

Kalkstræde



Dræsinen

Skolebakken

Hedevolden

Kongelysvej



Høje-Taastrup  
Kommune

**FORSLAG TIL**

# **LOKALPLAN 4.42.16**

**P-hus, Nærheden, byggefelt 4.2**

marts 2021

## INDHOLD

Lokalplan 4.42.14

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>3</b>
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed .....	3
Baggrund med lokalplanen.....	3
Lokalplanens formål og indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	6
Miljøforhold .....	7
Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
Midlertidige retsvirkninger .....	9
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	<b>11</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	11
§ 2. Områdets afgrænsning .....	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	11
§ 4. Områdets anvendelse .....	11
§ 5. Bebyggelses omfang og placering.....	11
§ 6. Bebyggelsens udseende .....	12
§ 7. Lednings- og forsyningsanlæg.....	12
§ 8. Lokalplanens retsvirkning.....	12
Vedtagelsespåtegning .....	13

## BILAG

- Bilag 1: Eksisterende forhold
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Nord- og sydfacade
- Bilag 5: Øst- og vestfacade

## 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, bygges 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 4.42.16 omfatter et område i den nye bydel Nærheden i Hedehusene. Bydelen Nærheden ligger sydøst for Hedehusene Station.

Lokalplanens område er på ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

### 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 – og "Loopet" et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.16 ligger i det delområde, som i lokalplan 4.42 benævnes Stationskvarteret, og er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt for et parkeringshus i byggefelt 4.42.

### **Lokalplanens formål og indhold**

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til parkeringshus. Der skal etableres ca. 255 bilparkeringspladser samt 4 parkeringspladser til motorcykler.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af bebyggelsen.



Facader skal opføres som en åben struktur og beklædes med semitransparente metalplader/lameller/strækmetal. Der skal sikres en variation i facaderne ved brug af forskellige mønstre, varierende tæthedsgrad, skift i mønsterretning og evt. brug af åbne felter.

Facader udføres i metal og skal have en mørk, varm kulør og være perforeret i en åbningsgrad på min. 50 % således, at luft kan passere samtidig med, at maskerne skråtstilles for at hindre lysgener fra køretøjer. Nordfacaden kan udføres mere åben end de øvrige facader. Facaden føres op over betonautoværn i en højde af min 1,5 m over øverste gulvkote.

Facaderne kan begrønnes, men begrønningen skal begrænses til de nedre niveauer for at sikre en tilstrækkelig åbningsgrad.

Trappetårnene må udføres i beton.

Taget på trappetårne og evt. rampeoverdækninger skal belægges med tagpap og beton/asfalt, og der må etableres solceller på tag.

For at undgå lysgener skal belysning ved ind- og udkørsel samt opgange udføres med armatur med nedadrettet lys og være væghængt.

Med undtagelse af markering af ind/udkørsel og flugtveje tillades ikke skiltning på facade.

#### **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 har tilslutningspligt til fjernvarme.

#### **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.

### **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".

### **Affaldsplan**

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. 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.

### **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*

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

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

(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.

#### **Tilladelser fra andre myndigheder**

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 parkering
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.16 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.

#### Vibrationer

Vibrationslinjen fra jernbanen løber ind i parkeringshusets bygning med ca. 1,2 m mod nord.

#### **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 rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

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

Ca. 500 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, op sættes der midlertidige paddehegn.

Det er kommunens vurdering, at de tiltag, der er sat i værk af hensyn til bestanden af spidssnudet frø i området, 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 Habitatdirektivet (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 forurenede

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurenede 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.

#### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den

eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

## 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 parkering
- at fastlægge omfang og fremtræden af bebyggelse

### § 2. Områdets afgrænsning

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

Del af 1rg Kallerup Gde., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18. januar 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

### § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

### § 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til parkering i parkeringshus.

Der skal etableres ca. 255 bilparkeringspladser samt 4 parkeringspladser til motorcykler.

### § 5. Bebyggelses omfang og placering

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

Parkeringshuset samlede grundareal må ikke overstige 1.700 m<sup>2</sup>.

\*Forskydninger i halve etager

Parkeringshuset må ikke opføres i mere end 8 niveauer som en "split-level" konstruktion\*.

Niveau 1 kan anlægges delvist under terræn.

De to øverste niveauer skal opføres uden overdækning.

Totalhøjden må ikke overstige 11 m, inkl. 1,5 m værn målt fra fastlagt niveauplan.

Højde på trappe-/elevatortårne må ikke overstige 4 målt fra øverste parkeringsdæk og fra næstøverste parkeringsdæk.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres i østfacade, og adgang for gående skal etableres både i øst- og vestfacade.

## **§ 6. Bebyggelsens udseende**

Facader skal opføres som en åben struktur og beklædes med semitransparente metalplader/lameller/strækmetal.

Pladerne skal have en mørk, varm kulør og være perforeret i en åbningsgrad på min. 50 % og skråstillede masker.

Nordfacaden kan udføres mere åben end de øvrige facader.

Facaden skal føres op over betonautoværn i en højde af min 1,5 m over øverste gulvkote.

Facaderne kan begrønnes på de nedre niveauer.

Trappe-/elevatortårne må udføres i beton og beklædes med metalplader.

Taget på trappe-/ elevatortårne og evt. rampeoverdækninger skal belægges med tagpap og beton/asfalt, og der må etableres solceller på tag.

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

Der må ikke sættes mastebelysning på uoverdækkede etager.

Med undtagelse af markering af ind/udkørsel og flugtveje tillades ikke skiltning på facade.

## **§ 7. Lednings- og forsyningsanlæg**

I forbindelse med parkeringshus etableres en faskine med opsamling i nederste niveau. Afledning fra faskine tilkobles forsyningsledning mod øst.

## **§ 8. 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**

Høje-Taastrup Byråd har den 23. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 4.42.16 for et parkeringshus.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 29. marts 2021 til 25. april 2021.

Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

## Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



 Lokalplangrænse


## Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse

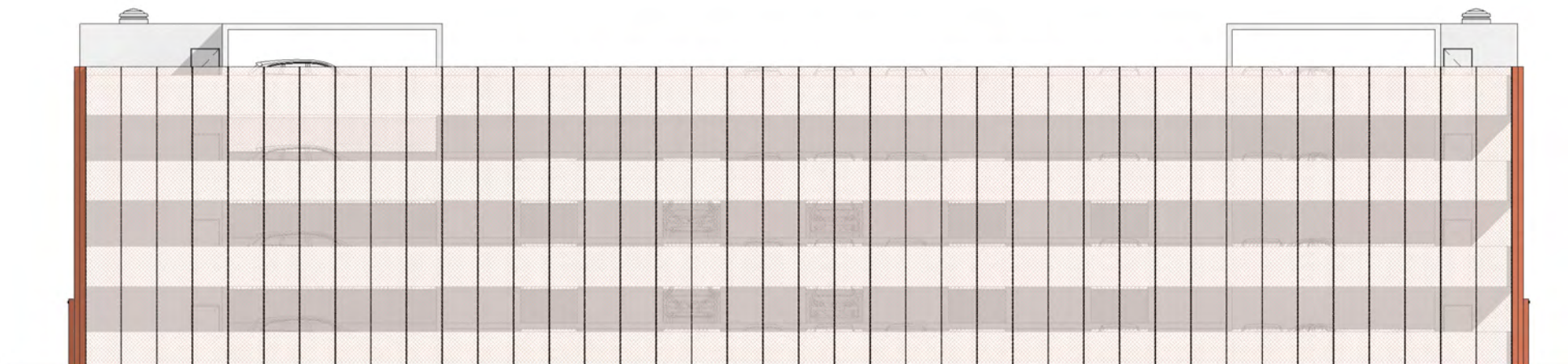
# Kortbilag 3 - Situationsplan



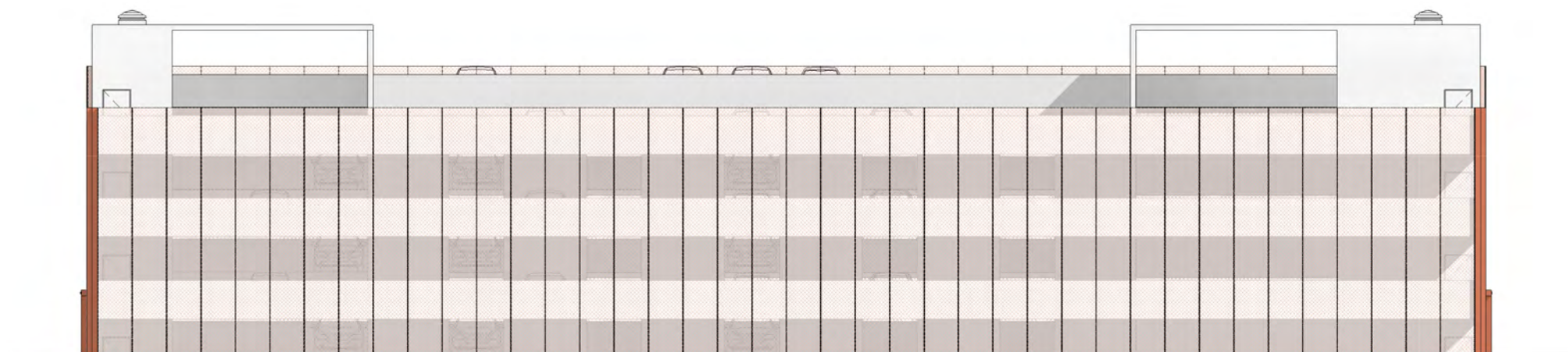
 Lokalplan 4.42.16



## Kortbilag 4 - Facade nord og syd

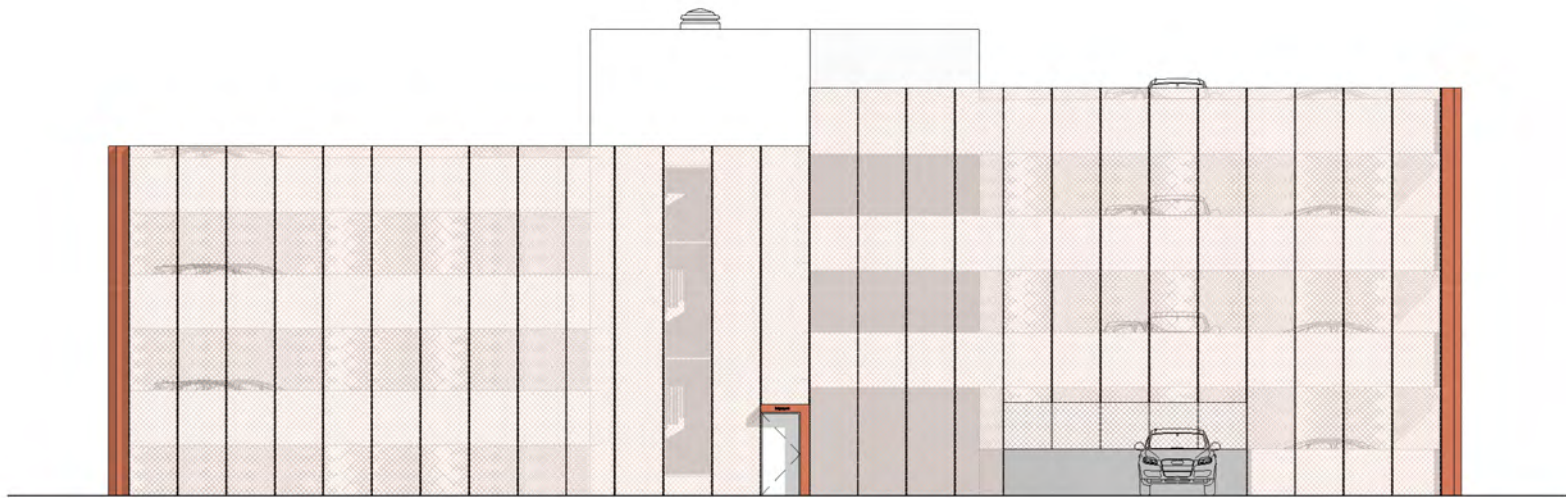


Facade nord

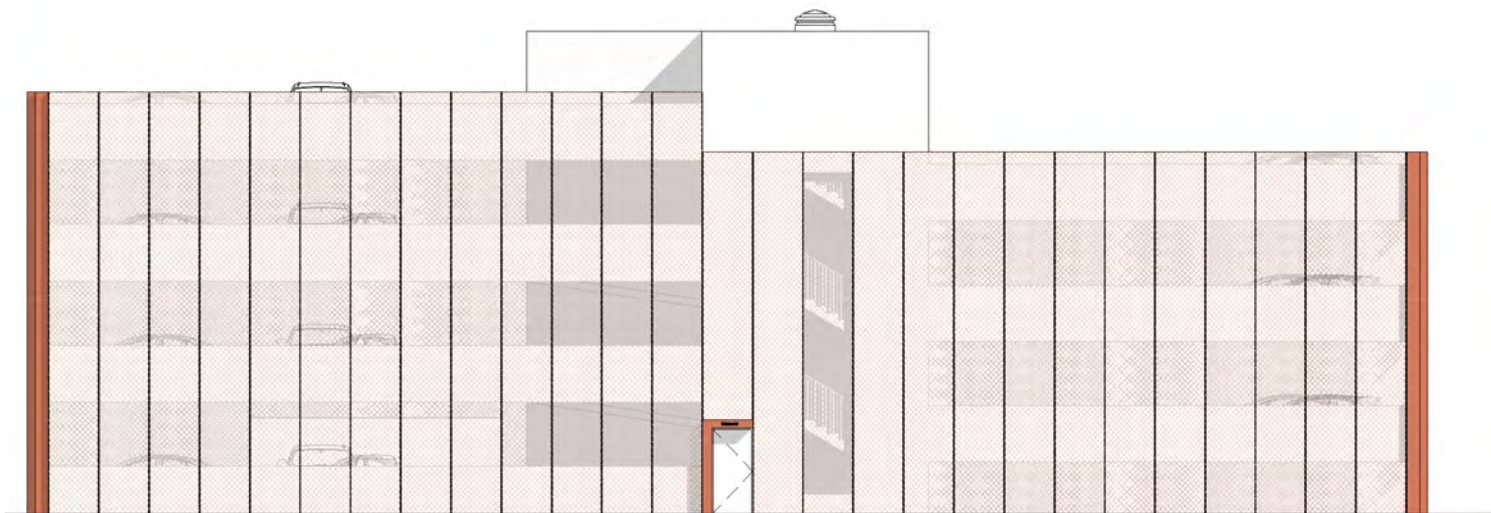


Facade syd

## Kortbilag 5 - Facade øst - vest



Facade øst



Facade vest