

Miljøscreening af lokalplan 7.18.4 og tillæg 9 til kommuneplan 2014

Sag nr.: 15/4592

Doknr: 54384-15

Byrådet har besluttet at udarbejde lokalplan for et område beliggende landsbygaden 2 i Sengeløse.

Matrikel: 14 I Sengeløse By, Sengeløse.

Lokalplanen får betegnelsen 7.18.4.

Lokalplanen forudsætter vedtagelse af tillæg til kommuneplan 2014.

Tillægget får nr. 9, og det af tillægget omfattede område får rammebetegnelsen 4131.



Planområdet ligger på hjørnet af Landsbygade og Ole Rømers Vej

Planernes indhold

Lokalplan 7.18.4 og tillæg 9 til kommuneplanen omfatter et område på 1067 m².

Lokalplan og kommuneplantillæg udlægger området til helårsbeboelse, åben, lav boligbebyggelse. Planen vil fastlægge bestemmelser for byggeriets udformning og omfang, som er almindelige for parcelhusområder. Lokalplanområdet vil få adgang over plejehjemmets parkeringsplads.

Formålet med lokalplanen

Området omfatter den tidligere bestyrelsesbolig til Sengeløse Plejecenter. Efter vedtagelse af lokalplanen vil ejendommen kunne udstykkes som en selvstændig matrikel og benyttes til almindelig helårsbeboelse.

Gældende planer

Området er i dag omfattet af lokalplan 7.18, delområde A3 og er beliggende indenfor kommuneplanens ramme 4130.

Ramme 4130 og lokalplan 7.18 udlægger området til "offentlige formål", "plejehjem og beskyttede boliger". Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 30 % i 1½ etage.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Lovgrundlag:

Lov nr. 939 af 3. juli 2013 om miljøvurdering af planer og programmer jf. lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Ifølge loven skal der foretages en miljøvurdering af lokalplaner og kommuneplantillæg, 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)

Redegørelse:

Planområdet skal benyttes til boligformål, og er ikke omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1 eller nr. 2. Det skal derfor vurderes, om planerne danner grundlag for aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør lovens § 3,stk.1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være krav om en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven. Vurderingen baseres på, at der i praksis er tale om en videreførelse af den hidtidige anvendelse, samt at planerne kun omfatter et mindre område. (Screeningsskema se nedenfor).

Afgørelse

Der udarbejdes ikke miljøvurdering for lokalplan 2.13.1.24.

Høring af berørte myndigheder

Miljøscreeningen har været til udtalelse hos:

- Miljømyndighed
- Naturmyndighed
- Vejmyndigheden

Screening af lokalplan 7.18.4 og tillæg 9 til kommuneplan 2014

Forkortelser i nedenstående skema:

N = naturmyndigheden, M = miljømyndigheden, V = vejmyndigheden, B = Byggemyndigheden, PL = planmyndigheden, U = udviklingsafdelinge

	Ikke aktuelt/ Ikke indvirkning på miljøet	Nogen indvirkning på miljøet	Væsentlig indvirkning på miljøet	Bidragydere	Begrundelser/bemærkninger:
Kultur, Landskab og bymiljø					
Byarkitektonisk værdi F.eks. Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.	X			PL	Bebyggelsen er beliggende i tilknytning til plejecenteret udenfor den gamle Sengeløse landsby.
Landskabsarkitektonisk værdi F.eks. Værdifuldt landskab, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning. sløring af landskabstræk, herunder: - Skovbryn, gravhøje, kirker, ådal - Afgrænsning af byen til det åbne land	X			PL/B	Området er beliggende ud til det åbne land, på den anden side af Åges Holms Vej. Men bag en beplantet støjvold.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.	X			PL/B	Den eksisterende bolig er opført i 1973 og har ikke høj arkitektonisk værdi.
Kulturliv Påvirkning af kulturliv?	X				Parcelhus.
Grønne områder og beplantning F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område?	X			PL/N	Området er afgrænset af en indhegnet villahave. Der stilles ikke særlige krav til beplantning.

Naturbeskyttelse					
Beskyttede dyrearter F.eks. Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter (bilag IV), Natura 2000 områder, EF-habitatområder. Rødlistede plante- og dyrearter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Eksempelvis spærring af: - faunapassager og spredningskorridorer - begrænsning af biologisk kerneområder	X			N	Den oprindelige anvendelse til bolig videreføres. Der sker derfor ikke ændringer i naturforholdene. Området ligger i en afstand på 700 meter fra Sengeløse Vasby Mose, der er Natura 2000 område.
Fredning Dispensation fra Fredningskendelse?	X				Ingen fredning
Beskyttede naturtyper F.eks. § 3- sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinje, Kirkebyggelinje, gravhøje. Særligt beskyttelsesområde. Er der fredskov?	X			N/B	Der er ikke beskyttede naturtyper indenfor området.
Skovrejsning F.eks. skabes eller fjernes der skov?	X			PL/B	Området er beliggende i byzone.
Miljøpåvirkning af omgivelserne					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	X			M	Naboarealerne øst for Ole Rømers Vej dyrkes landbrugsmæssigt. Der er godt 30 meter fra lokalplanens afgrænsning til nærmeste markskel.
Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboer og trafikanter.	X			PL/V	Der må ikke anvendes reflekterende materialer i bebyggelsen eller skiltes.

<p>Skygge og udsigt</p> <p>Gener for omkringboende i form af skygge fra bygninger eller reduceret udsigt.</p>	X				Nærmeste naboer er de beskyttede boliger nord for området. De beskyttede boliger har haver mod øst. Det vurderes derfor, at der ikke bliver generende skyggevirksomhed.
<p>Jord</p> <p>F.eks. Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.</p>	X			M	Ingen kortlagt jordforurening. Ændret arealanvendelse til bolig og evt. opførelse af ny bolig kræver dokumentation for, at overjorden ikke er forurennet jf. § 72b i Jordforureningsloven.
<p>Terrænregulering</p> <p>større jordarbejder med overskudsjord:</p> <ul style="list-style-type: none"> - flytning af jord over matrikelgrænser eller ejendomsskel - flytning af jord fra landzone til byzone eller omvendt - deponering af jord, herunder støjvolde 	X				Lokalplanen giver ikke mulighed for større jordarbejder. Der er et terrænfald over ejendommen på ca. 1 meter, som delvist er optaget i en mindre skrænt i den østlige afgrænsning.
<p>Grundvand</p> <p>F.eks. Afstand til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.</p>	X			N	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 (bestyrerbolig 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 da der i praksis er tale om en videreførelse af den oprindelige arealanvendelse, og ikke sker nyudlæg eller byudvikling, er den statslige udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 overholdt.
<p>Overfladevand</p> <p>F.eks. udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb/grøfter/dræn eller naboarealer</p>	X			M	Privat parcelhushave have.

Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, renselanlægskapacitet, betydning for gældende spildevandsplan?	X			N	Området anvendes til enfamiliehus. Området er separatkloakeret.
Støj og vibrationer F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj!		X		M/V	Området er beliggende tæt på to relativt trafikerede landeveje. Ågesholmsvej og Ole Rømers Vej. Ved nybyggeri skal det sikres, at vejledende grænseværdier for støj overholdes.
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	X			M	Boligformål. Ligger tæt på landbrugsarealer, der kan under visse omstændigheder kan forårsage lugt-emission
Trafik og Transport					
Sikkerhed/tryghed ændrede trafik mønstre i form af: - fordeling af trafiktyper - Oversigtsforhold - Hastighed - Oplevelse af tryghed	X			V	Der er ikke offentlige trafikarealer indenfor området..
Trafikafvikling/-kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport, handicappede og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?	X			V	Området får kørende adgang over plejecenterets parkeringsplads. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at etablere egen overkørsel til Landsbygaden. Trafikken til ejendommen vil være meget begrænset. Området ligger tæt på busstoppested.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	X			PL	Enfamiliehus på relativt stor grund.
Energiforbrug	X			M	Hus opført i 1972. Ved nybyggeri skal nye energikrav opfyldes.
Vandforbrug	X			M	Enfamiliehus.
Produkter, materialer, råstoffer	X			M	Evt. nedrivning og bortskaffelse af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse til beboelse.
Affald Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer. Betydning for gældende affaldsplan?	X			M	Husholdningsaffald, haveaffald.

Sundhed					
Eksempelvis belastningsfaktorer som: - støj fra trafik eller tekniske anlæg eller arrangementer/aktiviteter, - luft- og lugtforurening - stresspåvirkning.	X			PL	En del støj fra omgivende landeveje. Ikke tæt på erhvervsområder ud over landbrug.
Boligmiljø F.eks. Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere. Kriminalitet og tryghed?		X		PL	Almindeligt parcelhus. Nabo til plejecenter og beskyttede boliger. Nærmeste butik udenfor gåafstand. Isoleret beliggenhed.
Demografiske forhold Ændring i form af: - Arbejdspladser - Bosætning	X				Plejecenterets personale mister umiddelbart en mulighed for at bo på centerets område.
Friluftsliv/rekreative interesser F.eks. skaber planen mulighed for udendørsophold – herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser. F.eks. boldbaner, parker mv. Etablering/sløjfning/ændring af rekreative stier?	X			PL	Privat have.
Svage grupper F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?	X			PL	Bygningsreglementets krav til indretning.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning Jf. f.eks. Risikobekendtgørelsen.	X			M	Boliganvendelse.
Økonomi					
Langsigtede økonomiske konsekvenser	X			U	Ingen kendte.
Erhvervsmæssige interesser	X			U	Ingen.
Øget beskæftigelse og jobskabelse	X			U	Ingen langsigtede.