



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.12

Boligbebyggelse og
parkeringshus i Nærheden,
Hedehusene

August 2021

INDHOLD

Lokalplan 4.42.12

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Lokalplanområdet	4
Baggrund.....	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	10
Tilladelser fra andre myndigheder.....	13
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	14
§ 1. Lokalplanens formål	14
§ 2. Områdets afgrænsning	14
§ 3. Zonestatus og delområder	14
§ 4. Områdets anvendelse.....	14
§ 5. Parkering.....	15
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	
§ 7 Bebyggelsens fremtræden.....	17
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 10 Lokalplanens retsvirkning.....	21
Vedtagelsespåtegning	21
BILAG	
Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold	
Bilag 2 – Matrikelplan med delområder	
Bilag 3.1 – Illustrationsplan	
Bilag 3.2 – Situationsplan, belægning og beplantning	
Bilag 4 – Facadeudsnit, etageboliger	
Bilag 5 – Facadeudsnit, punkthuse og rækkehuse	
Bilag 6 – Facadeprincip, parkeringshus	
Bilag 7 – Diagrammer	
Bilag 8.1 – Kantzoner	
Bilag 8.2 - Kantzoner	
Bilag 9 – Sol- og skyggediagram	

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, bygges 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 lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Lokalplanområdet

Nærhedens område øst for Sejlbjerg Allé og syd for banen er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under udvikling.

Området for nærværende lokalplan 4.42.12 ligger centralt i området umiddelbart nord for Kvartersøen og Hedesøvej, vest for Cikoriegade og øst for Blåfuglestræde. Lokalplanområdet opdeles i to delområder på henholdsvis 9.331 m² for delområde 1 og 2.710 m² for delområde 2.

Baggrund

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

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

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

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



Nærhedens beliggenhed

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



Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt for 110 boliger som etage-, punkt- og rækkehuse, et mindre fælleshus og et parkeringshus til ca. 131 parkeringspladser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, stier, intern vej samt parkering.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 til boligformål og 2 til parkeringshus.

For delområde 1 må bebyggelsesprocent ikke overskride 120, og for delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overskride 180.

Boligbebyggelse

Med lokalplanen sikres der i delområde 1 en varieret boligbebyggelse af både etagebebyggelse mellem 3 – 5 etager, punkthuse i 5 og 6 etager samt rækkehuse i 2 etager - i alt 110 boliger. Heraf vil boliger med 2 rum udgøre ca. 10 %.

I henhold til skitseprojektet vil lejlighederne opføres med 2, 3 og 4 rum. Alle lejligheder har et bruttoetageareal større end 65 m².

Rækkehusene udgør 16 af de 110 boliger, og de enkelte rækkehuse har et bruttoetageareal fra 110 m² til 125 m².

Lejlighederne har eget depotrum på 3 m² placeret inde i boligen. Hvert rækkehus har eget skur på 5 m² placeret ved den enkelte bolig.

Alle boliger har enten en altan eller en terrasse.

Bebyggelsen skal placeres så de forskellige bygningskroppe tilsammen danner rammen om det store grønne fællesrum med legeareal og et fælleshus / orangeri samtidig med, at de

med deres placering og retning fastholder hjørnerne og gadelinjerne.

Ved at forskyde de enkelte bebyggelsestyper og ved at forskyde rækkehusene indenfor hver længe opnås variation i oplevelsen af bebyggelsen.

Med bygningernes placering vil de skygge mindst muligt for hinanden, og deres indbyrdes afstande er tilrettelagt, så der opstår lys og luft mellem husene.

Materialer

Boligbebyggelserne beklædes med tre typer af tegl, så hver boligtypologi får sin egen identitet.

Etageboligerne holdes i nuancer af røde tegl med to fugefarver, punkthusene i nuancer af gule tegl og rækkehusene i rødbrune tegl.

Ved at beklæde udvalgte facadepartier med lodrette trælisterskabes et synligt gennemgående element i hele bebyggelsen, som er med til at binde de forskellige bygningstypologier sammen visuelt.

Fælleshusets fremstår med et tungt teglbånd foruden eller en løsning med eternit påsat trælameller og med glas over.

Parkeringshus

Indenfor delområde 2 opføres et parkeringshus som en "split-level" konstruktion (forskudte halve etager), hvor ca. 60 % af lokalplanområdets parkeringspladser etableres. Øvrige p-pladser anlægges på terræn, og alle rækkehuse får egen p-plads foran huset.

Parkeringshuset udføres i skala og proportioner, som indordner sig boligområdet. Dette sker blandt andet ved en vertikal underdeling af facaden i mindre enheder.

Materialer

Parkeringshusets facader udføres med tegl, cortenstål (lameller) og beton i farvetoner, der modsvarer boligfacaderne, samt begrønnede felter. Der etableres lukkede brystninger, som dækker bilernes lygter, således at de omkringliggende boliger ikke generes af lyskeglerne fra bilerne.



Bebyggelse og opholdsarealer

Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Udover anlæg af et stræde, stier, cykel- og bilparkeringspladser anlægges de ubebyggede arealer med private haver og forarealer til rækkehusene, terrasser til stuelejlighederne samt større arealer til fællesskab, ophold og leg.

Opholdsarealerne (dvs. ekskl. parkering og vej) skal som minimum udgøre 35 % af etagearealet.

De anlægges så vidt muligt, så de kan bidrage med biodiversitet og mulighed for rekreative oplevelser gennem en mangfoldig bynatur.

Der etableres ikke klippede plæner men en uklippet, naturlig engagtig vegetation med græsser og urter samt fritstående træer og lavtvoksende buske.

Mellem parkeringslommer langs Blåfuglestræde og Cikoriegade ved hhv. punkt I og II plantes afskærmende beplantning af hække.

Som afgrænsninger ved rækkehusenes haver kan der etableres klippede bøgehække.

Strædet, stier, forarealer, terrasser og parkeringspladser udføres med forskellige belægninger afhængig af deres anvendelse, f.eks. belægningsfliser, slotsgrus og græsarmering. Langs strædet etableres belysning med parkarmaturer på master og enkelte steder med tilsvarende armaturer opsat på bebyggelse.

Langs stier og øvrige arealer for fodgængere og cyklister etableres belysningen i form af pullertlygter. Der suppleres med belysning opsat på / ved skure samt ved indgange til bygninger.

Bilparkering

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig, heraf ca. 60 % i parkeringshus. Hvert rækkehus vil få egen parkering foran huset.

Parkering inde i gårdrummet foregår med adgang fra strædet, men generelt placeres bilparkering i videst muligt omfang i p-huset og langs med Cikoriegade og Blåfuglestræde.

Cykelparkering

Til etageboligerne sikres der anlæg af 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoareal.

Cykelparkering til rækkehusene etableres på areal til det enkelte rækkehus, og den øvrige cykelparkering placeres i flere lave overdækkede klynger fordelt i gårdrummet.

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.

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 vurderede 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 4.42.12 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

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

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

Alle boliger skal mindst have ét oplukkeligt vindue til ikke støjbelastet facade. Såfremt enkelte boliger kun har støjbelastede facader, skal det være muligt at etablere tiltag, således støjkraft overholdes ved åbent vindue
Der gælder altid et indendørs støjkraft med lukkede vinduer på 33 dB, jf. gældende bygningsreglement.

Hvis byggelinjen lægges minimum 50 m fra jernbanespor, vurderes det, at vibrationsgrænser overholdes.

Forurening

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

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.

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 forpligtelse 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.

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar

nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv 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 er ikke i strid med kommuneplanen.

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

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

Rammeområdet 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

Zone om Roskilde Lufthavn

Lokalplanens område ligger indenfor en i kommuneplanen udlagt 13 km zone til Roskilde Lufthavn, hvor der ikke bør etableres anlæg, som kan tiltrække fugle.

Lokalplanen er ikke modstrid med dette.

Lokalplaner

Lokalplanområdet 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.

Udviklingsstrategi 2020-2032

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

- boliger af forskellige størrelser,
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur
- et fælleshus
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

Arkitekturstrategi

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 4.42.15 understøtter Arkitekturstrategien ved lokalplanens bestemmelser om områdets anvendelse, fremtræden af bebyggelse og de ubebyggede arealer m.fl.

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

Vækstpolitik

Med Vækstpolitikken ønskes det bl.a., at byerne udvikles, så de møder nuværende og kommende borgers 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 og bæredygtighed

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.

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). DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed.

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Regnvand skal enten afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem eller til Lille Vejleå.

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

En del af friarealerne indgår i LAR-systemet i form af forsinkeldebassiner for regnvand, som lejlighedsvis kan fremstå vandfyldte og på andre tidspunkter som grønne lavninger i terrænet. Det udvælges planter, som tåler at være dækket af vand i længere perioder.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S vandforsyningsområde og er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser.

Varmeplanlægning

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperaturfjernvarme.

Affaldsplan

Høje-Taastrup Kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kom-

munens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024 med særlig fokus på de første 6 år.

Affaldshåndteringen i lokalplanens område baseres på Høje-Taastrup Kommunes vejledende retningslinjer for nedgravede affaldssystemer.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdets anvendelse vil derfor ikke medføre, at der er produktionsvirksomheder, som vil blive mødt med skærpede miljøkrav.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Kroppedal Museum foretog i efteråret 2014 en arkæologisk 22-prøvegravning af lokalplanområdet.

Resultatet af prøvegravningen udgør fire områder med velbevarede jordfaste fortidsminder i form af bebyggelsesspor og en gravplads. – Lokalplanens område omfatter et af de fire delområder, som frigives til byggeri efter Kroppedals Museums udgravning i foråret 2021.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanens bestemmelser er ikke i modstrid med de hensyn, naturbeskyttelsesloven varetager.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til boligformål og parkeringshus
- at bebyggelsens fremtræden varieres
- at der anlægges et internt stræde, interne stiforbindelser og opholdsarealer

§ 2. Områdets afgrænsning

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

1vc og 1vo Kallerup Gde., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 4. februar 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

Delområde 1

Udstykning kan finde sted. Ved udstykning af rækkehuse enkeltvis eller samlet skal udstykningen inkludere have, terrasse og forareal tilhørende rækkehuset.

Delområde 2

Kan ikke udstykkes.

§ 3. Zonestatus og delområder

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde 1

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger som blokbebyggelse og punkthuse samt rækkehuse.

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

Delområde 2

Området må kun anvendes til parkering som parkeringshus.

Der må på parkeringshuset opsættes antenne / antenne-mast i så lav højde som teknisk muligt med tilhørende

teknikhus og teknisk anlæg indpasset i området arkitektur.

§ 5. Parkering

Bilparkering

Der skal anlægges minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig på terræn eller i parkeringshus.

Derudover skal der anlægges 3 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 3 handicapparkeringspladser til kassevogne (4,5 x 8 meter) på terræn.

Parkeringspladser på terræn skal anlægges efter principperne på kortbilagene 3.1 og 7.

Hvert rækkehus skal sikres 1 p-plads anlagt foran rækkehuset.

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 etableres minimum 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. Af disse skal et passende antal etableres til benyttelse af ladcykler.

Cykelparkering skal placeres, som vist på kortbilagene 3.1 og 7, og må med undtagelse af cykelparkering langs parkeringshusets østfacade ikke være i 2 niveau.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

Placering

Bebyggelsen, herunder fælleshus og skure må kun opføres med en placering, principielt som vist på kortbilagene 3.1 og 3.2, og som angivet i det følgende.

Rækkehusene skal i den korte længe mod øst forskydes pr. 3. rækkehus og i den lange længe mod syd pr. 5 rækkehus.

Der kan i begrænset omfang på fællesarealer indenfor delområde 1 etableres mindre sekundære bygninger såsom legehuse, drivhuse eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Omfang

Delområde 1

Boligbebyggelsen indenfor delområde 1 må kun opføres som stokbebyggelse, punkthuse og rækkehuse i 2 – 6 etager, jf. bilag 7.

Bebyggelsesprocenten inden for delområde 1 som helhed må ikke overstige 114 %.

Den enkelte etagebolig i såvel stokbebyggelser som punkthuse skal gives et bruttoetageareal på min. 65 m². Det enkelte rækkehus skal gives et bruttoetageareal på min. 110 m².

Centralt i bebyggelsen skal der opføres et fælleshus på 80 - 100 m²

Til hvert rækkehus skal opføres et skur på 5 m² og en højde på 2,5 m.

Delområde 2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180.

Parkeringshuset skal rumme ca. 131 parkeringspladser.

Parkeringshuset skal opføres som en "split-level" konstruktion (forskudte halve etager: -1 - +4) med 2 etager mod nord og 2 etager mod syd, hvoraf den nederste etage skal delvis nedgraves i terrænet, samt med parkering på tagetager.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres i den vestlige facade ud mod Cikoriegade.

Højder

Facadehøjder defineres fra fastlagt niveauplan, jf. bilag 3.1.

Delområde 1

Facadehøjden fra fastlagt niveauplan til overkant på murkrone må på etagebebyggelse med flade tage for må for,

- rækkehuse ikke overstige 8,5 m
- etageboliger i 3 etager ikke overstige 11,5 m
- etageboliger i 4 etager ikke overstige 15 m
- punkthus i 5 etager ikke overstige 17,5 m
- punkthus i 6 etager ikke overstige 20 m

Højde på inddækket ventilationsanlæg, elevatorinddækning og lignende må ikke overstige 3 m over murkrone.

Højden fra fastlagt niveauplan til tagryg på etageboliger med saddeltag må for,

- etagebebyggelse i 4 etager ikke overstige 16,5 m
- etagebebyggelse i 5 etager ikke overstige 20 m
- fælleshus ikke overstige 6,5 m

Højden på cykelskure

- i 1 niveau må ikke overstige 2,5 m
- i 2 niveauer må ikke overstige 3,5 m
-

Delområde 2

Parkeringshusets facadehøjde fra fastlagt niveauplan må for,

- sydfacaden ikke overstige ca. 7,5 m
- nordfacaden ikke overstige ca. 8 m

De maksimale facadehøjder inkluderer et værn på 1,5 m.

Elevatortårnets facadehøjde må fra fastsat niveauplan ikke overstige 10 m.

§ 7 Bebyggelsens fremtræden

Facader og tage

Delområde 1

Med henvisning til bilagene 4, 5 og 7 skal facader på

- *etageboliger* beklædes med nuancer af røde teglsten og hhv. mørk og lys fuge,
- *punkthuse* beklædes med nuancer af gule teglsten
- *rækkehuse* beklædes med nuancer af rødbrune teglsten,
- *fælleshuset* facader skal fremstå transparente og med enten et tungt teglbånd forneden eller en løsning med eternit påsat trælameller.
- *skure* beklædes med fibercement eller lignende,
- *markering* af indgangspartier til etageboliger og punkthuse beklædes med lodrette trælistes.

Murværket skal visse stedet udføres med reces (tilbagetrukket) på 20 – 30 mm.

Tage

Etagehuse skal opføres dels med flade tage og dels med saddeltage, punkthuse og rækkehuse skal opføres med flade tage, jf. bilagene 4 og 5.

Tage på rækkehuse og overdækkede cykelskure skal lægges med sedum, fælleshuset tag skal lægges med transparent materiale som f.eks. glas og øvrige tage med tagpap, jf. bilagene 3.1 og 5.

Alle boliger skal have direkte udgang til altan / terrasse.

Altaner

Altaner til boliger i etagebebyggelse og punkthuse skal gives en længde på 3 – 4 m og en bredde på 1,5 – 1,8 m.

Altaner og -værn skal udføres i galvaniseret stål, strækmetal eller pulverlakeret antracitgrå metal og med ophæng i skråstivere på facaden.

Visuelle afskærmninger på siderne skal beklædes med trælistes.

Altaner må med undtagelse af en ovenfor ophængt altanikke overdækkes af en fast konstruktion.

Vinduer, værn, dørpartier

Delområde 1

For *etage- og punkthuse* skal opgange markeres med store gennemgående glaspartier, og indgangspartier skal overdækkes og afskærmes med eternit med trælistes i en samlet bredde på 500 mm.

Vinduer skal udføres i forskellige størrelser.

Vinduesrammer, dørpartier og inddækninger skal udføres i grå alu-profiler.

Altaner og -værn skal udføres i galvaniseret eller gråt stål

Rækkehuse skal udføres med vinduer i forskellige størrelser, store glaspartier mod have og markering i murværk omkring vinduer på 1. etage.

Tekniske installationer

Tekniske installationer; teknik- og ventilationshuse mv. skal på flade tage placeres så langt inde på tagfladen som muligt.

Installationerne på tage skal for bebyggelse op til 6 etager ind- og overdækkes med en let konstruktion af strækmetal og for bebyggelse i 6 etager inddækkes med en let konstruktion af strækmetal.

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

Delområde 2

Parkeringshus skal opføres med en vertikal underdeling af facader med materialer af tegl – et horisontalt bånd langs terræn - og lameller i cortenstål med forskellig vinkling i rødbrune nuancer, alm. cementbeton samt begrønnede felter, jf. bilag 6.

Autoværn ved hvert parkeringsniveau skal etableres med lukkede brystninger i en højde på 1,2 m. Dog skal de lukkede brystninger på de to øverste niveauer øges med samme lameller eller plader i cortenstål, således at den samlede overhøjde som minimum er 1,5 m.

Trappe- / elevatortårne må udføres i beton uden beklædning.

I trappetårnenes facader skal indsættes et lodret vinduesbånd.

Parkeringshuset øverste niveauer skal udføres uden tag / overdækning.

Belysning

Delområde 1

Ingen facader må belyses med direkte belysning. Der må kun opsættes væghængt nedadrettet belysning på facader ved indgangsdøre og ved enkelte facader i stueplan til almen orientering.

Delområde 2

Udvendig belysning ved indkørsel samt opgange skal udføres med armatur med nedadrettet lys og være væghængt.

Belysning i trappetårne må ikke være til væsentlig gene for omkringliggende boliger.

Der må ikke sættes mastebelysning på tagetage.

Der må kun opsættes væghængt nedadrettet belysning på facader ved indgangsdøre og nedkørsel til kælder samt ved enkelte facader i stueplan til almen orientering.

Skiltning

På facader må der kun opsættes skilte med nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering.

§ 8 Ubebyggede arealer

*Opholdsarealer er det ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel leg og rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler samt altaner defineres ikke som opholdsarealer.

Delområde 1:

Terrænregulering

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- / terrænkoter, jf. bilag 3.2 må udføres.

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

Opholdsarealer

Fælles opholdsarealer* på terræn skal udgøre mindst 35 % af bruttoetagearealet.

Opholdsarealer skal anlægges principielt som vist på bilagene 3.1 og 3.2.

Beplantning skal udføres efter en planteliste som vist på bilag 3.2, hvorved arealerne skal fremtræde med en uklippet, naturlig engagtig vegetation med græsser og urter samt fritstående træer og lavtvoksende buske. Mod parkeringspladser langs Blåfuglestræde og Cikoriegade skal der afskærmes med uklippede hække.

Belægninger skal udføres med materialer, som vist på bilag 3.2.

En del af friarealerne skal om nødvendigt indgå i LAR-systemet i form af 2 forsinkelsesbassiner for regnvand. Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5.

Affald

Der skal etableres 1 affaldsstation indenfor lokalplanområdet med 2 nedgravede affaldsbeholdere samt en station til storskrald.

Belysning

De ubebyggede arealer, herunder stier skal belyses med lav pullert belysning med nedadrette lys.

Denne belysning kan langs det interne stræde suppleres med enkelte master med ikkeblændende belysning og med en lyspunkthøjde på maks. 4 m.

Skiltning

På terræn må der kun opstilles lave henvisningsskilte med nedadrettet belysning.

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

Legeareal

Bebyggelsen skal indeholde areal til leg med en beliggenhed centralt i bebyggelsen.

*Brandmyndigheden skal have uhindret adgang til at foretage redning.

Kantzoner

I delområde 1 skal kantzoner, forarealer, haver og terrasser anlægges efter principperne som vist på bilagene 3.1, 3.2, 8.1 og 8.2.*

Terrasser, haver og forarealer må med undtagelse af en ovenfor ophængt altan ikke overdækkes af en fast konstruktion.

Rækkehuse:

- Til hvert rækkehuse skal anlægges et forareal på min. 28 m² og et haveareal på min. 10 m². På forarealet skal der placeres et skur på minimum 5 m².
- Mellem skur og husets facade kan der opsættes et fast hegn i en maksimal højde på 1,80 m og med samme fremtræden som skuret.
- Havearealet må hegnes med en klippet bøgehæk i en maksimal højde på 1,20 m.
- Trådhegn skal skjules af hæk.

Punkthuse:

- Der må ikke hegnes omkring punkthusene.

Etagehuse:

- Have- / terrassearealer til etagehusene beliggende øst for Cikoriegade må mod gaden hegnes med klippet bøgehæk i en maksimal højde på 1,20 m.
- Have- / terrassearealer til etagehusene beliggende øst for p-huset må kun hegnes med klippet bøgehæk vinkelret på bygningens vestfacade.
- Der må ikke hegnes omkring etagehusene beliggende mod Hedesøvej.
- Trådhegn skal skjules af hæk.

I delområde 2 skal parkeringshuset kantes af grøn beplantning.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege- og gangarealer samt parkeringspladser til den del af bebyggelsen, som skal ibrugtages, er etableret.

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

§ 10 Lokalplanens retsvirkning

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., medmindre 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.

Vedtægelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 31. august 2021.

Michael Ziegler
borgmester

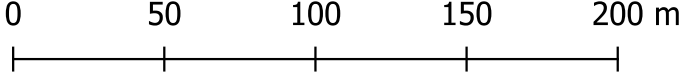
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold




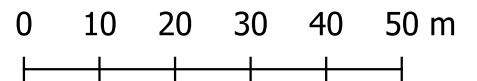
 Lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse  Delområde



Kortbilag 3.1 - Situationsplan, belægning og beplantning



Kortbilag 3.2 - Situationsplan, belægning og beplantning



- Signaturer:**
- Udippede hække
 - Klippede hække
 - Træer og solitære prydbuske
 - ▨ Græsartering - betongræsarteringssten
 - ▨ Permeabel belægning (perma drain med afløbskoeffici)
 - ▨ Betonfiser faste arealer (gangsarealer)
 - ▨ Betonfiser HA-parkering
 - ▨ Betonfiser terrasser
 - ▨ OB-belægning
 - ▨ Grus/faldsand
 - ⊗ Parklygtefygte på mur (p-bus)
 - ⊗ Fullertyllygte i cykeloverdækning
- Planteliste:**
- Træer/buske:**
- QP Quercus Palustris - sumpege
 - SAT Salix alba 'Tristis' - guldhængepil
 - CCG Crataegus crus-galli - haresporetjern
 - SCD Sorbus commixta 'Dodong' - Japansk ran
 - AG Acer ginnala - ildén
 - SV Salix viminalis - båndpil
 - SN Sambucus nigra - hyld
- Hække (uklippet):**
- DD Deutzia crenata 'Dippon' - stjerneblomst
 - AM Aronia melanocarpa - surbær
 - P Parasæbletræ
- Hække klippet:**
- Fagus sylvatica - bøg

Kortbilag 4 - Facadeudsnit, etageboliger

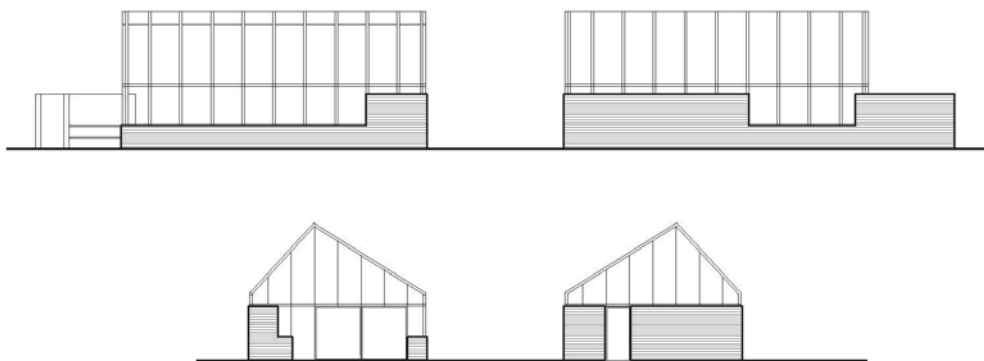


Etageboliger havefacade



Etageboliger indgangsfacade

Kortbilag 5 - Facadeudsnit, punkthuse, rækkehuse of fælleshus



Fælleshus facader



Punkthus facader



Rækkehus havefacader



Rækkehus indgangsfacader

Kortbilag 6 - Facadeudsnit, parkeringshus

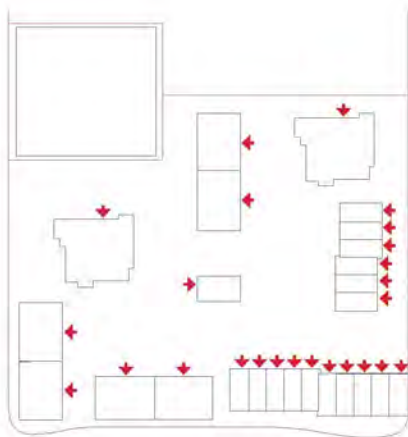


Cikoriegade set fra nord



Cikoriegade set fra syd

Kortbilag 7 - Diagrammer



STIFORLØB FOR BLØDE TRAFIKANTER



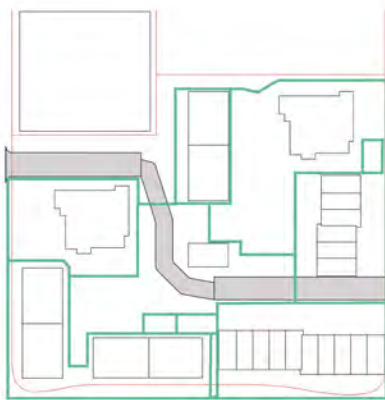
ANTAL ETAGER

- 1 etage
- 2 etager
- 3 etager
- 4 etager
- 5 etager
- 6 etager

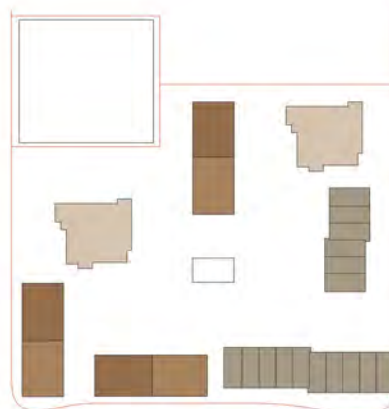


PARKERING PÅ TERRÆN

- Bilparkering
- Cykelparkering



STIFORLØB

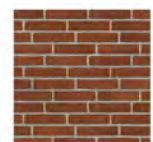


OVERFLADER

- Tegl 1
- Tegl 2
- Tegl 3
- Tegl 4



Tegl 1



Tegl 3

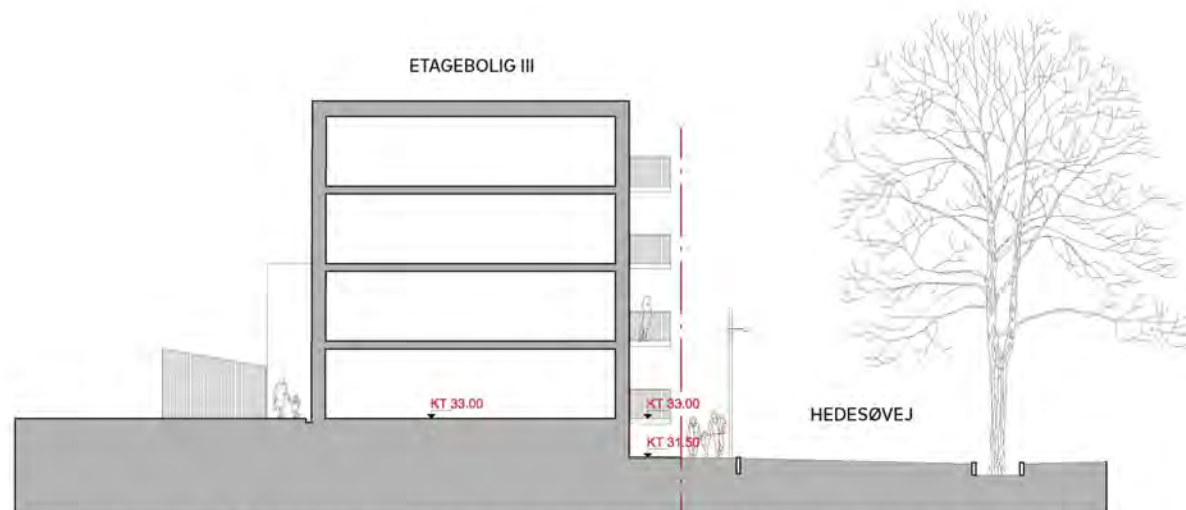


Tegl 2

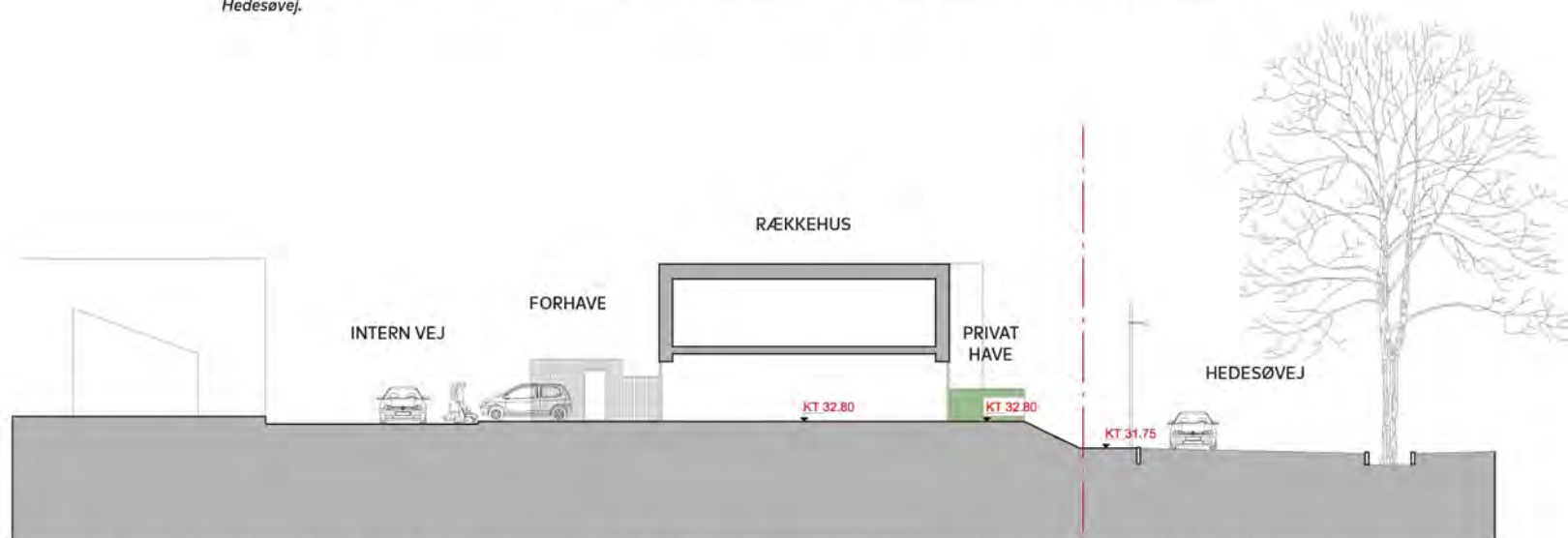


Tegl 4

Kortbilag 8.1 - Kantzoner

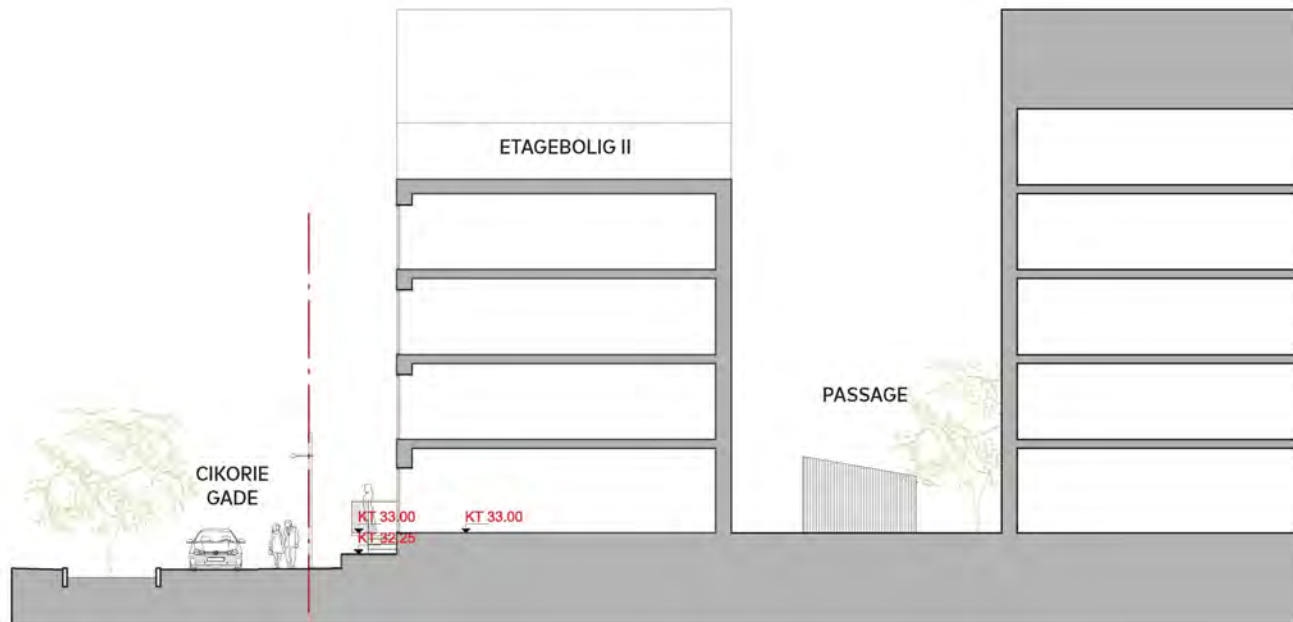


Kantzone mellem etagebolig III og Hedesøvej. Altanerne er hævet over naturlig terræn og giver beboerne privathed ift. den mere befærdede Hedesøvej.

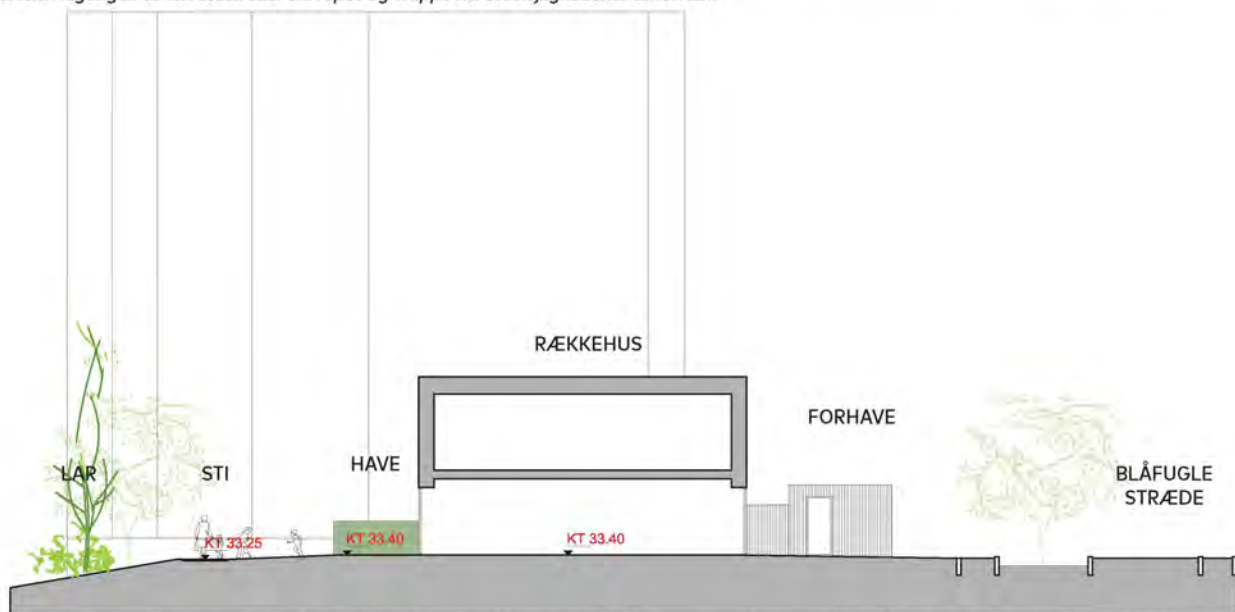


Kantzone mellem rækkehuse og Hedesøvej. Boligerne ligger placeret i kt. 32.80, udfor opholdsrummene placeres private terrasser mod vest. Overgangen til offentlig fortovej markeres med en græsbelædt skrænt. Små forhaver med mulighed for ophold tæt på rækkehuset markerer overgang fra rækkehus til intern vej på storparcellen.

Kortbilag 8.2 - Kantzoner

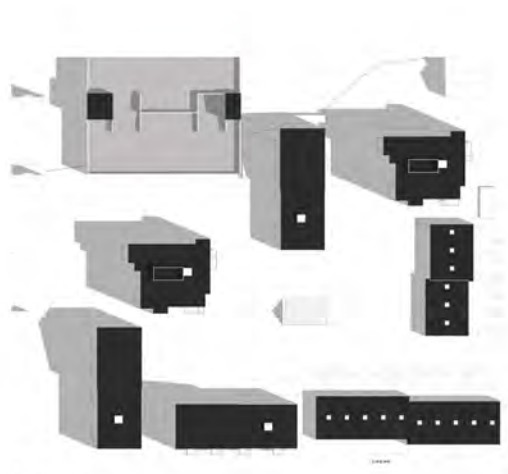


Kantzone mellem etagebolig II og Cikoriegade markeres med små private vestvendte terrasser. Terraserne er hævet mellem 10 og 25 cm over vejkoten. Adgangen til terrassen sker via repos og trappe fra stuejighederne til terræen.

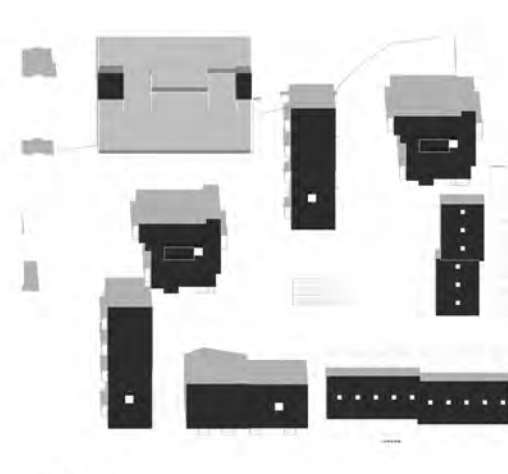


Kantzone mellem rækkehuse og Blåfuglestræde markeres med forhaver til rækkehusene. Forhaverne indeholder skur, p-plads og et lille opholdsareal. Mod vest etableres terrasser i terræen. Terrasserne er åbne ud mod det fælles nærareal.

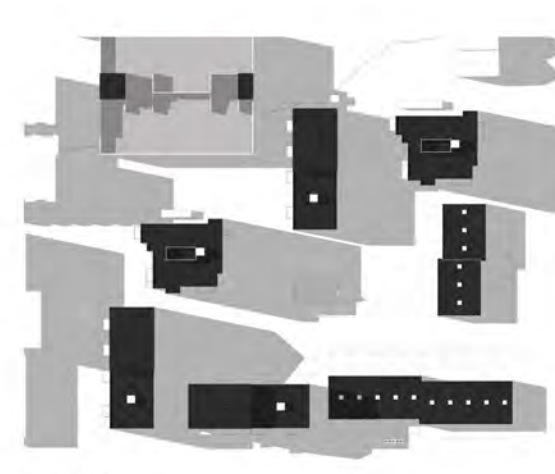
Kortbilag 9 - Sol- og skyggediagram



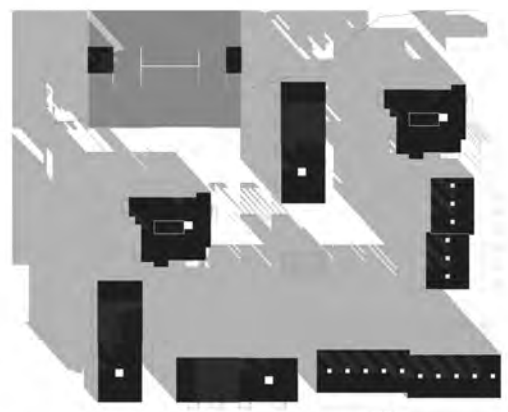
21.06 kl. 9



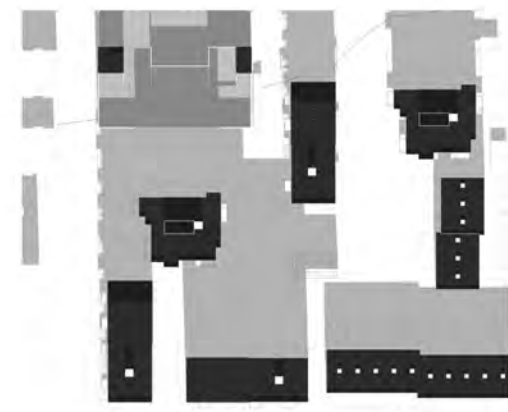
21.06 kl. 12



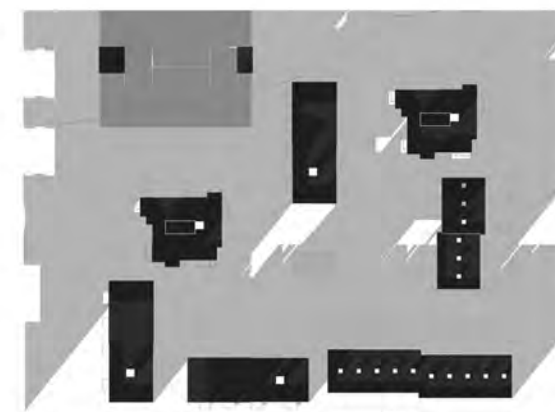
21.06 kl. 18



21.12 kl. 9



21.12 kl. 12



21.12 kl. 15