



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.9

ETAGEBOLIGER OG RÆKKEHUSE

Februar 2020

INDHOLD

Lokalplan 4.42.9

REDEGØRELSE	3
Indledning.....	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen.....	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold.....	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	7
Miljøforhold	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
§ 1. Lokalplanens formål	12
§ 2. Områdets afgrænsning	12
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus.....	12
§ 4. Områdets anvendelse	12
§ 5. Veje.....	12
§ 6. Parkering	12
§ 7. Bebyggelses omfang og placering.....	13
§ 8. Bebyggelsens udseende	14
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Terræn	17
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 12. Lokalplanens retsvirkning	17
Vedtagelsespåtegning	17

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning, oversigtskort - luftfoto
- Bilag 2: Matrikelkort og delområder
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Etageantal
- Bilag 5: Facader, etageboliger, delområde A
- Bilag 6: Facader, etageboliger, delområde B
- Bilag 7: Facader, rækkehuse
- Bilag 8: Veje

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 4.42.9 omfatter et område i Hedehusene i den nye bydel Nærheden syd for jernbanen ved Hedehusene Station og øst for Reerslevvej.

Området ligger vest for det grønne stiforløb "Loopet", hvor dette begynder ved parkeringspladsen.

Lokalplanens to delområder omfatter et samlet areal på 7.300 m², og lokalplanens område omfatter et areal på ca. 13.000 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 – og "Loopet" et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.9 omfatter de to delområder i den nordlige del af det delområde, som i lokalplan 4.42 benævnes Teglværkskvarteret. I henhold til rammelokalplanen og kommuneplanen skal bebyggelsen principielt i dette kvarter være en tættere, blandet bebyggelse i 2-4 (5) etager med en bebyggelsesprocent op til 160 %.

Lokalplanens bebyggelse mod vest er med nærværende lokalplan i forhold til tidligere planer rykket lidt mod øst, og der sikres også plads til et grønt bælte som afskærmning mod vest – dette af hensyn til naboer i eksisterende bebyggelse udenfor lokalplanområdet mod vest. Ligeledes gives der ikke mulighed for anlæg af vej i den sydlige del af den vestlige afgræsning.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål med blandet boligbebyggelse.

Bebyggelsesplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en karrebebyggelse, og i forhold til jernbane – og trafikstøj skal den højeste bebyggelse placeres mod nord til jernbanen og til Kongelysvej.

I delområde B må der desuden i stueplan i bebyggelsens nordlige stok indrettes 500 m² til detailhandel; dagligvarebutik, kiosk eller restaurant, café eller til fælles faciliteter for beboere samt klinik.



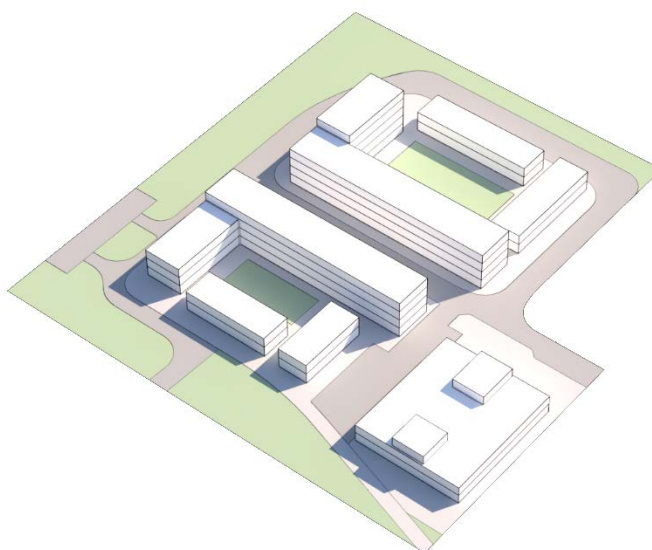
Skitse af bebyggelsen set fra nordøst ved stationsforpladsen

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af boligbebyggelser og de tilhørende opholdsarealer m.m.

Lokalplanen muliggør opførelse af maksimalt 139 boliger, heraf maksimalt 22 rækkehuse. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent vil ikke overstige 152 %. Bebyggelsesprocenten for delområde A længst mod vest må ikke overstige 139 % og for delområde B mod øst, må den ikke overstige 164 %. Hermed sikres hensyn til naboer mod vest.

Boligerne skal i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42 opføres i varierende højder mellem 2 og 5 etager – alle med flade tage.

Rækkehusbebyggelse i 2 etager skal placeres mod vest og syd i delområde A og mod øst og syd i delområde B, og bebyggelse i 5 etager kan kun placeres mod nord i delområde B. Med denne placering og de flade tage varetages hensyn til skyggeforhold og til den eksisterende bebyggelse vest for lokalplanområdet.



Volumenstudier

Med lokalplanens bestemmelser sikres en bebyggelse med et varieret facadeudtryk.

Etageboligernes facader skal udføres i felter af lys gul og felter af mørk grå tegl, og rækkehusenes facadebeklædning skal skifte fra bolig til bolig i enten lys gul eller mørk grå tegl. Et varieret facadeudtryk sikres også med altaner i etagebebyggelsen og franske altaner i rækkehusbebyggelsen, ligesom altaner samt terrasser sikrer alle boliger umiddelbar adgang til det fri.



Eksempel på facadeudtryk, etageboliger

Lokalplanen har også bestemmelser om de ubebyggede arealer, herunder fremtræden af gårdrum og afskærmende beplantning i lokalplanområdets vestlige skel.

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

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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.

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.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, og lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplan 2014

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Detailhandel

Lokalplanens område ligger indenfor bymidten i Hedehusene, som har en ramme for udbygning af detailhandel på 10.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for butikker til dagligvarer er 3.500 m².

Lokalplanen muliggør op til 500 m² detailhandel (dagligvarebutik, kiosk), restaurant eller café.

Lokalplan

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

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til lavtemperaturfjernvarme. (Varmeforsyningsloven)

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 og gældende landvæsenskommissions-kendelse for området.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsats 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.

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger og lavtemperatur fjernvarme.

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.

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.

Der skal etableres 2 affaldsstationer indenfor lokalplanområdet med hver 5 nedgravede affaldsbeholdere til 7 fraktioner.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdet 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 foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Kommunen vurderede,

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

Lokalplan 4.42.9 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støj og vibrationer

Støj

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

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj og 64 dB for jernbanestøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig mod en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkravene på 46/52 dB for hhv. vejstøj og jernbanestøj.

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. BR 2018/DS 490.

Vibrationer

Med undtagelse af et lille areal i lokalplanens nordøstlige område ligger lokalplanens område udenfor vibrationsgrænsen til jernbanen.

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

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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

Det er kommunens vurdering, at de tiltag, der er sat i værk af hensyn til bestanden af spidssnudet frø 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.

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK 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
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelse og ubebyggede arealer.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme:

matr.nr.: 1uy og 1uz, begge Kallerup Gdr., Hedehusene

samt del af matr.nr.:

1rf, 1rg, 16e samt 7000u, alle Kallerup Gdr., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16. august 2019 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone. En væsentlig del af området inddeles i delområderne A og B.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til helårsbeboelse som rækkehuse og etageboliger.

*Som læge-, tandlægeklinik, fysioterapi og lign.

I delområde B må der desuden i stueplan i bebyggelsens nordlige stok indrettes op til 500 m² til detailhandel; dagligvarebutik, kiosk eller restaurant, café eller til fælles faciliteter for beboere samt klinik*.

§ 5. Veje

Visse veje skal anlægges som beskrevet i bilag 8.

Veje, som ikke er beskrevet i bilag 8, er omfattet af bestemmelser i lokalplan 4.42, dog med mulighed for fortovsbelægning af klinker.

§ 6. Parkering

*I bydelen Nærheden skal der som minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig jf. rammelokalplan 4.42. For området omfattet af lokalplan 4.42.9 skal 50 af disse pladser etableres indenfor lokalplanområde. De øvrige etableres udenfor, langt de fleste i p-hus.

Bilparkering

Der skal anlægges minimum 50* parkeringspladser på terræn, heraf skal 3 pladser etableres som handicapparkering og 3 pladser til handicapbusser.

Ingen af bilparkeringspladserne på terræn må overdækkes.

Alle parkeringspladserne skal etableres uden for gårdrum og langt de fleste på areal i den sydlige del af delområde A op til parkeringshus beliggende udenfor lokalplanens område, jf. situationsplan bilag 3. Disse skal udføres med

græsarmeringssten samt markeret med fliserække, og nogle skal afgrænses af levende hegn, jf. § 10.

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

Cykelparkering

Der skal anlægges 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal.

Pladserne etableres i stativer placeret dels tæt på indgangsområder til boliger dels i kanten til det grønne fællesareal i gårdrummene.

Kun stativerne placeret i kanten til fællesareal må udføres i 2 niveau og må overdækkes, og siderne på disse i 2 niveau skal afskærmes.

En afskærmning og eventuel overdækning af disse stativer skal udføres som en simpel konstruktion med bevoksning.

§ 7. Bebyggelses omfang og placering

Boligbebyggelse skal i begge delområderne A og B opføres som en L-formet etagebebyggelse mod nord og langs Kongelysvej samt som opdelt rækkehusbebyggelse mod Stendraget, Kalkstræde og stien ved Teglværksvej efter principper vist på bilag 4 og som vist på situationsplan bilag 3.

Indgange til opgange i de nordlige blokke skal orienteres mod vej, de øvrige indgange skal orienteres mod gårdrum.

For de to delområder tilsammen må der maksimalt opføres 139 boliger, heraf maksimalt 22 rækkehuse.

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent må ikke overstige 152 %.

Facadehøjder måles fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- 2 etager, maks. 7,75 m
- 3 etager, maks. 10,75 m
- 4 etager, maks. 13,75 m
- 5 etager, maks. 16,75 m

Ventilation, elevator og andre installationer må gives en højde på maks. 1,5 m over murkrone, skal afdækkes og så vidt muligt rykkes ind på taget.

Delområde A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 139 %.

Etageboliger skal opføres i 3-4 etager. Bebyggelse i 3 etager skal placeres med gavl mod vest og side langs en del af Stendraget, jf. bilag 4.

Rækkehuse skal opføres i 2 etager.

Delområde B

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 164 %.

Etageboligerne skal opføres i 4-5 etager. Bebyggelse i 5 etager skal opføres i stokken mod nord langs Stendraget. Jf. bilag 4.

Rækkehuse skal opføres i 2 etager.

§ 8. Bebyggelsens udseende

*Støj og vinduer:

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

For eventuelle facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj og 64 dB for jernbanestøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig mod en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkravene på 46/52 dB for hhv. vejstøj og jernbanestøj.

Boligbebyggelsen skal opføres med fladt tag, og facaderne skal udføres i felter af lys gul tegl med lys fuge og mørk grå tegl med grå fuge.

Vinduer* og døre samt elevatortårne skal udføres i / beklædes med aluminium i en bronzelignende ralfarve.

Vinduer i facaden i stueetagen til detailhandel (butik, kiosk), restaurant, café, klinik eller fælleslokale skal være i fuld etagehøjde og må ikke blændes / tildækkes af skiltning, reklamer eller lignende.

Altaner og terrasser må ikke gives en fast overdækning. Markiser over altaner og terrasser kan kun tillades efter et samlet princip, skal være ensartede, opsættes over ét af boligens vinduespartier og må ikke opsættes på facader mod vej.

Over ét af vinduerne i stueetage ved detailhandel (butik, kiosk), restaurant, cafe, klinik eller fælleslokale må der opsættes en mindre skiltning som fritstående bogstaver / tegn. Disse må være indvendigt belyste eller med coronabelysning.

Herudover må der kun opsættes ikkelysende skilte som nummerering og lignende orientering på facader ved de enkelte opgangs-/ indgangsdøre.

På facader må der ikke opsættes anden belysning end ved opgange og indgangsdøre eller til orientering. Denne belysning skal være væghængt, nedadrettet og blændfri samt ens.

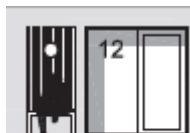
I etagebebyggelsen** skal de to tegltyper samles i felter og facaderne opdeles, idet stueplansfacaden skal udføres i mørk tegl og den øvrige facade udføres med skiftende

** Et lille areal i lokalplanens nordøstlige område ligger indenfor vibrationsgrænsen til jernbanen. Dette kan have indflydelse på bygningens udformning.

felter af de to tegl i lodret opdeling samt med partier rykket en smule frem, så der opstår relief.

Terrænfald skal optages i byggeriets sokler således, at stueplan ligger i samme niveau i de enkelte L-formede boligblokke, som vist facadetegninger bilag 5 og 6.

Facader omkring indgange til opgange skal markeres særligt med indhak i facaden, et træbeklædt felt med bæk, lampe med nedadrettet belysning og opgangsnummer.



Trappe

Alle lejligheder skal have mindst 1 altan eller terrasse.

Altaner skal gives en dybde mellem 1,20 m og 1,65 m og altanværn i galvaniseret stål som balustre eller en kombination af balustre og plader.

I rækkehusbebyggelsen skal den enkelte boligs facader opføres med samme tegl enten lys gul eller mørk grå og således, at facadebeklædningen er forskellig fra bolig til bolig, og med hver anden boligfacade rykket en smule frem, så der opstår relief.

Tage skal så vidt muligt belægges med mos-sedum eller lignende bevoksning. Hvis denne belægning ikke er mulig så med sort eller grå tagpap.

Placering af vinduer, døre og franske altaner skal spejlvendes fra bolig til bolig efter facadetegninger bilag 7.

Alle rækkehuse skal have mindst en fransk altan på 1. sal, og altanværn skal udføres i galvaniseret stål.

§ 9. Ubebyggede arealer

Langs en del af lokalplanområdets vestlige afgrænsningen skal der plantes med følgende: Fuglekirsebær, Skovfyr, Hæg, Røn, Tjørn, Slåen, Æblerose. Og så mange som muligt af eksisterende egetræer skal bevares. Jf. tegning på bilag 8.

De fælles udendørsopholdsarealer i delområderne A og B skal i alt udgøre minimum 21 % af boligarealet.

Fælles udendørsopholdsarealer skal anlægges som "gårdrum" centralt i hvert delområde, samt som en plads i det nordøstlige hjørne af delområde B principielt som vist på bilag 3.

Indenfor disse opholdsarealer skal der i hvert delområde anlægges legeplads.

Centralt i gårdrummet skal et stort areal begrønnes og sænkes i forhold til de omkringliggende flisebelagte arealer samt indrettes med regnvandssø, regnvandsbed eller grøfter.

Til stueetagelejlighederne samt rækkehuse skal der etableres privat opholdsareal umiddelbart op til boligens facade.

Belægning i opholdsarealer i delområderne A og B

Arealer som ikke er grusbelagte, græsbevoksede eller beplantede skal belægges med fliser eller sten.

Disse arealer skal differentieres således, at fællesarealer belægges med én slags flise / sten og de private terrasser med en anden.

*Såfremt befæstelsesgraden er højere end 50 %, skal der etableres lokal forsinkelse af regnvand.

Private flisebelagte terrasser må maksimalt have en længde på 5,50 m og en dybde på 3,20 m.

Den maksimale befæstelsesgrad må være 50 %. *

Beplantning i delområderne A og B

Der skal i fællesarealerne, herunder også pladsen i det nordøstlige hjørne af delområde B plantes træer af forskellige arter, hvoraf nogle skal være blomstrende træer.

En væsentlig del af gårdrum skal begrønnes med græs, vild flora og buske.

Belysning i delområderne A og B

Belysning af fællesopholdsarealer skal udføres som pulverbelysning med nedadrettet og blændfrit lys, som kan suppleres af enkelte parklamper med nedadrettet og blændfrit lys.

Herudover skal der opsættes nedadrettede og blændfribe-lysning på facader ved opgangs- og indgangsdøre.

Der må ikke opsættes belysning af terrasser og altaner.

Skiltning i delområderne A og B

Indenfor de to delområder må der ikke på terræn opstilles nogen form for skiltning anden end adresseskiltning.

Hegning

Private terrasser mod vej skal indhegnes og øvrige terrasser må indhegnes. Denne hegning skal være som levende hegn i en maksimal højde mod vej på 1,20 m og på 1,80 m vinkelret mellem de enkelte haver og forenderne af disse ved gavle.

Der må opsættes et trådhegn, såfremt dette skjules i eller bag det levende hegn, dvs. at det ikke ses fra fællesarealer, fortov og vej.

Den nordlige række af parkeringspladserne i delområde A's sydlige del skal mod nord afgrænses af et levende hegn i en højde på 1,20 m.

Affald

Langs henholdsvis Kongelys og Stendraget skal etableres affaldsstation med hver 5 nedgravede affaldsbeholdere til 7 fraktioner.

§ 10. Terræn

Grund- og terrænkoter samt ramper skal etableres omtrentlig som angivet på bilag 3.

Der må anlægges bassiner, grøfter eller lignende til opsamling af regnvand.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege- og gangarealer samt parkeringspladser til pågældende bebyggelse er etableret.

De ubebyggede arealer skal være beplantet senest førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§ 12. 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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 25. februar 2020.



Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

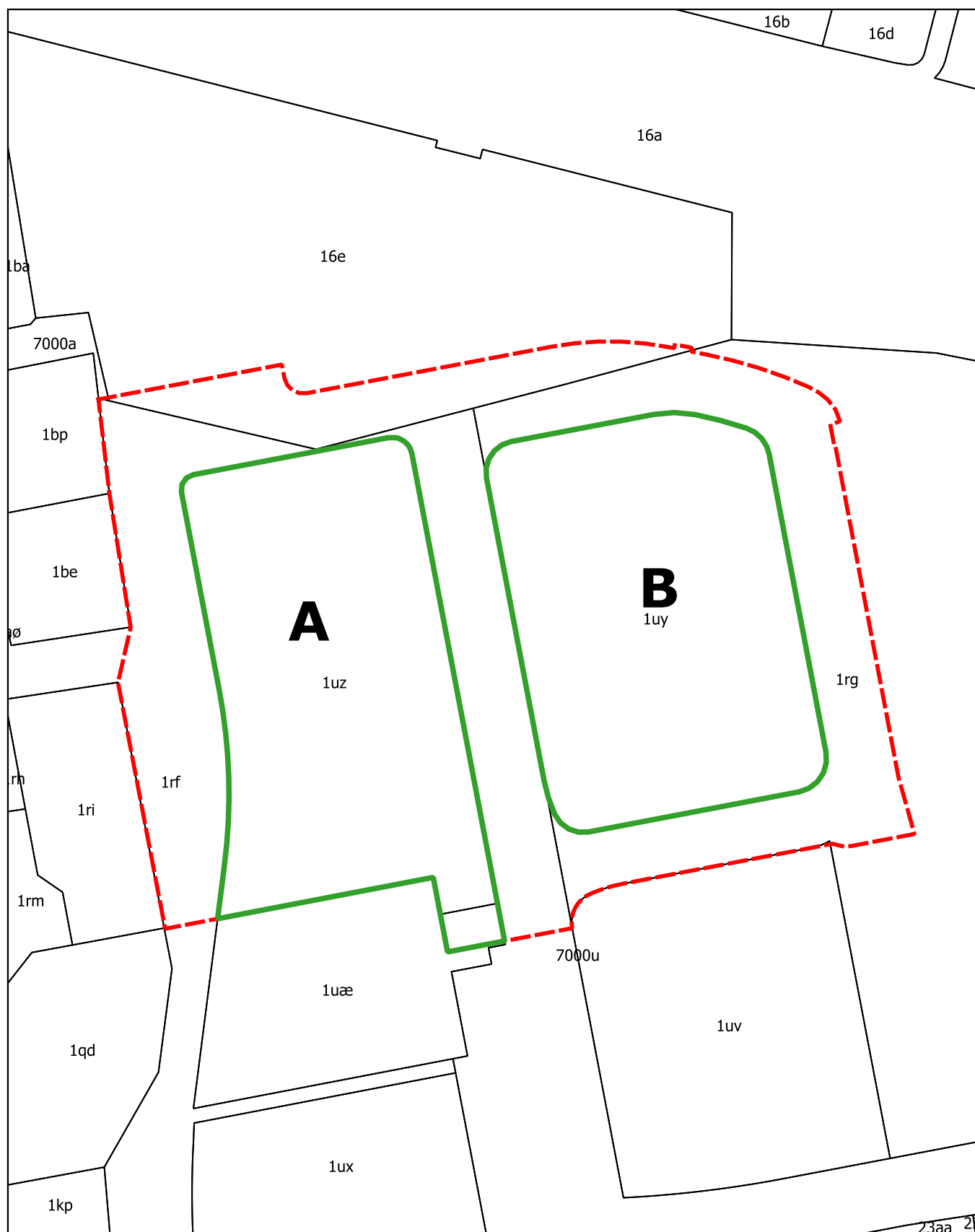
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold






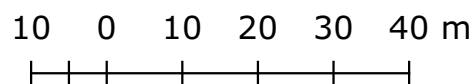
 Lokalplangrænse
 Matrikelgrænse

25 0 25 50 m

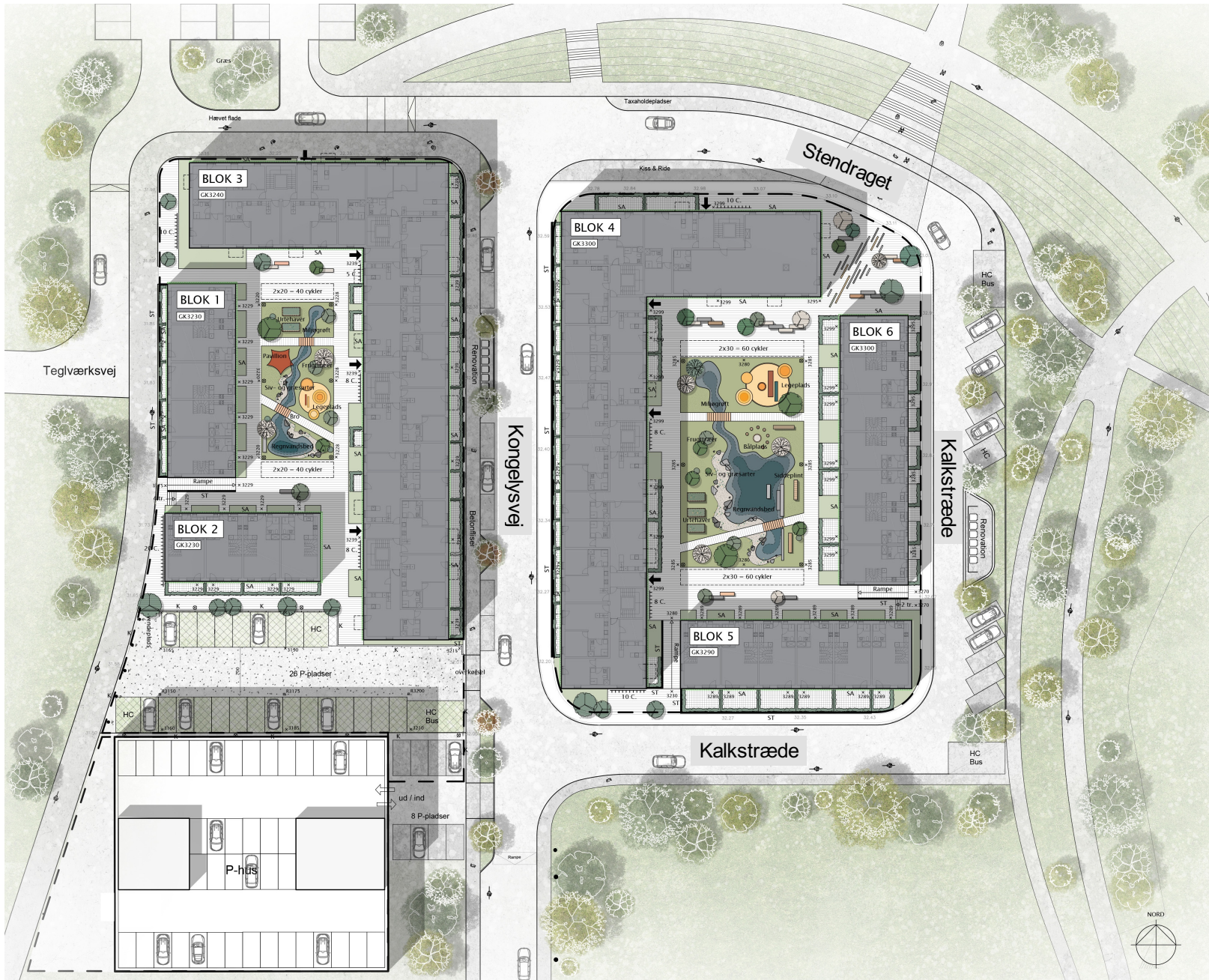
Kortbilag 2 - Matrikelplan / delområder



-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Matrikelplan



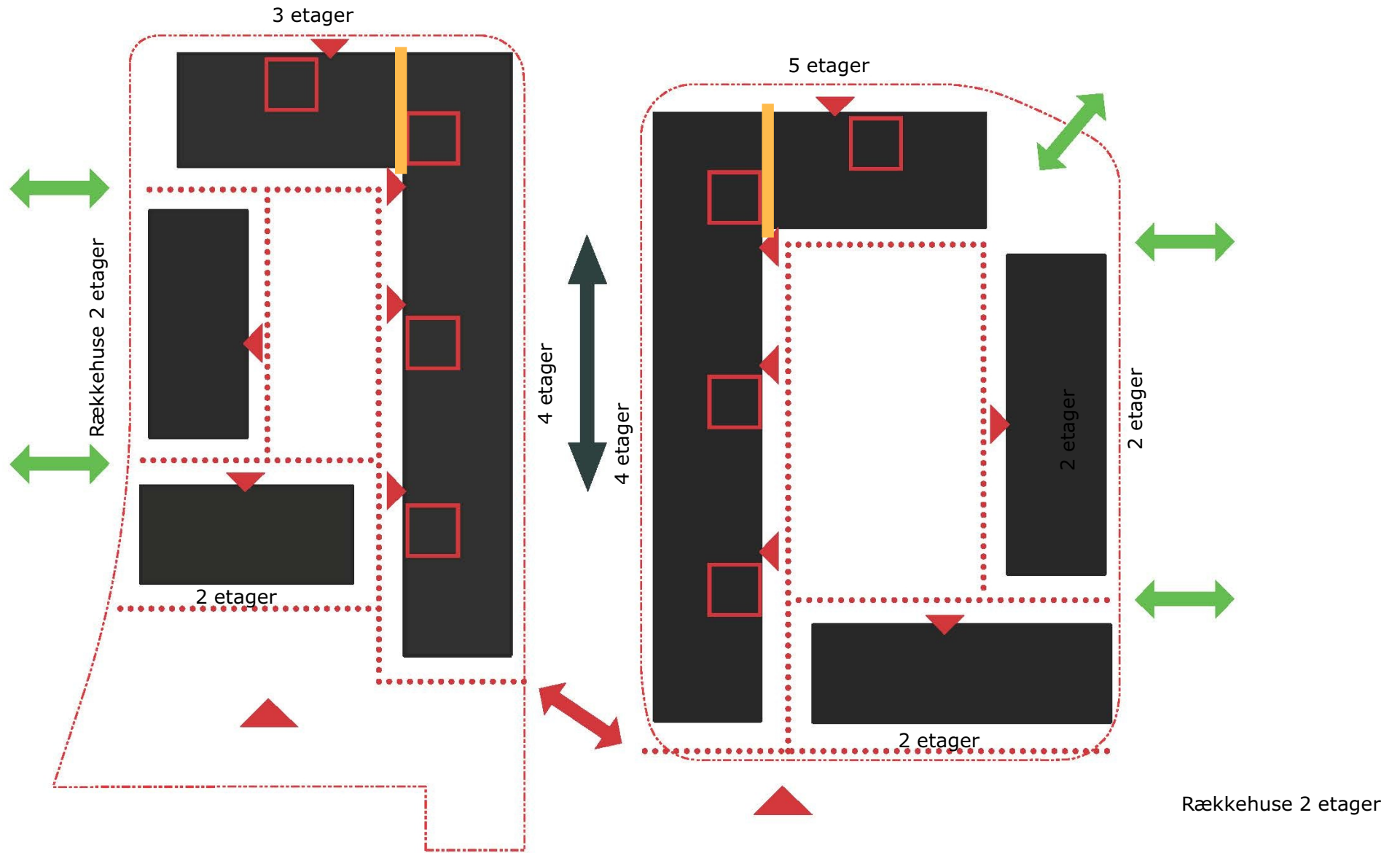
Kortbilag 3 - Situationsplan



SIGNATURFORKLARING:

- × 32.59 Eksisterende terrænkoter
- × 3230 Projekt terrænkoter
- R1025 Overfladebrønd m. riskote
- Asfaltsbelægning
60 kg/m² AB + 150 kg/m² GAB1
- Græsarmingssten
Costa 30x40x7 cm
Markeringsfliser 30x30x7 cm
- Belægningssten
Uni-optiloc - classic
7 cm modul 15x30
- Fliser 30x30x6 cm
- K Kantsten beton
15x20x60 cm
- TR Trappetrin
15x30x60 cm
- SA Sokkellaffugter
- ST Støttemur
- ⊗ Parklampe
- Pullert
- C Cykelstativ
- 2x30 Cykelparkering i 2 etager

Kortbilag 4 - Etageantal / indgang til boliger



Kortbilag 5 - Facader, etageboliger i delområde A



Opstalt af BLOK 3 ØST - L-formet blok 4.1 mod Kongelysvej



Opstalt BLOK 3 NORD - L-formet blok 4.1 mod banen



Opstalt BLOK 3 VEST - L-formet blok 4.1 mod gårdrum



Opstalt BLOK 3 SYD - L-formet blok 4.1

Kortbilag 6 - Facader, etageboliger i delområde B



Opstalt BLOK 4 VEST - L-formet blok 5.1 mod gårdrum



Opstalt BLOK 4 SYD - L-formet blok 5.1



Opstalt BLOK 4 ØST - L-formet blok 5.1 mod Kongelysvej

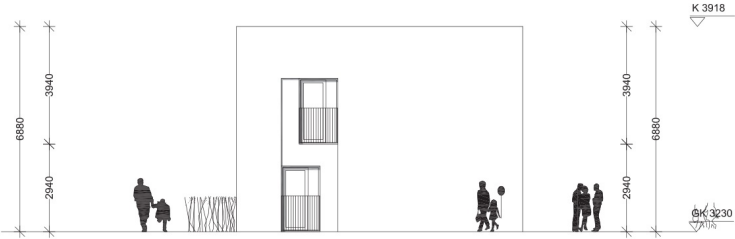


Opstalt BLOK 4 NORD - L-formet blok 5.1 mod banen

Kortbilag 7 - Facader, rækkehuse



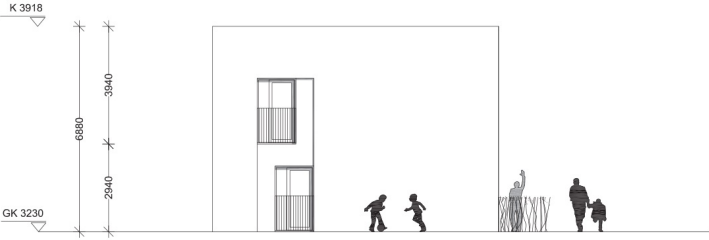
Opstalt BLOK 1 VEST - rækkehuse 4V 4.1



Opstalt BLOK 1 GAVLE SYD rækkehuse 4V - 4.1



Opstalt BLOK 1 ØST - rækkehuse 4V 4.1



Opstalt BLOK 1 GAVLE NORD rækkehuse 4V - 4.1

Kortbilag 8 - Veje

Vejen Kalkstræde og den vestlige del af vejen Stendraget indenfor lokalplan 4.42.9 skal anlægges som beskrevet i nedenstående:



Kalkstræde anlægges med asfaltbelægning og fortov i klinker. Køresporet er på den N-S gående strækning 4,2 meter bredt, Fortovet er 1,5 meter bredt, og afgrænset af 2 rækker brosten. Mod øst (Loopet) anlægges skråparkering til bebyggelsen, herunder handicap-p. Belægningen på skråparkeringen er ligeledes asfalt, som er afgrænset af 2 rækker brosten mod Loopet. Vejen gøres ensrettet mod nord. På den Ø-V gående del syd for delområde B er køresporet 6,9 meter bredt med 1,5 m fortove i begge sider.

Stendraget anlægges på den vestlige del (fra Kongelysvej til Teglværksvej) som en hævet flade i ca. 5,0 meters bredde, for at nedsætte hastigheden, og lede bilister og cyklister sikkert forbi Stationsparken jf. nedenstående udsnit. Den hævede flade belægges med asfalt eller grå betonbelægningssten/fliser. Ind mod delområde A etableres stibelægning for at sikre trygheden for fodgængerne. Den hævede flade udformes i øvrigt som et "shared space", hvor fodgængere, cyklister og bilister færdes på et fælles område.

Mod vest etableres et beplantningsbælte, som er mindst 5,5 meter bredt og med eksisterende egetræer, nyplantede småtræer og buske.

Den øvrige del af Stendraget anlægges som lokalvej efter lokalplan 4.42.

