inden for lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Reguleres i lokalplan 7.06.1.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Reguleres i lokalplan 7.06.1.

§ 8. Skiltning og belysning

Reguleres i lokalplan 7.06.1.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Legeplads til daginstitution

Udover hvad der reguleres i lokalplan 7.06.1, skal der anlægges en legeplads til daginstitutionen inden for lokalplanområdet.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2.

10.2 Støj

Ny bebyggelse og ændret anvendelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Grundejerforening

Reguleres ikke.

§ 12. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt

Den eksisterende lokalplan ophæves ikke.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Der er ikke servitutter, der ophæves.

§ 14. 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 (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

Forslag til lokalplan var offentligt fremlagt fra den 27. januar 2023 til den 26. februar 2023.

Lokalplanen er vedtaget af Byrådet den 19. april 2023.

Kurt Scheelsbeck
fungerende borgmester

/

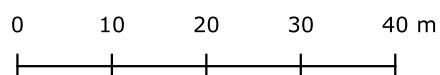
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold



□ Matrikelskel

▭ Lokalplanafgrænsning





Annoncering af lokalplan 7.39 på kommunens hjemmeside den 2. maj 2023

Endelig vedtagelse af lokalplan 7.39 for Kirkestien 26 i Sengeløse og tillæg 3 til Kommuneplan 2021

Byrådet har den 19. april 2023 vedtaget endeligt lokalplan 7.39 for Kirkestien 26 i Sengeløse og tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 7.39 giver mulighed for at lokalplaneområdet også kan anvendes til daginstitution og fastholder muligheden for bolig. Der er sat krav til, at der skal anlægges 8 bilparkeringspladser og en legeplads i tilknytning til daginstitutionen. Derudover er det præciseret i lokalplanen, at lokalplanområdet ikke kan udstykkes yderligere.

Den eksisterende lokalplan 7.06.1 fra 1981 vil fortsat være gældende for ejendommen. Lokalplan 7.06.1 fastlægger de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det nye planforslag supplerer den eksisterende lokalplan.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021

Tillæg 3 til kommuneplanen er udarbejdet for at muliggøre daginstitution inden for området.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 27. januar 2023 til den 26. februar 2023.

Der indkom 5 hørings svar i høringsperioden, som gav anledning til enkelte tilføjelser og ændringer i lokalplanen.

Sagsfremstillingen kan ses på kommunens hjemmeside.

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 2. maj 2023 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen (HTK.dk/hoeringer) og på plandata.dk.

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Klagevejledning

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med mitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og kr. 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.