



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 4.42.20

## Etageboliger Svanegade

Juni 2022

# Indhold

---

Forord .....	4
Redegørelse for lokalplan .....	5
Forhold til anden planlægning.....	11
Tilladelser efter anden lovgivning .....	13
Bestemmelser .....	14
§ 1. Formål .....	14
§ 2. Område og zonestatus .....	14
§ 3. Anvendelse .....	14
§ 4. Udstykning.....	14
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold.....	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8. Skiltning og belysning.....	17
§ 9. Ubebyggede arealer	
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	18
§ 11. Retsvirkninger .....	19

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Matrikelplan

Bilag 3 – Illustrationsplan

Bilag 4 – Gadefacader mod øst og syd

Bilag 5 – Gadefacader mod vest og nord

Bilag 6 – Facadeprincipper

Bilag 7 – Murdetaljer

Bilag 8 – Kantzoner

Bilag 9 – Snit, kantzone og beplatingsbælte

Bilag 10 - Skyggediagram

# 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 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 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

---

## Baggrund

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 8.000 – 9.000 indbyggere.

Rammelokalplan: Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplan 4.42 er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper og "Loopet", som er et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.20 ligger i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 for Nærheden benævnes Søkvarteret, hvor den principielle bebyggelsesprocent er fastsat til 120.

Masterplan: Der er efterfølgende blevet udarbejdet en samlet masterplan for Søkvarteret, som danner grundlag for de lokalplaner, der udarbejdes for Nærheden Øst.

Masterplanen omfatter hele Søkvarteret, som er på ca. 21 ha, og skitserer mulighed for boliger til 3.500 indbyggere.

Bygnings- og byrumsstrukturen er disponeret, så den forstærker det kuperede landskab og inviterer naturen helt ind mellem boligerne. Naturen, det blå og det grønne, har fået en helt central rolle i masterplanen.

Variation i byrummene er med til at skabe forskellige byrumskarakterer, der understøtter en bred vifte af fællesskaber.

Søkvarteret opleves som ét kvarter i Nærheden, men lokalt vil der være særlige identiteter, der øger tilhørsforholdet til pågældende område.

Et identitetsbærende greb gennem Søkvarteret er Søruten, der med en vild og frodig karakter forbinder eksisterende § 3-

naturområder, trækker naturen gennem bebyggelsen og sikrer korte afstande for alle boliger til landskabet.

Søruten løber igennem to kvarterpladser; Kvarterplads Nord og Kvarterplads Syd, og skaber naturlige mødesteder på bydelsniveau.

Masterplanen indeholder bl.a. principper for bebyggelsens fremtræden, byrum, bæredygtighed, det grønne, veje og parkering.

De bolignære områder i Søkvarteret beskrives med tre karakterer "Den Tætte", "Nærheden Signatur" og "Den Landskabelige" baseret på de lokale kontekstuelle forhold og det eksisterende landskab.

Området for nærværende lokalplan er beliggende i boligområdet "Den Tætte", som indeholder den højeste andel af etageboliger.

*"Den Tætte"* : Bebyggelsen er højest mod nord for at skærme af for jernbanestøj og trapper ned mod syd, så der skabes gode forudsætninger for sollys i boliger og gårdrum.

Uderummene i "Den Tætte" har karakter af åbne semi-private gårdrum, forbundet af grønne stræder. Beplantningen er frodig og rumdannende, med blomstrende træer, frugttræer og bærbuske.

## Lokalplanområdet

Lokalplanens område ligger i Hedehusene syd for jernbanen i den nye bydel Nærheden og er på 10.415 m<sup>2</sup>, hvoraf byggefeltet, delområde 1 udgør ca. 9.800 m<sup>2</sup>. Delområde 2 omfatter en kommende sti og et eksisterende bevaringsværdigt beplantningsbælte.

Området i Nærheden øst for Sejlbjerg Allé er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under udvikling.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af skitseprojektet "Byggefelt 3, Nærheden Øst", da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål som etageboliger.

Lokalplanen sætter rammer for bl.a. omfang og fremtræden af bebyggelsen, de tilhørende opholdsarealer og stier.

## Bebyggelse

Bebyggelsen fremtræder som en randbebyggelse af to u-former omkring et fælles gårdrum. Den nordlige bebyggelse skal opføres højere end den sydlige bebyggelse således, at der sikres lys til og støj Begrænsning af gårdrummet.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175 %, og bebyggelsen må ikke have mere end 216 boliger.

Skitseprojektet angiver en gennemsnitlige boligstørrelse på 83 m<sup>2</sup> og maksimalt 15 boliger må være på 50 – 55 m<sup>2</sup>; de øvrige boliger skal være større.

Alle boliger vil få enten en terrasse eller en altan.

Bebyggelsens facader vil fremtræde efter følgende principper: Facaderne beklædes med teglsten i forskellige rødlige farver med forskellige fugefarver. Hjørner, gavle og indgangspartier udføres med særlige markeringer, og altanernes og vinduernes placering varieres. Tage udføres som flade tage.

Med lokalplanen sikres der en bebyggelse, som visuelt opleves opdelt, sammenhængende og varieret.

### Opholdsarealer

Opholdsarealerne fordeles mellem private, semiprivate og fællesarealer.

Fælles opholdsarealer etableres i bebyggelsens gårdrum og skal have en karakter, som giver mulighed for samvær samt fremstå grøn. Disse arealer anlægges som mindre selvstændige områder med hver sin identitet og med plads til leg, ophold, nyttehaver, væksthuse samt med græs- og beplantede arealer.

Beplantningen i gårdrummet skal fremstå grøn, frodig og rumdannende og med træer, frugttræer og spiselige bærbuske. Der skal etableres et orangeri og nyttehaver.

### Veje, stier og parkering

Der skal som minimum etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Cykelparkering anlægges både på terræn og i kælder. Bilparkering anlægges både i kælder og udenfor lokalplanens område.

Nedkørsel til kælder etableres i den nordlige bebyggelse med adgang fra Svanegade.

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.

### DGNB-certificering

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

DGNB er en internationalt anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier med certificering til sølv, guld eller platin. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed, og ved en guldcertificering skal minimum 50 % af de opstillede kvaliteter være opfyldt.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen 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 lokalt plan til boliger
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand

Lokalplan 4.42.20 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.

### Støjgener

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.

Alle boliger skal mindst have ét oplukkeligt vindue til ikke støjbelastet facade. Såfremt enkelte boliger kun har støjbelastede facader, skal det være muligt at etablere tiltag, således at støjkrav overholdes ved åbent vindue

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

### Vibrationsgrænser

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

### Forurening

Lokalplanområdet er taget ud af områdeklassificering. Derfor skal jord fra området ikke anmeldes til kommunen, som den skal fra den øvrige byzone. Vejjord og jord, som mod forventning skulle bære tegn på forurening, skal fortsat anmeldes til kommunen.

Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.

## 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.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

### Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse 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 ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

## Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

## 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.

## 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 men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.



Området er derudover omfattet af Ishøj - Solhøj 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. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

### Kommuneplan 2021, rammeområde 3.B.37

- **Generel anvendelse**

Boligområde

- **Specifik anvendelse**

Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Let industri og håndværk, Publikumsorienterede serviceerhverv, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner

- **Områdets anvendelse**

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café, kulturelle- og fritidsaktiviteter samt daginstitutioner.

- **Fremtidig zonestatus**

Byzone

- **Bebyggelsesprocent**

60% beregnet ud fra området som helhed

- **Maks. antal etager**

6

- **Infrastruktur**

Der skal sikres areal til vejudlæg til området øst for rammeområdet.

## Lokalplaner i området

Lokalplan 4.42.20 er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Området øst for Sejlbjerg Allé udlægges med lokalplan 4.42 til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Den endelige anvendelse indenfor det enkelte delområde skal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

Rammelokalplanen indeholder også bestemmelser om veje, parkering, omfang af opholdsarealer m.m.

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplanen understøtter kommunens Udviklingsstrategi, idet lokalplanen muliggør opførelse af et blandet boligkvarter med

- boliger af forskellige størrelser,
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur

- et drivhus i gården
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

## Vækstpolitik

Med Vækstpolitikken ønskes det bl.a., at byerne udvikles, så de møder nuværende og kommende borgeres ønsker til et godt og attraktivt bosted, et sted man kan være stolt af. Byer og boligkvarterer skal opleves indbydende og naturen skal være tilgængelig for borgere og besøgende.

Ved indfrielse af lokalplanens bestemmelser for byer og boliger indfries Vækstpolitikken.

## Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi er et langsigtet dynamisk redskab til at give bebyggelser et attraktivt arkitektonisk udtryk, der løbende drøftes og forholdes til sted og forudsætninger.

Kommunen vil anvende arkitekturstrategien i forbindelse med byplanlægning, byggesagsbehandling, i dialog med borgere og projektudviklere samt som retningsgiver for arbejdet med egne byggerier og udviklingen af det fysiske miljø i kommunen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, om hvilket der har været en tidlig og løbende dialog.

## Klimaplan

Høje-Taastrup kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at opnå netto-nul udledning senest i 2050.

Høje-Taastrup Kommune vokser og vækster samtidig med, at der udledes mindre CO<sub>2</sub>. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
- Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten

## Spildevandsplan

### Håndtering af spildevand

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

### Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret / LAR. Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området er 0,5. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5 skal forsinkes inde på matriklen.

### **Vandforsyningsplan**

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

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperatur fjernvarme.

## **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**

I den sydlige del af lokalplanens område skal der afsættes plads til kildesorteret affald (nedgravede affaldscontainere). Desuden skal der umiddelbart uden for lokalplanens område afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

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

### **Museumsloven**

Kroppedal Museum har afsluttet de arkæologiske undersøgelser på arealet ved Svanegade, og arealet omfattet af lokalplan 4.42.20 er frigivet til byggeri.

Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde / byggeri på arealet, skal arbejdet stoppes i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum skal adviseres.

### **Jordforureningsloven**

I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.

# 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:

- områdets anvendelse til boligformål
- variation i bebyggelsens fremtræden
- stiforbindelser, kantzoner og opholdsarealer
- bevaring af beplantningsbælte

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel: 1xe Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 12. oktober 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Lokalplanområdet

Delområde 1 må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

Delområde 2 må kun anvendes til stiforløb og beplantning.

## § 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

## § 5. Vej, sti og parkering

### 5.1 Veje

Med undtagelse af en brandvej i en bredde op til 3 m, må der må ikke anlægges egentlige veje indenfor lokalplanens område.

Brandvejen skal anlægges med græsarmering eller grus.

### 5.2 Stier

Der skal etableres stier igennem gårdrummet, principielt som vist på bilag 3.

Stier i gårdrum skal anlægges med grus eller fliser. Sekundære stier skal anlægges med grus. Stiernes bredde må ikke være mindre end 1,3 meter og må ikke overstige 2,00 meter.

Stien langs beplantningsbæltet skal fremtræde slynget, indpasses i beplantningens fremtræden og må ikke anlægges med fast belægning. Stiens bredde skal være 1,5 m, jf. bilag 9.

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.

### 5.3 Bilparkering

Bilparkeringspladser skal anlægges i parkeringskælder under bebyggelsens gårdrum dels udenfor lokalplanens område (p-areal nord for bebyggelsen) og i overensstemmelse med følgende minimumskrav:

- 1 p-plads pr. bolig

I parkeringskælderens skal der etableres min. 100 p-pladser, hvoraf 2 pladser skal etableres som 2 handicappladser. Uden for lokalplanens område skal der anlægges min. 1 handicapplads på terræn (p-areal nord for bebyggelsen).

### 5.4 Cykelparkering

Cykelparkeringspladser skal anlægges dels i kælderetage dels på terræn og i overensstemmelse med følgende minimumskrav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Cykelparkeringspladser på terræn må kun opføres i 1 niveau.

## § 6. Bebyggelsens placering og omfang

### 6.1 Placering

Bebyggelsen skal opføres som en randbebyggelse indenfor byggefeltet vist på bilag 2 og skal brydes af passager mod syd og vest således, at bebyggelsen fremtræder som to u-former, jf. bilag 3.

Hvert facadeforløb skal opføres med mindst 1 forskydning på min. 1,2 meter.

### 6.2 Omfang

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 175 %.

Den nordlige bebyggelse skal opføres i 5 og 6 etager, og den sydlige bebyggelse skal opføres i 3 og 4 etager.

Der kan for bebyggelsen som helhed maksimalt opføres 216 boliger.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 80 m<sup>2</sup>, og maksimalt 15 boliger må være mellem 50 – 55 m<sup>2</sup>; de øvrige boliger skal være større.

Facadehøjde målt i forhold til niveauplan, som fastlægges af byggemyndigheden, til overkant murkrone må for

- etagehus i 3 etager ikke overstige 12,5 m
- etagehus i 4 etager ikke overstige 15,5 m
- etagehus i 5 etager ikke overstige 19,5 m
- etagehus i 6 etager ikke overstige 22,5 m

Beregning af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Altaner, tagterrasser og altangange indgår ikke i beregningen.

Højde på elevatorinddækninger og afkasthætter fra ventilation må ikke overstige 2 m over murkrone.

Gulvkoten i stueplan skal være 32.40.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader skal udføres efter principper vist på bilagene 4, 5, 6 og 7.

Facaderne skal beklædes med teglsten i røde og rødbrune farver med to fugefarver og fremstå opdelt i sektioner.

Hjørner og gavle samt overkant af stueetager skal udføres med særlige murdetaljer – reces, fremspring og "søjle"markering, indeliggende altaner og begrønninger efter principper vist på bilag 7.

Stueetagen i den nordlige facade ud til jernbanen skal udføres med særlig bearbejdning med murdetaljer og begrønning.

Indgangspartier skal have en særlig markering med trælammeler og en overdækning med aluminiumsplader. Overdækningen skal have en dybde på min. 40 cm.

Vinduer skal være forskellige typer i aluminiumsfarve og jordfarver.

### 7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage og udføres med tagpap eller som grønt tag (græs, sedum eller lignende). Dog skal tag på flugtvejstrappen fra kælderetagen og skure udføres som grønt tag.

Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi.

### 7.3 Altaner og terrasser

Alle boliger skal som minimum have enten en terrasse eller en altan. Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan må disse ikke overdækkes med en fast konstruktion.

Altaner skal have en størrelse på 4 m<sup>2</sup> – 6 m<sup>2</sup> og værn af balustre.

Terrasser skal etableres med størrelser på 5 m<sup>2</sup> – 22 m<sup>2</sup> og med fast belægning. Hvis der etableres to terrasser til den enkelte bolig, må én af disse være under 5 m<sup>2</sup>.

Hegning / afskærmning af terrasser må kun foretages med beplantning af stauder, græsser og blomstrende buske.

### 7.4 Sekundære bygninger

I gårdrummet skal der opføres et orangeri med et areal på min. 50 m<sup>2</sup> og maks. 100 m<sup>2</sup>, en maksimal højde på 5,5 m og en maksimal facadehøjde på 3 m.

### 7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden, udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og havde en maksimal højde over murkronen på 2 m.

Ventilationsanlæg skal inddækkes og overdækkes med aluminiums farvede metalplader.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

## **§ 8. Skiltning og belysning**

### 8.1 Skiltning

Der må kun opsættes skilte med nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

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

### 8.2 Belysning

Stibelysning skal udføres som nedadrettet pullertbelysning.

Langs brandvejen kan belysningen suppleres med enkelte master med en lyspunktshøjde på maks. 4 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for beboere i området.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

### 9.1 Opholdsarealer

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler og altaner medregnes ikke som opholdsarealer.

Opholdsarealerne skal udgøre mindst 25 % af bruttoetagearealet.

Gårdrummet skal anlægges med græsklædte og grusbelagte arealer til ophold – herunder et orangeri jf. § 7.4, leg og nyttehaver og lignende efter principper vist på bilag 3.

Den primære beplantning i gårdrum skal være træer, frugttræer og buske.

Terrasser skal afgrænses af stauder, høje græsarter og buske.

### 9.2 Kantzoner og bevaringsværdig beplantning

Der skal etableres kantzoner i varierende størrelser og fremtræden i henhold til principper vist på bilagene 8 og 9.

Terrasser til lejligheder beliggende i stueetagen skal anlægges i kantzonen.



De ydre kantzoner mod vej skal beplantes med bunddække og klatreplanter som facadebeklædning.

Mod det nord-sydgående beplantningsbælte skal kantzonen anlægges med en særlig fremtræden i henhold til principper vist på bilag 9.

Det nord-sydgående beplantningsbælte / grønt hegn mod øst, jf. bilag 3 skal bevares i sin helhed. Der må dog fældes 1 træække i forbindelse med anlæg og byggeri under forudsætning af en af kommunen godkendt genplantning.

Der må efter kommunens nærmere godkendelse anlægges 2 små græsklædte "lommer" i beplantningsbæltet i sammenhæng med den nord-syd gående sti.

### 9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5. Såfremt befæstelsesgraden på 0,5 overstiges, skal overskydende regnvand tilbageholdes i rørbassiner eller lignende.

### 9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulvkoter jf. § 6.2, må foretages.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m fra skel.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

### 9.5 Oplag

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

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### 10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

### 10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.3 og § 5.4.

### 10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

### 10.4 Støj

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

## § 11. 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

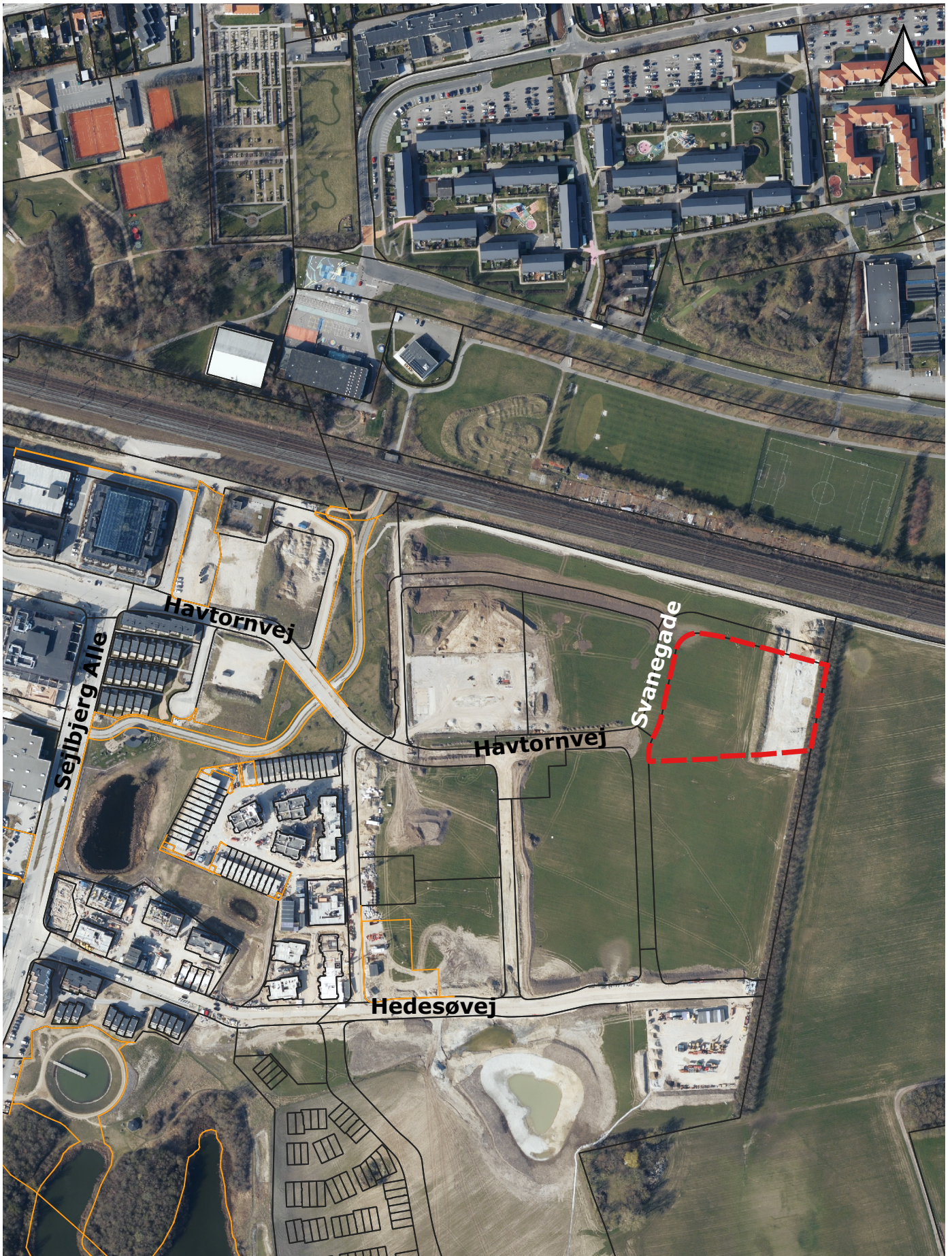
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Kommune den 21. juni 2022.

Michael Ziegler  
borgmester

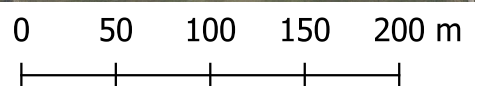
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

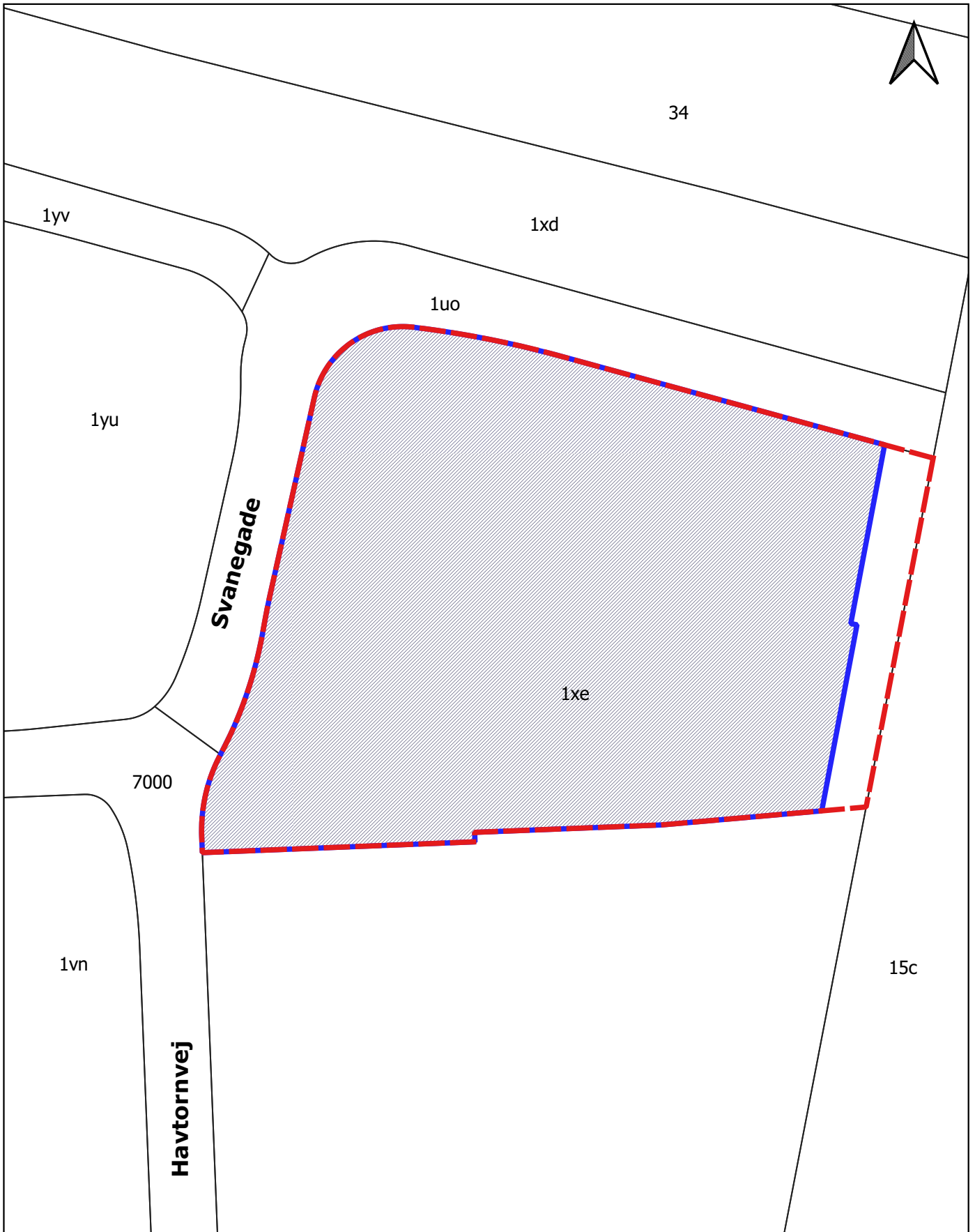
# Bilag 1 - Eksisterende forhold





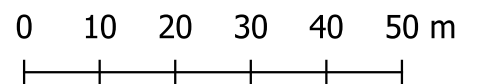
 Lokalplangrænse



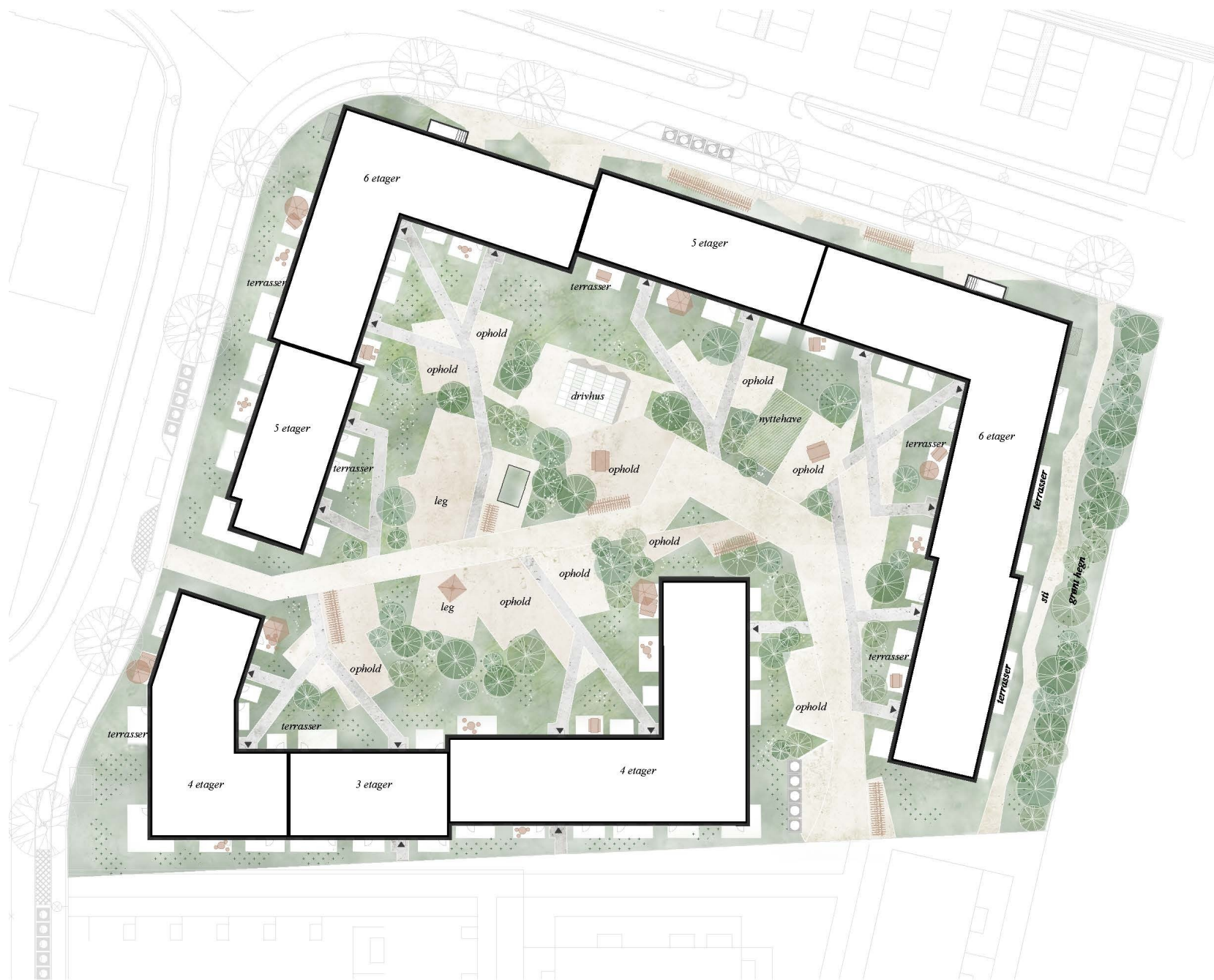
# Bilag 2 - Matrikelplan



-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt



# Bilag 3 - Illustrationsplan.



# Bilag 4 – Gadefacader mod øst og syd



GADEFACADE MOD ØST



GADEFACADE MOD SYD

# Bilag 5 – gadefacader mod vest og nord

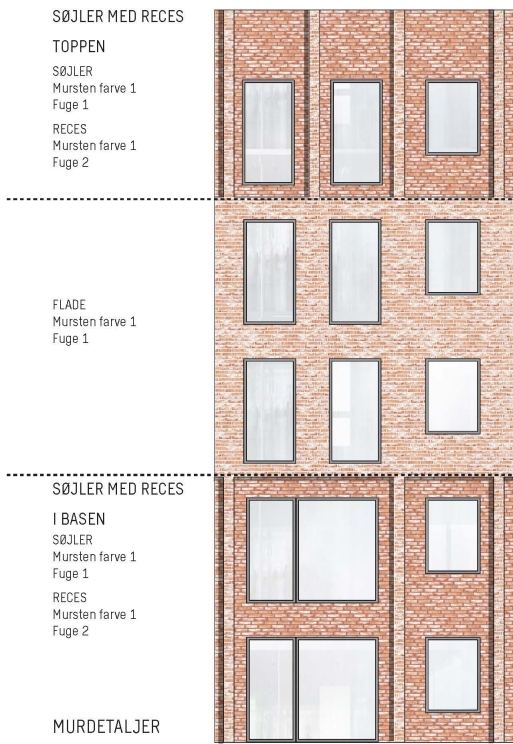


GADEFACADE MOD VEST

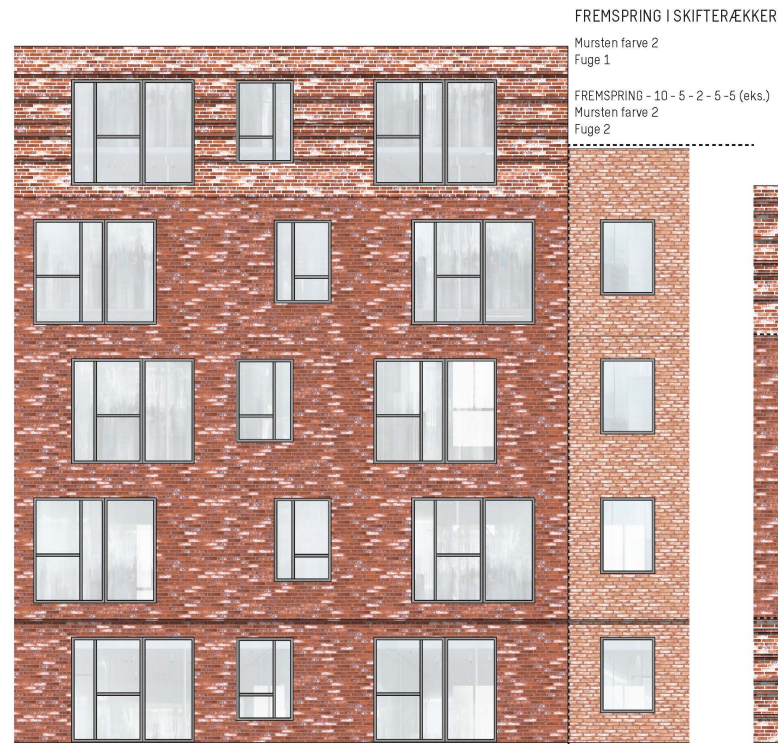


GADEFACADE MOD NORD

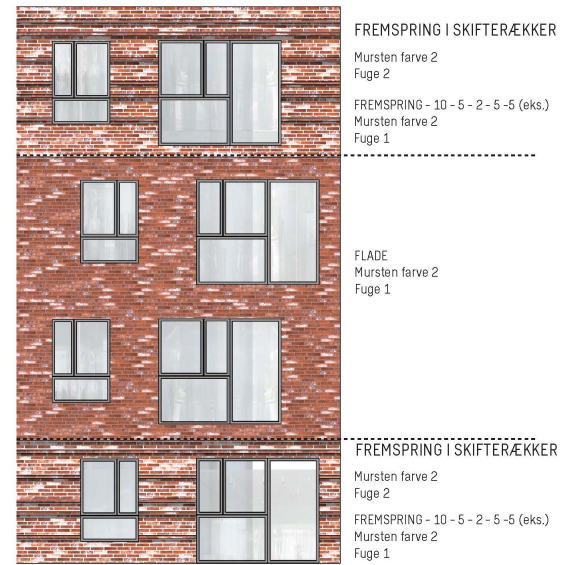
# Bilag 6 - Facadeprincipper



Hjørne udsnit - Murdetalje 1



Etagespring udsnit - Murdetalje 2



Hjørne/gavl udsnit - Murdetalje 2

FREMSPRING I SKIFTERÆKKER

Mursten farve 2  
Fuge 2  
FREMSPRING - 10 - 5 - 2 - 5 - 5 (eks.)  
Mursten farve 2  
Fuge 1

FLADE  
Mursten farve 2  
Fuge 1

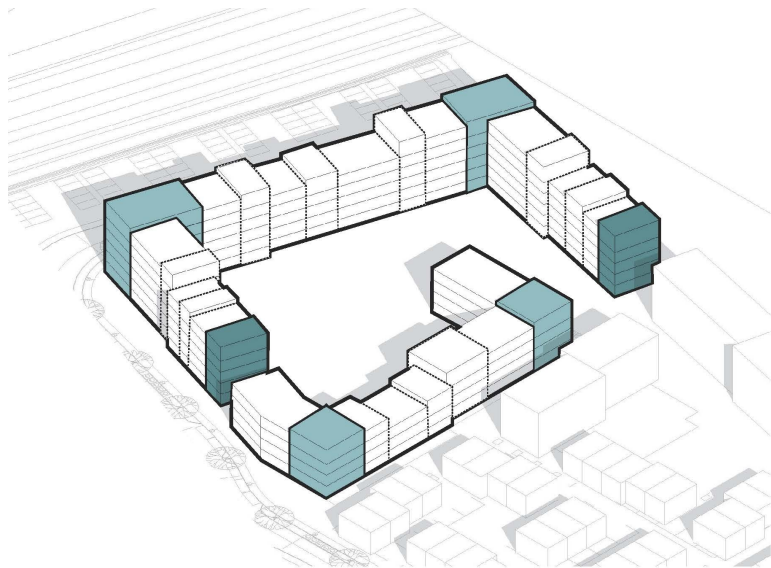
FREMSPRING I SKIFTERÆKKER

Mursten farve 2  
Fuge 2  
FREMSPRING - 10 - 5 - 2 - 5 - 5 (eks.)  
Mursten farve 2  
Fuge 1

Sweco Architects

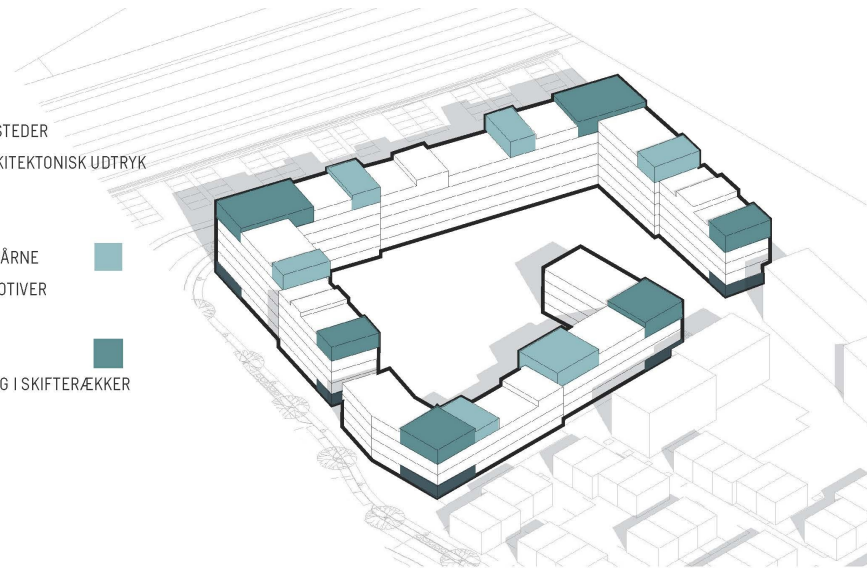


# Bilag 7 - Murdetaljer



UDVALGTE STEDER  
SÆRLIG ARKITEKTONISK UDTRYK

- HJØRNER/TÅRNE - SØJLER MOTIVER
- GAVLE
- FREMSPRING I SKIFTERÆKKER



UDVALGTE STEDER  
BASE OG TAGPROFIL

- HJØRNER OG GAVLE - ØVERSTE ETAGE
- HJØRNER OG GAVLE - STUEN
- ETAGESPRING

Der arbejdes med to murdetalje principper, både vandret, fremspring motiv, og lodret, søjle motiv.

Søjle motiv som anvendes primært på alle udvendige hjørnene, både på bund og toppen.

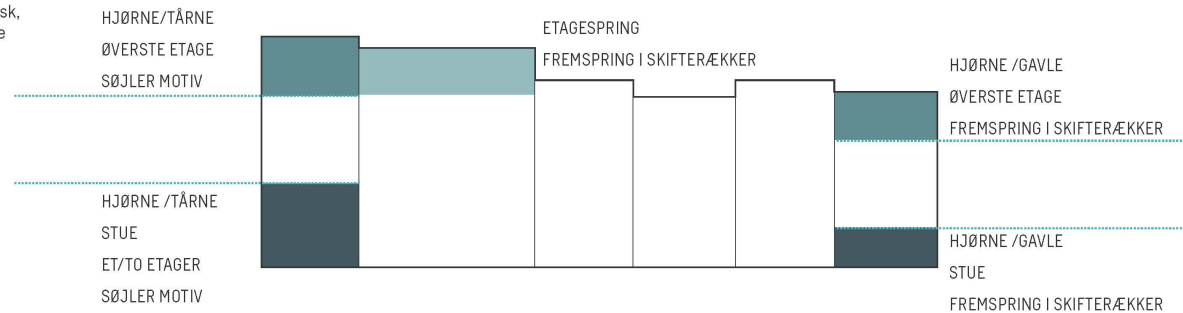
Fremspring motiv anvendes i de øverste etager hvor der er etagespring, og på alle gavlene for at skabe en særlig bearbejdning der fremstår mere dynamisk, både på bunden og toppen. Fremspring detalje starter på facaderne og køre rundt på gavlene til de omvendt facader.



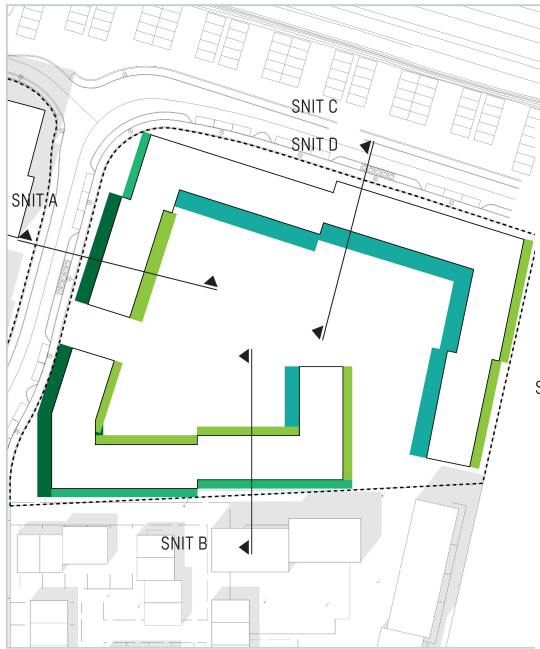
MURDETALJE 1  
SØJLER MED RECES  
I BASEN OG TOPPEN  
TÅRNE - VERTIKALT EFFEKT



MURDETALJE 2  
FREMSPRING I SKIFTERÆKKER  
RUNDT - HØRISONTALT EFFEKT



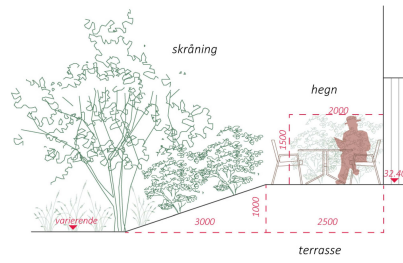
# Bilag 8 - Kantzoner



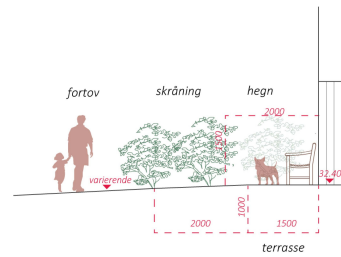
KANTZONER TYPER

- Brede Kantzoner
- Små kantzoner
- Store terrasser
- Sekundær terrasser
- Altaner

KANTZONER TYPER



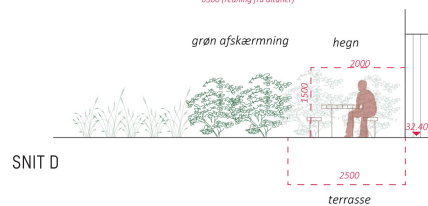
SNIT A



SNIT B



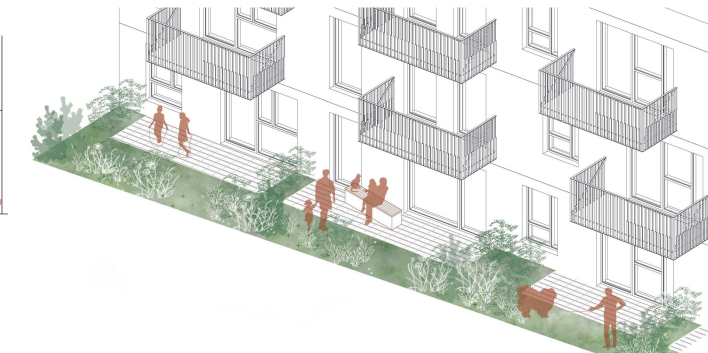
SNIT C



SNIT D



- Brede Kantzoner
- 2,5 x 5-6 m
- Hegning A - grønt hegn
- 1,5 x 2 m
- \* - Faste hegn:
- Mulighed for ubehandlet træ



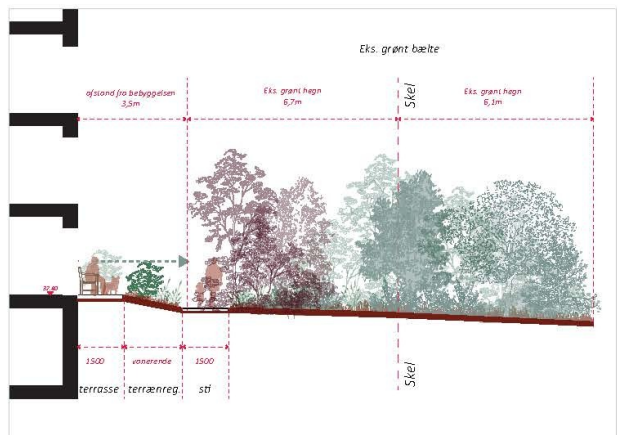
- Små kantzoner
- 1,5 x 5-6 m
- Hegning B - grønt hegn
- 1,5 x 2 m
- \* - Faste hegn:
- Mulighed for ubehandlet træ



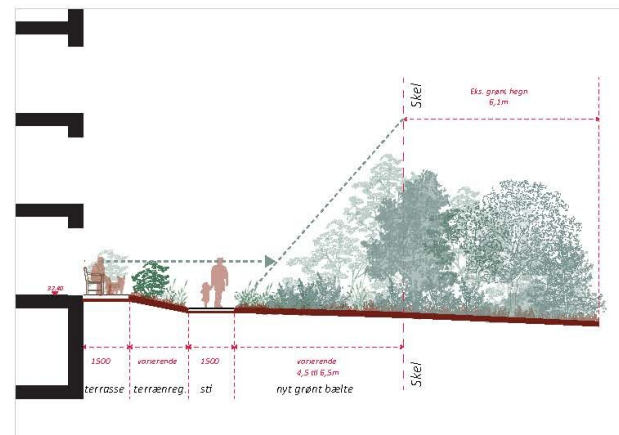
- Store terrasser
- 2,5 x 5-6 m
- Hegning A - grønt hegn
- 1,5 x 2 m
- \* - Faste hegn:
- Mulighed for ubehandlet træ

sweco Architects

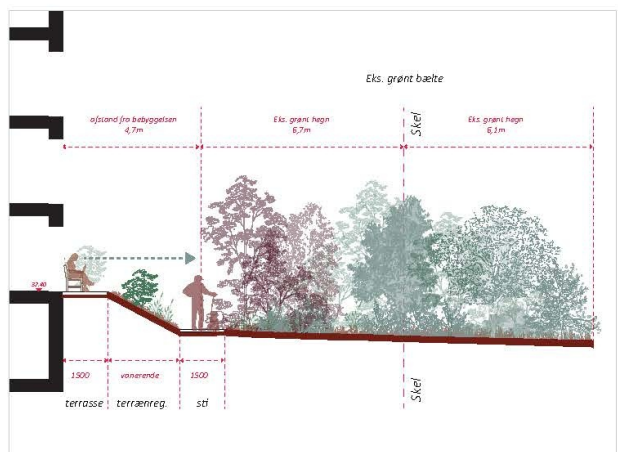
# Bilag 9 - Snit, kantzone og beplantningsbælte



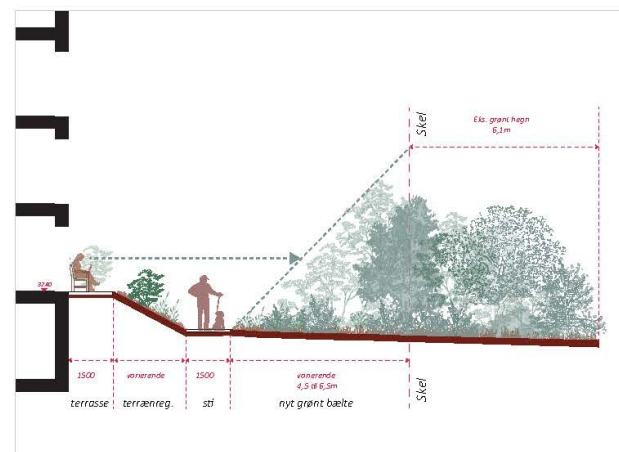
SNIT A - EKS. FORHOLD



SNIT A - FREMTIDIGE FORHOLD

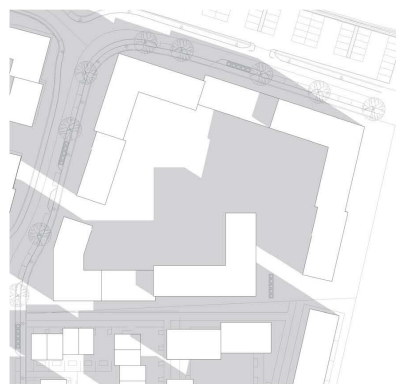


SNIT B - EKS. FORHOLD

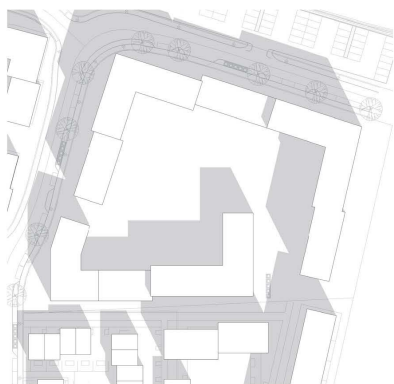


SNIT B - FREMTIDIGE FORHOLD

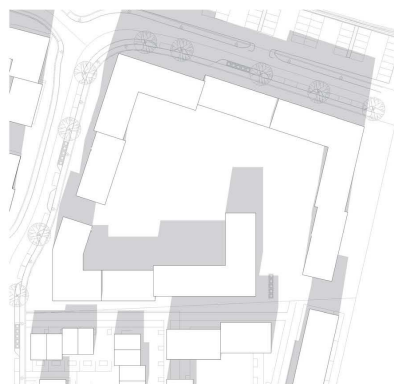
# Bilag 10 - Skyggediagram



Jævdøgn kl. 10



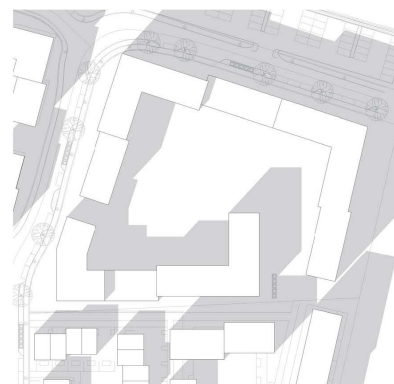
Jævdøgn kl. 12



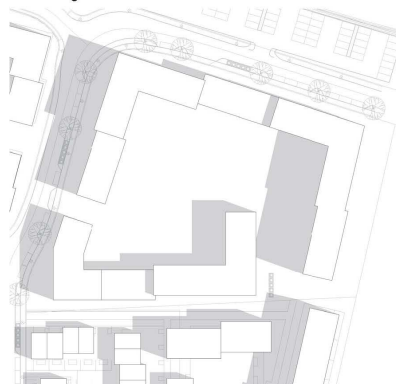
Jævdøgn kl. 14



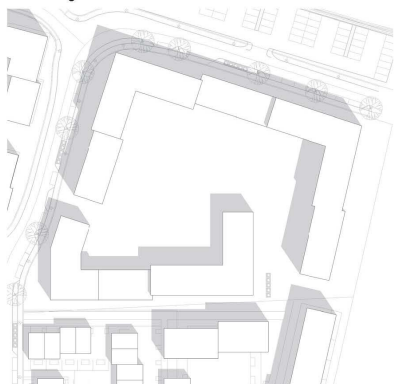
Jævdøgn kl. 16



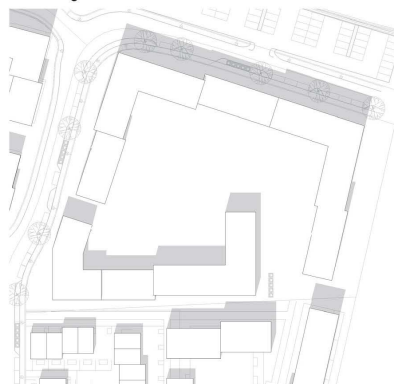
Jævdøgn kl. 18



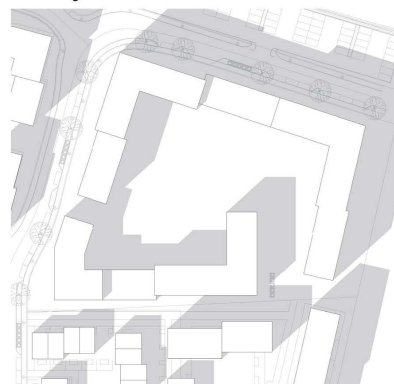
Sommer kl. 10



Sommer kl. 12



Sommer kl. 14



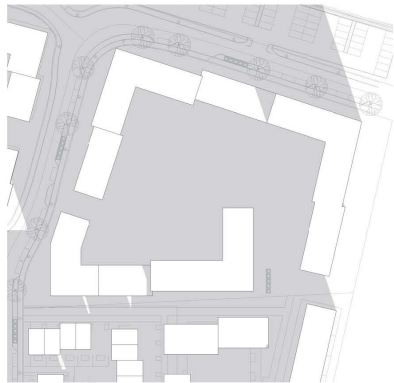
Sommer kl. 16



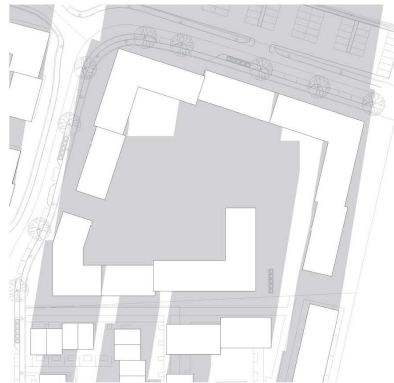
Sommer kl. 18



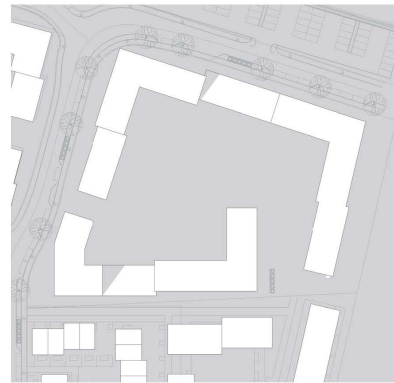
Vinter kl. 10



Vinter kl. 12



Vinter kl. 14



Vinter kl. 16



Vinter kl. 18