



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.18

FOR FOR BOLIGBEBYGGELSE I
NÆRHEDEN, HEDEHUSENE

Marts 2022

Indhold

Forord	3
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning.....	13
Tilladelser efter anden lovgivning	15
Bestemmelser	16
§ 1. Formål	16
§ 2. Område og zonestatus	16
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Udstykning.....	16
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold.....	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	189
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 8. Skiltning og belysning.....	23
§ 9. Ubebyggede arealer.....	24
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	256
§ 11. Retsvirkninger	256

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Matrikelplan

Bilag 3 – Illustrationsplan

Bilag 4 - Koteplan

Bilag 5 – Facader, rækkehuse

Bilag 6 – Facader, etagehuse

Bilag 7 – Princip for facader og tage

Bilag 8 – Diagram for friarealer og stiforløb

Bilag 9 – Princip for kantzoner

Bilag 10 - Skyggediagram

Forord

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan

Høje-Taastrup Kommune og Realdania By etablerede i 2013 et partnerskab NærHeden P/S med henblik på byudvikling af et område på 65 ha syd for Hedehusene Station. Parterne bag NærHeden ønsker at skabe et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad.

I foråret 2014 afholdtes et parallelopdrag for tre tværfaglige hold om en strategi og en fysisk plan for den nye bydel Nærheden i Hedehusene.

På baggrund af "Udviklingsplan for NærHeden, fremtidens forstad, oktober 2015" udarbejdede Høje-Taastrup Kommune lokalplan 4.42 - rammeplan for Nærheden i Hedehusene, som sætter de overordnede rammer for bydelen og for efterfølgende lokalplanlægning.

Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og 8.000 – 9.000 indbyggere.

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

Nærværende lokalplan 4.42.18 ligger i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 for Nærheden benævnes Søkvarteret, hvor den principielle bebyggelsesprocent er fastsat til 120.

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

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

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

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

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

Et identitetsbærende greb gennem Søkvarteret er Søruten, der med en vild og frodig karakter forbinder eksisterende § 3-naturområder, trækker naturen gennem bebyggelsen og sikrer korte afstande for alle boliger til landskabet.

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

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

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

Området for nærværende lokalplan er beliggende i boligområdet "Den landskabelige", hvor bebyggelsen disponeres som U-strukturer med åbne grønne udearealer til fælles brug. Hovedparten af bebyggelsen i dette boligområde er disponeret som rækkehuse med mulighed for enkelte etageboliger ud mod fordelingsvejen.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område ligger i Hedehusene syd for jernbanen og øst for Sejlbjerg Mose i den nye bydel Nærheden og er på 20.219 m².

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af skitseprojektet "Byggefelt 2A, Nærheden Øst", hvor det ønskes, at området skal anvendes til boligformål som etageboliger og rækkehuse.

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



Bebyggelse

Bebyggelsen består af etageboliger og rækkehuse.

Etagebebyggelsen skal opføres i 4 etager som to sammenbyggede længer i lokalplanområdets nordlige og nordøstlige afgrænsning ud til Hedesøvej og Søgræsgade.

Rækkehusbebyggelsen skal opføres i 2 og 3 etager som tre U-former rundt om fælles grønne arealer og adskilt fra hinanden af interne boligveje. En række med 4 huse kan placeres i forbindelse med etagebebyggelsen.

Det er planlagt, at bebyggelsen skal indeholde 50 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på 80 m² og 73 rækkehuse med en gennemsnitsstørrelse på 128 m². Ingen bolig må være under 50 m² bruttoetageareal.

Området vil fremstå åbent, da den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 70%, og det samlede friareal skal udgøre mindst 80% af bruttoetagearealet.

Etageboligerne opføres med fladt tag og rækkehusene med fladt tag, fladt tag med tagterrasse eller med ensidig taghældning. Flade tage lægges med tagpap, og tage med hældning samt på skure lægges som grønt tag af sedum.

Bebyggelsens facadebeklædning vil være tegl i gule og rødlige farver med lyse eller mørke fuger. Facader mod Hedesøvej og Søgræsgade får et eget udtryk og visse gavle ud til hovedstien, som løber gennem området, skal begrønnes.

Vinduer og skure har forskellige farver for hver boligvej; sort, grøn og natur.

Indgangspartier til opgange skal markeres med et udhæng og en inddækning i mørkt gråt træ samt et recesfelt.

Ved ovenstående opnås en bebyggelse, som visuelt opleves både opdelt og sammenhængende samt varieret.

Opholdsarealer

Fælles opholdsarealer beplantes med enkelt grupper af åbne træer, frugttræer og som vild blomstereng.

Arealerne kan udover ophold anvendes til ikke støjende aktiviteter, f.eks. nyttehaver og drivhuse.

Vej, stier og parkering

Adgang til rækkehuse sker fra boligveje med overkørsel fra Søgræsgade.

Boligvejene skal anlægges med fortov og visse steder med fælles parkeringspladser.

Gennem bebyggelsen skal der anlægges en grusbelagt slynget sti med lav belysning, således at stien fremtræder som et beskedent forløb gennem de grønne fællesarealer. Herudover må der ikke anlægges stier.

Der skal som minimum etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig.

Ingen cykelparkering på terræn må etableres i 2 niveau.

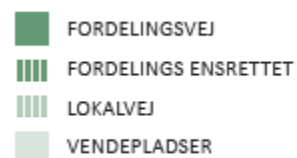
For etagebebyggelsen skal der etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal. Pladserne må etableres både i kælder og på terræn. Cykelparkering til rækkehusene etableres på eget areal.

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

DGNB-certificering

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

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





Illustrationsplan

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

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

Kommunen vurderede:

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

Lokalplan 4.42.18 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Støjgener

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

For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen.

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

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. bygningsreglement 2018.

Forurening

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

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

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

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

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til HTK Vand A/S, men er beliggende uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor der anvendes pesticider til erhvervsmæssige formål.

Området er derudover omfattet af Ishøj - Solhøj Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse, som skal sikre de fremtidige drikkevandsinteresser i området.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplunde 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 2014

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanens område er omfattet af "Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3861".

Området er udlagt til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, hotel og restaurationsvirksomhed, fritidsaktiviteter og rekreativt område.

Inden for rammeområdet 3861 må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 120 %, og den maksimale bebyggelsesprocent indenfor det enkelte byggefelt må ikke overstige 180. Bebyggelsen må højst opføres i 6 etager.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.42

Lokalplan 4.42.18 er omfattet af bestemmelser i lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

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

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

Ifølge rammelokalplanen må der bygges op til 6 etager, og den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

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

- boliger af forskellige størrelser og typer
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer med mulighed for småbygninger, f.eks. drivhuse på fælles opholdsarealer.

Vækstpolitik

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

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

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommune er en del af det tværkommunale klimasamarbejde DK2020. Her har kommunen forpligtiget sig til at udarbejde en klimaplan, der lever op til de ambitiøse krav i Parisaftalen, med en målsætning om netto-nul CO₂-udledning senest i 2050. Høje-Taastrup Kommune skal også indfri regeringens målsætning om 70% mindre CO₂ udledning i 2030 sammenlignet med 1990. Dette betyder, at CO₂-udledningen skal reduceres med 50 % målt i forhold til udledningen i 2017.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret.

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

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

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperaturfjernvarme.

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.

En molok til affald skal placeres indenfor lokalplanens område.

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

Museumsloven

Lokalplanens område er blevet frigivet til byggeri efter Kroppedal Museums udgravning i foråret 2021.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, det vil sige, at jorden som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurenede.

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

Naturbeskyttelsesloven

Ingen beskyttelser indenfor lokalplanens område.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til boligformål som etageboliger og rækkehuse
- variation i bebyggelsens fremtræden
- kantzoner og opholdsarealer

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter den 13. september 2021 en del af matrikel: 1xf Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 13. september 2021 udstykkes fra lokalplanområdet.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelse

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Søgræsgade.

Boligveje / lokalveje med vendeplads inden for området må kun anlægges som vist på bilag 3.

Kørebanens belægning skal være asfalt, OB-belægning eller brosten og skal anlægges med ensidigt fald og vandrede i den laveste side.

Boligveje / lokalveje inden for området må kun anlægges med vejbredde på 7 meter og skal adskilles fra fortove og parkeringszoner af kantsten.

Fortove skal etableres med en 1,5 meter bred ganglinje i betonfliser.

Parkeringspladser skal befæstes med græsarmeringssten.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

Hvor det er muligt i forhold til ledningstracé, skal der anlægges plantebede mellem parkeringspladser med hjemmehørende danske blomster/urter/staudegræsser og mindre buske.

5.2 Stier

Der skal etableres et slynget stiforløb igennem området med en placering som på bilagene 3 og 6.

Stiens bredde må ikke være mindre end 1,3 meter og må ikke overstige 2,00 meter.

Stien skal være grusbelagt.

5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse bilag 3 og følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover fordelt i området etableres 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassebil (4,5 x 8 meter).

Parkeringspladserne skal anlægges dels i kantzonen til visse rækkehuse som privat parkering dels som fælles parkering langs boligveje, jf. bilag 3. - 15 af disse parkeringspladser må anlægges umiddelbart uden for lokalplanens område langs Søgræsgade.

Der skal etableres ladestandere på fælles parkeringsarealer.

Parkeringspladser skal befæstes med græsarmering.



5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

75 cykelparkeringspladser til etageboligerne må placeres i kælder, de resterende skal placeres på terræn i ét niveau.

Cykelparkering til det enkelte rækkehus skal placeres ved den enkelte bolig.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Bebyggelsens placering

Boligbebyggelse og tilhørende skure må kun opføres med placering som vist på bilag 3.

Etagebebyggelsens facadeforløb skal forskydes minimum 1,2 meter ved krydset af Hedesøvej og Søgræsgade således, at hver bygningslænge fremstår med et hjørne. Desuden skal der etableres minimum 1 forskydning i facadeforløbet langs Hedesøvej. Forskydningen skal være min. 1,2 meter.

Rækkehusbebyggelsen skal opføres i 2 og 3 etager som 3 u-former og en række i forbindelse med etagebebyggelsen.

De enkelte rækker skal opføres med mellem 3 og 6 huse og forskydninger jf. på bilag 3.

6.2 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 70 %.

Etagebebyggelse

Bebyggelsen må opføres i op til 4 etager.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 12,70 meter fra stueetage, jf. gulvkoter angivet på bilag 6.

Bygningsdybder må ikke overstige 12,70 meter.

Der kan maksimalt opføres 50 lejligheder med et samlet maksimalt bruttoetageareal 4.000 m².

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 80 m² og ingen boliger må være mindre end 50 m².

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

Rækkehuse

For rækkehuse i 2 etager med fladt tag må højden til overkant på murkrone må ikke overstige 7,00 meter fra stueetage.

For rækkehuse i 2 etager med ensidig taghældning må højden fra gulvkote til laveste murkrone ikke overstige 7 meter. Totalhøjden fra gulvkote til højeste murkrone må ikke overstige 8 meter.

For rækkehuse i 3 etager må højden fra gulvkote til murkrone på terrasse ikke overstige 7,00 meter. Højden til murkrone på fladt tag må ikke overstige 9,70 meter fra gulvkote.

Gulvkoter angives på bilag 6.

Det enkelte rækkehus må opføres i en bredde på mellem 5,00 meter og 6,00 meter og en længde på mellem 9,20 meter og 10,70 meter.

Terrasser skal have en bredde på mindst 4,50 meter og en dybde på mindst 2,7 meter.

Der kan maksimalt opføres 9.350 m² bruttoetageareal med 73 rækkehuse.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 120 m².

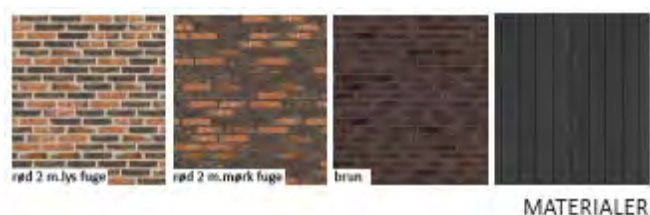
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Etagebebyggelse, jf. bilag 6

Maksimalt fire boliger må have tilgang af dagslys fra én facade som skal være sydvendt. Øvrige boliger skal have tilgang af dagslys fra to facader, hvor den ene kan være gavlfacade.

Facader skal beklædes med en mørk rød tegl med lys fuge samt med en opdeling ved et vandret bånd med mørk fuge - eller omvendt.



Den vestlig gavl skal begrønnes.

De to hjørner ved Hedesøvej og Søgræsgade skal i hele facadehøjden gives en særlig markering med rækker af recesser i mørk brun tegl. En del af facadelængden på hver side af et hjørne skal markeres tilsvarende i stuetager.

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



Hjørner, Hedesøvej og Søgræsgade

Indgangspartier skal markeres med et udhæng i mørkt gråt træ samt et recesfelt.



Indgangsparti

Vindues- og dørrammer skal være i en mørkegrå eller sort farve. Opgangsdøre må desuden udføres med en pladefyldning i samme farve som øvrige rammer.

Rækkehuse, jf. bilag 5

Facader mod veje skal fremtræde ens inden for den enkelte u-form og beklædes med rød tegl med lys fuge, mørk rød tegl med lys fuge, gul tegl med lys fuge eller gul tegl med mørk fuge.

Gavle på rækkehuse ved ensidigt tag skal markeres med murdetaljer.



Facader og gavle, der vender direkte mod stien gennem området, skal begrønnes.

Vinduer skal have en sort, grøn eller naturfarve afhængig af rækkehusets beliggenhed, jf. bilag 7.

7.2 Tage

Etagebebyggelse må opføres med flade tage. Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi.

Rækkehuse skal opføres enten med flade tage eller med ensidig taghældning på 8 grader, jf. bilag 7. Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi.

Flade tage skal beklædes med tagpap, og tage med ensidig hældning samt på skure skal beklædes med sedumplanter.

7.3 Altaner og terrasser

Etageboliger skal have enten en terrasse på terræn eller en altan, som med undtagelse af en ovenfor ophængt altan ikke må overdækkes med en fast konstruktion.

Altaner skal have glasværn og en sortmalet underside samt en størrelse på 1,5 x 3,00-4,00 meter.

Terrasser skal etableres med størrelser på 5 m² – 15 m² og med fast belægning. Hvis der etableres to terrasser til den enkelte bolig, må en af disse være under 5 m².

Tagterrasser på rækkehuse skal udføres med en størrelse på 4,5 meter x 2,7 meter og være 3,20 meter tilbagetrukket fra facaden.

Terrassens værn skal udføres af balustre i samme farve som rækkehusets vinduer.

7.4 Sekundære bygninger

Til hvert rækkehus skal der opføres et skur på minimum 3 m² og med en placering vist på bilag 3.



Princip for skure

Skure må kun udføres med træbeklædning i en af farverne sort, grøn eller natur afhængig af rækkehusets beliggenhed, jf. bilag 7 og med grønt tag af sedumarter.

Herudover kan der etableres få mindre sekundære bygninger på fællesarealer såsom legehuse, drivhuse/orangerier eller mindre overdækninger til rekreative formål.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del

af bebyggelsen og med en maksimal højde over tag på 2 meter. – Såfremt elevatorskakte er placeret ud mod facaden, skal de inddækkes i af aluminium i samme farve som vinduesrammer.

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

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Skilte med vejnavne må placeres enten på bygningsfacader eller på standere placeret i bagkant af fortov.

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

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

8.2 Belysning

Vejbelysning på boligveje / lokalveje til rækkehuse og fællesarealer til etagebebyggelsen må kun udføres som ensidig belysning med parkarmatur og med en lyspunktshøjde på 4,3 meter.

Øvrige fællesarealer og stier må belyses af en pullertbelysning med nedadrettet lys og en lyspunktshøjde på maks. 1 m over terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Opholdsarealer

De skal etableres opholdsarealer på terræn svarende til mindst 80 % af bruttoetagearealet.

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

Opholdsarealer skal anlægges principielt vist på bilagene 3, 8 og 9.

Den gennemgående sti skal anlægges som en grussti.

Fælles opholdsarealer skal fremstå vild som en blomstereng med slåede græstier og en beplantning af fritstående træer, herunder frugttræer og en varieret buskbeplantning.

Fælles opholdsarealer må udover arealer til leg også anvendes til drivhuse / orangerier, nyttehaver og anden fællesanvendelse. Disse arealer skal anlægges i tilknytning til grusbelagt fællessti.

Rækkehuse og stuelejligheder skal have private terrasser med fast belægning.

Omkring terrasserne skal der forberedes dyrkningsegnete bede og plantes afskærmende beplantning. Der må ikke hegnes ud til fællesopholdsarealer.

9.2 Kantzoner

Der skal etableres kantzoner i varierende størrelser mellem 1,5 meter og 5 meter afhængig af beliggenhed, jf. bilag 9.

Kantzonerne skal anvendes til terrasser, forarealer og i nogle tilfælde til parkering.

Eventuelle trådhegn skal placeres inden for det levende hegn og må ikke være synligt.

Forareal til rækkehuse mod til Søgræsgade må hegnes med et åbent træhegn i en højde på 1 meter.

Forareal til rækkehuse, hvor skuret ikke er sammenbygget med huset, må hegnes mellem skuret og facaden med fast hegn i en højde på 1 m og i samme materiale og farve som skuret.

Øst og nordvendte forarealer til etagebebyggelse skal beplantes med blomstrende planter eller buske.

Omkring øvrige terrasser skal der forberedes dyrkningsegnete bede, og der skal plantes afskærmende beplantning vinkelret på facaderne.

9.3 Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret.

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem. Befæstelsesgraden for området er 0,5. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5 skal forsinkes inde på matriklen.

9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. bilag 4, må udføres.

Der må ikke foretages terrænregulering på anden side af skel, og nyt terræn skal naturligt tilpasses eksisterende terræn.

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

9.5 Oplag

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

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

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens §§ 5.1, 5.3 og 5.4.

10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens §§ 9.1 og 9.2.

10.4 Støj

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

§ 11. Retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges 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 15. marts 2022.

Michael Ziegler
borgmester

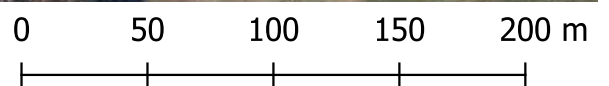
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

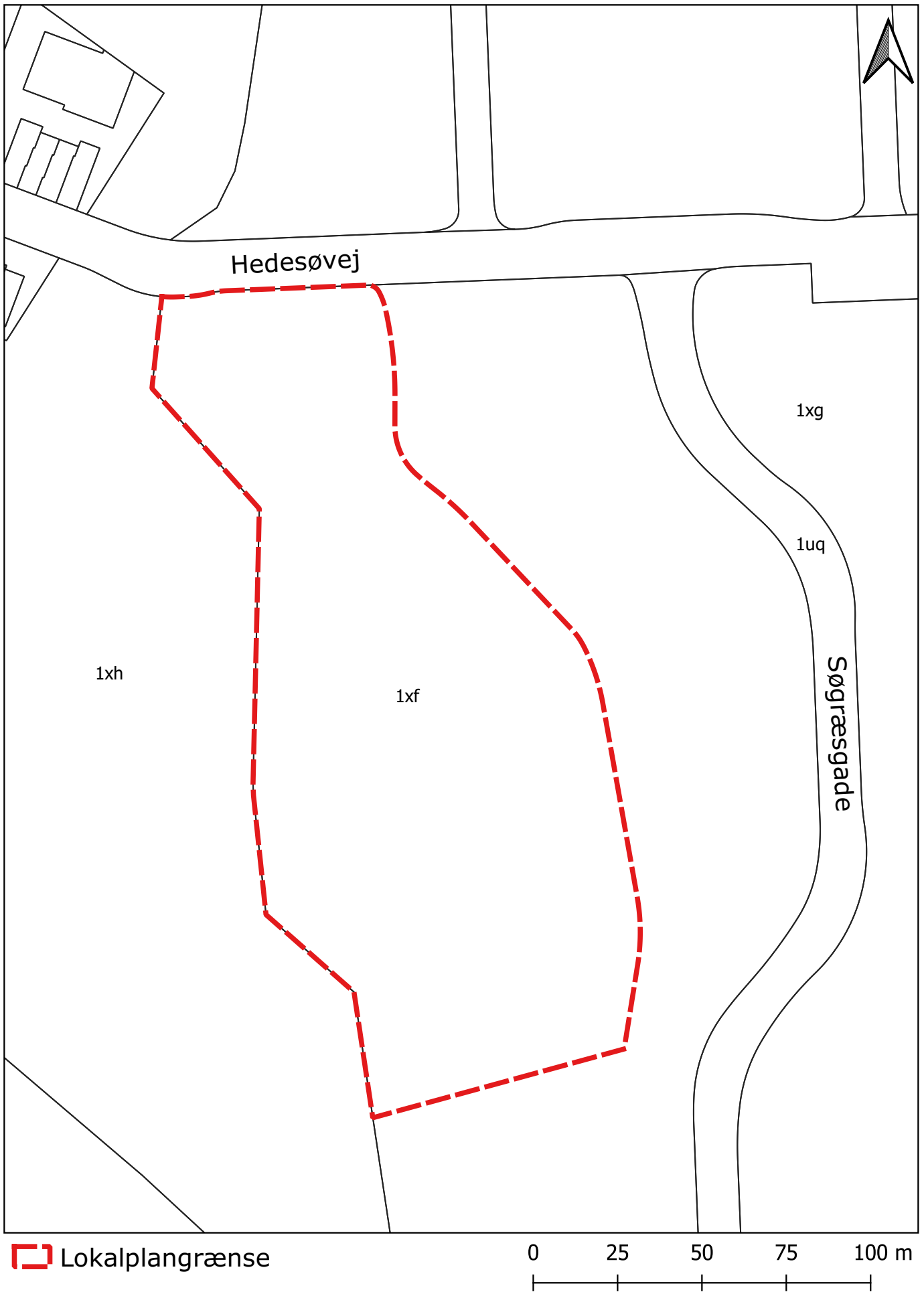
Bilag 1 - Eksisterende forhold



 Lokalplangrænse



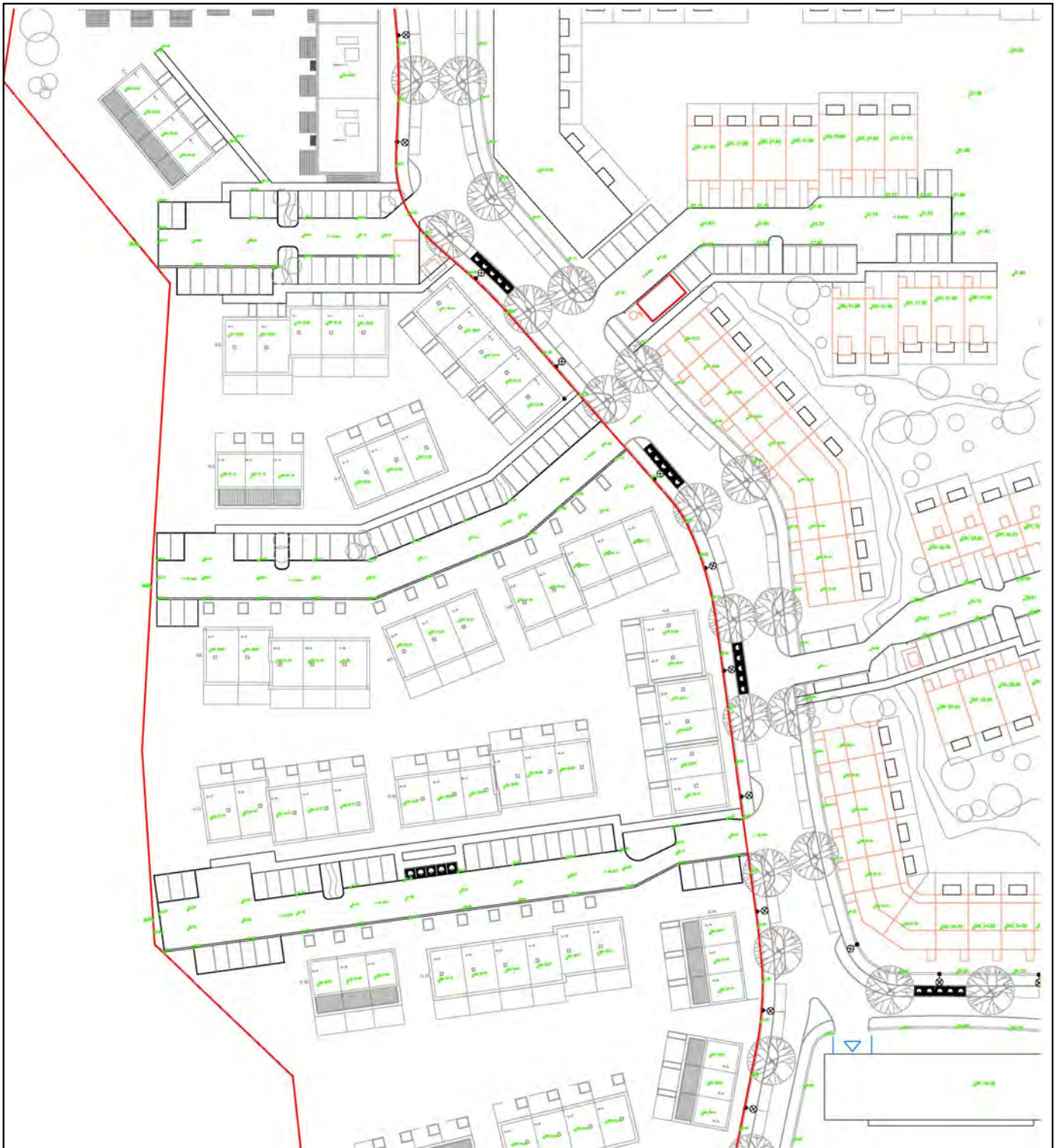
Bilag 2 - Matrikelplan



Bilag 3 - Illustrationsplan



Bilag 4 - Koteplan



Bilag 5 - Princip for facader, rækkehuse



Facade fra gade



Facade fra gade



Facade fra gårdhave

Bilag 6 - Princip for facader, etagehuse

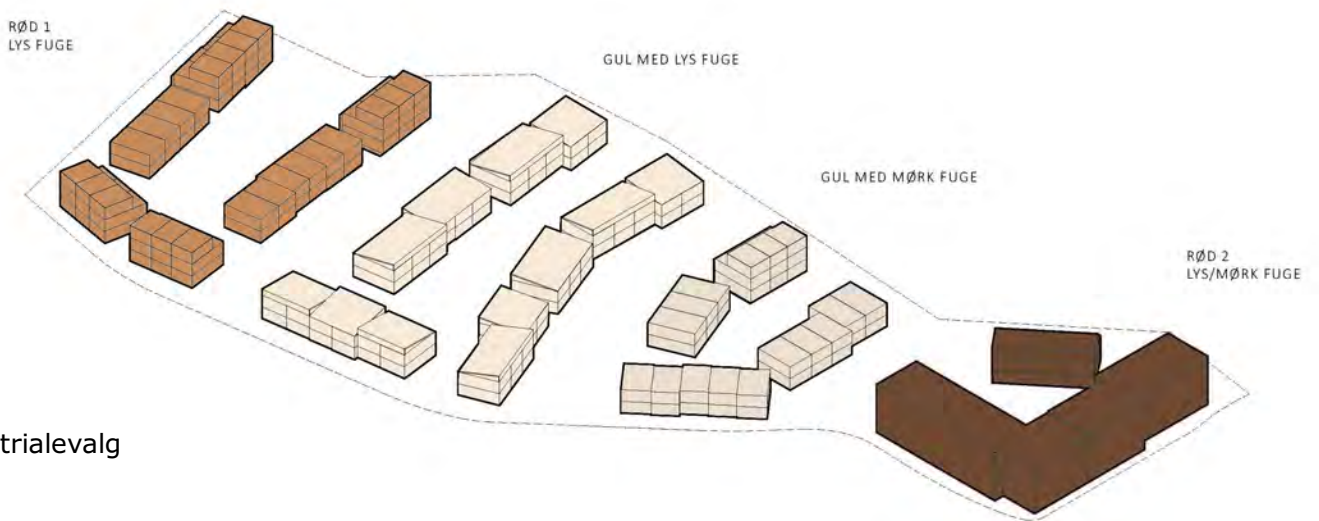


Vest facade

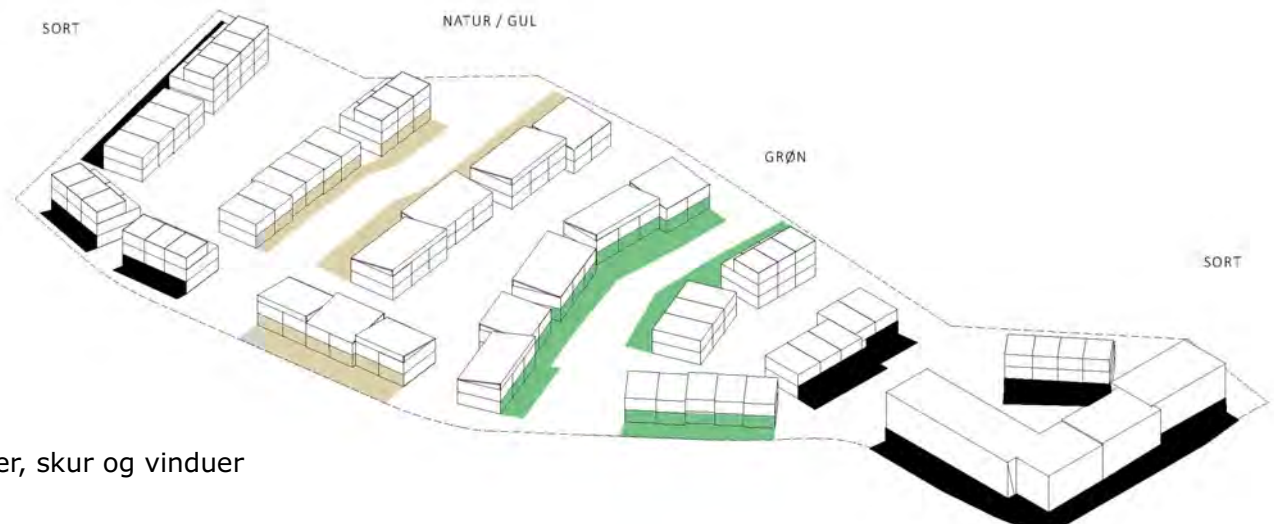


Øst facade

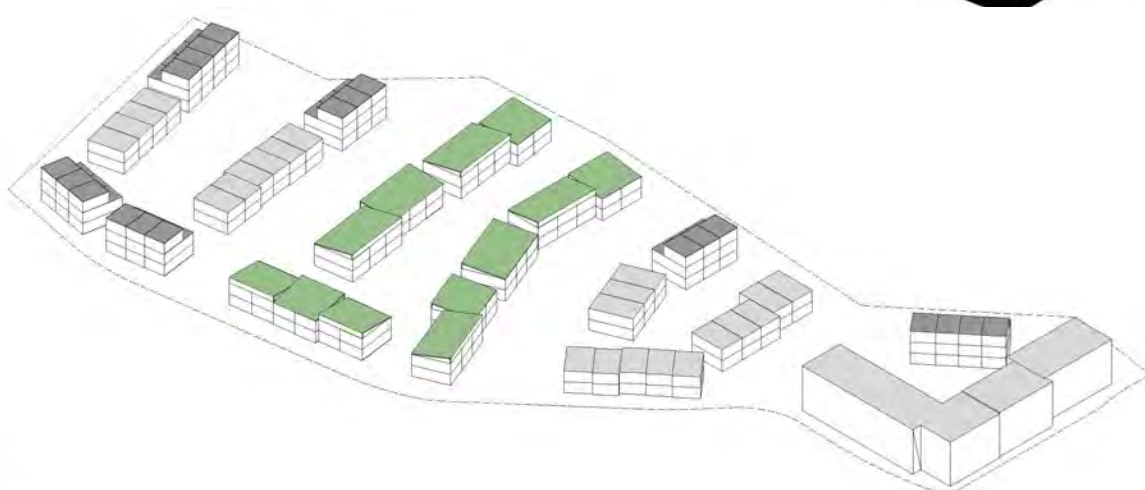
Bilag 7 - Princip for facader og tage



Matrialevalg



Farver, skur og vinduer



Tagform

Bilag 8 - Diagram for friarealer og stiforløb



U - LANDSKABELIG GÅRDRUM

Åbne mod eksisterende naturområde.



STIFORLØB

Forbindelse mellem områderne og særlige funktioner i gårdrummene



FRIAREALER FORDELING

Private
Semi-private
Offentlig

Bilag 9 - Kantzoner

- 2m kantzone
- 3m kantzone
- 5m kantzone med privat p-plads
- kantzone mod Søgræsgade
- kantzoner fra gade
- 3.5m privat terrasse / rækkehuse
- 3.5m privat terrasse / etageboliger



GÅRDRUM



LEG OG OPHOLDSGADER

Bilag 10 - Skyggediagram



Jævn døgn kl. 9



Jævn døgn kl. 12



Jævn døgn kl. 15



Jævn døgn kl. 18



Sommer kl. 9



Sommer kl. 12



Sommer kl. 15



Sommer kl. 18



Vinter kl. 9



Vinter kl. 12



Vinter kl. 15



Vinter kl. 18