



år: 2018

Lokalplan 4.42.4

Butik, boliger - Nærheden vest
Hedehusene



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.42.4

INDHOLD

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering af planer og programmer	9
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Veje og stier	11
§ 6. Parkering	12
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 9. Bebyggelsens udseende	14
§ 10. Ubebyggede arealer	16
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 12. Ophævelse af lokalplan	17
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

BILAG:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Delområder
- Bilag 4: Byggefelter og overkørsler
- Bilag 5: Situationsplan
- Bilag 6A: Delområde A, Princip for facader
- Bilag 6B: Delområde B, Perspektiv
- Bilag 7: Delområde B, Princip for rækkehuse

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 4.42.4 omfatter et område i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusene Station, syd for banen, vest for Sejlbjerg Allé og nord for Kongelysvej.

Lokalplanens område er på 7.925 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.



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.

Nærværende lokalplan 4.42.4 ligger i delområde 5, Læringsklyngen. Bebyggelsesprocenten i området er fastsat til 90 %.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 4.42.4 er at sikre områdets anvendelse og fastsætte fremtræden og beliggenhed af bebyggelse og de ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde A, B og C og sikrer sammenhæng til den øvrige udvikling i Nærheden.

Delområde A

Lokalplanen udlægger delområde A til boligformål med tilhørende opholdsarealer i form af en taghave og dagligvarebutik i stueetagen. Bebyggelsen kan desuden anvendes til kontor og administration og i mindre omfang lægepraksis.

Der gives mulighed for at opføre op til ca. 30 etageboliger og en dagligvarebutik på ca. 1.800 m². Lokalplanen stiller bl.a. krav om bebyggelsens omfang, placering og fremtræden.

Parkering placeres på terræn og i parkeringskælder.

Delområde B

Lokalplanen udlægger delområde B til boligformål med tilhørende opholdsarealer, stier og parkeringspladser.

Der gives mulighed for at opføre 10 rækkehuse i 2 etager, som placeres i grupper i 2 eller 3. Lokalplanen stiller bl.a. krav om bebyggelsens omfang, placering og fremtræden.

Alle rækkehuse er øst-vest orienteret med fælles ankomst niche, forplads og vestvendt private haver. Der skal etableres et fællesareal med mulighed for ophold og leg.

Parkering placeres på terræn i udkanten af området.

Delområde C

Lokalplanen udlægger delområde C til parkering. Delområde C er reguleret i Lokalplan 4.42.1.

Områdets historie og eksisterende forhold

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



Målebordsblad 1900-1940

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 er ved at skyde frem.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan

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. En del af lokalplanens område mod øst, parkeringsareal er tillige omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42.1. En del af lokalplanens område mod øst er omfattet af Lokalplan 4.42.2, men bliver ophævet for den del, der omfatter lokalplanområdet.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for bymidten i Hedehusene, som har en ramme for udbygning af detailhandel på 10.000 m². Den maksimale butiksstørrelse er for butikker til dagligvare 3.500 m². Lokalplanen muliggør 1.800 m² detailhandel.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog byrådet Strategisk Energi- og Klimaplan 2020. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter, herunder Nærheden indeholde smart-city elementer, f.eks. løsninger indenfor energiforsyning, vand- og spildevand, transport m.v..

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger, lavtemperatur fjernvarme og CO2 neutral i forhold til bygningernes forbrug.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forventes udlagt med mulighed for tilslutning til lavtemperaturfjernvarme jf. varmforsyningsloven.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Kloakering

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

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område. Det vil sige, at der er kloakeret for henholdsvis spildevand og regnvand i denne del af lokalplanområdet.

Affaldsplan

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Høje-Taastrup Kommunes Affaldsplan 2014-2024 beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald og tager udgangspunkt i en vision om bedre udnyttelse af ressourcerne i affaldet.

Der skal til boligerne etableres en affaldsstation med fem nedgravede affaldsbeholdere med tilhørende affaldsnedkast. Erhvervsaffald håndteres i affaldsgård på butikens egen grund.

Regnvand

Storparceller syd for loopet (herunder lokalplanens område) etableres med LAR-forsinkelses anlæg, der kan håndtere op til 5 års regn. Afstrømning forsinkes til 100 l/s/brutto ha. Afvanding fra LAR-anlæg på storparceller sker til eksisterende regnvandssystem. Ved hændelser større end en fremtidig 5-årshændelse afledes til vejsystem, hvor det opmagasineres i vejtraceet. Herfra ledes vandet til afløbssystem, når der er kapacitet.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

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".

Grundvandsredegørelsen for hele Nærhedens område kan ses i Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014.

International naturbeskyttelse

Natura2000 og Bilag IV-arter (jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede natur-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km syd for det nærmeste Natura 2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124) og 7 km øst for Natura 2000-området "Roskilde Fjord" (Habitatområde nr. 120). Området 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 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. 30 meter øst for lokalplanområdet ligger "Salamandersøen", hvor der er en stor bestand af spidssnudet frø. Der er i forbindelse med rammelokalplan 4.42.4 for Nærheden 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 i områder, 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.

Produktionsvirksomheder

Lokalplan 4.42.4 muliggør en række ændringer i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder.

Kommunen skal sikre, at en ændret arealanvendelse ikke vil medføre, at produktionsvirksomheder på naboarealer, ikke vil kunne overholde sine gældende miljøkrav. Det betyder, at kommunerne i planlægningen skal tage højde for de fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder, og det skal sikres, at der som følge af ny planlægning ikke stilles skærpede miljøkrav til en virksomhed, eller at virksomhedens udviklingsmuligheder begrænses i forhold til i dag.

Samlet set er det derfor vurderingen, at ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).

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.

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 lokalt plan til boliger og detailhandel.
- det påtænkte byggeri og anvendelse vil ikke påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.4 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.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Jernbanestøj

I rapport fra maj 2018 fremgår det, at lokalplanens område ikke vil blive påvirket af togstøj, hverken med eller uden støjskærm langs banen.

Varelevering til dagligvarebutik

Varelevering til dagligvarebutikken sker via Kongelysvej med udgang til Sejlbjerg Allé. Større lastbiler med varelevering til dagligvarebutikken bakker ind i en overdækket varegård for at forhindre støjgener til de omkringliggende boliger.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

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

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.

Jordforureningsloven

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 forurenet.

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som mulig forurenet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen af de kortlagte arealer. 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 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, detailhandel og kontor og administration samt i mindre omfang lægepraksis i delområde A og til boligformål i delområde B
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelsen og de ubebyggede arealer

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og 2, og omfatter dele af matr.nr.:

1 rd og 23 a Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 06.09.18 udstykses fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og inddeles i delområderne A, B og C, jf. bilag 3.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Lokalplanens **delområde A** skal primært anvendes til boligformål, som etageboliger.

Bebyggelsens stueplan må desuden anvendes til dagligvarebutik, publikumsorienteret serviceerhverv og lægepraksis. Lægepraksis må i stedet for beliggenhed i stueplan i begrænset omfang etableres i bebyggelsens 1. etage.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.800 m². Dagligvarebutikker må højst være 1.800 m².

Lokalplanens **delområde B** skal anvendes til boligformål, som rækkehusbebyggelse.

Lokalplanens **delområde C** skal anvendes til parkering og er reguleret efter bestemmelser i Lokalplan 4.42.1.

Antennemaster

Lokalplanen må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og med tilhørende teknikhuse/tekniske anlæg.

§ 5. Veje og stier

Veje og stier skal i delområde A og B anlægges, placeres og belægges principielt som vist på bilag 4 og 5.

Delområde C er reguleret efter bestemmelser i Lokalplan 4.42.1.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Sejlbjerg Allé, Kongelysvej og Urtehaven.

Parkeringsbåse skal visuelt adskille sig fra vejarealer med skift i belægning.

Adgangsstier til rækkehuse og skure skal belægges med fliser. Stier i øvrigt skal udføres som grusstier med nedfældede betonfliser som gangareal.

§ 6. Parkering

**Handicapparkeringspladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m og bør placeres så nær indgangen som muligt og være med fast jævn belægning. Handicapparkeringsplads til minibus med lift bag på bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m.*

Bil- og cykelparkering skal på terræn i delområderne A og B placeres principielt som vist på bilag 5.

En del parkering i delområde A placeres i parkeringskælder.

Delområde C er reguleret efter bestemmelser i Lokalplan 4.42.1.

Ingen af parkeringspladserne må overdækkes.

Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1,4 p-pladser pr. m² kontorerhverv
- 2,3 p-pladser pr. 100 m² detailhandel

Af disse skal 8 pladser være handicappladser; 5 til almindelige handicappladser og 3 til minibusser. *

P-båse til almindelige biler skal gives en bredde på 2,5 m og en længde på 5 m.

Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig
- 0,4 cykelparkeringsplads pr. ansat i kontorerhverv
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² detailhandel

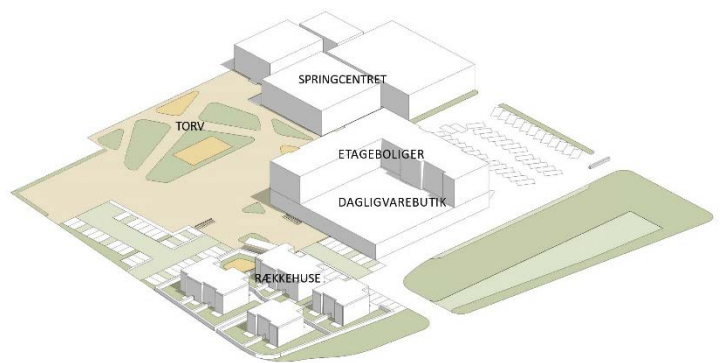
Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltene som vist på bilag 5 og som beskrevet i det følgende:

Delområde A

Etagebebyggelse

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde A og C må ikke overstige 90 %.

Bebyggelsen i delområde A skal opføres i 1 og i 4 etager med en stueetage højere end de øvrige etager mod nord og øst som vist på figur 1.



Figur 1. Princip for bebyggelse for dagligvarebutik og etageboliger.

Ved den del af bebyggelsen, som opføres i 4 etager, må overkant på murkrone ikke overstige 16,5 m over terræn og maksimal overkant af elevatorårne og andre lignende konstruktioner / inddækninger 1 meter over færdigt tag.

Alle boliger skal have en altan eller en terrasse i tilknytning til boligen.

Vareleveringsareal skal overdækkes.

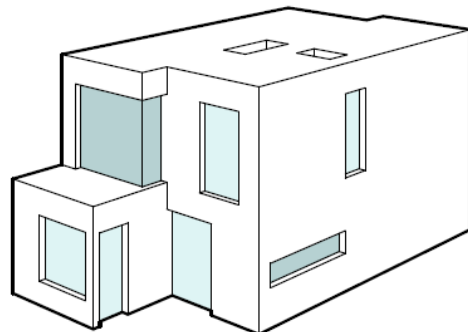
Delområde B

Rækkehuse

Den samlede bebyggelsesprocent for delområde B må ikke overstige 50 % og der må maksimalt opføres 10 rækkehuse.

Bebyggelse i delområde B skal opføres som rækkehuse i 2 etager. Bygningsdybder må ikke overstige 13 m, og der skal være en forskydning i facaden i princippet som vist på figur 2.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 6,7 m over terræn.



Figur 2. Princip for forskydning og karnap i rækkehusbebyggelsen.

Skure

Der skal opføres et skur pr. rækkehus på mindst 3 m². Dog kan skuret til rækkehuset i midten af hver af de to nordlige rækker opføres i 3 m². Skure må placeres uden for byggefeltene.

Højden på skure må ikke overstige 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende

**Bestemmelsen omfatter også butiksvinduer.*

Bebyggelse skal opføres med et principielt facadeudtryk som vist på bilag 6A, 6B og 7 og som beskrevet i det følgende:

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende.

Ventilationer og andre tekniske installationer på tage skal rykkes ind på taget eller inddækkes, så de ikke virker skræmmende.

Inden for lokalplanområdet skal der placeres en affaldsstation med nedgravede affaldsbeholdere med tilhørende affaldsnedkast til boligerne.

Delområde A

Etagebebyggelse

Etagebebyggelsen skal opføres i 1 og i 4 etager med fladt tag og et facadeudtryk og højder som vist principielt på bilag 6A og 6B.

Facader skal udføres i rød/brun nuancerede teglsten, med ornamentering omkring vinduesåbninger og indgangsdøre samt tilbagerykkede partier i stueetage i en rødbrune teglsten.

Vindues- og dørrammer samt porte og facadebeklædning på elevatorhus skal beklædes med mørkt anodiseret stål/metal.

Altanværn skal udføres ensartet i hele bebyggelsen i enten glas eller sortlakeret stål.

Tag over varegård skal plantes med sedumbepantning.

Ventilation skal indpakkes i samme materiale enten med strækmetal, perforeret metalplade i stål eller cortenstål.

Solceller / solfangere må placeres på øverste tag under forudsætning af, at de placeres minimum 1 m fra murkronen og har en maksimal højde på 1 m over tag.

Elevatortårne og tekniske anlæg skal gives en fremtræden i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige fremtræden og overkanten må maksimalt ligge 2 m over tag.

Såfremt opgangsdøre i gadeplan overdækkes, skal denne udføres med baldakiner af mørkebrune metalplader.

Vinduer skal udføres med klart gennemsigtigt vinduesglas. Ingen vinduer må blændes, tilklæbes eller tildækkes. *

Med undtagelse af altaner på nordfacade over butiksindgang må altaner og terrasser ikke over- eller inddækkes. Altaner må maksimalt gå 1,6 m ud fra facaden.

Skiltning

Der må kun opsættes skilte som nummerering af opgange og angivelse af butik samt lille skilt ved opgangsdør med henvisning til eventuel lægepraksis, jf. bilag 6B.

Nummerering af opgange skal hvor det er muligt udføres i cortenstål/metal i en maksimal højde på 35 cm og opsat på muren ved siden af døren. Hvor det ikke er muligt skal nummerering evt. i andet materiale placeres på døren.

Skiltning med butiksnavn må kun opsættes over vindfang til dagligvarebutik. Denne skiltning skal udføres som fritstående bogstaver i en maksimal højde på 1,25 m. Tekst og logo må være indvendigt belyst, eller må etableres med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Belysning

Der må kun opsættes væghængt belysning / lamper på facader ved indgange, opgangsporte, vareport og butiksindgange og disse med nedadrettet belysning.

Tagterrasse/taghave

Private terrassearealer til lejligheder ud til taghaven må kun etableres ud for pågældende lejligheds facade-længde og med en maksimal dybde på 3,5 m og skal afgrænses af en hækbepantning i en maksimal højde på 1,20 m.

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

Taghaven skal indrettes med områder til ophold og til leg og skal primært belægges med græsarter og beplantes med blomster og enkelte træer.

Stier skal belægges med betonfliser.

Delområde B

Rækkehuse

Bebyggelsen skal opføres i 2 etager med et facadeudtryk, som vist principielt på bilag 7.

Facader skal fremstå i teglsten i sandfarvede, grå eller sorte nuancer. Mindre dele af facaderne kan opføres i andre materialer såsom markering af vinduer og døre og

kan gives andre farver. Farverne skal være ens i hele byggeriet.

Tage skal fremstå som flade tage. Solceller / solfangere må placeres på tage under forudsætning af, at de placeres minimum 1 m fra murkronen og har en maksimal højde på 1 m over tag.

Værn omkring altaner og tagterrasser skal udformes som glasværn med stållister.

Altaner og terrasser må ikke over- eller inddækkes.

Med undtagelse af mindre henvisningsskilte må der ikke opsættes skilte eller reklameobjekter på bygninger.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Skure

Skure skal fremstå ens og opføres som en let konstruktion med en let beklædning i mørkegrå eller sorte farver eller ubehandlet træ.

§ 10. Ubebyggede arealer

Se bestemmelser for tagterrassen i delområde A under § 9.

De ubebyggede arealer i delområde A og B skal disponeres, anlægges, beplantes og befæstes principielt som vist på bilag 5.

I forhold til afledning af regnvand må den maksimale befæstelsesgrad i lokalplanområdet være 50 %. Såfremt befæstelsesgraden er større end 50 %, skal der etableres lokal forsinkelse af regnvandet. En befæstelsesgrad på 70 % vil kræve et magasineringsbehov på ca. 30 m³. Regnvand fra tage og overflader ledes til eksisterende regnvandsledning.

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering eller lignende, må der ske opbevaring af både, campingvogne, lukkede påhængskøretøjer på over 1,8 m, uindregistrerede køretøjer samt biler på over 3.500 kg totalvægt.

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

Belysning

Langs vej og ved parkeringspladser skal belysning udføres med mastebelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 4,5 m og med nedadrettet lys.

Øvrige arealer skal belyses med pullertbelysning med nedadrettet belysning. Eller ved opsætning af mindre vægmonteret lamper med nedadrettet lys

Skiltning

Der må ikke opsættes / opstilles nogen form for reklameskiltning, "beachflag", vareudstillinger eller installationer til indkøbsvogne og deslige.

Delområde B

Haver til rækkehuse

Der skal indrettes private haver til hver bolig i form af forhaver og/eller baghave. Disse arealer skal fremstå græsklædte og med mulighed for terrasser foran husenes facader i en dybde fra denne på maksimalt 3 m og belagt med fliser.

Der må kun hegnes med bøgehæk og eventuelt trådhegn skal skjules i hækken.

Der skal plantes hæk mellem haver og denne vinkelret på facaderne med en maksimal højde på 1,8 m.

Der skal plantes hæk mod parkeringsarealet mod nord, Kongelysvej og det fælles opholdsareal med en maksimal højde på 1,5 m.

Der må ikke plantes hække i nord-sydgående retning.

Fælles opholdsareal

Fælles lege- og opholdsareal skal fremstå græsklædt og indrettes til ophold og leg. Arealet skal beplantes med træer og buske.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege-, køre- og parkeringsarealer er etableret.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 4.42.2 (offentligt bekendtgjort den 23.05.2017), ophæves for den del der omfatter lokalplanområdet.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, f.eks. opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som f.eks. – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet

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.

for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages lokalplan 4.42.4 endeligt.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 29. januar 2019.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Lokalplan 4.42.4



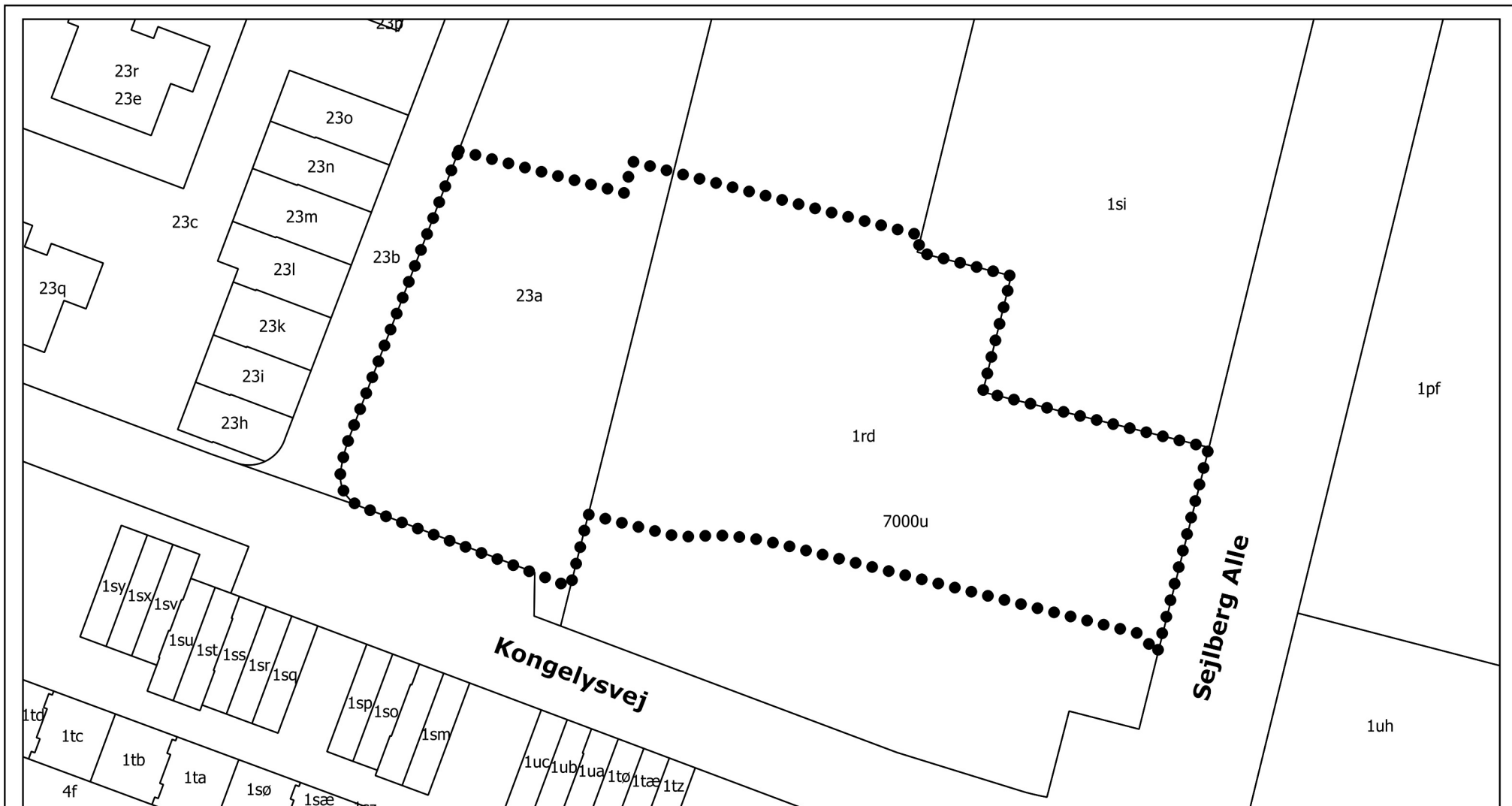
 Lokalplangrænse

Bilag 1: Oversigtsplan

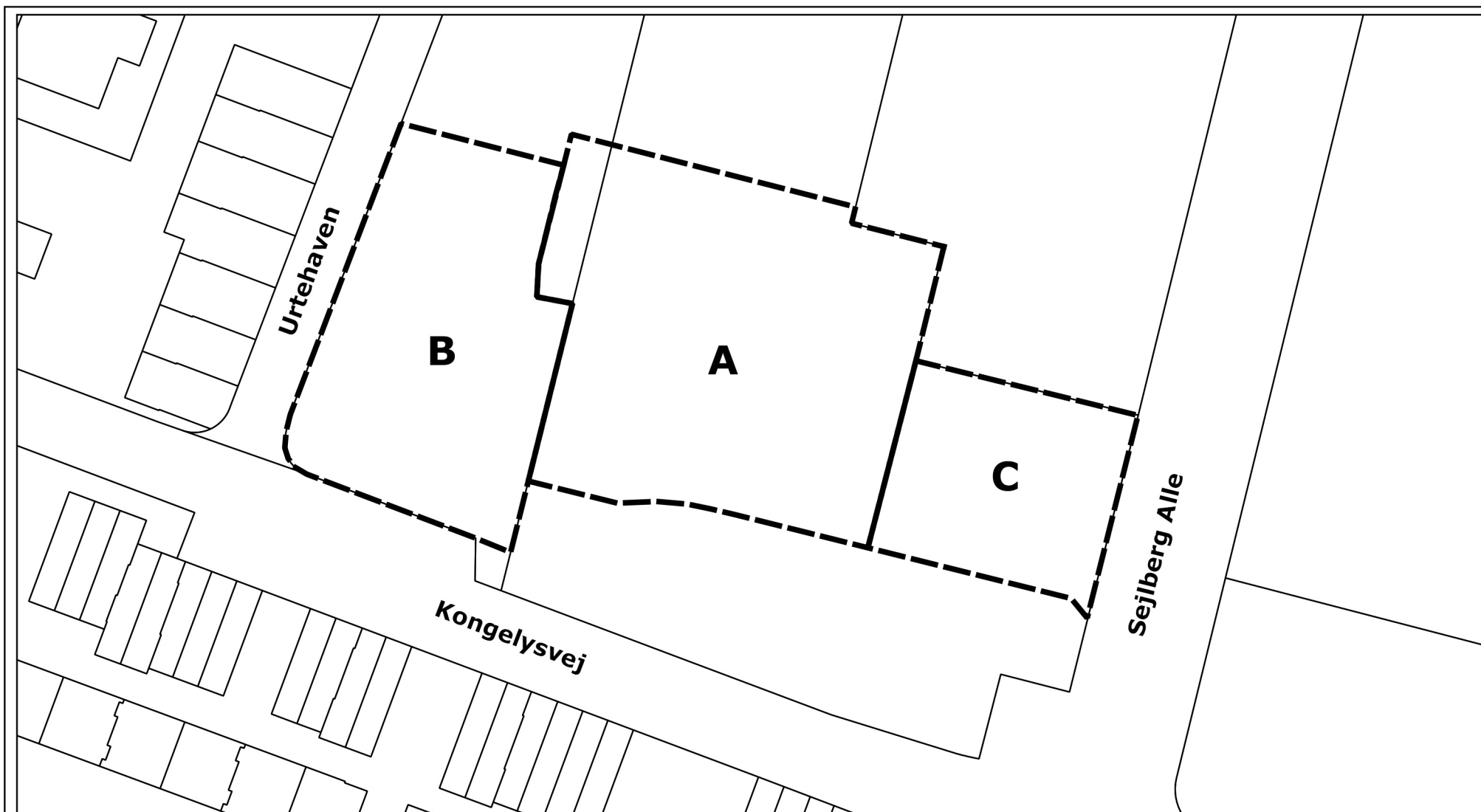
SAG: 18/1682

Hedehusene

Dato: 2018-09-04



 Lokalplangrænse



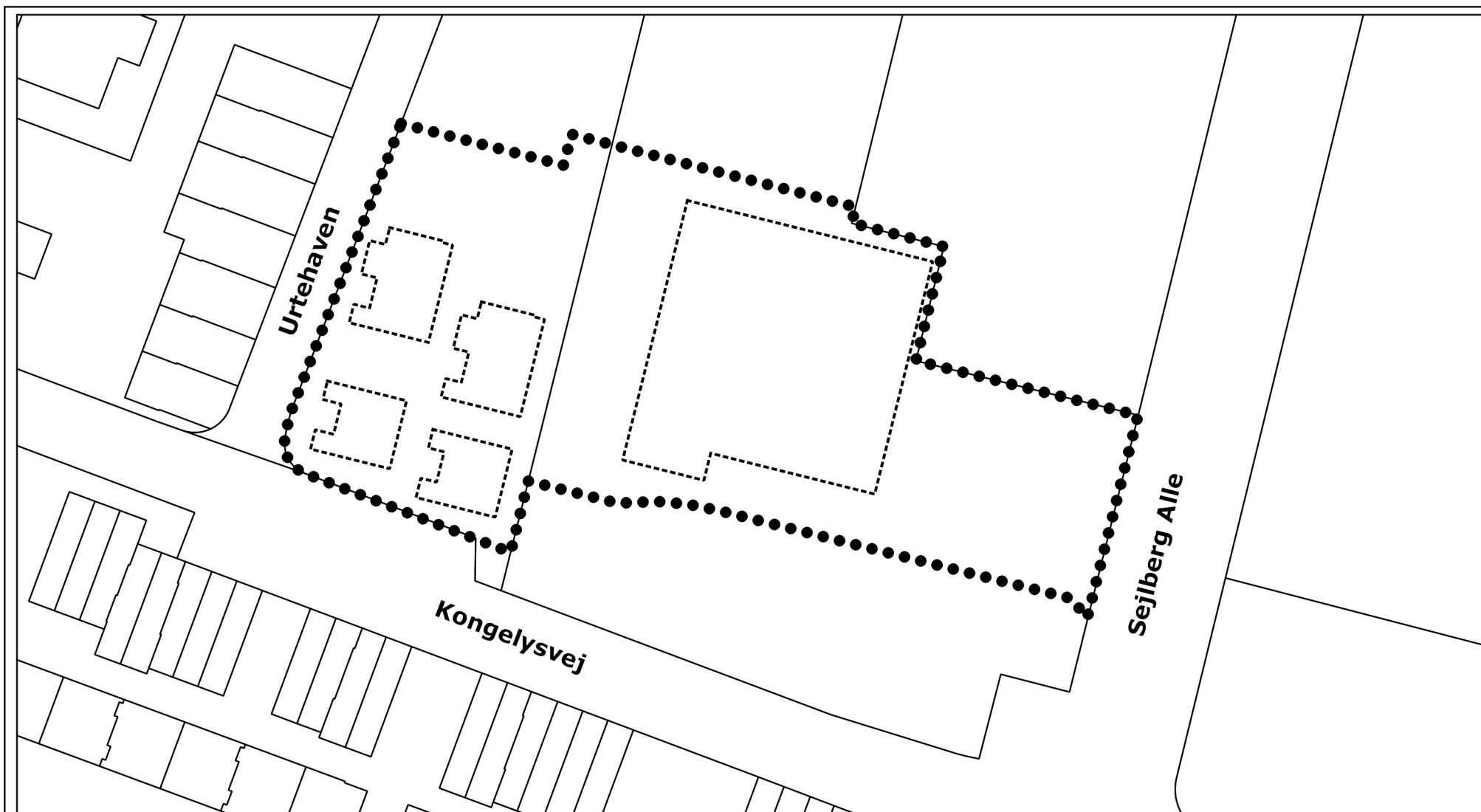
 Delområder

Bilag 3: Delområder

Hedehusene

SAG: 18/1682

Dato: 2018-09-06



 Byggefelter

Bilag 4: Byggefelter

Hedehusene

SAG: 18/1682

Dato: 2018-09-06










200 Facade mod nord
1:100

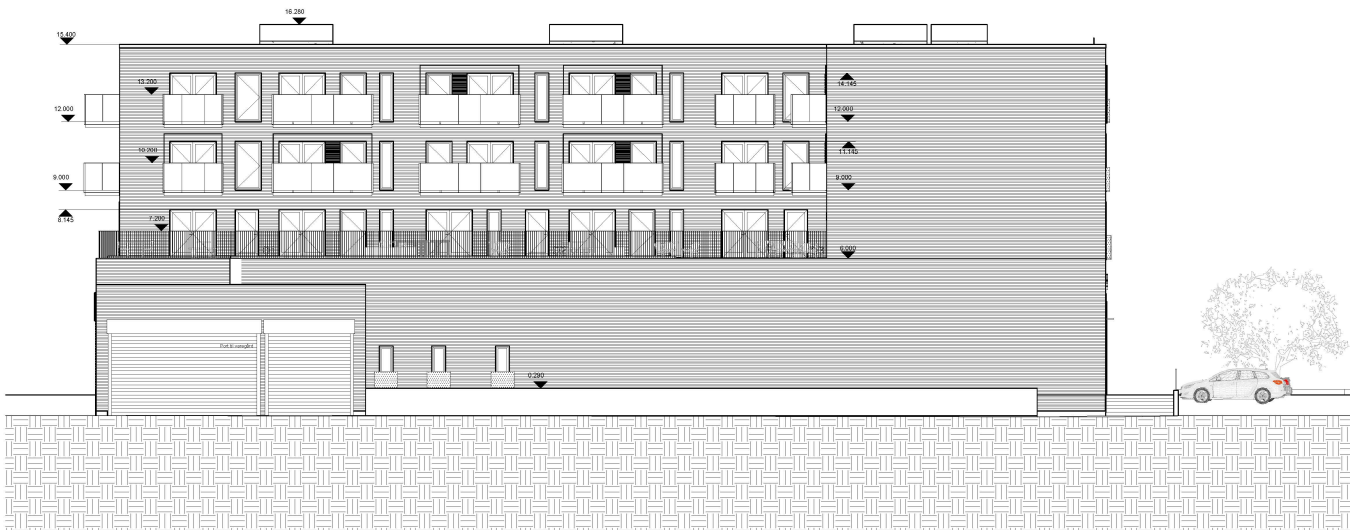


200 Facade mod øst
1:100

Signaturforklaring

-  Ydervæg med teglsten
-  Glas væg, altaner
-  Glas væg, facadebånd
-  50 mm relief i teglsten med spring i hvert skifte
-  Redningsgang

Noter
 200 facadevægge højst 11 m.
 Køle er i meter til DNR 50.
 Alle fugter og præsteværelser med niveaufald udgang.



200 Facade mod syd
1:100



200 Facade mod vest
1:100

Næden Etageboliger

A-1-2-01





Fugleperspektiv fra



Facade mod syd

Annoncering af lokalplan 4.42.4 på kommunens hjemmeside d. 31. 01.2019

Endelig vedtagelse af lokalplan 4.42.4 for boliger og butik i Nærheden

Byrådet har den 29. januar 2019 vedtaget endeligt lokalplan 4.42.4 for boliger og butik i Nærheden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er placeret ved Sejlbjerg Allé og Kongelysevej. Området udlægges til opførelse af boligbebyggelse i form af 10 rækkehuse i 2 etager og etagebebyggelse i 4 etager med en dagligvarebutik i stueetagen og ca. 30 boliger i de øvrige etager.

Lokalplanen sikrer rammer for omfang, placering og fremtræden for bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, stier og parkeringspladser. Opholdsarealer er placeret i tilknytning til boligerne på terræn og på tagoverfladen over dagligvarebutikken.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 25. oktober 2018 til den 22. november 2018.

Der indkom to høringssvar, som omhandlede emner som placering af affaldsstationer, bredden på parkeringsbåse, skilning og altanstørrelser. Høringssvarene har anledning til enkelte ændringer i lokalplanen. Der har desuden været ganske få redaktionelle ændringer i lokalplanen.

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 31. januar 2019 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen (HTK.dk/hoeringer) og på plandata.dk.

Retsvirkninger

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

Klagevejledning

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

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

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

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

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

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

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