



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.45

Industribyen

Juni 2022

Indhold

Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
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 parkering	15
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8. Skiltning og belysning.....	18
§ 9. Ubebyggede arealer	18
§ 10. Ophævelse af lokalplan	20
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 12. Grundejerforening	20
§ 13 Retsvirkninger	20

Bilag

Bilag 1: Plan - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2: Matrikelplan

Bilag 3: Eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse

Bilag 4: Fremtidig bebyggelse

Bilag 5: Bebyggelse delområde vest – A

Bilag 6: Bebyggelse øst – D

Bilag 7: Bebyggelse B og C

Bilag 8: Facadeprincipper for bebyggelse A og D

Bilag 9: Skyggediagram

Registrering af eksisterende bygninger

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

Den nuværende anvendelse af lokalplanområdet kaldet Industribyen er ved lokalplan 4.27 fastsat til håndværk og lettere industri, og der må kun etableres boliger til tjenesteforhold, portner og lignende.

Da området er omkranset af områder til beboelse ønskes det, at lokalplanområdets anvendelse ændres til helårsboliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende.

Lokalplanen skal desuden sikre, at Industribyen bevares som et kulturmiljø bl.a. ved bevarende bestemmelser for dele af den eksisterende bebyggelse og også giver mulighed for opførelse af nye boliger.

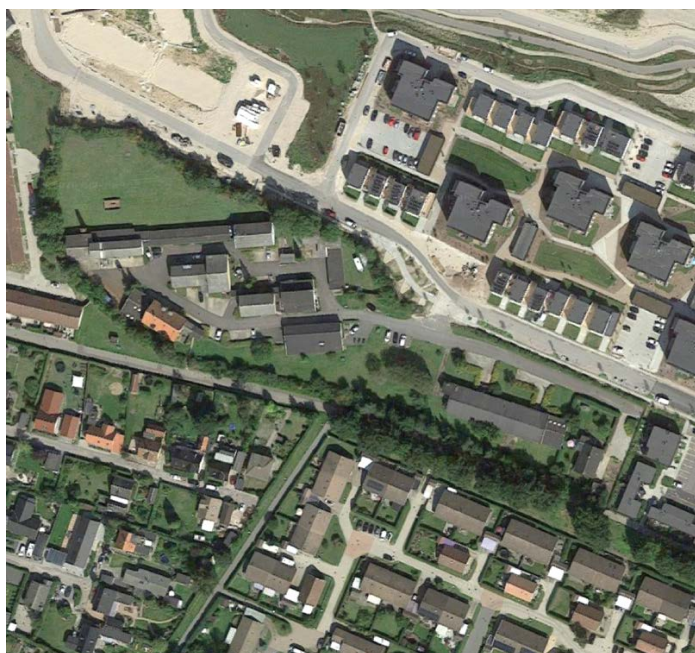
Ovenfor nævnte anvendelser og bevaringsinteresser forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Som en del af forarbejdet til lokalplanen er der foretaget en registrering af bebyggelsen i Industribyen.

I henhold til Kommuneplan 2021 skal der ved planlægning af byerne, herunder Hedehusene tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier.

Lokalplanområdet

Industribyen matr.nr.: 1hn og 1mt Kallerup Gårde, Hedehusene er beliggende på Industrivej nr. 11-35 umiddelbart syd for den nye bydel Nærheden i Hedehusene og øst for Reerslevvej.



Området afgrænses mod de omkringliggende parcelhuse, rækkehuse og plejeboliger af en blandet beplantning af træer og buske.

Selve Industribyen blev efter 2. verdenskrig opført til lettere industri- og håndværksvirksomheder med værksteder og garager i stueetager og mulighed for boliger på 1. etage samt en villa til administration og bolig.



Luffoto fra 1954

Det er et unikt og velbevaret område, som ved sin fremtræden med de oprindelige bygninger, garager og en høj skorsten beliggende omkring en gårdsplads afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Billeder fra det bevaringsværdige kulturmiljø





Lokalplanens område består af 3 bebyggelser:

- Den vestlige del Industribyen er et sammenhængende afgrænset bevaringsværdigt kompleks af varierede bebyggelser med fine rumlige forløb.

Bygningshøjderne varierer fra 1 til 2 ½ etage. De fleste bygninger har saddeltag og enkelte har ensidig taghældning.

Bygningernes facader fremstår i puds i pastelfarver og enkelte i blank mur samt i rødmalet træværk.

De store indbyggede garager og værksteder samt den høje skorsten er en væsentlig del af kulturmiljøet. På grund af skorstenens højde fremtræder den som et fixpunkt i nærområdet.

- Den østlige bebyggelse, som ikke har bevaringsværdier, består af
 - en nyere længebygning og
 - et nyere enfamiliehus

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

For at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø Industribyen og den udpegede bevaringsværdige bebyggelse indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må ændres, ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Bestemmelsen suppleres bl.a. af specifikke krav til disses fremtræden.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, som skal sikre gårdrummets fremtræden som en "håndværksplads".

Der kan i den bevaringsværdige bebyggelse opføres to bygninger, heraf en til erstatning for en nedbrændt bygning, således at bebyggelsen også fremover opleves som en sluttet form.

Adskilt fra den en eksisterende bebyggelse kan der opføres to selvstændige små rækkehusbebyggelser. Herved sikres det, at området som helhed fremtræder som en tæt-lav boligbebyggelse.

Bygningerne skal opføres i op til 2 1/2 etage (udnyttelig tagetage) med tageformer inspireret af de eksisterende saddeltage og med et nutidigt udtryk, der samtidig refererer til den eksisterende arkitektur.

Det sikres, at stueetagerne i såvel den eksisterende bebyggelse som i den nye kan anvendes til garager, liberalt erhverv, mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende i overensstemmelse med kulturarven.

Bebyggelsernes placering tager hensyn til en ledningsservitut og en pumpestation.

Delområde 2 skal som hidtil anvendes til et fritliggende enfamiliehus.



Fremtidige forhold

Opholdsarealer

Den eksisterende nordligt beliggende grønning skal med undtagelse af areal til ny bebyggelse anvendes til fælles opholdsareal. Grønningen adskiller den nye rækkehusbebyggelse fra den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Mod øst skal rækkehusene samles omkring et fælles adgangstræde og adskilles fra den bevaringsværdige bebyggelse af et sammenhængende fælles grønt areal.

Gårdrummet i Industribyen – den bevaringsværdige del af lokalplanområdet - bevares i sin udformning og fremtræden med en fast asfaltbelægning til køreareal og med kantzoner til ophold for den enkelt bolig. Kantzonerne må ikke hegnes, men der kan anlægges små smalle begrønnede "lommer" foran bygningerne.

Op til rækkehusenes forarealer i bebyggelserne A og D kan der anlægges kantzoner med særlig belægning til bl.a. ophold for den enkelte bolig. For at fastholde områdets fremtræden og karakter må nye kantzoner ikke hegnes.

Ved havesiden kan anlægges små træ- eller flisebelagte terrasser. Afgræsning til fælles grønne arealer og mellem terrasserne må kun foretages med buske eller uklippede hække.

Lokalplanområdet skal afgrænses af en beplantning med buske og træer i lighed med eksisterende forhold.

Veje, stier og parkering

Vejadgang – Der skal sikres vejadgang til den eksisterende bebyggelse Industribyen og til de to selvstændigt beliggende nye bebyggelser A på den nordlige del af området og bebyggelse D på den østlige del af området samt til det eksisterende parcelhus.

Derfor skal den eksisterende indkørsel fra Kongelysvej til Industribyen fastholdes, og der skal etableres to nye indkørsler fra Kongelysvej til henholdsvis boliggruppen A og til boliggruppen D.

Herved sikres det, at lokalplanområdet ikke præges af gennemgående kørearealer, og at grønningen beliggende mod nord bevares som et sammenhængende friareal. Begge nye indkørsler forudsætter, at der nedlægges to parkeringspladser på Kongelysvej uden for lokalplanens område.

Parkering - Der skal sikres bil- og cykelparkeringspladser til både den bebyggelse, som bevares, og til ny bebyggelse efter følgende norm:

Biler - Ny bebyggelse A og D: 1 p-plads pr. rækkehus med mulighed for indbygget garage samt 1 handicapplads (3,5 x 5 m).

Ombyggede boliger i Industribyen samt nye boliger B og C: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal på eksisterende parkeringsmuligheder og ny "lommeparkering".

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.

Cykler – Til ny rækkehusbebyggelse skal der etableres 3 pladser til cykelparkering pr. bolig fordelt i mindre grupper nær indgange til boligerne.

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 screeningen 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

Forurening

Der er viden om erhvervsaktiviteter, som har medført at jorden i området er forurennet.

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 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

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Indvindingsoplandet er Solhøj Kildeplads, og området er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervmæssige formål.

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.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor rammeområde 2.B.39, Industribyen, Hedehusene/Fløng.

Rammebestemmelsen fastsætter, at området kan anvendes til boliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk og atelier mv. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 55 beregnet for området som helhed og der må ikke bygges i mere end 2,5 etager. Ligeledes skal eventuelle bevaringsværdige bygninger sikres ved lokalplanlægningen.

Lokalplan 4.45 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplanen understøtter kommunens udviklingsstrategi, idet lokalplanen muliggør opførelse af et blandet boligkvarter og sikrer Hedehusenes særlige historie og Industribyens arkitektoniske profil.

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.

Lokalplan 4.45 understøtter arkitekturstrategien bl.a. ved at sikre og synliggøre Industribyens karakteristika og bevaringsværdier. Desuden vil lokalplanen angive principper for ny bebyggelse, således at disse arkitektonisk vil harmonere med den bevaringsværdige bebyggelse og samtidig få et nutidigt udtryk.

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

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området er 55 %. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 55 %, skal forsinkes inde på matriklen.

De eksisterende asfaltbelagte arealer i gårdrummet fastholdes.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanens område forsynes med naturgas og planlagt til forsyning med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Bebyggelsens placering skal tilpasses nuværende ledningsservitut.

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

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært, og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

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

Museumsloven

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet i medfør af museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet. 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 Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Lokalplanområdet er i dag V2-kortlagt efter jordforureningsloven. Der skal derfor indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

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 helårsboliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende
- bevaring af kulturmiljø
- udpege bevaringsværdig bebyggelse
- mulighed for opførelse af ny bebyggelse

§ 2. Område og zonestatus

Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

1hn og 1mt Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 7. juni 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på bilag 2.

Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Lokalplanområdet delområde 1

Området må kun anvendes til helårsboliger, liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende.

Liberalt erhverv samt mindre værksteder til kunsthåndværk, atelier og lignende må kun etableres i bebyggelsens stueetager. Stueetager må desuden anvendes til garager.

Delområde 2

Området må kun anvendes til 1 helårsbolig som et fritliggende parcelhus.

§ 4. Udstykning

Matrikelnr. 1mt Kallerup Gde., Hedehusene kan ikke udstykkes.

Der må foretages en arealoverførsel til matrikel nr. 1mt Kallerup Gde., Hedehusene med henblik på at sikre anlæg af p-pladserne ved den østlige indkørsel til bebyggelse D.

Matr.nr. 1hn Kallerup Gde. Hedehusene: Inden for bebyggelserne A og D må det enkelte rækkehus udstykkes som en sokkeludstyknings med tilhørende kantzoner.

De eksisterende bevaringsværdige bygninger samt bygningerne C og B må ikke udstykkes.

§ 5. Vej, sti og parkering

Veje

Der skal etableres vejadgang til området efter principper vist på bilag 4. Vejadgang til delområde A kan afhængig af tekniske forhold anlægges enten øst for eller vest for pumpestationen.

Den eksisterende boligvej i delområde 1 skal bevares, og nye kørearealer inden for området skal anlægges efter principper vist på bilagene 4, 5, 6 og 7.

Stier

Der skal anlægges en stiforbindelse mellem Kongelysvej og Industristien med en principiel placering som vist på bilag 4 og med adgang til Industristien samt en stiforbindelse fra bebyggelse A og fra bebyggelse D til Industrivej.

Stierne skal anlægges i en bredde på 1,3 m og belægges med grus eller betonbelægningssten.

Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og efter principper vist på bilagene 4, 5, 6 og 7:

- Boliger A og D: 1 p-plads pr. rækkehus, samt 1 handicapplads (3,5 x 5 m). Parkering kan etableres som indbygget garage i rækkehusenes stueplan.
- Ombyggede boliger i Industribyen samt nye boliger B og C: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal. P-pladserne kan anlægges både på eksisterende areal og ved ny "lommeparkering".

Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og efter principper vist på bilagene 5 og 6:

- 3 p-pladser pr. bolig fordelt i mindre grupper nær indgange til boligerne

I den østlige bebyggelse skal der gives mulighed for cykelparkering på grus i strædet mellem rækkehusene.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Niveauplan fastsættes af bygningsmyndigheden.

Delområde 1 – ny bebyggelse

Bebyggelse må kun opføres med en principiel placering som vist på bilagene 4, 5, 6 og 7 og som angivet i det følgende. (Bygning C erstatter en nedbrændt bygning.)

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for delområdet som helhed.

Bebyggelse A og D, jf. bilagene 5 og 6 må kun opføres som rækkehus-/ tæt-lavbebyggelse i 2 - 2½ etage med saddeltag med en taghældning på 20° - 45°.

Facadehøjden til tagryg må ikke overstige 10,50 m og husdybden må ikke overstige 11 m. Etagehøjden i stueplan skal være min. 3,5 m og maks. 4 m og er defineret fra overkant gulv i stueplan til overkant dæk, 1. sal.

Rækkehusene skal opføres med lodrette frem- / tilbageryk i dele af facadelængderne og opdeles i adskilte længer.

Den enkelte enhed skal være ca. 166 m² som 1 bolig eller 2 boliger opdelt i 1 bolig/værksted på ca. 66 m² bruttoetageareal i stueplan og 1 bolig på ca. 100 m² bruttoetageareal i alt for 1. sal og tagetage.

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

Bygning B, jf. bilag 7 må kun opføres med ensidig taghældning i 1½ eller 2 etager og med en facadehøjde på maks. 7,2 m. Bygningen skal opdeles i mindre volumener og indeholde dele af den eksisterende garagebygning.

Bygning C, jf. bilag 7 må kun opføres med saddeltag med en taghældning på 18°, i 2 etager, med højde til tagryg på maks. 7,40 m og en bygningsdybde på maks. 11 m.

Delområde 2

Enfamiliehuset må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdig bebyggelse fremgår af bilag 3.

Bevaringsværdig bebyggelse herunder den fritstående skorsten må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

I tilfælde af brand eller lignende skal bebyggelsen genopføres med samme fremtræden og beliggenhed.

Garageporte og andre store åbninger må ikke tilmures eller tilsvarende og skal fortsat fremtræde som store felter.

Ved udskiftning af døre, vinduer, tagdækning og lignende bygningsdele skal det sikres, at områdets industrielle karakter samt eksisterende vinduesformater og farver fastholdes.

Der må ikke uden Byrådets godkendelse opføres sekundære bygninger i tilknytning til den bevaringsværdige bebyggelse.

Bygningen Industrivej nr. 33 må gennembrydes af to åbne porte. Det skal sikres, at bygningens volumen så vidt muligt fastholdes, og at de pudsede facader og facadernes farvesætning opretholdes.

Der må ikke opsættes varmepumper, antenneanlæg, parabolantennener og lignende tekniske anlæg.

I den centrale del af Industribyen skal den eksisterende belægning, beplantning og belysning fastholdes.

Nye bygninger:

Facader

Bebyggelse A og D, jf. principper vist på bilagene 5, 6 og 8.

Bebyggelsen skal fremstå med en variation af puds, træ eller plader i lyse farver og pastelfarver, i lighed med farverne på den eksisterende bebyggelse.

Mindst 70 % af facaderne skal være pudsede eller indeholde pudsede elementer, og maksimalt 3 enheder (boliger) i hvert område må være ens.

Mindst 70% af boligerne skal have garage eller garagelignende elementer.

Træelementer, herunder skure skal være svenskrøde eller sorte.

Udvendige trapper skal være galvaniserede ståltrapper.

Der må ikke opsættes varmepumper, antenneanlæg, parabolantennener og lignende.

Bygning B, jf. principper vist på bilag 7.

Bygningen skal opdeles i mindre volumener, fremstå i træ og indeholde elementer af den eksisterende garagebygning.

Der må ikke opsættes varmepumper, antenneanlæg, parabolantennener og lignende tekniske anlæg.

Bygning C, jf. principper vist på bilag 7.

Bygningen skal fremstå i puds i pastelfarve.

Der må ikke opsættes varmepumper, antenneanlæg, parabolantennener og lignende tekniske anlæg.

Tage

Bebyggelse A og D, jf. principper vist på bilagene 5, 6 og 8. Tage skal udføres som saddeltag med taghældning på 20° - 45°, i sort tagpap eller plademateriale. Der må etableres ovenlys.

Der må i tagfladen etableres tilbagerykket tagterrasse, større glasflader og karnapper.

Bygning B, jf. principper vist på bilag 7.

Tage skal udføres med ensidig taghældning i sort tagpap eller plademateriale. Der må etableres ovenlys. Tag på en eventuel mellembygning må udføres som fladt tag.

Bygning C, jf. principper vist på bilag 7.

Tag skal udføres som saddeltag med en hældning på 180, med sort tagpap eller plademateriale.

Sekundære bygninger

Skure skal opføres i træ i en svenskrød eller sort farve, med fladt tag af græs, sedum og lignende eller med sort tagpap.

Fælles renovationsarealer skal afskærmes i henhold til ovenstående.

Tekniske installationer

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende må ikke medføre blændingsgener, må kun sættes på *ikke*bevaringsværdig bebyggelse og skal indpasses arkitektonisk i byggeriet.

§ 8. Skiltning og belysning

Skiltning

På facader i stueetager til bevaringsværdige bygninger med anden anvendelse end boligformål må der kun skiltes efter særlig tilladelse fra Byrådet.

På øvrig bebyggelse må der ved de enkelte opgangsdøre opsættes skilte med nummerering og anvendelse. På enkelte mindre facadedele må der opsættes skilte til orientering. Skilte må kun belyses bagfra.

Belysning - delområde 1

Nye kørearealer ved bebyggelserne A og D må belyses af Københavnerarmatur i en højde på maks. 5 m.

Arealer til cykelparkering og ophold samt stiforbindelser må kun belyses af pullertarmatur med nedadrettet belysning.

Indgange til bygninger og skure må kun belyses af væghængt armatur med nedadrettet belysning.

Den eksisterende belysning i den bevaringsværdige bebyggelse skal fastholdes og ved udskiftning skal samme type armatur og belysning anvendes.

§ 9. Ubebyggede arealer

I den centrale del af Industribyen skal den eksisterende belægning, beplantning og belysning fastholdes, og de bygningsnære kantzoner må markeres med betonbelægningssten.

De grønne arealer mellem den bevaringsværdige bebyggelse og de nye bebyggelser skal bevares som opholdsarealer for den samlede bebyggelse.

Der må ikke etableres antenneanlæg, master – herunder telemaster, parabolantener og lignende på de ubebyggede arealer.

Bebyggelse A og D

Nye indkørsler skal anlægges med asfaltbelægning. Fælles adgangs-, køre- og bilparkeringsarealer skal anlægges med asfalt eller græsarmering.

Felter til cykelparkering skal anlægges som grusbelagte eller med betonbelægningssten.

De bygningsnære kantzoner ud til adgangsarealer kan markeres med betonbelægningssten og må ikke hegnes*.

**Der skal sikres en visuel sammenhæng med den bevaringsværdige Industriby*

Til hver bolig i bebyggelse A og D kan der på havesiden på terræn anlægges en privat terrasse i en dybde på maks. 3 m. Terrassen må kun være af græs, træ, fliser eller græsarmering. Terrassen må ikke overdækkes med en fast konstruktion eller belyses.

Hegning på havesider må kun foretages med buske og uklippede hække. Eventuelle trådhegn skal skjules i hækken.

Fældning / fjernelse af eksisterende beplantning, som afgrænser lokalplanområdet, forudsætter genplantning af samme eller lignende beplantning. Der kan foretages almindelig pleje og udtyndning.

De tre rønnebærtræer ved den nuværende indkørsel skal bibeholdes. Træer kan fældes ved råd og lign., og der skal foretages genplantning.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området er 55 %. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 55 %, skal forsinkes inde på matriklen.

Terræn

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding og følger det eksisterende terræn for at undgå planerede og/eller terrasserede områder. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Ovenstående er ikke gældende for terrænregulering ved udførelse af den nordlige overkørsel.

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

Oplag

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

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Med endelig vedtagelse af lokalplan 4.45 ophæves lokalplan 4.27 vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 14. april 1987.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Forsyning

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

Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

§ 12. Grundejerforening

Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningen skal være oprettet, når ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

§ 13 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 30. august 2022.

Michael Ziegler
borgmester

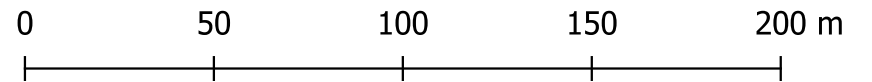
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

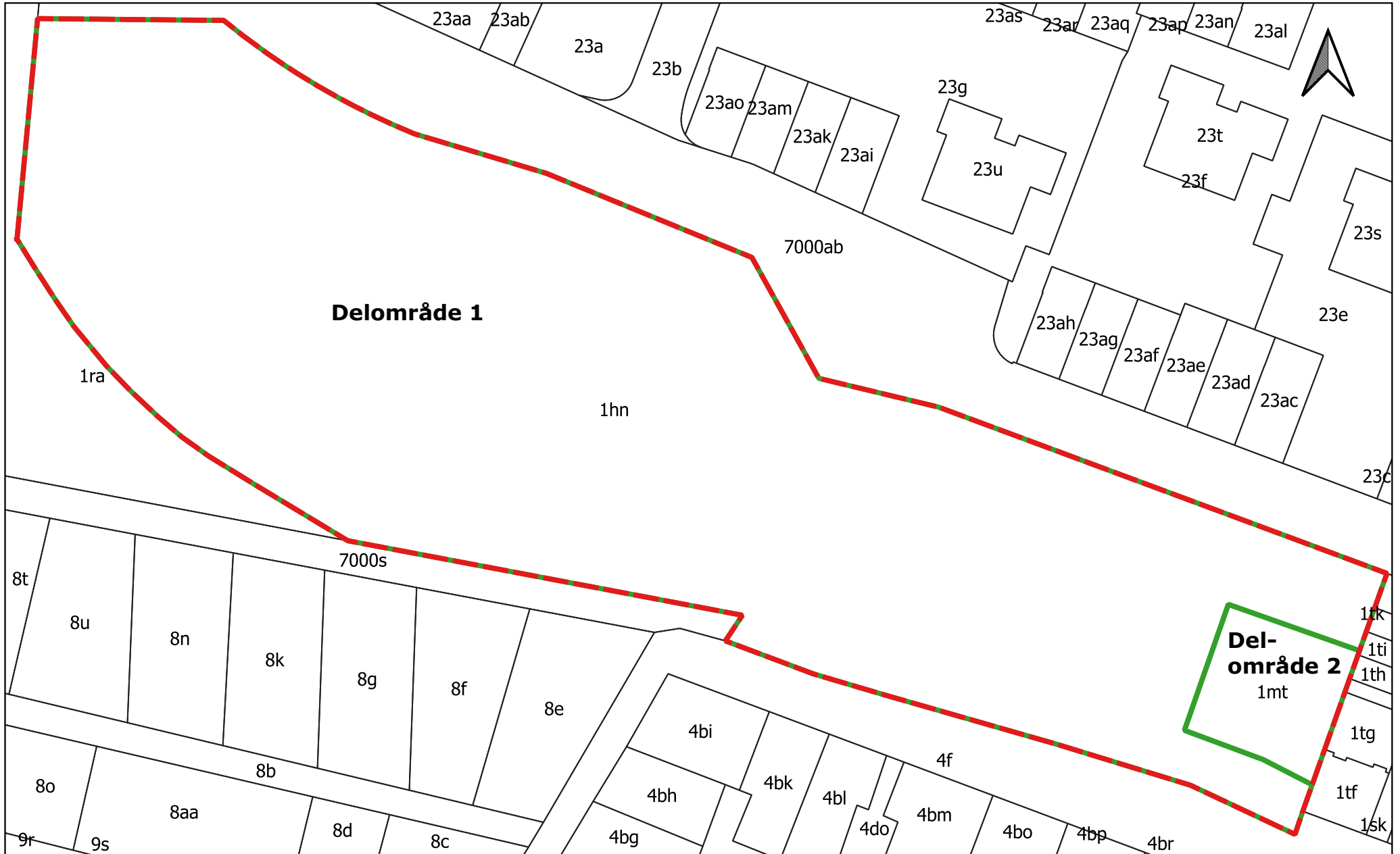
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



 Lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan og delområder



 Lokalplangrænse  Delområde

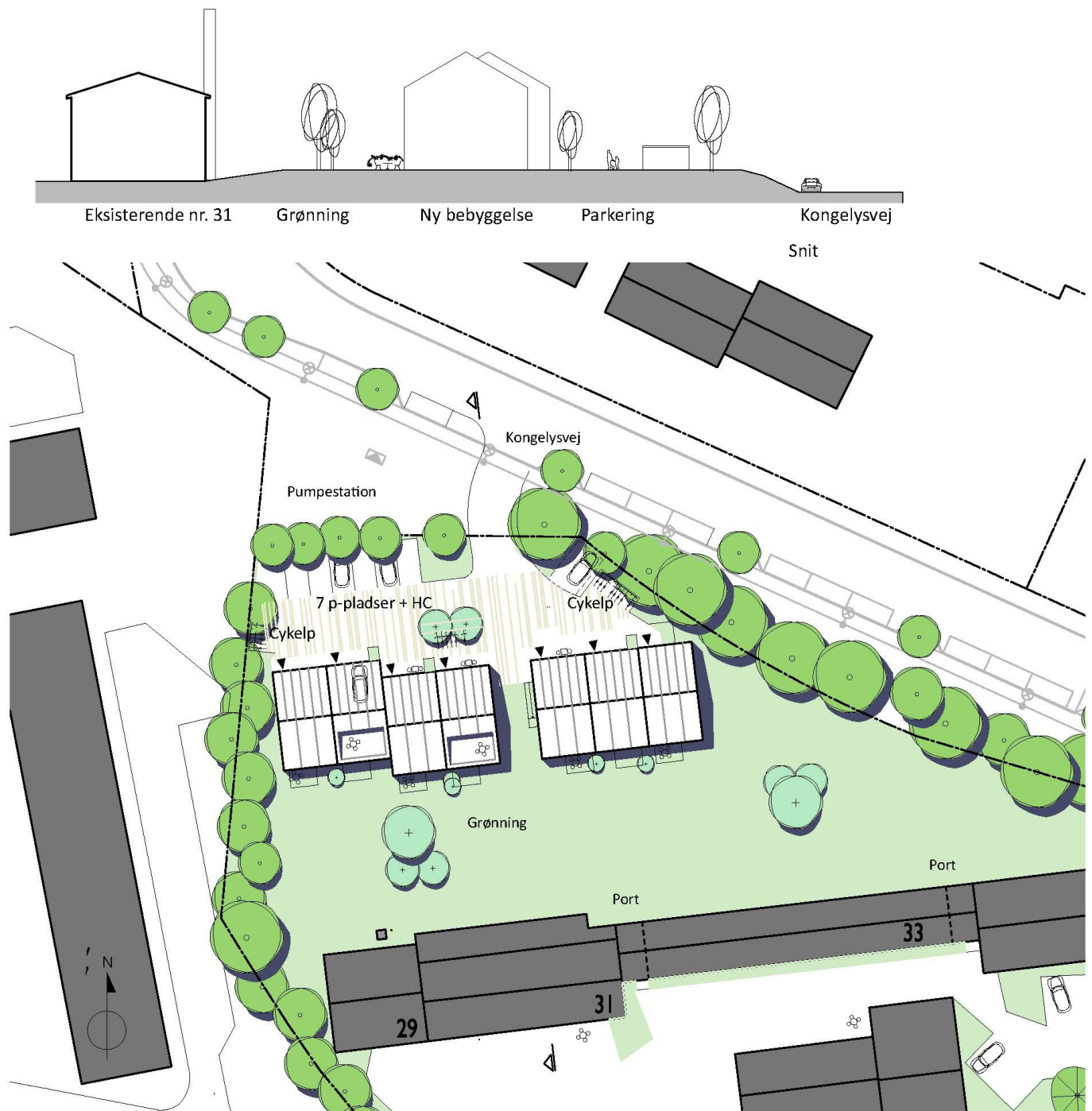
Kortbilag 3 - Eksisterende forhold og bevaringsværdig bebyggelse



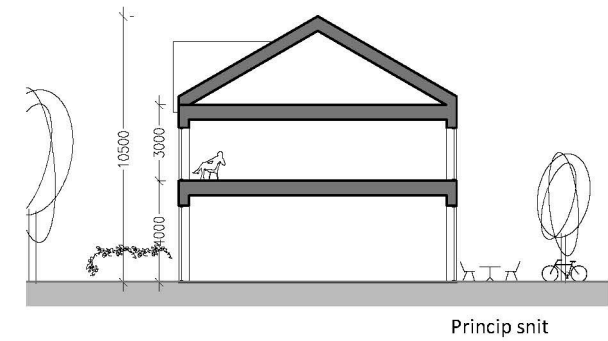
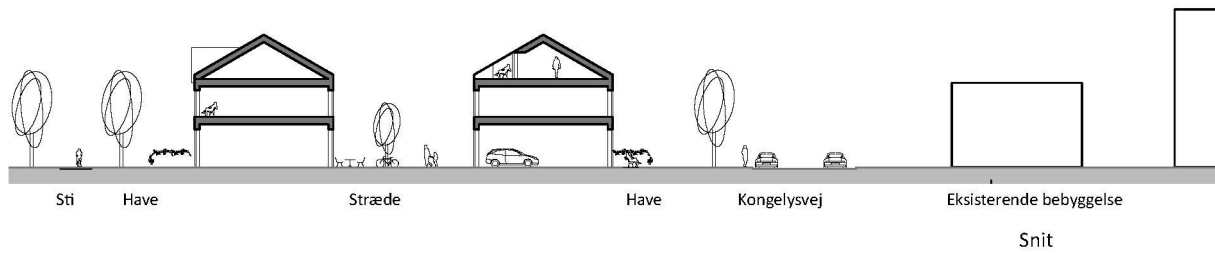
Kortbilag 4 - Situationsplan



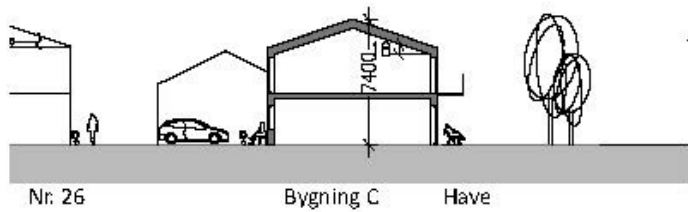
Kortbilag 5 - Bebyggelse vest - A



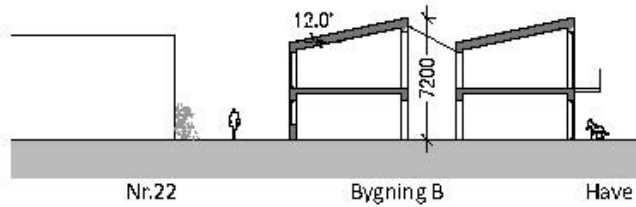
Kortbilag 6 - Bebyggelse øst - D



Kortbilag 7 - Bebyggelse B og C



Snit bygning C



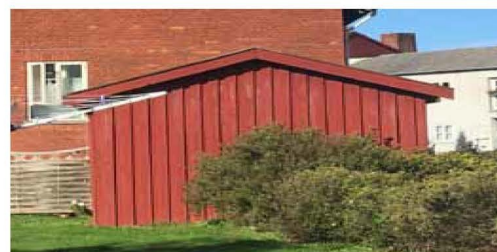
Snit bygning B



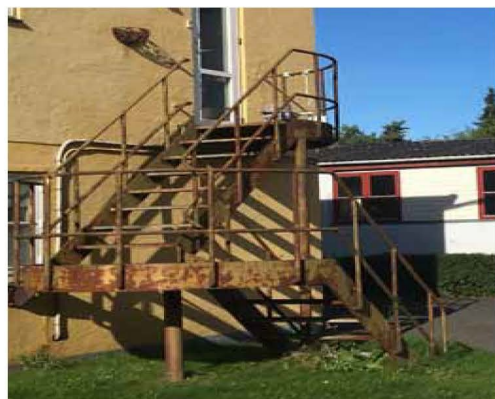
Kortbilag 8 - Facadeprincipper bebyggelse A og D



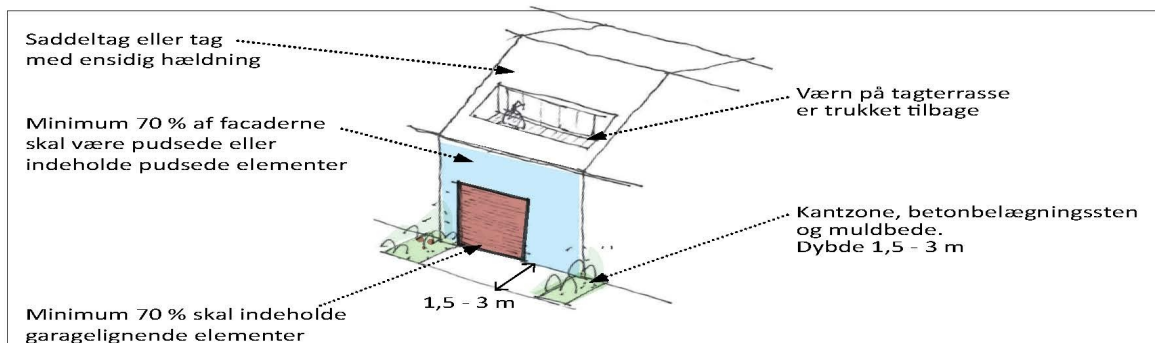
Eksisterende garageporte



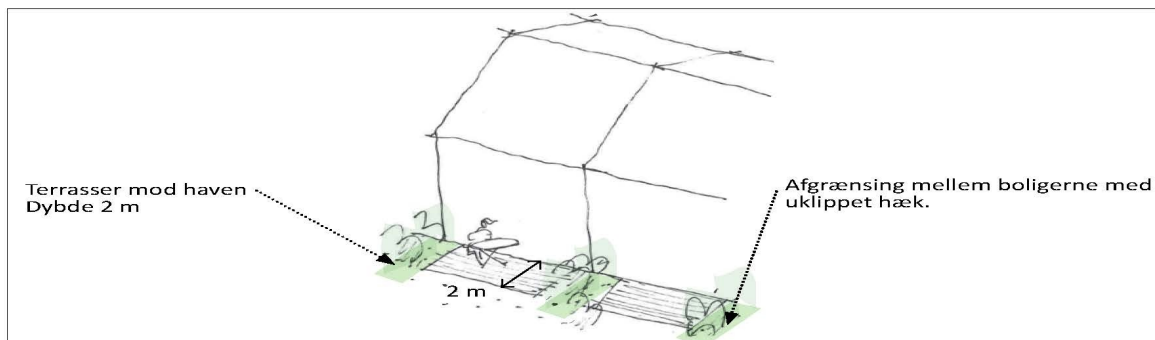
Eksisterende cykelskur i træ



Eksisterende adgangstrappe med industrielt udtryk



Princip for adgangsside

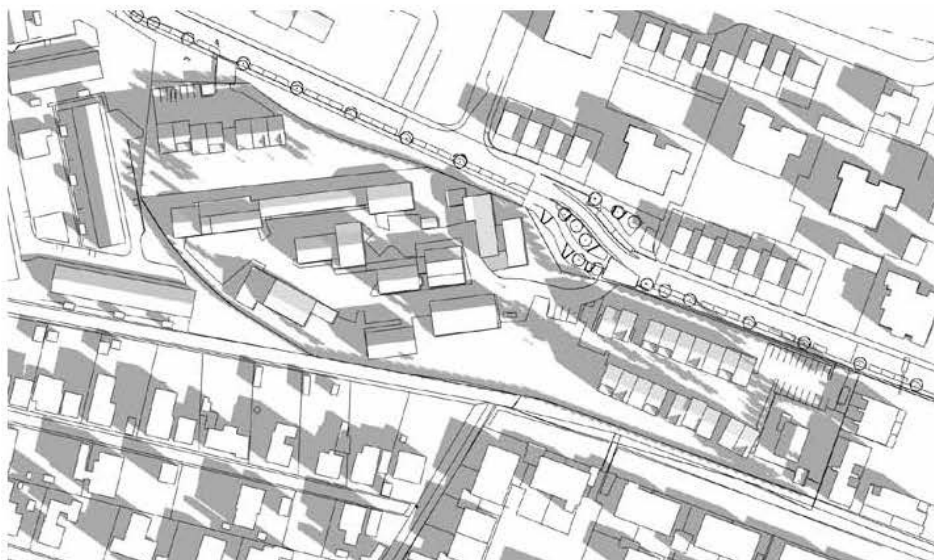


Princip for haveside

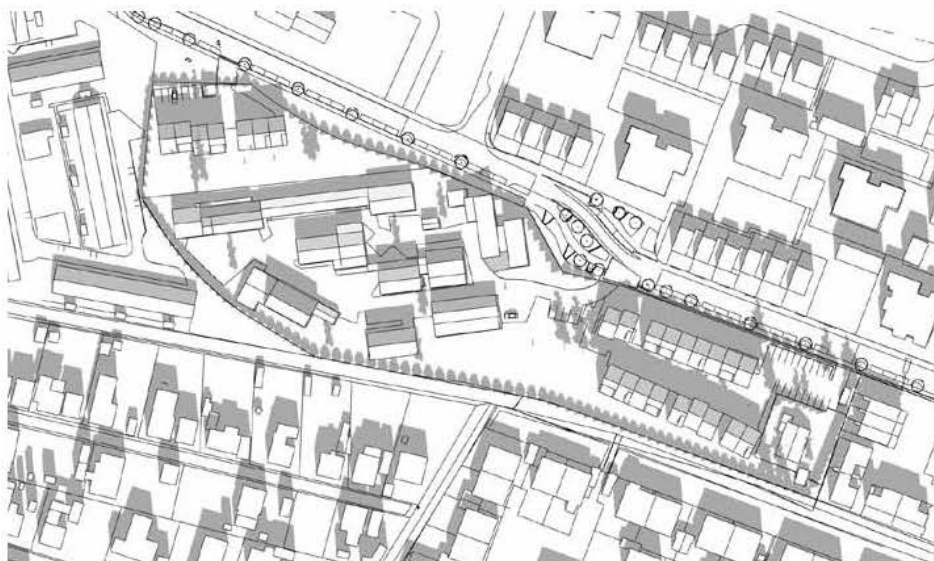


Eksempel på facadskitse

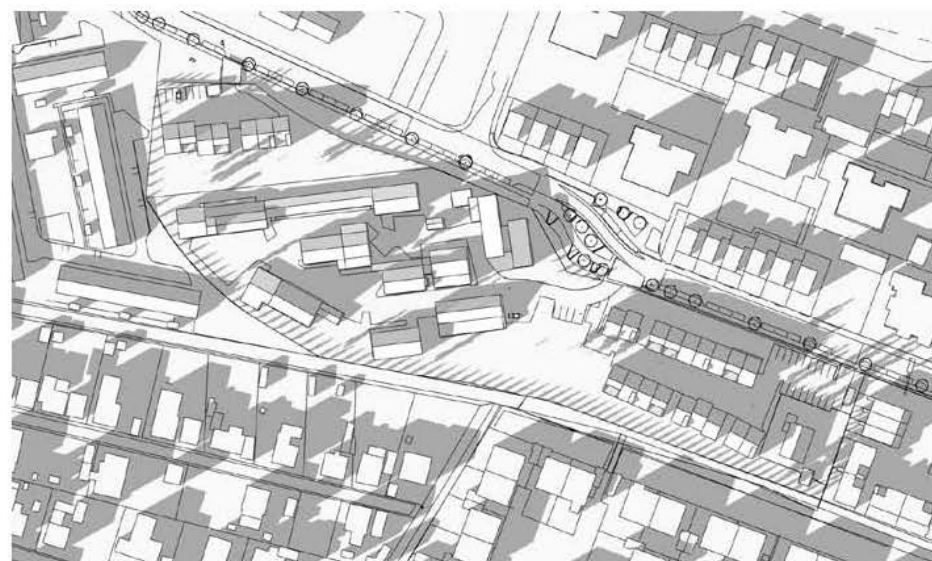
Kortbilag 9 - Skyggediagram



Marts kl. 9



Marts kl. 12

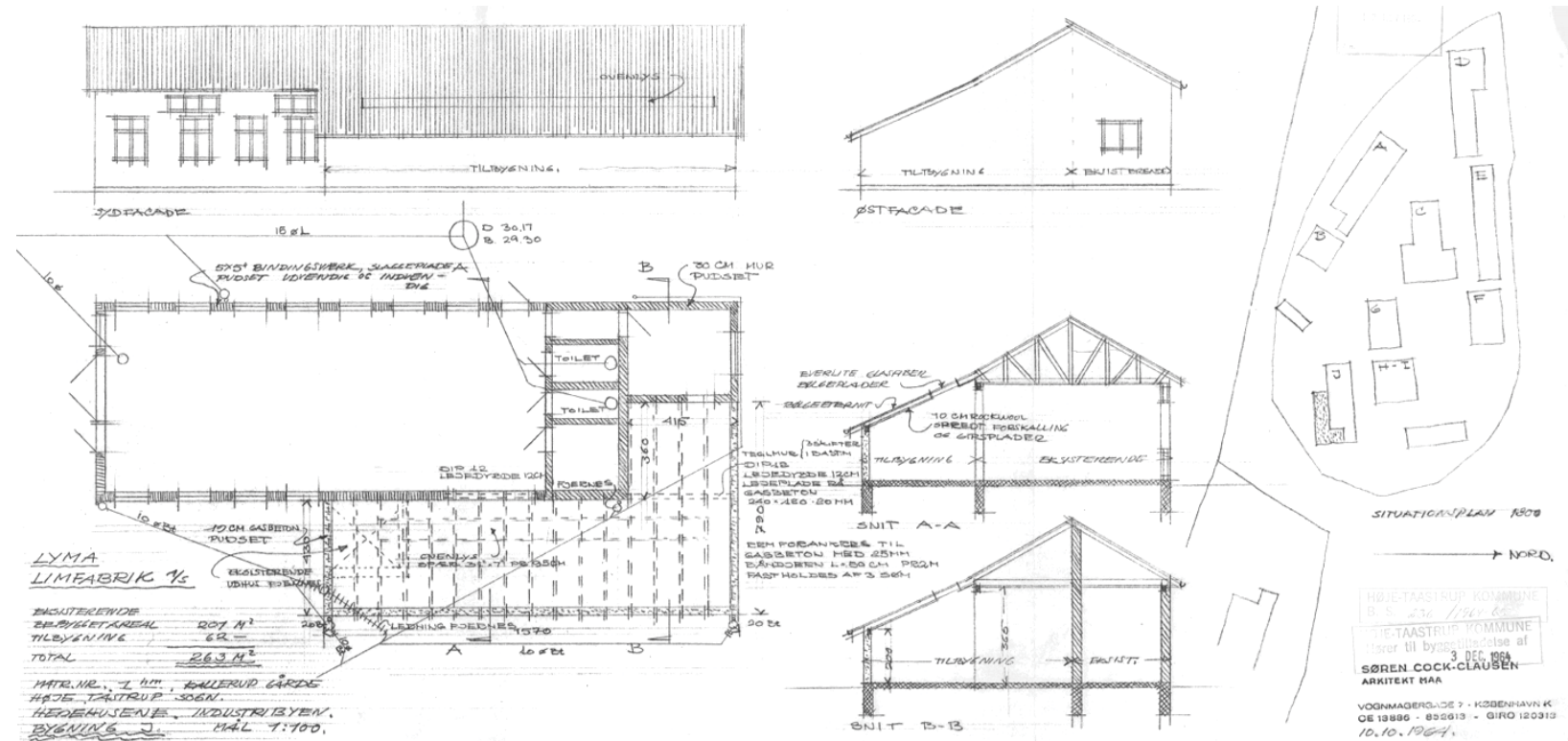


Marts kl. 16

INDUSTRIBYEN

REGISTRERING AF EKSISTERENDE BYGNINGER

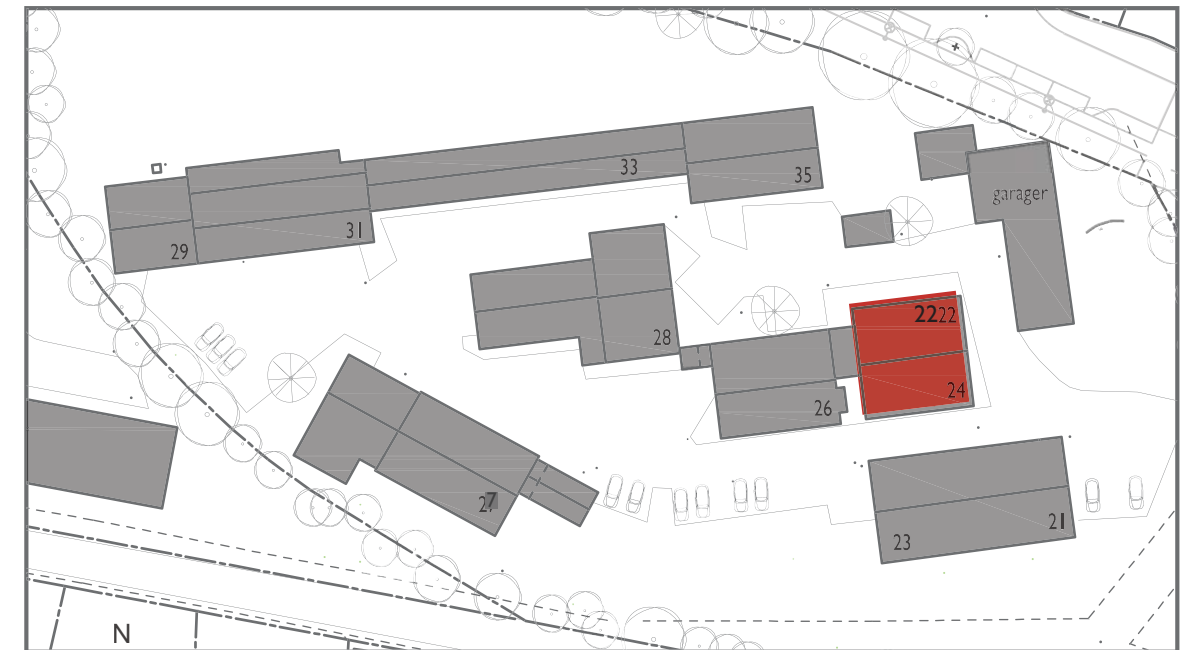
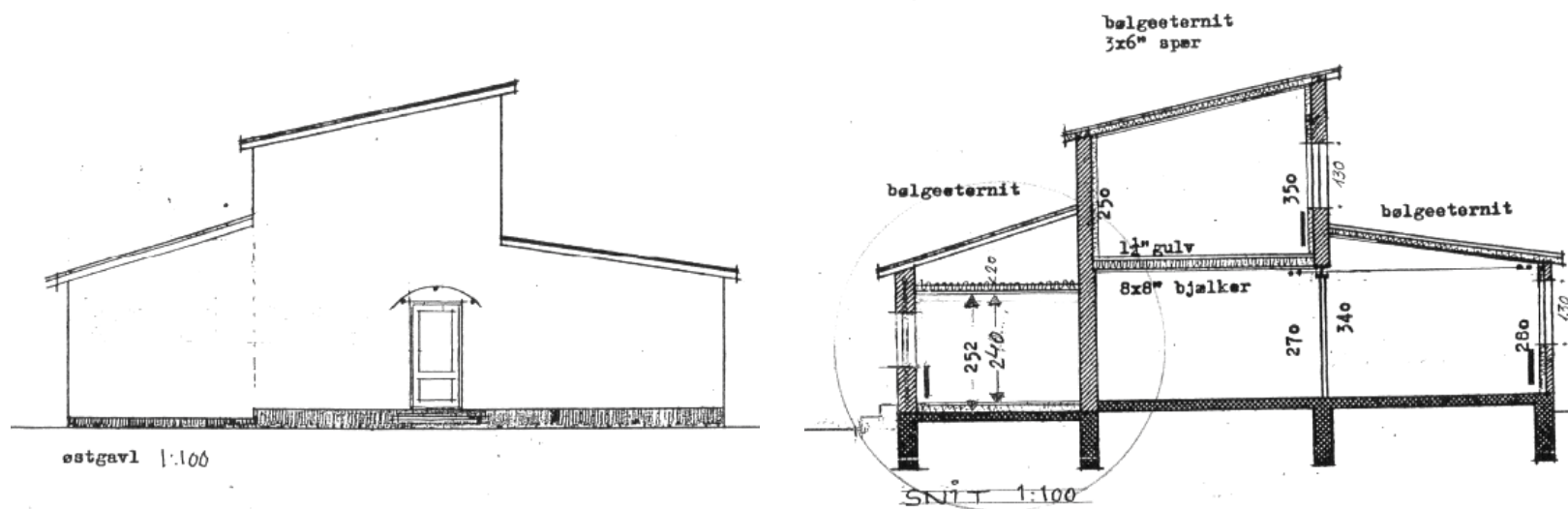




Nøgleoplysninger:

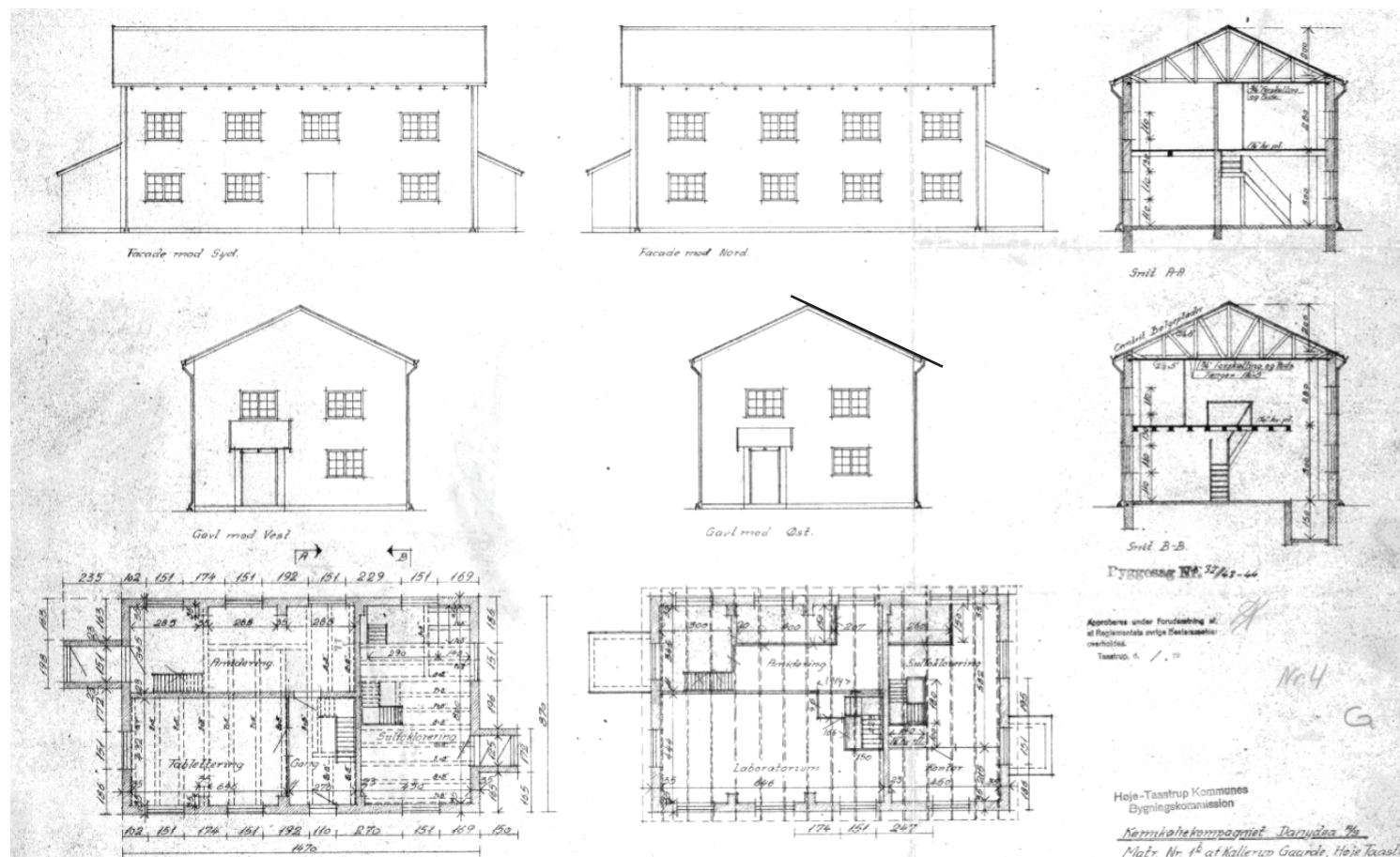
Adresse	Industrivej nr. 21, 23
BBR reference	B9
Opført	1945/1989
Etage	1
Fodaftryk	282 m ²
Samlet areal	282 m ²
Facade	Pudset mursten, lys gul farve. Felt med rødmalet bræddebeklædning på ene gavlg og sternkant. Hvide vinduesrammer.
Tag	Eternit. Taghældning ca. 30° og 25°.
Bemærkninger	Tag er oplyst som tegl i BBR. Tegninger viser ikke eksisterende tilbygning.





Nøgleoplysninger:

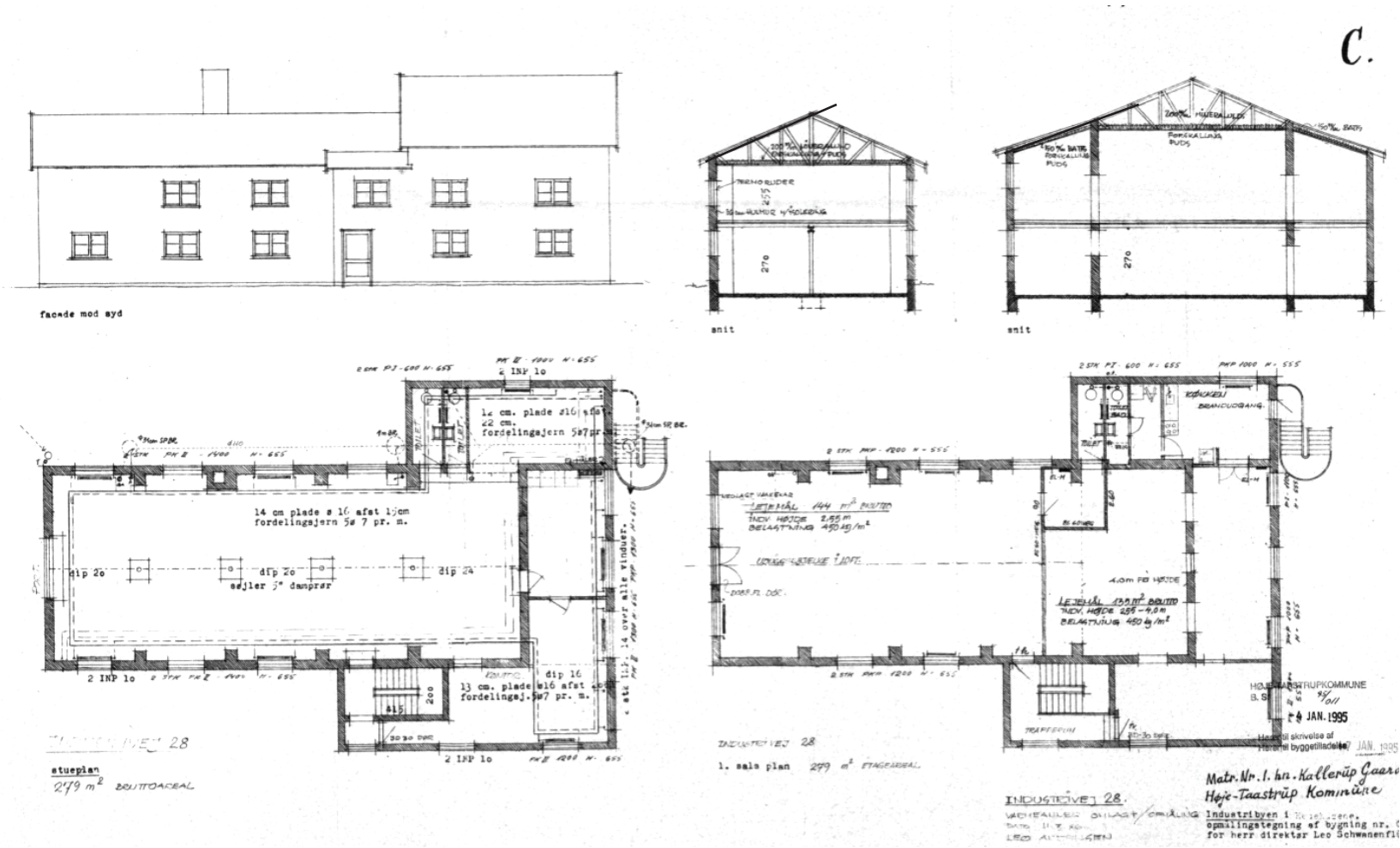
Adresse	Industrivej nr. 22, 24
BBR reference	B8
Opført	1945/1956
Etage	2
Fodaftryk	175 m ²
Samlet areal	244 m ²
Facade	Pudsede mursten, lys grå/grøn. Hvide vinduesrammer.
Tag	Eternit. Taghældning ca. 17°, 12° og 10°
Bemærkninger	



Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 26 B7
BBR reference	1945/1952
Opført	2
Etage	163 m ²
Fodaftryk	291 m ²
Samlet areal	Pudsede mursten. Orange/brun farve. Tilbygninger i gavle, rødmalet træ.
Facade	
Tag	Eternit. Taghældning ca. 25°.
Bemærkninger	

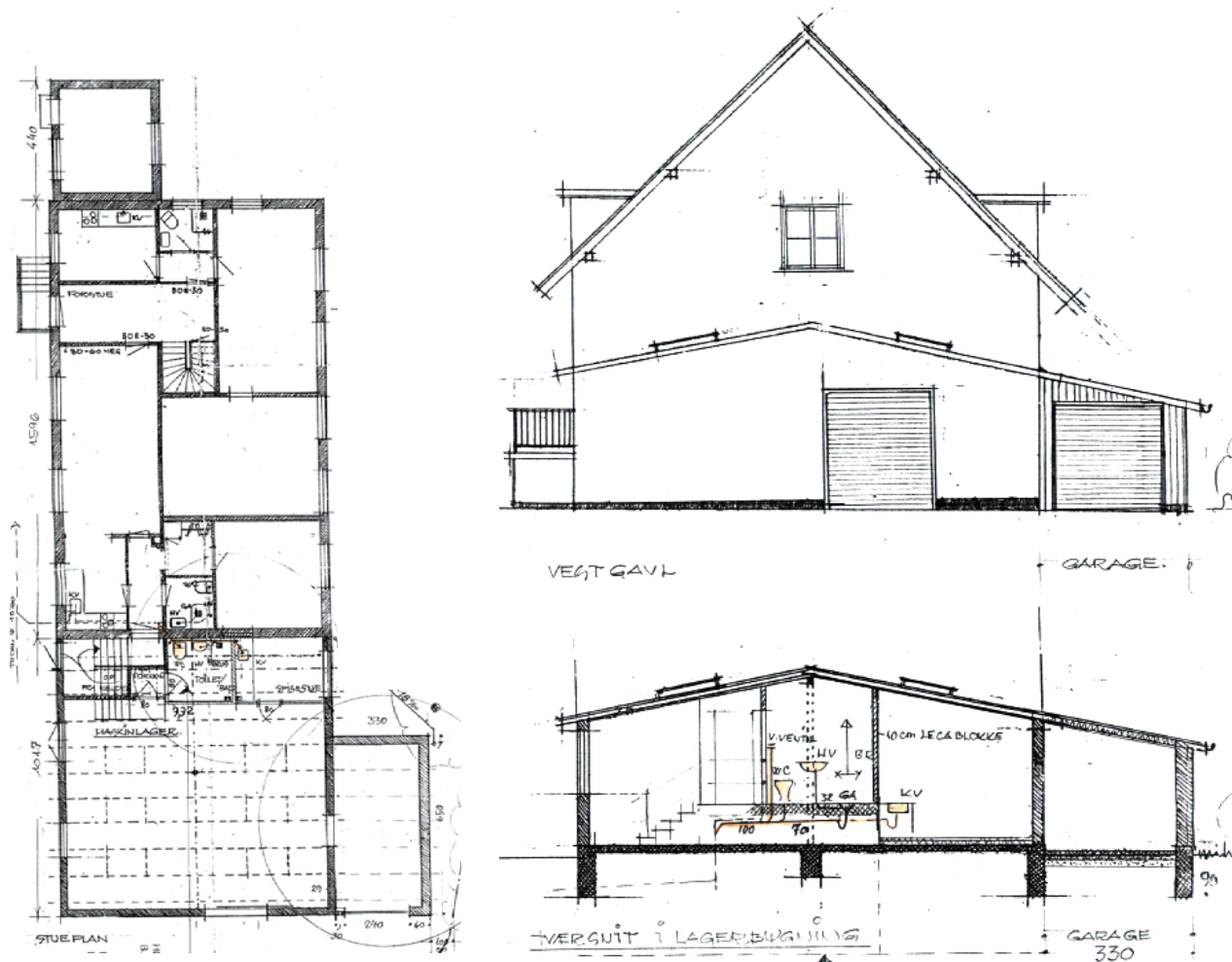




Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 28
BBR reference	B3
Opført	1944/1995
Etage	2
Fodaftryk	279 m ²
Samlet areal	558 m ²
Facade	Pudsede mursten, gul farve. Hvide vinduesrammer. Mindre område med rødmaledede træbrædder.
Tag	Eternit. Taghældning ca. 18° og 25°.
Bemærkninger	

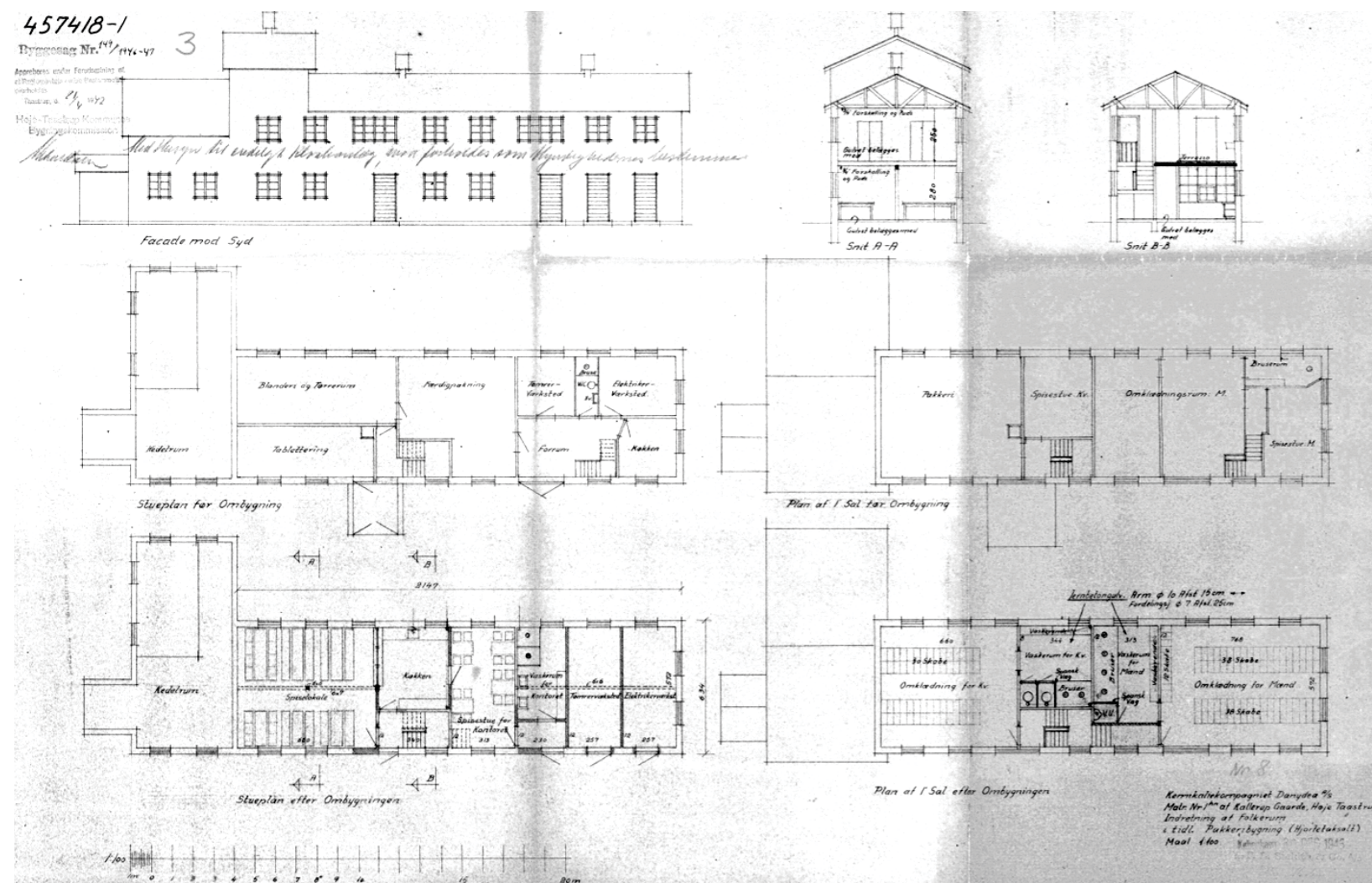




Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 27
BBR reference	B1
Opført	1945
Etage	3
Fodaftryk	- m ²
Samlet areal	270 m ²
Facade	Røde mursten. Pudsede mursten, orange/rød farve. Hvide vinduesrammer og røde dørpartier. Tilbygning i træ, rødmalet.
Tag	Tagsten i tegl og fibercement. Taghældning ca. 45° og 10°.
Bemærkninger	Kælder 157 m ²

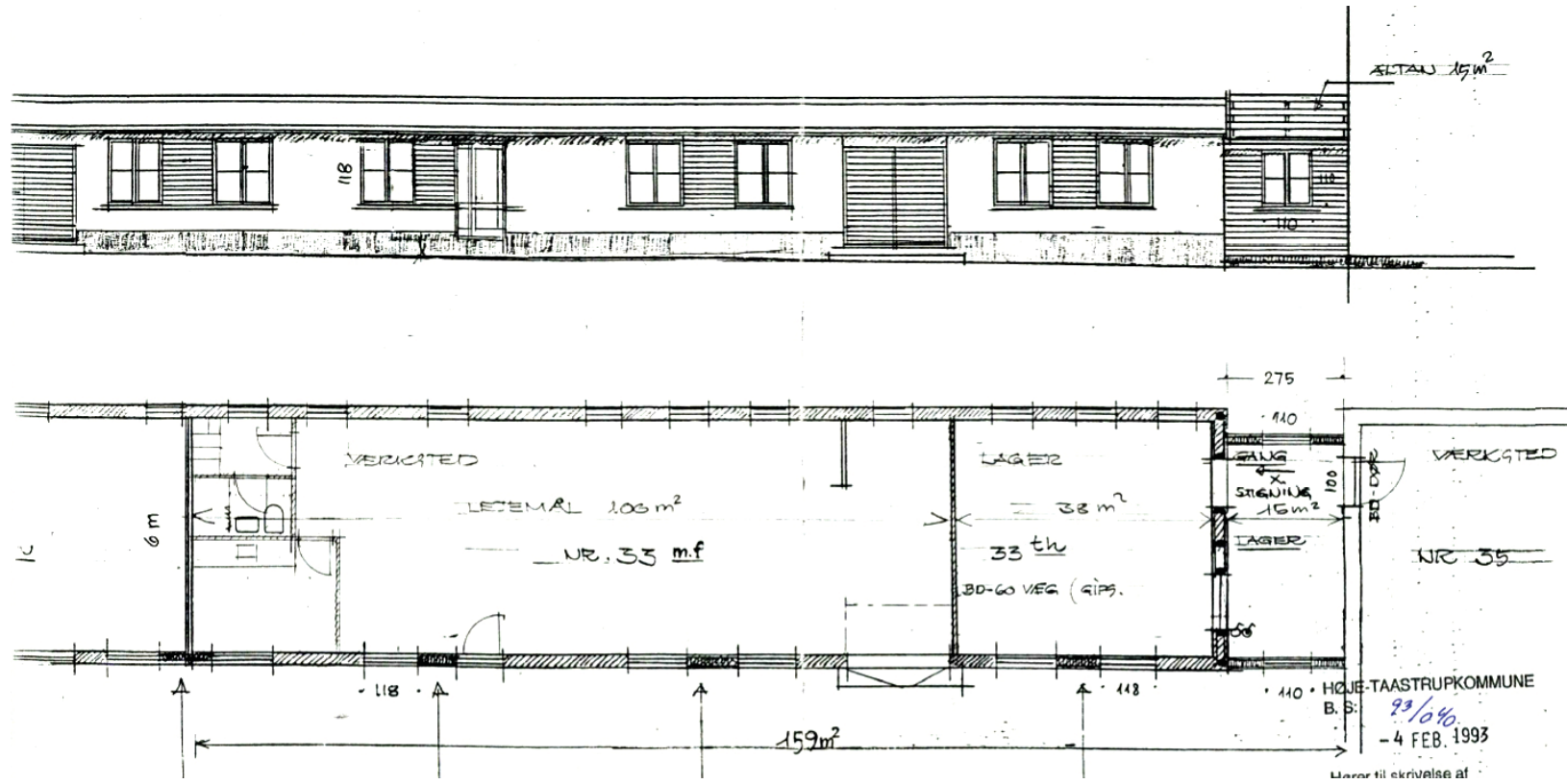




Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 29 og 31.
BBR reference	B4
Opført	19XX
Etage	2
Fodaftryk	335 m ²
Samlet areal	473 m ²
Facade	Pudsede mursten. Lys grå farve. Mindre område med rødmaledede træbrædder. Hvide vinduesrammer.
Tag	Eternit. Taghældning ca. 25°.
Bemærkninger	

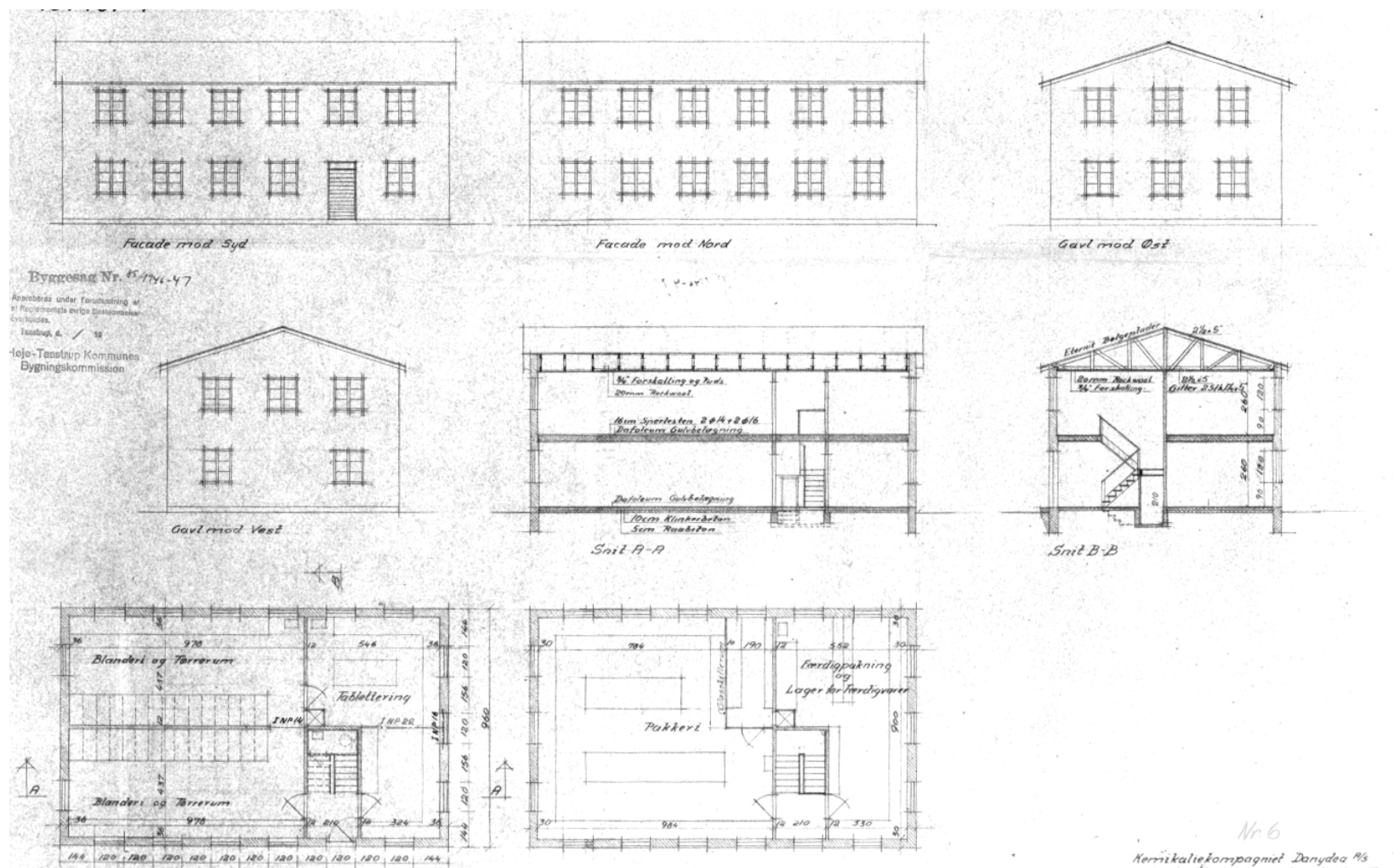




Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 33
BBR reference	B5
Opført	1945/1952
Etage	1
Fodaftryk	210 m ²
Samlet areal	210 m ²
Facade	Pudsede mursten. Hvid farve. Mindre områder hvidmalede træbrædder. Røde vinduesrammer og døre.
Tag	Eternit
Bemærkninger	





Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 35
BBR reference	B7
Opført	1945/1993
Etage	2
Fodaftryk	154 m ²
Samlet areal	308 m ²
Facade	Pudsede mursten. Røde vinduesrammer.
Tag	Eternit. Taghældning ca. 20°
Bemærkninger	XX





Nøgleoplysninger:

Adresse	Industrivej nr. 27
BBR reference	B11
Opført	
Etage	1
Fodaftryk	170 m ²
Samlet areal	170 m ²
Facade	Træ, rødmalet
Tag	
Bemærkninger	

