



Selbjerg Allé

Havtornvej

Clkoriegade

Frøstjernestræde

Havtornvej

Hedesøvej



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.15

Etageboliger i Nærheden,
Hedehusene

August 2020

INDHOLD

Lokalplan 4.42.15

REDEGØRELSE	4
Indledning	4
Lokalplanområdet	4
Baggrund.....	5
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	12
Tilladelser fra andre myndigheder.....	15
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	16
§ 1. Lokalplanens formål	16
§ 2. Områdets afgrænsning	16
§ 3. Zonestatus.....	16
§ 4. Områdets anvendelse.....	16
§ 5. Parkering.....	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 7. Bebyggelsens fremtræden.....	18
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 10. Lokalplanens retsvirkning.....	21
Vedtagelsepåtegning	21

BILAG

- Bilag 1: Eksisterende forhold
- Bilag 2: Matrikelplan med delområder
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Facadeprincipper mod gade
- Bilag 5: Facadeprincipper mod gård
- Bilag 6: Særlige facader
- Bilag 7: Kantzoner
- Bilag 8: Skyggediagram
- Bilag 9: Terrænkoter
- Bilag 10: Bygningshøjder, terrænkoter

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

Lokalplanområdet

Lokalplanens område ligger i Hedehusene syd for jernbanen i den nye bydel Nærheden og er på 11.570 m². Området i Nærheden øst for Sejlbjerg Allé er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under udvikling.

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



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 helt 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 fra alle boliger til landskabet. Søruten løber igennem to kvarterpladser - Kvarterplads Nord og Kvarterplads Syd - og skaber naturlige mødesteder på bydelsniveau.



Søruten

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

De bolignære områder i Sø kvarteret 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 Tætte", som indeholder den højeste andel af etagebyggeri med lejligheder.

"Den Tætte"

Bebyggelsen er højest mod nord for at skærme af for jernbanestøj og trapper ned mod syd, så der skabes gode forudsætninger for sollys i boliger og gårdrum.

Uderummene i "Den Tætte" har karakter af åbne semi-private gårdrum, forbundet af grønne stræder. Beplantningen er frodig og runddannende med blomstrende træer, frugttræer og bærbuske.

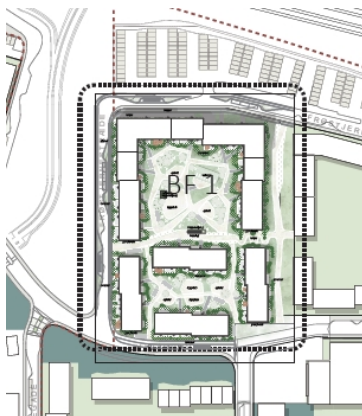


Princip for udearealer og stiforløb

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af skitseprojektet "Byggefelt 1, Nærheden Øst", da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål som etageboliger.

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



Lokalplanens område

Bebyggelse

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 170%.

Bebyggelsen er primært en randbebyggelse med etageboliger, som trapper ned fra 6 etager mod nord til 4 etager mod syd.

Den nordlige bebyggelse er u-formet, og den sydlige bebyggelse er en åben karre. Der etableres forskydninger for hver facadelængde, hvorved bebyggelsen ikke fremstår voluminøs.

Der må opføres op til 220 boliger med 2 – 5 værelser med en gennemsnitlig størrelse på minimum 80 m² bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

Bebyggelsens primære facadebeklædning vil være tegl i to forskellige farver, som visuelt både vil opdele bebyggelsen og skabe et sammenhængende udtryk.



PRINCIP 1

PRINCIP 2

Facader skal detaljeres med muredetaljer, hvor overgangen mellem de to forskellige typer tegl markeres med en række tilbagedrukne sten.

Ligeledes detaljeres bebyggelsens fire sydlige gavle ved at trække udvalgte sten frem. Dette vil skabe skyggeeffekter på gavlene og gøre dem "levende". Herudover begrønnes fire sydligt placerede facader.



Eksempel på muredetaljer og begrønning

Tagmaterialet er tagpap, og der må etableres solceller. Elevator- og trappetårne op ad facaden skal inddækkes og overdækkes af metalplader i samme farve som vinduer og altaner, således at de fremstår som arkitektoniske elementer. Ventilationsanlæg inddækkes og overdækkes med sortmalede metalplader.

Indgangspartier skal markeres med et udhæng af en dybde på maks. 1,5 m i rød eller mørkegrå metal, hvorved der skabes ly, og indgangen tydeliggøres.

Alle boliger vil få enten en terrasse eller en altan og et stort sammenhængende glasparti, som giver adgang dertil.

Altaner udføres i samme størrelser på 4 – 6 m² med værn af tremmer eller glas i rødlige eller mørkegrå nuancer og visse steder med lukkede metalplader for at hindre indbliksgener.

Terrasser vil have varierende størrelser.



Eksempel på udhæng

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer skal indrettes med fællesarealer til leg og ophold, forskellige kantzoner bl.a. med terrasser til stuelejlighede-

der, et gennemgående stræde, et afvekslende forløb af stier og beplantning med træer og buske. Der skal også etableres et orangeri og der kan anlægges nyttehaver i gårdrum.

Adgangsstier anlægges med fast belægning af betonfliser. Sekundære stier og strædet på tværs af gårdrum anlægges med grus. I forbindelse med brandredningsarealer etableres græs-armering.

Den primære belysning vil være nedadgående pullertbelysning. Herudover vil der være vægmonteret, nedadgående belysning ved indgange. Dette vil sikre, at blændingsgener undgås.

Ifølge rammelokalplan 4.42 skal opholdsarealer for storparcellen Søkvarteret udgøre minimum udgøre 35% af etagearealet.

Parkering

Der skal som minimum etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoareal.

Cykelparkering anlægges både på terræn og i kældere. Bilparkering anlægges både i kældere og udenfor lokalplanens område.

Adgang til parkeringskælder for såvel biler som cykler etableres i den nordlige bebyggelse med adgang fra Frøstjernestræde.

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 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 4.42.15 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelse

sen 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 boligens 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. gældende bygningsreglement.

Såfremt byggelinje lægges minimum 50 m fra jernbanespor, vurderes det, at vibrationsgrænser overholdes.

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 EUs 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 om boliger og grønne arealer 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 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 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 kommunens 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.

Der etableres ingen affaldsstationer indenfor lokalplanområdet men flere på vejareal i umiddelbar nærhed af lokalplanområ-

det. Dette er det gængse princip for placering af affaldsstationer i Nærheden.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdet 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.

Jordforureningsloven

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.

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 sikre områdets anvendelse til boligformål
- at bebyggelsens fremtræden varieres
- at der anlægges et internt stræde, interne stiforbindelser og opholdsarealer

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene 1 og 2 og omfatter del af følgende ejendom:

En del af matr.nr.: 1xd Kallerup Gde., Hedehusene og en del af litra 7000æ.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 3. juni 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til helårsbeboelse som etagehuse.

§ 5. Parkering

*P-pladser til handicapbusser etableres fordelt i Søkvarteret.

** Ca. 100 til almindelige biler og 3 til handicappedbiler

Bilparkering

Der skal etableres minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Herudover skal der etableres 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5 meter) *.

En del af parkeringspladserne** skal placeres indenfor lokalplanområdet i parkeringskælder under bebyggelsen. De resterende parkeringspladser anlægges på et større, sammenhængende p-areal nord for lokalplanområdet.

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.

Cykelparkeringspladserne skal placeres på terræn og i kælder.

Cykelparkeringspladserne på terræn må kun etableres i 1 niveau.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 170 %.

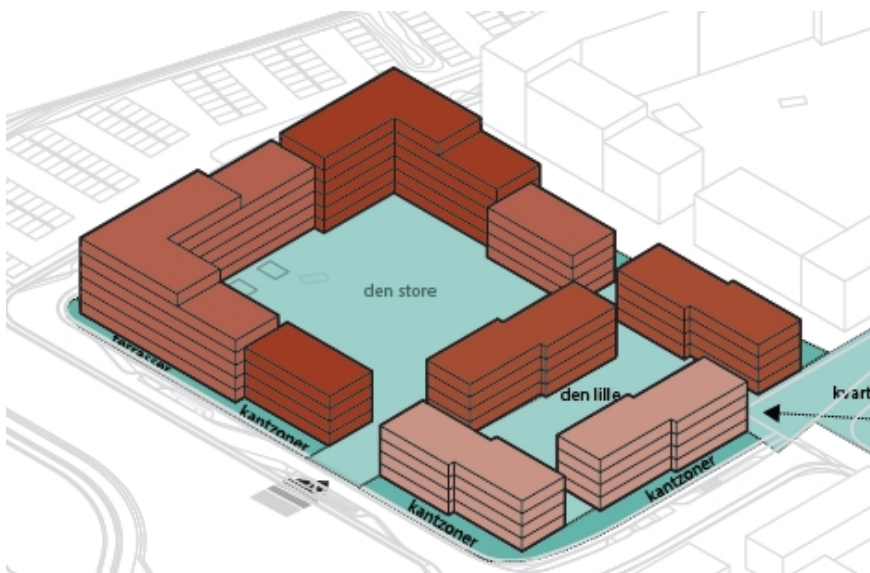
Der må højst opføres 220 boliger med en gennemsnitlig størrelse på min. 80 m² bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

Den enkelte bolig skal have enten en altan på 4 m² – 6 m² eller en terrasse på 6 m² - 18 m² afhængig af deres placering, jf. principper herfor vist på bilag 7.

Bebyggelsen må kun opføres med en placering principielt som vist på kortbilag 3 og som angivet i det følgende.

Bebyggelsen skal opføres som en større u-formet karrébebyggelse mod nord og en mindre firkantet karrébebyggelse med åbne hjørner mod syd.

Den nordlige bebyggelse skal opføres i 4 – 6 etager, og den sydlige bebyggelse skal opføres i 4 etager.



Den enkelte blok skal opdeles i 2 forskudte enheder i facadeforløbet. Forskydningerne skal være mellem 1 m og 4 m.

Højder

Facadehøjde fra stueniveau til overkant murkrone, jf. bilag 10 må for:

- etagehus i 4 etager ikke overstige 12,2 /+1 m
- etagehus i 5 etager ikke overstige 15,2 / + 1 m
- etagehus i 5 etager + synlig kælder ikke overstige 18,5 /+ 1 m
- etagehus i 6 etager ikke overstige 18,2 /+ 1 m
- etagehus i 6 etager + synlig kælder ikke overstige 21,5 /+ 1 m

Bebyggelsen må opføres med sokler i forskellige højder fra terræn og til stueniveau, principielt som vist på bilag 10.

Højde på elevatorinddækning og afkasthætter for ventilation må ikke overstige 2 m over murkrone.

Orangeri og andre bygninger

I det nordlige gårdrum skal der opføres 1 orangeri på 70 m² og en højde til tagryg på maksimalt 6 m.

Desuden kan der i begrænset omfang etableres mindre sekundære bygninger såsom overdækket trappenedgang, legehuse eller mindre overdækninger til cykler og rekreative formål.

§ 7. Bebyggelsens fremtræden

Facader skal fremtræde med blødstrøgne teglsten i to forskellige rødbrunlige farver, jf. principper herfor på bilagene 4 og 5. I overgangen mellem de to forskellige tegl skal der skabes en tilbagevinding af stenene på 1,5 cm.

Facaden omkring indkørslen til p-kælder samt 4 gavle i den sydlige bebyggelse skal detaljeres ved at trække enkelte mursten 2 cm frem, og de sydlige gavle i hele bebyggelsen skal begrønnes, jf. bilag 6.



Princip for begrønnet gavl

Den nordlige bygning langs Frøstjernestræde skal opføres med kælderetage i fuld facade i gadeplan.

Der skal etableres vinduer ind til kælderetagen, og mellem vinduer og indgangspartier langs kælderetagen skal facaden skiftevis etableres med begrønnede facader og facader med murdetaljer.



Princip for nordfacade mod Frøstjernestræde

Tage

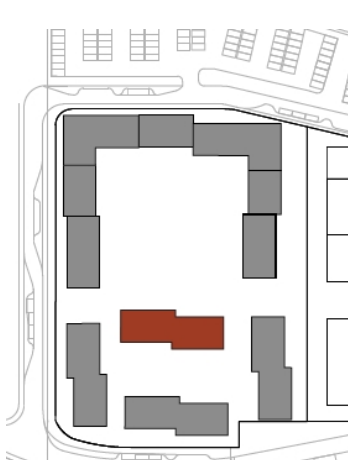
Etagehuse skal opføres med flade tage og beklædes med tagpap. Der må etableres solceller på tage i 6 etager.

Elevator- og trappetårne op ad facaden skal inddækkes og overdækkes af metalplader i samme farve som vinduer og altaner, således at de fremstår som arkitektoniske elementer. Ventilationsanlæg skal inddækkes og overdækkes med sortmalede metalplader.

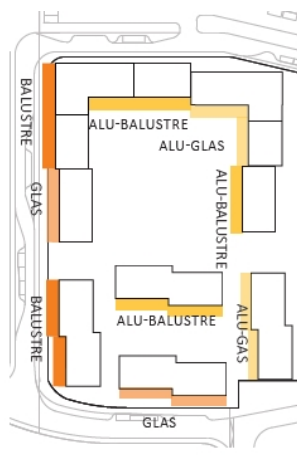
Tage på trappenedgang samt eventuelle skure og cykeloverdækninger i gårdrum skal udføres med sedum.

Vinduer, sålbænke, altaner og markering af indgangspartier skal primært udføres i samme mørkegrå farve, og som minimum skal 10% udføres med samme røde farve som vist på nedenstående princip.

Bebyggelsen skal have altaner med forskellige værn som vist på nedenstående princip.



Princip for farver



Princip for værn

Mod gårdrummet, hvor der kan være indbliksgener mellem de forskellige altaner, skal altanerne udføres som delvist lukkede med en pladebeklædning i metal.

Markering af indgangspartier skal minimum være 40 cm dybe.

Altaner og terrasser må ikke overdækkes med fast konstruktion.

Belysning

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

Principiel koterings fremgår af bilag 9, +/- 1 m.

De ubebyggede arealer skal placeres, anlægges og beplantes principielt som vist på bilag 3.

Foran alle stuelejligheder og i kantzonen skal der i anlægges terrasser i varierende størrelser, jf. bilag 7.

Det samlede opholdsareal* skal udgøre minimum 35 % af bruttoetagearealet.

*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.

**Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5.

***Brandmyndigheden skal have uhindret adgang til at foretage stigeredning.

Beplantning, belægning og hegning

Gårdrum skal primært beplantes med træer, frugttræer og bærbuske, terrasser skal beplantes med stauder, høje græsarter og blomstrende buske, og de ydre kantzoner skal beplantes med bunddække og klatreplanter som facadebeklædning.

Adgangsstier i gårdrum skal anlægges med betonfliser, sekundære stier og strædet skal anlægges med lergrus og ved brandredningsarealer med græsarmering**.

I gårdrum og mod gaderne må der hegnes vinkelret på facaden mellem private terrasser. Der må hegnes 2 meter ud fra facaden i en maksimal højde på 1,5 meter. Hegning skal udføres som levende eller fast hegn. Fast hegn skal være i umalet.

Der må ikke hegnes langs facaden, således at der opstår en lukket have / terrasse***.

Belysning

De ubebyggede arealer herunder stier skal belyses med lav pullert-belysning med nedadrettet 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 klap-skilte og "beachflag".

Legeareal

Bebyggelsen skal indeholde areal til leg.

§ 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

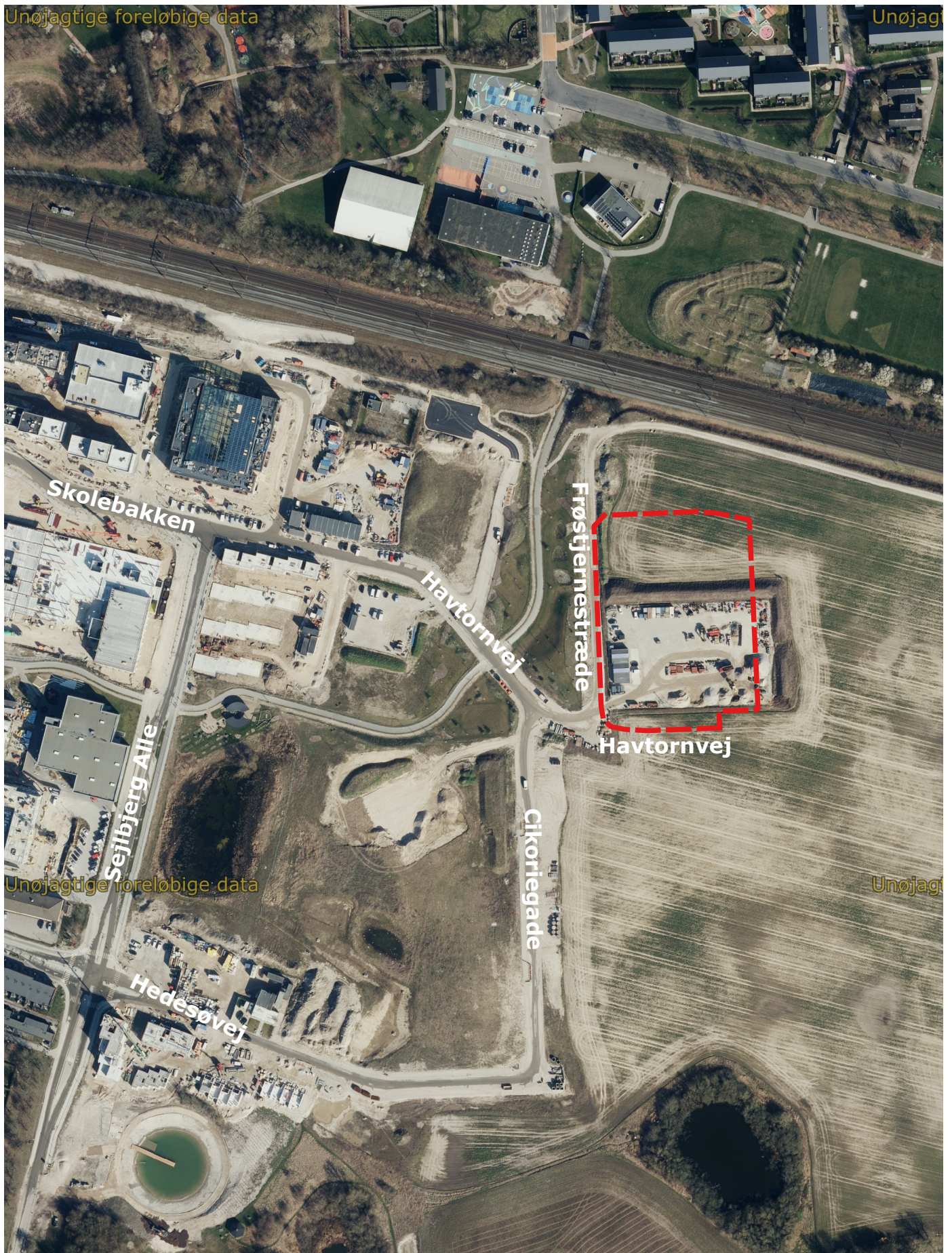
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 31. august 2021.


Michael Ziegler
borgmester

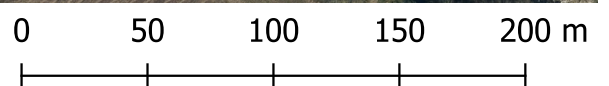
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

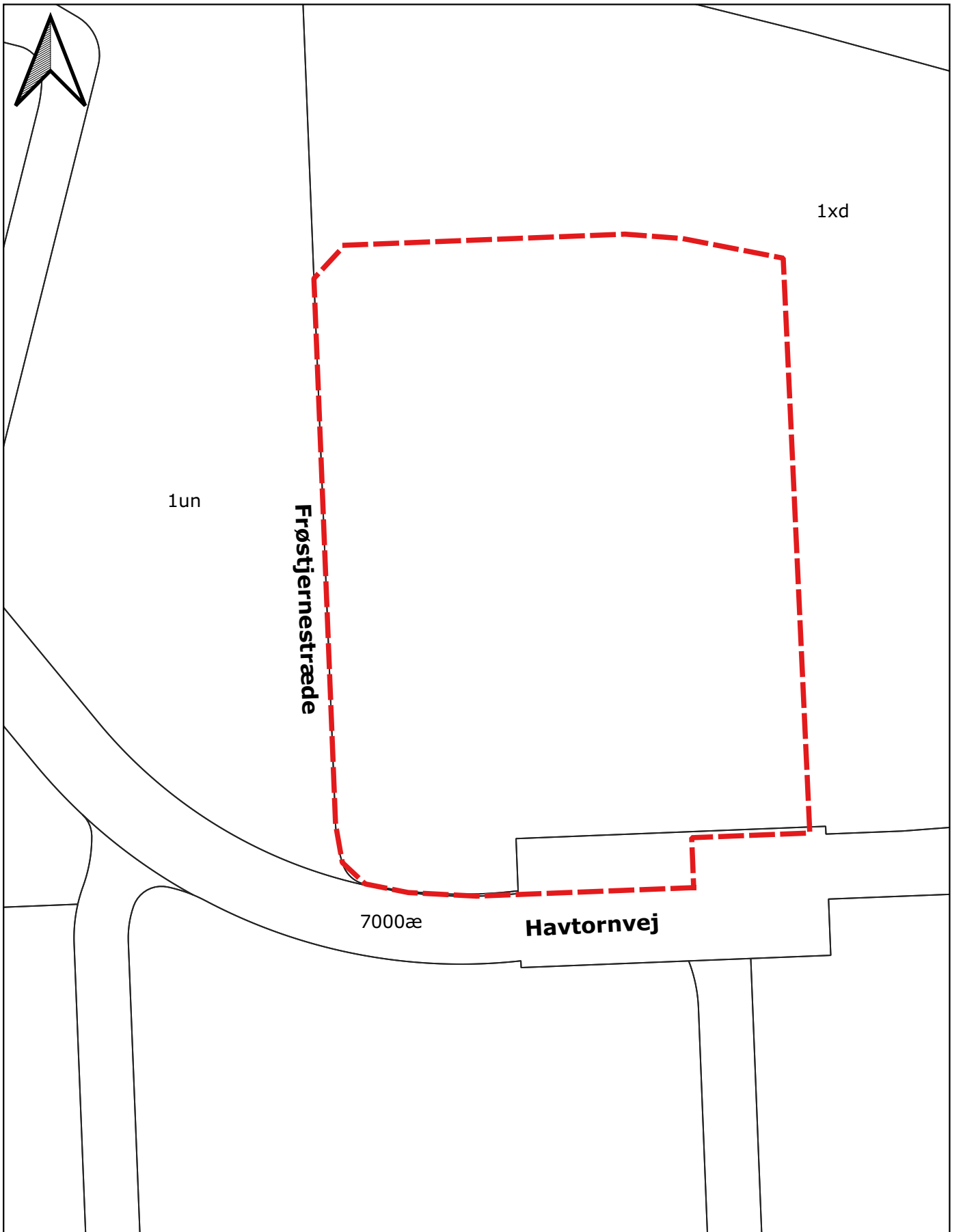
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



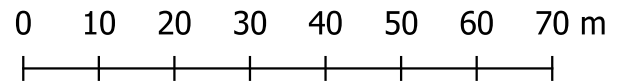
 Lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse



Kortbilag 3 - Situationsplan



Kortbilag 4 - Facader mod gade



Kortbilag 5 - Facader mod gård

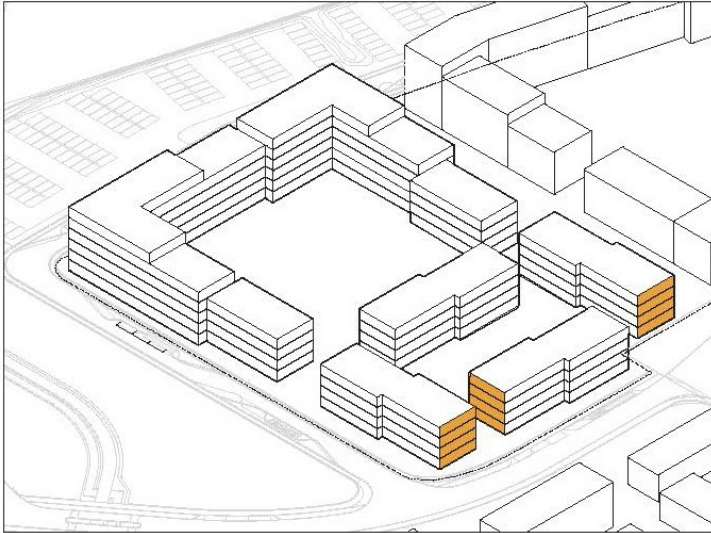


GÅRDEFACADE MOD SYD

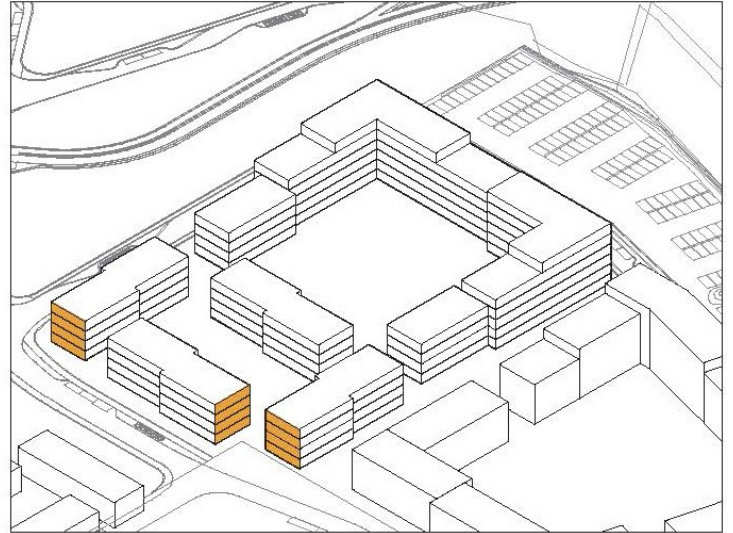


GÅRDEFACADE MOD VEST

Kortbilag 6 - Særlige facader



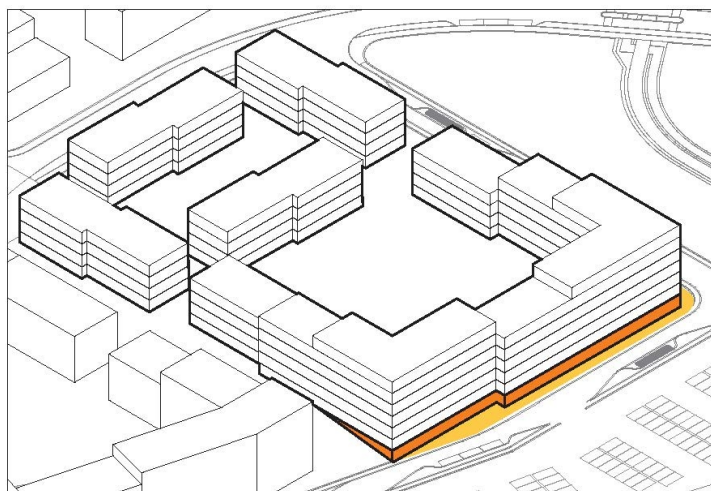
ISO view fra sydvest



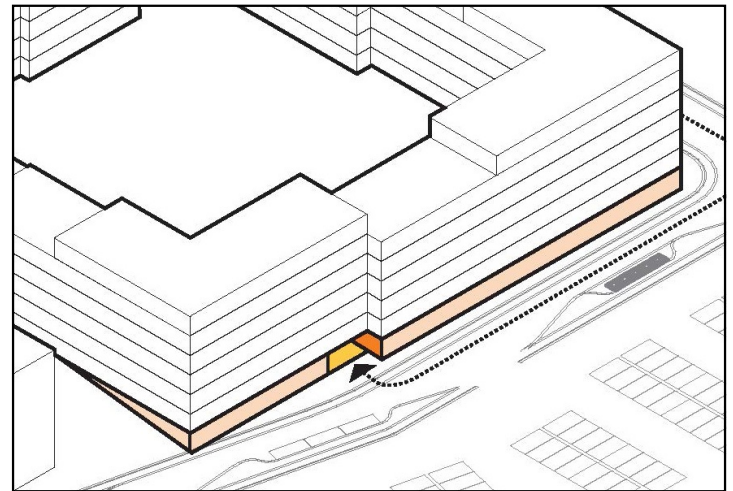
ISO view fra sydøst



ISO view gavl



ISO view



ISO view indgang til P-klæder mod nord

Kortbilag 7 - Kantzoner

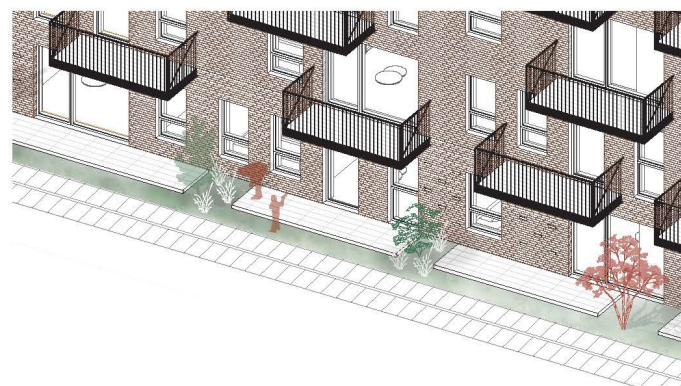



KANTZONER TYPER

-  Brede Kantzoner
-  Små kantzoner
-  Store terrasser
-  Sekundar terrasser
-  Altaner




-  Brede Kantzoner
- 2,5 x 5-6,5 m
- Hegning A- grønt hegn

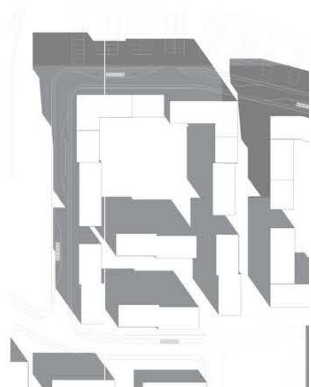


-  Små kantzoner
- 1,5 x 5-6,5 m
- Hegning B- grønt hegn

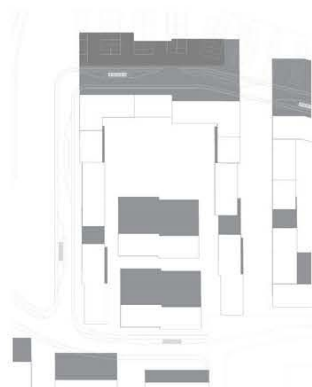


-  Store terrasser
- 2,5 x 5-6,5 m
- Hegning A- grønt hegn

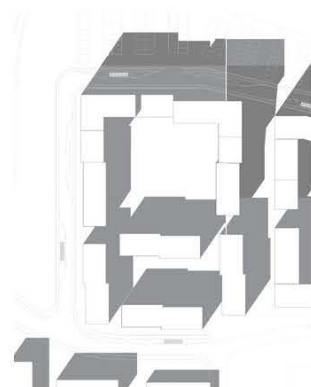
Kortbilag 8 - Skyggediagram



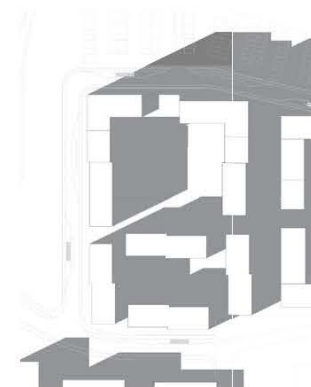
Jævdøgn kl. 10



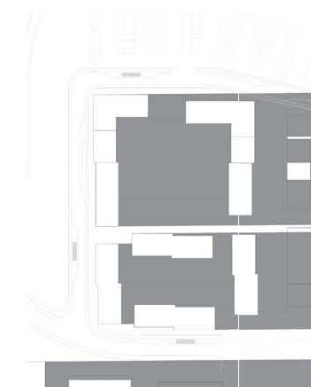
Jævdøgn kl. 12



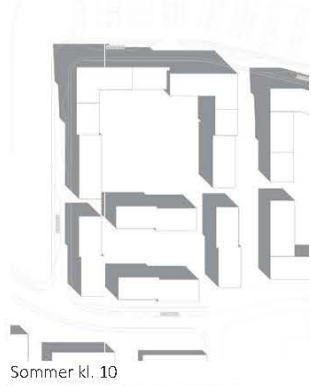
Jævdøgn kl. 14



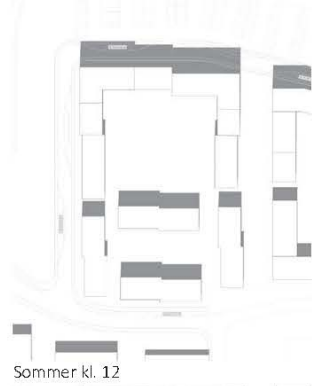
Jævdøgn kl. 16



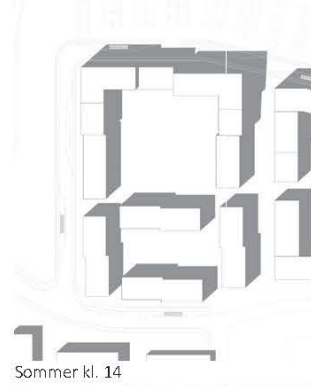
Jævdøgn kl. 18



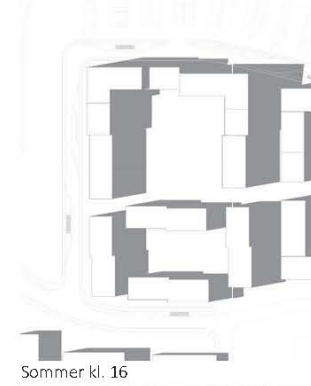
Sommer kl. 10



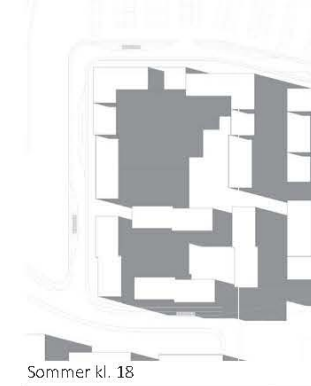
Sommer kl. 12



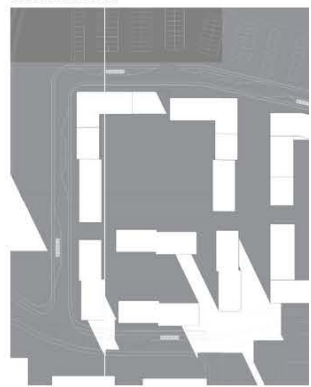
Sommer kl. 14



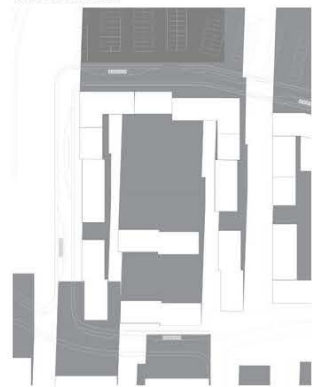
Sommer kl. 16



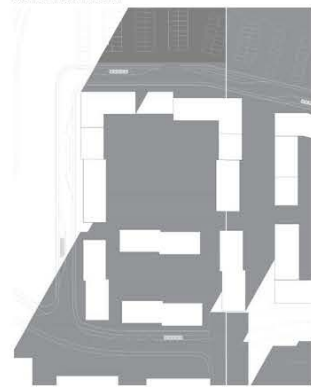
Sommer kl. 18



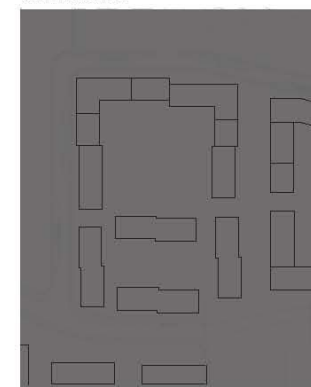
Vinter kl. 10



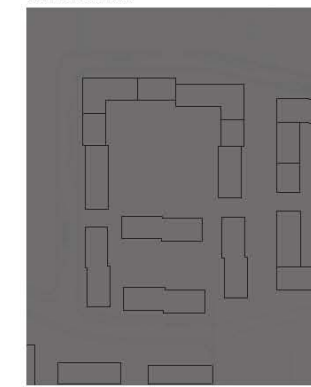
Vinter kl. 12



Vinter kl. 14

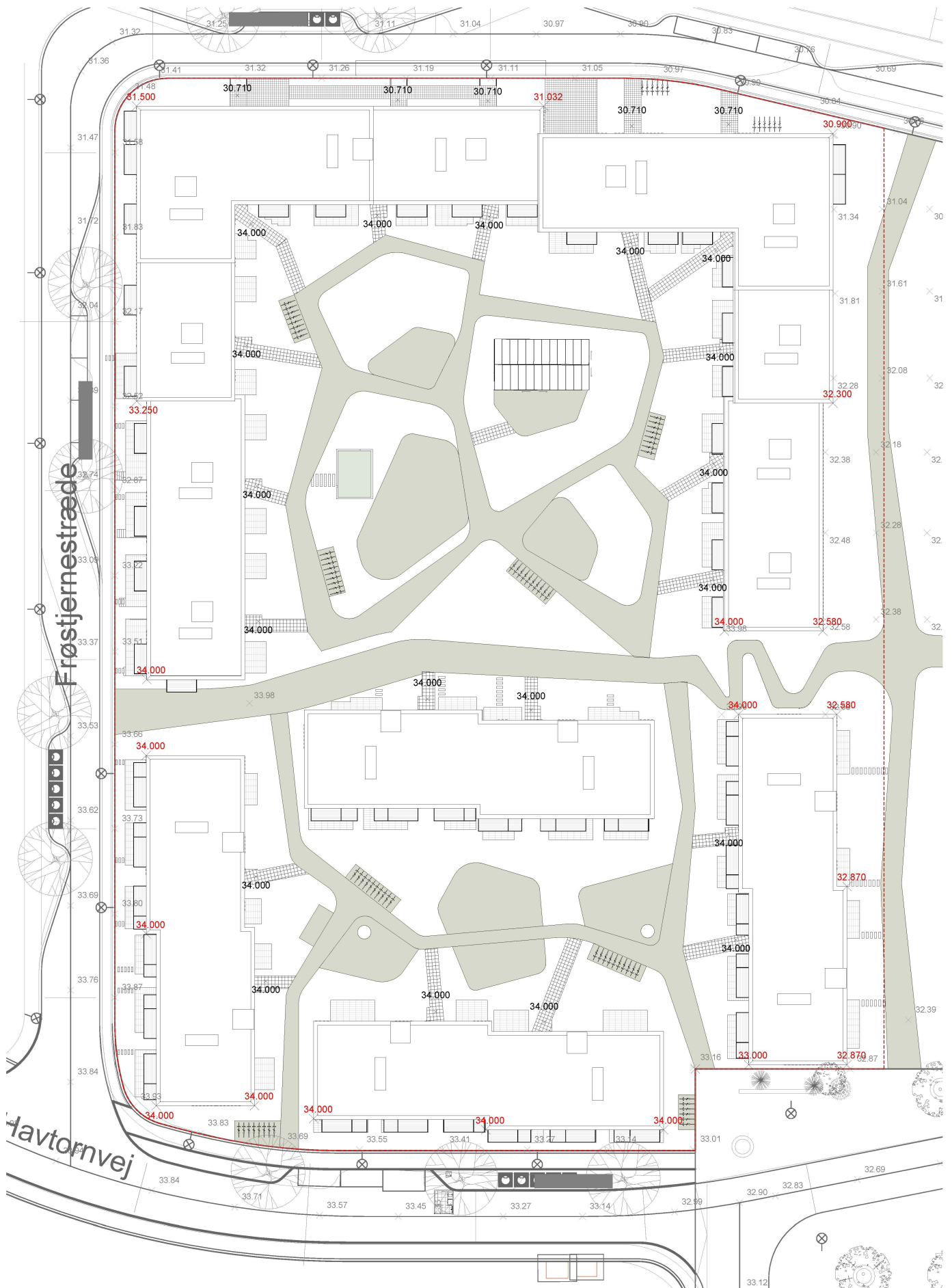


Vinter kl. 16



Vinter kl. 18

Kortbilag 9 – Terrænkoter



Kortbilag 10 – Bygningshøjder, terrænkoter



Gadefacade mod Vest



Gadefacade mod Øst



Gadefacade mod Nord



Gadefacade mod Syd