

Unøjagtige foreløbige data

Unøjagtige foreløbige data

Unøjagtige foreløbige data

Unøjagtige foreløbige data

Skolebakken
Svellestræde
Skinnestræde
Remisen
Remisen



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.14

Etageboliger og rækkehuse

april 2021

INDHOLD

Lokalplan 4.42.14

REDEGØRELSE	4
Indledning	4
Områdets beliggenhed	4
Baggrund med lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	6
Områdets historie og eksisterende forhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Miljøforhold	11
Tilladelser fra andre myndigheder	12
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	14
§ 1. Lokalplanens formål	14
§ 2. Områdets afgrænsning	14
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	14
§ 4. Områdets anvendelse	14
§ 5. Parkering	14
§ 6. Bebyggelses omfang og placering	15
§ 7. Bebyggelsens udseende	16
§ 8. Ubebyggede arealer	17
§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg	19
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 11. Lokalplanens retsvirkning	19
Vedtagelsespåtegning	19

BILAG

- Bilag 1: Eksisterende forhold
- Bilag 2: Matrikelplan med delområder
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Facadeprincipper, etagebebyggelse
- Bilag 5: Facadeprincipper, rækkehuse
- Bilag 6: Facadeprincipper, parkeringshus
- Bilag 7: Facader
- Bilag 8: Principper for kantzoner
- Bilag 9: Volumener
- Bilag 10: Diagrammer – etager, indgange, facadebeklædning
- Bilag 11: Diagrammer – stiforløb, parkering, opholdsarealer
- Bilag 12: Soldiagrammer – sommersolhverv
- Bilag 13: Diagrammer - vintersolhverv

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 planområdets 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 4-8 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.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.42.14 omfatter et område benævnt Teglbakken i Hedehusenes nye bydel Nærheden. Bydelen Nærheden ligger syd og sydøst for Hedehusene Station.

Lokalplanens område er på ca. 15.700 m².

Baggrund med lokalplanen

Høje-Taastrup Kommune og Realdania By etablerede i 2013 et partnerskab NærHeden P/S med henblik på byudvikling af et område på 65 ha syd for Hedehusene Station. Parterne bag NærHeden ønsker at skabe et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad.

I foråret 2014 afholdtes et parallelopdrag for tre tværfaglige hold om en strategi og en fysisk plan for den nye bydel Nærheden i Hedehusene.

På baggrund af "Udviklingsplan for NærHeden, fremtidens forstad, oktober 2015" udarbejdede Høje-Taastrup Kommune lokalplan 4.42 - rammeplan for Nærheden i Hedehusene, som sætter de overordnede rammer for bydelen og for efterfølgende lokalplanlægning.

Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og ca. 8.000 indbyggere.



Nærhedens beliggenhed

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper samt "Læringsklyngen" - et kvarter til idræts-, lærings-, fritids- og kulturelle formål - og i mindre grad til kontor-, center- og boligformål samt "Loopet" - et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.14 ligger i det delområde, som i lokalplan 4.42 benævnes Stationskvarteret, og er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt "Teglbacken. Boliger – byggefelt 4.3 + 4.4, Nærheden".

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet benævnes Teglbakken med reference til den tidligere teglværksanvendelse i Nærheden Vest.

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål og parkeringshus.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, stier, intern vej samt parkering. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3. For delområderne 1 og 2 må den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 130 %.

Bebyggelse

Med lokalplanen sikres en varieret boligbebyggelse af både etagebebyggelse mellem 3 – 5 etager (delområde 1) og rækkehuse i 2 etager (delområde 2). Desuden skal der opføres et parkeringshus (delområde 3), hvor hovedparten af bilparkeringen etableres, og hvert rækkehus sikres et skur til opbevaring.

Der må opføres 166 lejligheder med et gennemsnitligt bruttoareal på ca. 80 m² og 26 rækkehuse med et gennemsnitligt bruttoareal ca. 115 m².

Ingen boliger må etableres med et bruttoareal under 55 m², og af 166 lejligheder må maksimalt 60 lejligheder gives et bruttoareal under 60 m². De resterende boliger etableres med et større areal.



Både etageboligerne og rækkehusenes primære facademateriale vil være tegl / mursten, der sikrer et sammenhængende udtryk og referer til områdets historie som tidligere teglværk. Teglstenene varierer i 3 farvenuancer mellem lys grå, lys brun og rød og vil komplimentere hinanden.

Facaden detaljeres med muredetaljer, der tegner et forløb af vertikale og horisontale bånd hen over facaderne. Hertil tilføjes alufelter og alu-rammer ved vinduer og omkring indgangspartier i en varm gylden farvetone. Ved enkelte vinduer fremtrækkes rammen.

Felter og rammer bidrager til at skabe et levende og elegant udtryk, og de skaber kontrast til murværket og giver varme til facaden.

Altaner udføres som stålaltaner med glasværn. Dækforkanten på altanen får samme varme gyldne farve i lighed med alu-felter og alu-rammer.



Eksempel på murdetaljer, fremtrukken ramme og græsarmering

Tagflader beklædes fortrinsvis med tagpap.

På etagebebyggelsen i 3 etager skal tagene lægges som sedumtage, og de resterende tage må lægges med sedum eller tagpap. Desuden må der placeres solceller på alle tagflader.

For at sikre en varieret bebyggelse skal både etageboligerne og rækkehusene sammenbygges i adskilte længer og placeres i forhold til hinanden således, at der dannes et afvekslende forløb af stier og gårdrum af forskellige størrelser.

Desuden skal rækkehusene og etageboligerne forskydes i forhold til hinanden indenfor hver længe, hvorved der opstår nicher, som giver variation i oplevelsen af bebyggelsen.



Parkeringshus

Facaderne på parkeringshuset udføres med metallameller i RAL-farve afstemt med farvenuancerne anvendt i boligbebyggelsen. Lamellerne vinkles og placeres med forskellig afstand, hvorved p-huset fremstår mere eller mindre åbent. Der tages højde for eventuelle gener fra bilernes lyskegler.

Basen og facadepartier omkring trappeopgange beklædes med mursten i lighed med boligernes facader.

Dette facadeudtryk vil sikre en visuel sammenhæng med boligbebyggelserne.

Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Udover anlæg af intern vej, stier, cykelparkeringspladser og enkelte bilparkeringspladser anlægges de ubebyggede arealer med private haver og forarealer til rækkehusene, terrasser til stuelejlighederne samt større arealer til fællesskab, ophold og leg.

Arealerne beplantes med en variation af hjemmehørende beplantning, som skaber biodiversitet og herlighedsværdi, f.eks. eg, fuglekirsebær, hunderose og ribs.

Hække sikrer afskærmning for parkeringspladser samt afgrænsning af cykelparkering og private haver.

Primære stier udføres med betonklinker, stier i gårdrum udføres med slotsgrus og øvrige flader udføres med belægningsfliser (f.eks. terrasser) samt græsarmering (parkeringspladser).

Belysningen vil fortrinsvis være nedadgående pullertbelysning i kombination med lysmaster, hvorved der sikres belysning uden gener for de omkringliggende boliger.

Til etageboligerne sikres der anlæg af 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoareal.

Cykelparkering til rækkehusene etableres på for- eller haveareal til det enkelte rækkehus. Øvrige pladser etableres primært på terræn og sekundært i kælder.

Der skal anlægges 1 bilparkeringsplads pr. bolig, hvoraf de fleste etableres i særskilt p-hus.

Områdets historie og eksisterende forhold

Nærhedens område syd for banen og vest for Sejlbjerg Allé er et tidligere industriområde, hvor A/S Hedehus-Teglværk stiftet i 1896 og nedlagt i 1980 lå. Det var den største industriarbejdsplads i Høje-Taastrup Kommune fra slutningen af Første Verdenskrig til 1971.



Ca. 1910

Der blev også produceret spændbeton, først i regi af teglværket siden med stiftelse af A/S Dansk Spændbeton, som i 1991 ændrede navn til Spæncom.

Produktionen ophørte i 2008 og produktionsanlæggene blev nedrevet i 2009.



Ortofoto 2007

I dag er alle bygninger og anlæg på de tidligere industriarealer vest for Sejlbjerg Allé fjernet, og en ny bydel Nærheden er ved at skyde frem.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2014

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3601.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område. Bl.a. indeholder rammelokalplanen bestemmelser om veje og omfang af opholdsarealer.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Med dispositionsforslaget, som ligger til grund for nærværende lokalplan, er det ambitionen, at projektet kan certificeres til DGNB Guld*.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

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

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".

*DGNB er en international anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed.

Affaldsplan

Høje-Taastrup Kommune har i oktober 2014 vedtaget Affaldsplan 2014-2024. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Affaldshåndteringen i lokalplanens område baseres på Høje-Taastrup Kommunes vejledende retningslinjer for nedgravede affaldssystemer.

Der skal etableres 2 affaldsstationer indenfor lokalplanområdet med hver 2 nedgravede affaldsbeholdere.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdets anvendelse vil derfor ikke medføre, at der er produktionsvirksomheder, som vil blive mødt med skærpede miljøkrav.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8.

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen gennemførte en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screening vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der blev derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Kommunen vurderede,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalplan til boliger
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.14 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støj og vibrationer

Støj

De vejledende grænseværdier på boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj, og 64 dB for jernbanestøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj og 52 dB for jernbanestøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (=

overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene.

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. gældende bygningsreglement.

Vibrationer

Såfremt byggelinje lægges minimum 50 m fra jernbanespor, vurderes det, at vibrationsgrænser overholdes.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Det formodes, at eventuelle fortidsminder inden for lokalplanens område er blevet ødelagt ved opførelse af tidligere byggeri og anvendelse.

Skulle der imidlertid i forbindelse med et jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 (jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014) standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

International naturbeskyttelse

Natura 2000

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura2000-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 natura2000-område.

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124) og 7 km øst for Natura 2000-området "Roskilde Fjord" (Habitatområde nr. 120). Det ligger ikke inden for oplande til Natura 2000-områderne.

På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rastekområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Ca. 400 meter sydøst for lokalplanområdet ligger "Salamandersøen", hvor der er en stor bestand af spidssnudet frø. Der er i forbindelse med rammelokalplanen for Nærheden (lp. 4.42) lavet en vurdering af Nærhedens betydning for bestanden, og på baggrund af den vurdering er der igangsat en række forskellige afværgetiltag, der skal sikre bestanden af spidssnudet frø i området. Der skal bl.a. etableres et permanent paddehegn ud mod

Sejlbjerg Allé. Indtil det permanente paddehegn er etableret, opsættes der midlertidige paddehegn.

Det er kommunens vurdering, at de tiltag, der er sat i værk af hensyn til bestanden af spidssnudet frø, medfører, at bestanden ikke påvirkes af projekter mv., der kan etableres efter denne lokalplan.

Kommunen har ikke kendskab til andre bilag IV-arter i eller nær ved lokalplanområdet.

Der er ikke registreret markfirben i kommunen og nærmeste kendte lokalitet er syd for Roskilde. Området er uden træer og vurderes ikke at kunne fungere som hverken yngle- eller rasteområde for flagermus.

Naturbeskyttelse

Ved eventuel fældning af træer skal Naturbeskyttelseslovens § 29a iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV-arter efter Habitatt direktivet (eksempelvis alle flagermusarter). Det samme gælder i forbindelse med nedrivning af bygninger.

Ligeledes skal "Bekendtgørelse 867 af 27. juni 2016 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." bl.a. iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes i visse perioder.

Jordforurening - V2

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurennet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål
- at sikre et parkeringshus
- at fastlægge omfang, beliggenhed og fremtræden af bebyggelse og ubebyggede arealer

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene 1 og 2 og omfatter følgende ejendom:

23d Kallerup Gde., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. oktober 2020 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og opdeles i tre delområder, jf. bilag 2.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til følgende:

- Delområde 1 til helårsbeboelse som etagehuse
- Delområde 2 til helårsbeboelse som rækkehuse
- Delområde 3 til parkering som parkeringshus

§ 5. Parkering

*Ved et fuldt udbygget område med 192 boliger skal der anlægges 4 handicappladser og 4 handicapbuspladser på terræn.

Bilparkering

Der skal anlægges minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig samt et passende antal handicappladser*.

Hovedparten af parkeringspladserne skal placeres i parkeringshus, og de resterende p-pladser samt handicappladser skal placeres på terræn, jf. bilagene 3 og 11.

Ingen af p-pladserne på terræn må overdækkes.

På ingen af de ubebyggede arealer herunder arealer, som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både, campingvogne samt uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

Cykelparkering

Delområde 1

Der skal etableres minimum 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. Hovedparten af cykelparkeringspladserne skal placeres på terræn, de resterende i kælder, jf. bilagene 3 og 11.

Cykelparkeringspladserne på terræn må kun etableres i 1 niveau.

Delområde 2

Cykelparkering til rækkehuse skal placeres på forarealet til det enkelte rækkehus, jf. bilagene 3 og 11.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering

*Der må opføres 166 lejligheder med et gennemsnitligt bruttoareal på ca. 80 m² og 26 rækkehuse med et gennemsnitligt bruttoareal ca. 115 m².

Ingen boliger må etableres med et bruttoareal under 55 m².

Bebyggelse skal opføres med en beliggenhed principielt som vist på bilag 3.

Etagehuse indenfor delområde 1 skal opføres i 3 blokke mod nordvest og 4 blokke mod sydøst. Rækkehuse indenfor delområde 2 skal opføres i 4 blokke mod sydvest.

Delområderne 1 og 2

Bebyggelsesprocenten for delområderne 1 og 2 må i alt ikke overstige 130 % for området under ét*.

I delområde 1 skal der opføres etagehuse.

Bebyggelsen skal opføres i 3 – 5 etager med altan eller terrasse til hver bolig, jf. bilagene 3, 9 og 10.

Sokkelhøjden må ikke overstige 1 m fra projekteret terræn til gulvkote.

Facadehøjde fra overkant sokkel må for

- etagehus i 3 etager ikke overstige 11 m
- etagehus i 4 etager ikke overstige 14 m
- etagehus i 5 etager ikke overstige 17,5 m

Højde på elevatorinddækning og afkasthætter for ventilation må ikke overstige 1,5 m over murkrone.

I delområde 2 skal der opføres rækkehuse.

Rækkehuse skal opføres i 2 etager, jf. bilagene 3, 9 og 10.

Facadehøjde fra overkant sokkel må ikke overstige 6 m, og højde til tagryg må ikke overstige 10 m fra projekteret terræn.

Til hver bolig i rækkehuse skal etableres et skur med et areal på minimum 3 m² og en højde på 2,5 m.

Orangeri

I hvert gårdrum indenfor delområde 1 kan der opføres et orangeri på 40 - 50 m².

Delområde 3, parkeringshus

*Forskydninger i halve etager

Parkeringshuset samlede grundareal må ikke overstige 1.325 m². Parkeringshuset skal opføres i 3 etager i en "split-level" konstruktion*. Tagetagen må være delvist uoverdækket.

Facadehøjden må udføres med en maksimal højde på 12 m.

Trappetårnets må udføres med en maksimal højde på 13,5 m og elevatorstårnet må udføres med en maksimal højde på 14,2 m målt fra gulv i p-husets stueage.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres i den østlige facade ud mod Skinnestræde, og adgang for gående skal etableres i både den øst- og den vestlige facade.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Boligbebyggelse

Facader

Den enkelte boligblok skal opdeles i forskudte enheder omkring adgangsparti, etagehuse skal desuden opføres i varierende højder, jf. bilagene 7, 9 og 10. Alle boliger skal gives enten altan eller terrasse.

Facader skal fremtræde med blødstrøgne teglsten i tre forskellige farver og med samme farve i den enkelte blok, jf. bilag 10.

Der skal udføres murdetaljer på facaden i vertikale og horisontale bånd samt alufelter. Desuden må der udføres felter med begrønning. Jf. bilagene 4, 5 og 7.

Skure skal beklædes med sortmalet trælistebeklædning.

Vinduer og døre skal udføres i træ /aluminium med udvendige rammer i farvetone afstemt med farvenuance på murværket. Enkelte vinduer skal omkranses af 150 – 200 mm dybe alu-rammer, således at vinduet gives en særlig markering.

Altaner skal udføres i stål og glasværn med ophæng i skråstivere i facaden. Dækforkant og bundplade males / lakeres i en varm gylden farve eller i samme farvetoner, som anvendes på vinduesrammerne.

Altaner til ophold skal gives en længde på 3 m – 4,5 m og en dybde på 1,5 m – 1,65 m.

Indgangspartier til etagehusene skal indrammes og overdækkes af en alu-ramme i en varm gylden farvetone. Overdækning skal som minimum være 500 mm dyb. Indenfor rammen skal facaden beklædes af samme alu-plade.

Tage på etagehuse og skure skal opføres som flade tage og på rækkehuse med saddeltag.

Tage på etageboliger i 3 etager skal lægges med sedum, jf. bilag 9. Øvrige tage skal lægges med tagpap eller sedum og der må placeres solceller.

Elevatortårne og lignende konstruktioner på tage skal inddækkes med tagpap.

Cykelparkeringspladserne må kun overdækkes med espartier eller sedumtag.

Parkeringshus skal opføres med facader af vinklede lameller i RAL-farver afstemt med farvenuancerne anvendt i boligbebyggelsen. Trappetårne og sokkel skal beklædes med samme mursten som på boligernes facader, jf. bilag 6.

I trappetårnenes facader skal indsættes et lodret vinduesbånd.

Det skal sikres, at lyskegler fra biler, som er parkeret i parkeringshuset, ikke er synlige ud gennem facaderne ved anvendelse af lukkede facadepartier eller lukkede autoværn med en højde på minimum 1,2 m.

Udvendig belysning ved ind- og udkørsel samt opgange skal udføres med armatur med nedadrettet lys og være væghængt.

Belysning i trappetårne må ikke være til gene for omkringliggende boliger.

Der må ikke sættes mastebelysning på tagetage.

§ 8. Ubebyggede arealer

Principiel koterings fremgår af bilag 3, +/- 1 m.

Delområderne 1 og 2

De ubebyggede arealer skal placeres og anlægges principielt som vist på bilagene 3, 8 og 11.

Det samlede opholdsareal skal udgøre minimum 30 % af etagearealet. Der skal minimum etableres et legeareal i hvert gårdrum.

Regnvand skal føres i rør og opsamles i nedgravede regnvandskassetter placeret i gårdrummene.

Der skal etableres 2 affaldsstationer indenfor lokalplanområdet med hver 2 nedgravede affaldsbeholdere samt en station til storskrald.

Bepantning, belægning og hegning

Opholdsarealer skal primært anlægges i en havekarakter med græs og forskellige plante-, buske- og træarter. Der kan anlægges nyttehaver i fællesarealer.

Bøgehække skal afskærme private haver, parkeringspladser og areal til storskrald.

Sargentæblehække skal afskærme cykelparkeringspladser på udvalgte steder.

Primære stier skal udføres med betonklinker, stier i gårdrum skal udføres med slotsgrus, og øvrige flader skal udføres med belægningsfliser eller komposittræ (f.eks. terrasser) og græsarmering (parkeringspladser).

Befæstet areal må ikke overstige 50 % af det ubebyggede areal.

Konstruktioner på legearealer skal fremstå ubehandlede eller i dæmpede neutrale farver.

Belysning

De ubebyggede arealer, herunder stier skal primært belyses med lav pullert belysning.

Denne belysning kan ved parkeringsarealer suppleres /erstattes med enkelte master med ikkeblændende belysning og med en lyspunkthøjde på maks. 4,5 m.

Skiltning

Der må ikke opstilles reklameskilte, pyloner og løse skilte som klapskilte og "beachflag".

Rækkehuse

Til hvert rækkehus skal der anlægges et forareal på minimum 18 m² og et haveareal på minimum 30 m² med et skur på minimum 3 m².

Hvor rækkehuse (længerne beliggende mod sydvest ud til vej) har egen parkeringsplads, udgør parkeringsarealet en del af havearealet.

Befæstelse

Fælles parkeringspladser skal befæstes med græsarmering.

Øvrige parkeringspladser til rækkehusene samt terrasser og arealer foran indgangspartier skal befæstes med fliser. Haver skal delvist belægges med fliser langs facaden og delvist med græs.

Hegning

Der skal plantes bøgehække i en maksimal højde på 1,8 m til afgrænsning af rækkehusenes areal mod fællesarealer og mellem de enkelte forhaver og haver.

Eventuelle trådhegn/ -net skal skjules i eller dækkes af levende beplantning.

Etagehuse

Til hver bolig i stueetager skal der anlægges et opholdsareal. Opholdsarealet skal gives en dybde på minimum 1,5 m og en bredde som følger lejlighedsskel.

Befæstelse

Opholdsarealer på terræn skal befæstes både med fliser og med plænegræs.

Hævede opholdsarealer ved bebyggelsen mod syd- og sydvest skal beklædes med fliser eller komposittræ.

Hegning

Ved arealer på terræn skal der plantes bøgehække i en maksimal højde på 1,8 m til afgrænsning mod fællesarealer og mellem de enkelte haver.

Eventuelle trådhegn/ -net skal skjules i eller dækkes af levende beplantning.

Hævede opholdsarealer skal afskærmes med værn i træ eller stål.

§ 9. Lednings- og forsyningsanlæg

Der er fastlagt et nord-sydgående servitutbæltet til forsyningsledninger.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege- og gangarealer samt parkeringspladser til den del af bebyggelsen, som skal ibrugtages, er etableret.

§ 11. Lokalplanens retsvirkning

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

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan til offentliggørelse.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 27. april 2021

Michael Ziegler
borgmester

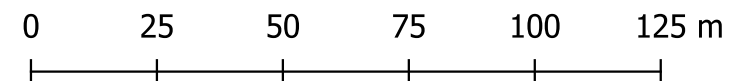
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

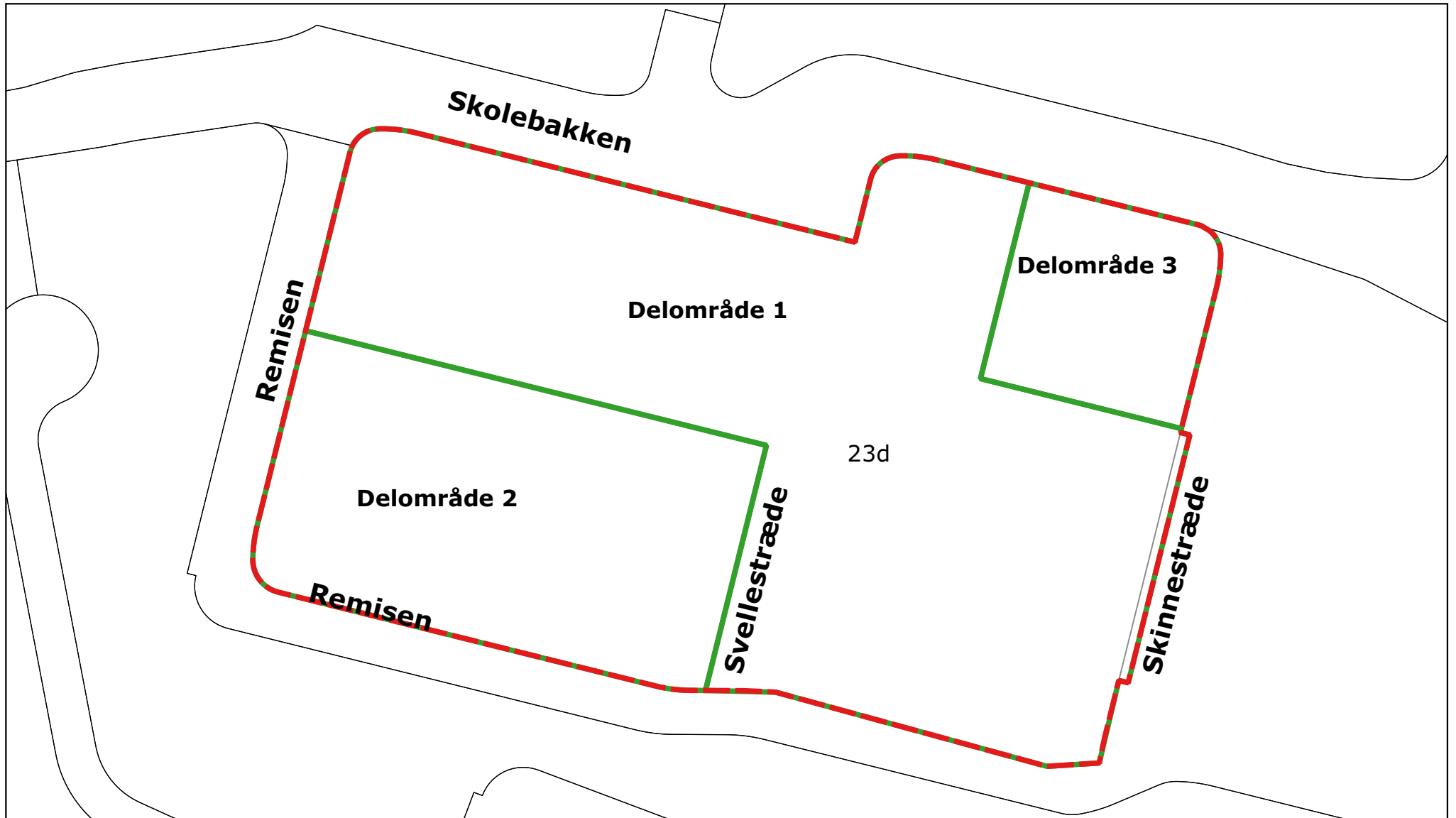
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold





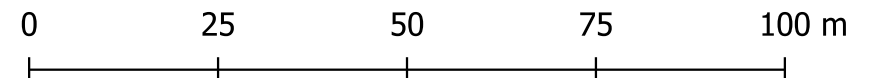
Lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse
 Delområde 3
Delområde 2



Kortbilag 4 - Facadeprincipper, etagebebyggelse



Facadeudsnit front (mod nord og Øst)



Facadeudsnit gård og ophold (mod Syd og Vest)



Facadekoncept gavle

Kortbilag 5 - Facadeprincipper, rækkehuse



Facadekoncept



Facade mod Syd



Facade mod Nord

Kortbilag 6 - Facadeprincipper, parkeringshus



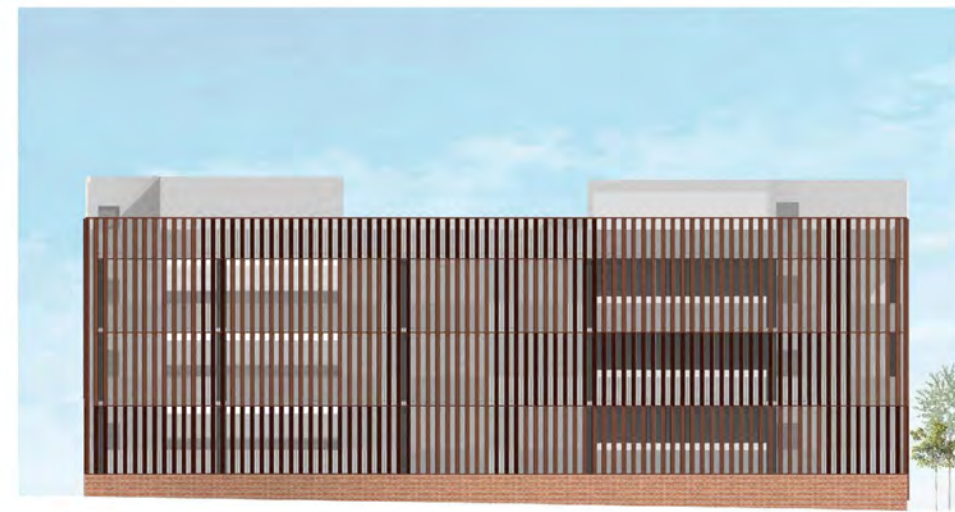
Facade mod Vest



Facade mod Syd



Facade mod Øst



Facade mod Nord

Kortbilag 7 - Facader



Sydfacade

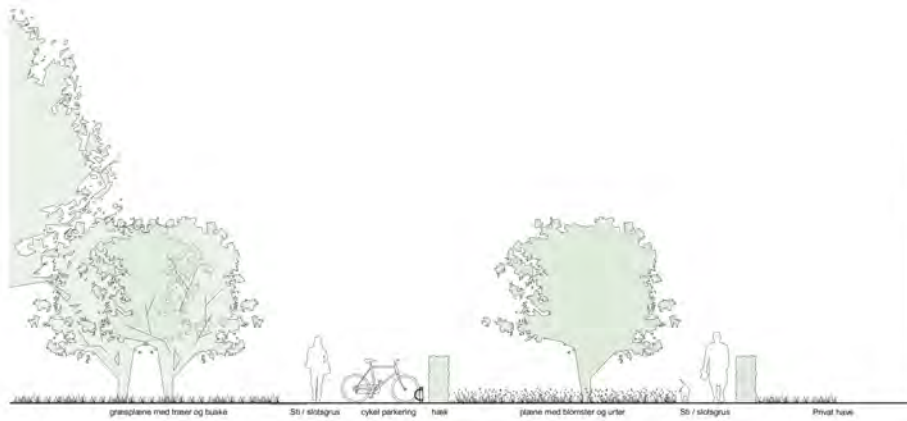


Nordfacade



Vest - Øst terrænsnit

Kortbilag 8 - Princip for kantzoner

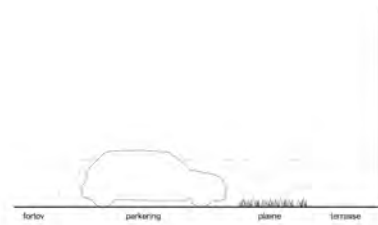


SNIT 2

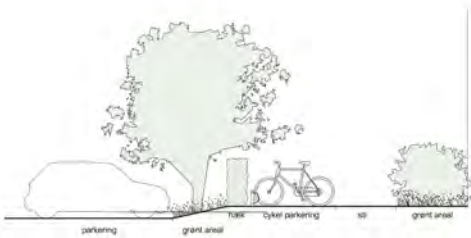


SNIT 1

Princip for kantzoner



SNIT 3

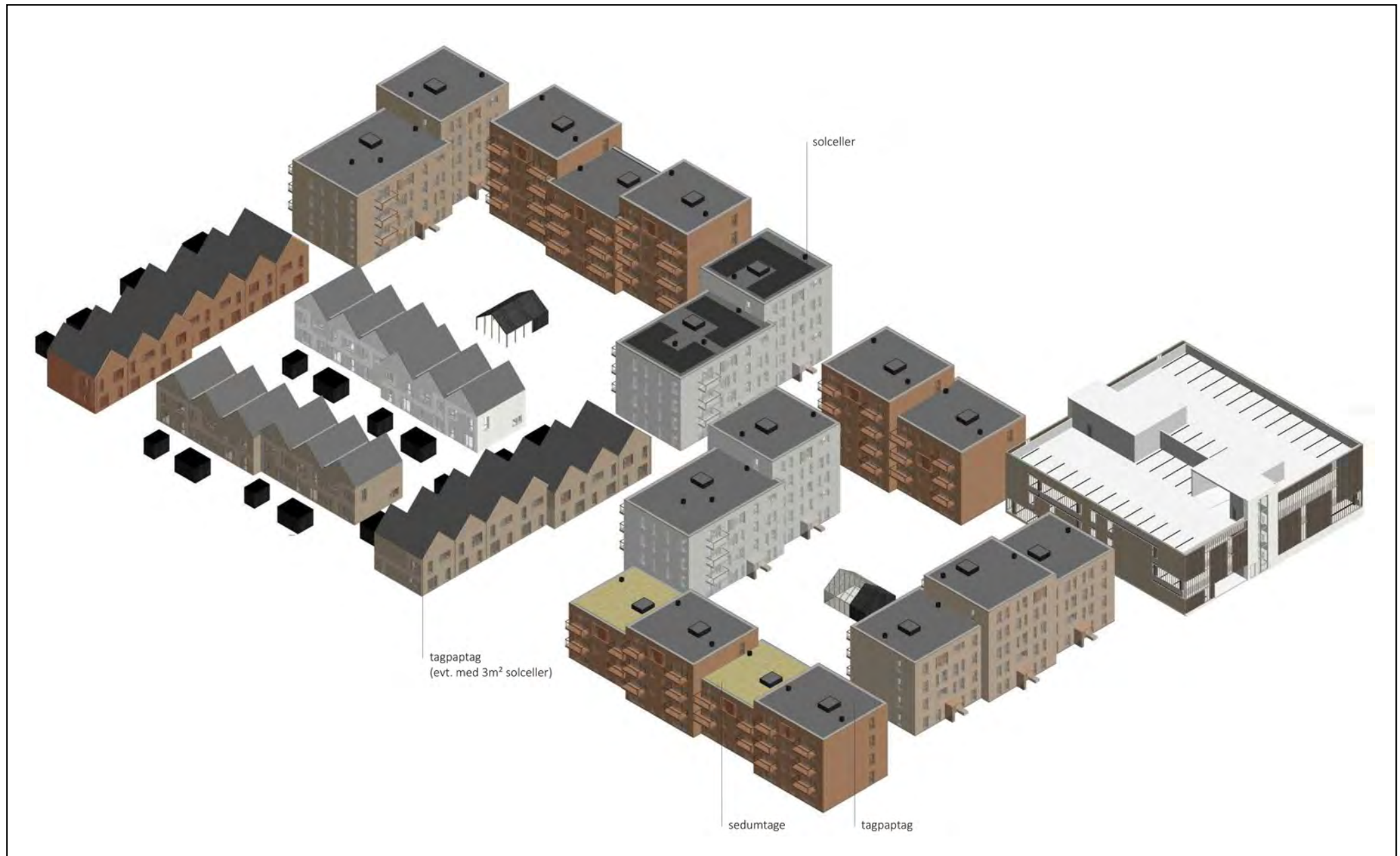


SNIT 4

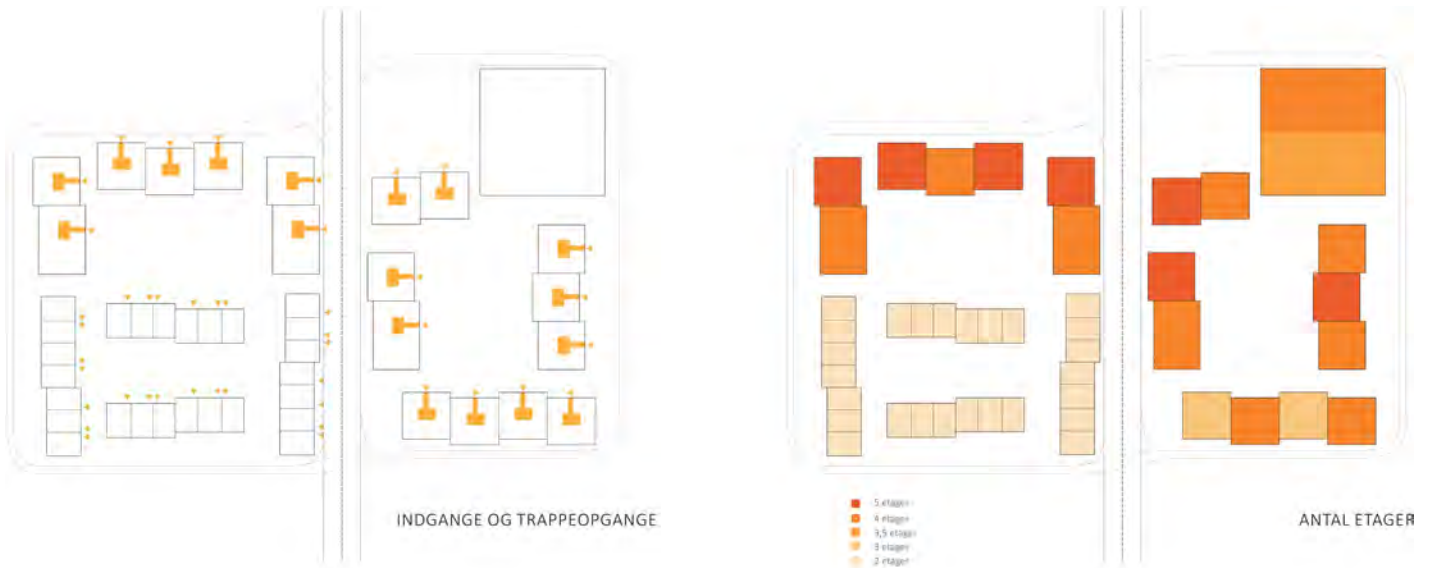
Princip for kantzoner



Kortbilag 9 - Volumener



Kortbilag 10 - Diagrammer – etager, indgange, facadebeklædning



Valget af de tre typer mursten er endnu ikke afklaret. Forslaget er at de tre typer mursten har forskellig farve, men harmonerer med hinanden i type og overflade. Metal overfladen har en varm gylden kobberfarve der harmonerer godt med alle tre typer mursten. Metal overfladen anvendes til altaner, indgangspartier, vinduesrammer og P-hus facadelameller.

Kortbilag 11 - Diagrammer – stiforløb, parkering, opholdsarealer, stiforløb



STIFORLØB FOR BLØDE TRAFIKANTER



Parkerig
Cykelparkerig

PARKERING PÅ TERRÆN
BILER OG CYKELPARKERING



Prival
Semiprival
Fælles
Vej
Forhave

PRIVATE, SEMIPRIVATE OG
FÆLLES ZONER

Kortbilag 12 - Soldiagrammer sommersolhverv



Kortbilag 13 - Soldiagrammer vintersolhverv

