

Lokalplan 4.02.1

Hovedgaden 532
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.02.1	1
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	8
Forhold til anden planlægning.....	9
Miljøvurdering af planer og programmer	13
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	14
Tilladelser fra andre myndigheder	15
Bæredygtig udvikling.....	15
Lokalplanens bestemmelser	16
§ 1. Lokalplanens formål.....	16
§ 2. Områdets afgrænsning	16
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	16
§ 4. Områdets anvendelse.....	16
§ 5. Udstykning	16
§ 6. Veje og stier	16
§ 7. Parkering	17
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 9. Bevaring af bebyggelse	18
§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning.....	18
§ 11. Skiltning	19
§ 12. Energi	19
§ 13. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	20
§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg	21
§ 15. Afskærmnings-foranstaltninger	21
§ 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	22
§ 17. Grundejerforening	22
§ 18. Servitutter	22
§ 19. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	22
§ 20. Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Situationsplan med byggefelter og bevaringsbestemmelser	
Bilag 4: Skyggediagram	
Bilag 5 A: Støjkortlægning trafikstøj vej	
Bilag 5 B: Støjkortlægning trafikstøj jernbane	

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen består 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 mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.02.1 omfatter et område på 13.368 m². Området ligger i Hedehusene mellem Hovedgaden og jernbanen ud for Brandhøjgårdsvej.



Den tidligere kaffesurrogat fabrik i Hedehusene set fra Hovedgaden

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et projekt udarbejdet af områdets ejer.

Lokalplanen skal fastlægge bevaringsbestemmelser for de historiske fabriksbygninger, og samtidig give mulighed for en attraktiv etageboligbebyggelse, der både ligger nær ved stationen og det regionale fritidsområde, Hedeland.

Det er hensigten at skabe et spændende og levende bymiljø med et mix af private virksomheder, offentlig og privat service, iværksættermiljø, hobbyaktiviteter, kulturelle aktiviteter, madsteder og boliger.

Ny bebyggelse skal udformes, så de historiske bygninger kan ses fra Hovedgaden. Der vil desuden blive lagt vægt på et visuelt samspil mellem den gamle kaffesurrogatfabrik, det tidligere Hedelykke mejeri, der er blevet smukt restaureret, og det regionale fritidsområde, Hedeland.

Lokalplanens indhold

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan optages bestemmelser om:
pkt. 14: bevaring af eksisterede bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bevaringsbestemmelser: Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for de eksisterende historiske industribygninger, der er opført i perioden 1932-1948. Bygningerne må således ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

De bevaringsværdige bygninger inklusive senere tilbygninger er registreret med et samlet etageareal på 4.580 m² og et bebygget areal på 2.126 m².

Senere tilbygninger kan fjernes, når der tages hensyn til de oprindelige bygninger.

Bygningen i områdets nord-østlige del er opført i 1932, samme periode som de øvrige bevaringsværdige bygninger. Men den er ændret en del. Ved senere ombygning eller restaurering af bygningen, skal det tilstræbes, at den får sit originale udtryk tilbage.

Kulturhistorisk miljø: Lokalplanen tager udgangspunkt i et ønske om at skabe et spændende og aktivt bymiljø omkring de gamle fabriksbygninger fra tiden med kaffesurrogatfabrik.

Bygningerne har stor kulturhistorisk betydning i forhold til Hedehusene udvikling til industriby under Danmarks industrialisering. Bygningerne har desuden en kvalitet og volumen, der giver mulighed for mange nye anvendelser.

Samtidig står bygningerne som et vartegn ved starten af Hedehusene bymidte og indgangen til det regionale rekreative fritidsområde, Hedeland.

På den anden side af Hovedgaden ligger det gamle andelsmejeri, Hedelykke, der i dag rummer småerhverv og boliger. I samspil med kaffesurrogatfabrikken er her mulighed for et enestående kulturhistorisk miljø.

Bebyggelsens karakter:

Området er beliggende ved den vestlige indkørsel til Hedehusene bycentrum. Det tilstræbes derfor at give bebyggelsen en bymæssig karakter bl.a. ved valg af materialer og udformning af bygninger og friarealer.

Af samme grund skal støjafskærmning mod Hovedgaden fremstå som en fast muret eller støbt konstruktion uden væsentlig beplantning. F.eks. en mur i tegl eller granit, evt. med partier af cortenstål eller beton. For at undgå et ensformigt udtryk, skal overfladen være struktureret f.eks. som en muret konstruktion, eller med et indbygget mønster. Materialer som rionet, glatte betonplader eller mineralulds-elementer vil ikke kunne godkendes.

Anvendelse: Der vil i de bevaringsværdige bygninger fortsat være mulighed for at indrette private virksomheder med lettere produktion samt engros- og oplagsvirksomhed. Desuden vil der blive mulighed for liberalt erhverv, offentlig service, klub- og hobbyaktiviteter, underholdningsvirksomhed og kulturelle aktiviteter som galleri- og udstillingslokaler, koncert- og teatervirksomhed, voksen undervisning, madsteder og overnatningsmuligheder.

Kommuneplanen giver ikke mulighed for detailhandel i området. Handel vil derfor principielt være begrænset til virksomhedernes egne produkter.

Der er ikke mulighed for gevinstgivende spilleaktiviteter.

Nye boliger: Ud over de eksisterende bygninger bliver der mulighed for at opføre i alt 6000 m² etageboligbebyggelse fortrinsvist i områdets sydlige del.

Stationsnærhed: Lokalplanområdet er stationsnært, og delvist beliggende indenfor det "stationsnære kerneområde", der er afgrænset i kommuneplanen. Der skal derfor af samfunds- og ressourcemæssige hensyn ske en fortætning af området. Fortætningen sker ved udlæg af nye etageboliger.

Der bliver stillet minimumskrav til antallet af etager i byggeriet for at fremme den ønskede fortætning.

Udstykning: Det er hensigten, at området skal fungere som en helhed. Der kan derfor ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet. Eksisterende skel kan dog reguleres f.eks. af hensyn til fællesarealerne. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen kan opdeles i ejerlejligheder.

Den fælles fordelingsvej skal forblive en selvstændig matrikel af hensyn til fordeling af udgifterne til vedligeholdelse m.v.

Bebyggelsens omfang og udseende: Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet fastlægges til 85, hvilket giver god fleksibilitet ved med nyindretning af eksisterende bebyggelse og opførelse af nødvendige småbygninger m.v.

I forbindelse med eventuelt frasalg af dele af bebyggelsen, må parterne aftale, hvor stor en del af den samlede byggemulighed, der tilfalder den enkelte ejendom, idet lokalplanens udlæg af byggemuligheder skal respekteres.

Den nye boligbebyggelse skal opføres i områdets sydlige del mod Hovedgaden. Boligerne skal placeres så der fortsat er indblik til de historiske bygninger.

Højden på den ny bebyggelse fastlægges, så bygningerne ikke bliver dominerende i forhold til de historiske bygninger.

Ny bebyggelse skal overvejende være tre-fire etager. På de to vestligt beliggende boligstokke kan dog yderligere opføres femtesals penthouselejligheder eller tilsvarende.

Den nye boligbebyggelse skal have et robust design og tilpasses de historiske bygninger hvad angår materialer og arkitektur. Der bør grundlæggende ikke anvendes moderne materialer til facaderne. Specielt diverse fiber- og finerplader skal undgås.

De enkelte lejligheder skal have enten altan, terrasse eller franske altaner for at sikre en moderne boligstandard.

Flade tage kan indrettes til tagterrasser.

Bebyggelsen må ikke opføres med adgang via altangange med mindre altangangene indgår i et udlæg af terrasser, så der ikke er trafik lige op ad vinduer og indgangsdøre.

Bebyggelsens struktur: Bebyggelsen skal opføres som syd-nord orienterede stokke. Det vil give det bedste indblik til de historiske bygninger.

De viste byggefeltet på bilag 3 fastlægger princippet i bebyggelsens placering, men kan fraviges, hvis det kan begrundes i byggeriets arkitektoniske udformning eller af hensyn til støj-afskærmning af opholdsarealerne.

Der er tale om et relativt fladt område med en højdekote på omkring 32. Der kan ikke væsentligt ændres i det eksisterende terræn uden kommunens tilladelse.

Bebyggelsen struktureres omkring tre markante pladser med forskellig skala og funktion. En ud mod Hovedgaden over for det tidligere Hedelykke Mejeri, en i områdets nord-vestlige del i sammenhæng med den vestligste af de bevaringsværdige bygninger, og en i områdets nord-østlige hjørne. De to pladser forbindes med et gangstrøg. Pladser og gangstrøg

Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglementet.

skal underbygge områdets aktiviteter med gode opholds- og legemuligheder. De eksisterende belægninger tænkes i ved udstrækning anvendt som en del af det historiske lag, og medvirker derved til bevaring af områdets karakter.

Pladser og gangstrøg skal være offentlig tilgængelige og en del af det lokale miljø.

Lavenergi: Ny bebyggelse skal opføres som lavenergi-bebyggelse jævnfør definitionen i Bygningsreglement 2010. Hvis der kommer nye bestemmelser, vil det dog være de nye bestemmelser, der er gældende.

Der kan monteres solenergianlæg på tagene, når panelerne monteres som en integreret del af taget.

Byggelinje: For at give bebyggelsen en vis afstand til Hovedgaden udlægges en byggelinje på 7 meter og et skråt højdegrænseplan i forhold til vejmatricken.

Belysning: Områdets udendørsbelysning skal udformes, så den ikke giver anledning til lysforurening af omgivelserne eller energispild.

De historiske bygninger kan dog belyses for at underbygge områdets karakter og stemning.

Skiltning: Skiltning må kun være informativ. Den skal tilpasses områdets karakter og de historiske bygninger, og må ikke virke dominerende eller påtrængende.

Der kan opsættes et større skilt, det kan ses fra Hovedgaden, og som indeholder navnet på området eller den primære aktivitet i de historiske bygninger, f.eks. "Fritidsfabrikken".

Parkering: Områdets parkeringsbehov skal kunne dækkes indenfor området, idet der ved fastlæggelse af antallet af parkeringspladser tages højde for den nære beliggenhed til Hedehusene stationen.

Ved udregning af parkeringskravet tage udgangspunkt i følgende anvendelse af området:

- 60 nye boliger: 1 p-plads pr. bolig.
- 500 m² lagerfaciliteter: 1 p-plads pr. 100 m².
- 4080 m² anden anvendelse: 1. p-plads pr. 50 m².

Det giver et parkeringsbehov på anslået 147 p-pladser.

Såfremt der tinglyses bestemmelser om fælles parkering på området vil kravet til antallet af anlagte p-pladser kunne sænkes med 25 % til 110 p-pladser, idet det antages, at boligerne vil have det største parkeringsbehov aften-nat, og erhverv m.v. vil have størst parkeringsbehov om dagen.

Der skal i forbindelse med eventuel reduktion af parkeringskravet udlægges et reserveareal til parkering svarende til reduktionen. Reservearealet kan udlægges langs jernbanen i områdets vestlige del.

Så længe arealet ikke anvendes til parkering, kan det benyttes til andre formål. Der må dog ikke opføres større faste konstruktioner indenfor udlægget.

Friarealer: Området skal sikres et ordentligt udseende. Der må derfor ikke være oplag eller henstilling af effekter udenfor bygningerne og indhegnede gårdspladser. Dette gælder også uindregistrerede biler, campingvogne, både og tilsvarende. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der midlertidigt udstilles produkter fra områdets virksomheder.

Der skal indrettes områder til storskrald og plads til kilde-sortering af områdets affald, så bebyggelsen er forberedt på den fremtidige udvikling på affalds/genbrugsområdet.

Beplantning: Træer og buske skal overvejende være hjemmehørende, løvfældende arter.

Beplantning må ikke hindre indblik til området.

Opholdsarealer: Der skal udlægges udendørs opholdsarealer til alle områdets beboere og brugere. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge m.v. og nemt tilgængelige. En del af opholdsarealerne skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Opholdsarealer på terræn skal som hovedregel være fælles og tilgængelige for hele området. Private terrasser og altaner kan medregnes til opholdsarealerne.

Opholdsarealerne mellem boligstængerne tænkes udformet som byhaver med legerum, hyggekrege og grønne områder med blomster og krat.

Støjafskærmning: Der kan indenfor området etableres støjskærme, evt. i form af støjvolde.

Støjskærme og volde skal udformes, så der er plads til vedligeholdelse af konstruktioner og beplantning.

Etablering af en støjvold med indbygning af jord vil forudsætte ansøgning til kommunen og godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Vejadgang: Lokalplanområdet har vejadgang fra Hovedgaden.

Tilkørslen til området skal etableres under hensyn-tagen til krydset mellem Hovedgaden og Brandhøjgårdsvej.

Et detailprojekt med tilhørende signalgruppeplan skal godkendes af vejmyndigheden og politiets samtykke indhentes inden der gives endelig tilladelse til etablering af tilkørslen.

Stier: Der skal være nem adgang til cykelstier og fortove langs Hovedgaden.

Der vil blive åbnet mulighed for en evt. fremtidig offentlig cykel/gangsti gennem området, såfremt der etableres stitilslutning fra de tilstødende områder mod øst og vest.

Tilgængelighed for handicappede: Områder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede.

Adgangsområder skal udformes med belægnings- og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.

Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier.

Regnvand: Af hensyn til belastningen af kommunens kloaksystem, vil der blive stillet krav om en maksimal fast belægning på 60 % af området.

Hvis der viser sig forhold, der gør det hensigtsmæssigt med en større belægningsgrad, vil kommunen kunne dispenseres her til. Dispensation kan eventuelt betinges af, at der etableres forsinkelse eller tilbageholdelse af regnvandet.

Områdets historie og eksisterende forhold

Kaffesurrogatfabrikkens bygninger er en del af kulturarven fra Hedehusenes periode som industriby fra slutningen af 1800-tallet til 1970'erne. I denne periode vokser Hedehusene fra at være en lille samling huse omkring en jernbanestation og en kro til at blive en egentlig by baseret på en række nye industriforetagender.

Kaffesurrogatfabrikken Danmark blev grundlagt i 1902. De nuværende bygninger er opført i 1932, 1938 og 1948 efter at den første fabrik var brændt.

Kaffesurrogatfabrikken lukkede i 1970. Bygningerne og området har siden været brugt til salg og udstilling af autocampere samt til forskellige mindre værksteder. Der er bl.a. tilbygget en værkstedshal på ca. 300 m² i 1988-89.



Kaffesourrogatfabrikken. Fabriksbygning fra 1932



Kaffesourrogatfabrikken. Fabriksbygning fra 1948



Kaffesourrogatfabrikken. Fabriksbygning fra 1938



Erhvervsbygning i områdets østlige del. Bygningen er fra samme periode som de øvrige bygninger, men meget omsat.



Eksisterende villaer, der efter planerne nedrives.

Museal udgravning: Der har været bosættelser i området siden stenalderen. I forbindelse med anlægsarbejde er der i 1985 fundet dyrkningsspor fra perioden 500 f.Kr. - 1800 e.Kr. Fundet består af plovfurer og en grube med østersskaller. Fundet er ikke fredet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Området er omfattet af rammeområde 3520 i Kommuneplan 2014.

I rammebestemmelserne udlægges området til "Kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, anlæg til fritidsformål, hotel og lignende."

Det er derfor en forudsætning for vedtagelsen af lokalplan 4.02.1, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2014, idet lokalplan 4.02.1 muliggør en bredere vifte af anvendelsesmuligheder for bedre at kunne udnytte de historiske bygninger.

Lokalplanen udlægger desuden et område til ny etageboligbebyggelse.

Tillægget afløser de hidtil gældende bestemmelser for den del af kommuneplanens rammeområde 3520, der er omfattet af lokalplanen. Det nye rammeområde får betegnelsen 3521.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 4-02. Vedtægten gælder for hele erhvervsområdet fra jernbaneviadukten til Hedelykken. Byplanvedtægt 4-02 udlægger området til "industri og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel" og der kan "indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer".

For bedre at kunne udnytte de historiske bygninger udvides anvendelsesmulighederne i Lokalplan 4.02.1 til at omfatte

bl.a. fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, underholdning, liberale erhverv, privat og offentlig service, voksenundervisning og madsteder. Desuden gives der mulighed for en fortætning af området ved opførelse af nye etageboliger.

Byplanvedtægten fastlægger bebyggelsens omfang til 3 m³/m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 90-100, og bebyggelsens højde til højst 8,5 meter. Der fastlægges desuden en byggelinje på 20 m fra vejmidten og 5 meter fra vejudlæg.

Lokalplan 4.02.1 fastlægger en maksimale bebyggelsesprocent på 85 % og giver mulighed for bebyggelse i 3-5 etager med en maksimal bygningshøjde på 17 meter.

Lokalplanen fastlægger desuden bevaringsbestemmelser for de historiske fabriksbygninger.

Med vedtagelse af lokalplan 4.02.1 vil byplanvedtægt 4-02 blive afløst for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone med vedtagelse af lokalplan 4.02.1.

Sektorplaner

Varme:

Området er udlagt til naturgas. Der kan evt. blive tale om at fremføre fjernvarme til området.

Drikkevand

Området forsynes i dag delvist fra en privat vandboring. I forbindelse med udbygning af området, skal der ske tilslutning til almen vandforsyning. De tilstødende områder forsynes af henholdsvis Hedehusene Vestre Vandværk og HTK Vand.

Spildevandsbortledning:

Området er fælleskloakeret, men vil blive forberedt på separatkloakering i forbindelse med udbygning. Dette kræver et tillæg til spildevandsplanen. Der er fremført ledninger til separatkloakering i tilstødende områder ved Hedelykke Mejeri og ejendommene længere mod vest langs Hovedgaden.

Af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandssystem vil det være ønskeligt med en vis nedsivning af regnvand. Det skal dog sikres, at nedsivende regnvand ikke medfører udvaskning af forurening til grundvandet, idet der i store dele af området er risiko for, at jorden er forurennet.

Affald

Faciliteter til affald og storskrald skal forberedes på fremtidige krav til sortering og genbrug. Der skal være hensigtsmæssig adgang for renovationsvæsenet.

Skole

Det anslås, at byggeri af 6000 m² etageboliger vil medføre ca. 40 skolesøgende børn. Af kommunens prognoser fremgår, at børnetallet vil falde markant i Fløng skoledistrikt og til dels også i resten af Hedehusene. Samtidig budgetterer kommunen i 2016 med en ny skole i den nye bydel, Nærheden, syd for Hedehusene Station. Det vurderes derfor, at der vil være god plads til elever fra et nyt boligbyggeri indenfor lokalplanområdet.

Børneinstitutioner

Det anslås, at byggeri af 6000 m² etageboliger vil medføre ca. 30 børn med behov for plads i børnehave eller vuggestue. Der er tilstrækkelig kapacitet i dagtilbuddene indenfor indskrivningsområdet, som dækker skoledistrikterne: Fløng, Reerslev, Hedehusene og Charlotteager.

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 19, stk. 4: Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indsatsplanområde Ishøj, og inden for indvindingsoplandet til Hedehusene Østre Vandværk.

Området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde med hensyn til nitrat. Det beskyttende lerlag er under 5 meter tykt, og lokalt ses der områder helt uden beskyttende lerlag.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanområdet er særlig sårbart overfor aktiviteter, som kan udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Overordnet set vurderes anvendelse af en del af området til etageboligbebyggelse i stedet for til erhverv, at mindske risikoen for potentiel påvirkning af områdets grundvandsressource med miljøfremmede stoffer, jævnfør bilag til tillæg 3 til Kommuneplan 2014.

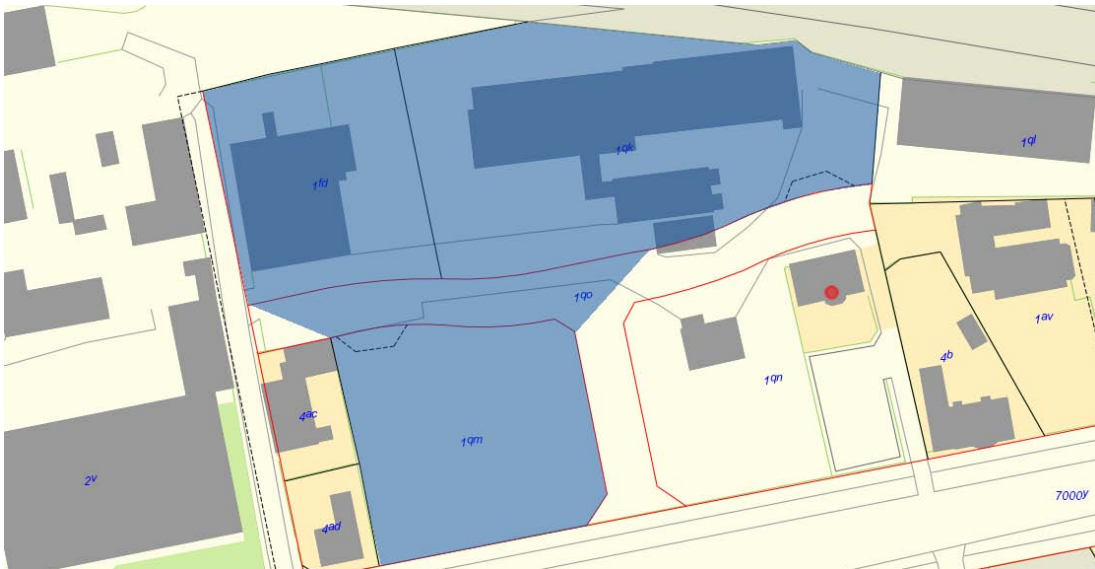
Den planlagte anvendelse til boliger og mindre grundvands-truende virksomheder er opført på tilladelseslisten til den statslige udmelding til grundvandsplanerne.

Jordforurening

Området er registreret med jordforurening på vidensniveau 1. Det vil sige, at der har været aktiviteter på området, der kan have udledt forurenende stoffer, men at der ikke på nuværende tidspunkt er dokumenteret forurening.

Hvis der i forbindelse med byggeri og anlæg konstateres forurening, kan det indebære, at der skal i værksættes særlige foranstaltninger for at beskytte grundvandet og brugerne af området.

Københavns Amt har i 2004 kortlagt ca. 65 % af lokalplanområdet som muligt forurenede på vidensniveau 1 efter § 4 jf. § 12 i Jordforureningsloven. Området kan i realiteten være større eller mindre.



Registreret jordforurening på vidensniveau 1

I en redegørelse fra det nu nedlagte Københavns Amt oplyses, at der på ejendommen bl.a. har været autoværksted, tryk-keri, malerværksted, smedeværksted og plastindustri. Amtet vurderede derfor, at ejendommen kan være forurenede. De nævnte aktiviteter kan typisk medføre jord- og grundvandsforurening med bl.a. olie (kulbrinter), chlorerede opløsningsmidler, vandblandbare opløsningsmidler, tungmetaller og phtalater.

Der er ved vandanalyser på ejendommen i grundvandet konstateret klorerede opløsningsmidler over grænseværdien. Afdampning fra jord- og grundvands-forureninger kan medføre indeklimaproblemer, når bygninger ønskes anvendt til boligformål. Evt. kontakt med forurenede jord kan også give problemer, når udearealer ligger i tilknytning til boliger.

Indenfor det forureningskortlagte areal kan der ikke etableres boliger eller anden følsom arealanvendelse, før kommunen har meddelt tilladelsen efter Jordforureningslovens § 8.

Der må desuden ikke foretages grave- eller anlægsarbejde på det kortlagte areal, før kommunen har meddelt tilladelsen til dette efter Jordforureningslovens § 8.

Naturbeskyttelse

Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området.

Området ligger i bymæssig bebyggelse. Der er ikke observeret noget specielt dyreliv i området.

Nærmeste Natura2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 5 km nordøst for lokalplanområdet og Roskilde Fjord, der ligger ca. 6,5 km vest for lokalplanområdet.

Realisering af lokalplanens bygge- og udviklingsmuligheder vil ikke få nogen indvirkning på Natura2000-områderne.

Servitutter

Der er på ejendomme i området tinglyst en del servitutter. Følgende servitutter vurderes at have betydning for udnyttelse af området:

Servitut tinglyst 5. juli 1941 under nr. 4079:

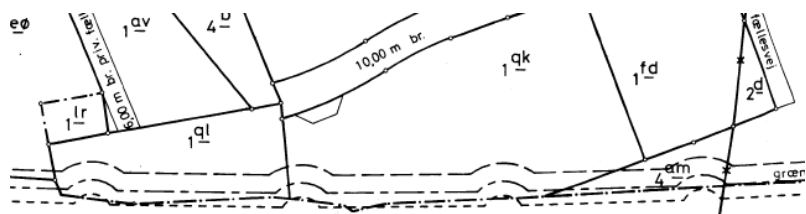
Muren langs Hovedgaden skal nedrives, hvis det er nødvendigt af hensyn til udvidelse m.v. af Hovedgaden.

Det formodes at muren vil blive erstattet af en støjafskærmning i forbindelse med bebyggelse af området.

Servitut tinglyst 5. marts 1989 under nr. 04901:

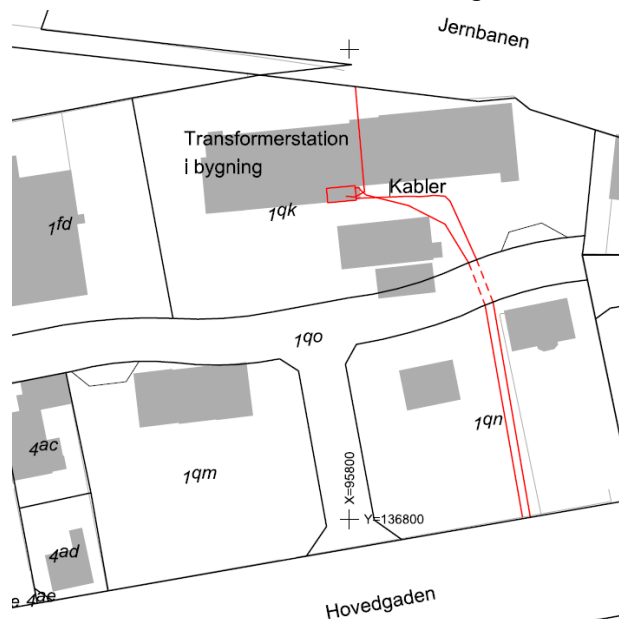
Følgende installationer, indretninger, bevoksning m.v. må ikke forefindes på ejendommen inden for de på nedenfor angivne og på vedhæftede rids viste vandrette afstande fra nærmeste højspændingsluftledning eller isolator:

1. Indenfor 15 m: Tråde, hørende til elektriske hegn i større højde end 2 m over terræn og trådformede antenner mod tilhørende bærekonstruktioner og barduner. Træer eller grene, der er nærmere spændingsførende dele af køreledningsanlægget end 3 m, eller som ved der, højde eller af anden årsag frembyder særlig risiko for ved væltning eller nedfald at beskadige dele af anlægget.
2. Indenfor 10 m: Flagstænger og brønde til vandforsyning.
3. Indenfor 6 m: Tilskuerpladser, oplagspladser, bygninger, maskiner/arbejdsredskaber højere end 2 m, stakke, stilladser, stiger og høje genstande samt genstand og indretninger, der på tilsvarende måde kan frembyde gene for baneanlægget.



Servitut tinglyst 24. maj 2012 under nr. 1003566771:

Deklaration for transformerstation og kabler.



Tilnærmelsesvis placering af transformerstation og kabler. DONG stiller præcise oplysninger til rådighed.

Servitutter, der er i strid med lokalplanen, vil miste deres gyldighed med vedtagelse af lokalplanen.

Kommunen påtager sig ikke erstatningsansvar for eventuelle servitutter, der måtte være til hinder for realisering af hele eller dele af lokalplanen.

Ejer foranlediger forældede og irrelevante servitutter afløst.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 3, stk. 2.

Området udlægges generelt til ikke forurenende anvendelser. Men der vil kunne etableres fødevarerforarbejdende virksomheder som mikrobryggerier, bagerier, bolsjekogier og tilsvarende, som er optaget i bilag 4 til Miljøvurderingsloven.

Lokalplan 4.02.1 kommer derfor ind under Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, pkt. 1 og skal miljøvurderes med mindre det jævnfør § 3, stk. 2 vurderes, at disse virksomheder ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planerne. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at det ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering i henhold til loven.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 4.02.1.

Begrundelse: Lokalplanområdet er en del af et større område, der er udlagt til erhvervsvirksomhed indenfor industri-, værksteds- og oplagsvirksomhed med tilknyttede boliger.

Lokalplanen giver ikke mulighed for mere belastende anvendelse end de hidtidige planbestemmelser og giver ikke mulighed for tættere bebyggelse end fastlagt i gældende planer.

I forbindelse med ny bebyggelse i området, vil der blive stillet krav om overholdelse af gældende støjnormer.

Registreret jordforurening i området indebærer, at der ikke må foretages grave- eller anlægsarbejder, før kommunen har meddelt tilladelsen til dette efter Jordforureningslovens § 8.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Trafikanalyse: Samlet set viser resultaterne af en trafiksimulering, at trafikken overordnet set kan afvikles tilfredsstillende. Det anbefales at udkørslen fra området tilsluttes det eksisterende signalanlæg ved at etablere vejadgangen overfor Brandhøjgårdsvej. Hermed skabes der et regulært kryds, som vil give en sikker og en god trafikafvikling.

Trafikstøj: Der vil være en udfordring som følge af trafikstøj fra jernbanen, Holbæk motorvejen og Hovedgaden.

Der skal etableres udeopholdsarealer, der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det kan ske ved at de placeres, så de afskærms af bebyggelsen, og ved at etablere støjdæmpende foranstaltninger som volde og støjskærme. Se kortbilag 5A og 5B.

Det vil være urealistisk, at overholde støjkravene på alle friarealer. Det fastlægges derfor, at støjkravene skal være opfyldt på velbeliggende opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet.

Jernbanestrækningen er en af de mest trafikerede i Danmark. Der passerede ifølge Trafikstyrelsen i 2007 194 tog pr. døgn forbi Hedehusene Station. Dog vil den nye bane mellem København og Ringsted over Køge, når den står færdig i 2017, reducere belastningen og dermed også støjen på lokalplanområdet.

Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod jernbaneterrænet i form af en jordvold eller tilsvarende.

For at overholde byggelovgivningens krav til det indendørsstøjniveau må det påregnes, at bygningernes klimaskærme skal udføres i specielle støjdæmpende konstruktioner.

Ved etablering af nye aktiviteter skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes, hvorledes de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Støj fra naboområder: Naboejendommene mod øst og vest vil fortsat være udlagt til erhvervsformål. Ved miljøgodkendelse af virksomheder her vil der skulle tages hensyn til den nye boligbebyggelse. Reelt bliver kravene ikke meget anderledes end i dag, idet der allerede er flere eksisterende boliger i området, og byplanvedtægt 4-02 desuden tillader boliger til personer med tilknytning til områdets virksomheder.

Interne forureningskilder: De enkelte aktiviteter skal have en karakter og et omfang, så de ikke er til gene for hinanden og for omgivelserne.

Støjgrænser for virksomhedsstøj fastlægges i forhold til områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse af hensyn til den nære beliggenhed til boligområdet. Røg, lugt og støv skal generelt undgås.

Skyggevirkning: Den østligste boligblok opføres i 3-4 etager. Den vil om eftermiddagen kaste en del skygge på de to parcelhusgrunde, der støder op til lokalplanområdet mod øst. Se kortbilag 4.

Kommuneplanens rammebestemmelser giver mulighed for byggeri i 3-4 etager og udlægger området til erhverv og offentlige formål m.v.

De eksisterende boliger er en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse, og det forudsættes derfor, at de på et tidspunkt vil overgå til erhvervmæssig benyttelse og dermed bliver mindre følsomme over for skygge.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 må støjbelastning fra virksomheder målt uden-dørs i "områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)" ikke overstige:

Man-fre: 07.00-18.00: 55 dB(A)

Lørd.: 07.00-14.00: 55 dB(A)

Man-fre: 18.00-22.00: 45 dB(A)

Lørd.: 14.00-22.00: 45 dB(A)

Sønd.: 07.00-22.00: 45 dB(A)

Alledage: 22.00-07.00: 40dB(A)

Tilladelser fra andre myndigheder

Bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006

Fortidsminder: Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Høje-Taastrup Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Høje-Taastrup Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på positivt at overveje at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige for at fremme en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge bevaringsbestemmelser for de historiske fabriksbygninger.
- Sikre en sammenhængende struktur mellem de historiske bygninger med pladser og gangstrøg.
- Varetage hensynet til de bevaringsværdige bygninger ved udformning og placering af ny bebyggelse.
- Sikre indblik til de historiske bygninger fra Hovedgaden og Hedelykke Mejeri.
- Fortætte området med en attraktiv boligbebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matrikelnummer 1fd, 1qk, 1ql, 1qm, 1qn og 1qo alle Kallerupgårde, Hedehusene, samt alle matrikler, der efter den 3. november 2014 udstykkes fra disse ejendomme. Se kortbilag 2.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

1. Mindre fremstillingsvirksomheder, værksteder og faciliteter for iværksættere, med en maksimal støjbelastning svarende til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt engroshandel og indendørs oplagsvirksomhed.
2. Liberalt erhverv, kontor, privat og offentlig service, fritidsformål, klub- og hobbyaktiviteter, øvelokaler, helstudier, voksen-undervisning, forskning, madsteder, indkvartering, hotel o.l.
3. Kulturelle aktiviteter, som galleri- og udstillingsvirksomhed, koncertlokaler, teater og biograf.
4. Helårsbeboelse. De på kortbilag 3 viste byggefeltter må kun anvendes til etageboligbebyggelse. Der kan her opføres op til 6000 m² bolig.

§ 5. Udstykning

1. De eksisterende matrikler jævnfør kortbilag 2 kan ikke udstykkes yderligere. Dette er ikke til hinder for skelreguleringer af hensyn til områdets bebyggelse, udlæg af veje og friarealer m.v.
2. Den interne fordelingsvej samt evt. fælles parkeringsområder og friarealer skal udgøre en særskilt matrikel.

§ 6. Veje og stier

1. Lokalplanområdet har vejadgang for motoriseret trafik fra Hovedgaden overfor udmundingen af Brandhøjgårdsvej som vist på bilag 3.
2. Intern trafik i lokalplanområdet fordeles via en øst-vest gående akse. Vejene skal udformes, så lastbiler, flyttevogne, renovationsbiler m.v. kan vende. Se bilag 3.
3. Der skal være en kørebane ud over parkeringsarealer på mindst 5 meter. Vejarealerne skal anlægges efter gældende retningslinjerne i Vejdirektoratets vejregler.

Se "[Projekteringsvejledning for vejanlæg i byområder](#)" af 1. november 2013.

4. Der skal til alle bygninger være separat cykel- og gangsti/fortov med forbindelse til Hovedgaden. Stierne skal have en bredde på mindst 2 meter, og en udformning og belægning, der muliggør færdsel for gangbesværede og kørestole.
5. De fire bevaringsværdige bygninger forbindes med et gangstrøg.
6. Der kan etableres en offentlig cykel/gangsti gennem området i forbindelse med anlæg offentlig stiføring i tilstødende områder.

§ 7. Parkering

1. Der udlægges og anlægges parkering svarende til:
 - Boliger: 1 p-plads pr. bolig.
 - Lagerfaciliteter: 1 p-plads pr. 100 m².
 - Anden anvendelse: 1. p-plads pr. 50 m².
2. Såfremt der tinglyses bestemmelser om fællesparkering for boligerne og de øvrige funktioner, kan parkeringskravet reduceres med 25 %.
3. Parallelle parkeringspladser anlægges med en bredde på 2,5 meter og en længde på 5 meter samt plads til udbakning efter Vejdirektoratets gældende retningslinjer.
4. Der skal indrettes 3 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5,0 m) og 3 handicapparkeringspladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m) efter Vejdirektoratets gældende retningslinjer.
5. Der skal etableres cykelparkeringspladser:
 - Boliger: 3 pladser pr. bolig
 - Andet: 1 plads pr. 30 m²

Se vejledning om "[Anlæg for parkering og standsning i byer](#)" af 1. oktober 2011.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er 85 %.
2. Der kan opføres i alt 6.000 m² etageboligbebyggelse.
3. Etageboligbebyggelsen skal etableres som syd-nord gående stokke i områdets sydlige del.
4. Etageboligerne skal tilnærmelsesvist opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter med betegnelsen "NY BYGNING". Byggefelterne er beliggende 7 meter fra vejskel mod Hovedgaden.
5. Boligbebyggelsen skal opføres i 3-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 14 meter. De to vestligt beliggende boligstokke kan dog delvist opføres i 5 etager med en bygningshøjde på op til 17 meter, idet der på hver stok kan opføres et etageareal op til 500 m² som femtesal.
6. Facadehøjden på boligblokkene defineres ved, at en etage kun må have en højde på 3,2 meter.
7. Mod Hovedgaden gælder et skråt højdegrænseplan på 1:2 fra vejskel. (1: afstand, 2: bygningshøjde).
8. Ny bebyggelse i områdets nordlige del kan ikke opføres med en større bygningshøjde end 8,5 meter.
9. Mindre tekniske installationer som elevatorskakte og ventilationsanlæg kan være op til en meter over de angivne højdegrænser.

§ 9. Bevaring af bebyggelsePlanloven:

§ 15, stk. 2: I lokalplaner kan der optages bestemmelser om: pkt.

14) bevaring af eksisterende bebyggelse.

1. De fire eksisterende bygninger vist på kortbilag 3 skal bevares.
2. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.
3. Hvor bygningerne fraviger deres oprindelige udseende, skal det i forbindelse med ombygninger og ved ligeholdelse tilstræbes, at bygningerne føres tilbage til deres oprindelige udseende.
4. Tilbygning til de bevaringsværdige bygninger kan kun ske i begrænset omfang og må ikke væsentlig ændre bygningernes ydre fremtræden. Tilbygninger skal opføres med samme bygningsmæssige udtryk og materialer som de eksisterende bygninger. Mindre facadepartier i glas vil dog kunne accepteres.

§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Ny bebyggelse skal opføres i robuste og klassiske materialer i stil med de bevaringsværdige bygninger.
2. Nye bygninger i den nordlige del af området må skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger hvad angår det bygningsmæssige udtryk og materialer og farver.
3. Facader til ny bebyggelse skal fremstå i klassiske røde tegl mursten, eventuelt berappet eller påført indfarvet puds i afdæmpede røde, gule eller lyse grå nuancer.
4. Mod tag skal facademure afsluttes med gesims.
5. Til tage må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
6. Tage må ikke have udhæng på mere end 30 cm.
7. Der kan placeres solceller som en integreret del af tagfladen. Der kan ikke placeres solceller oven på selve tagfladen.
8. Vinduespartier skal udføres som hul i mur. De skal opdeles i flere fag. Døre og vinduesrammer udføres i træ eller metal.
9. Der kan opføres mindre facadepartier i glas, som f.eks. trappeopgange.
10. Bebyggelsens udformning og materialer må ikke give anledning til generende refleksioner til omgivelserne.
11. Byggeriet skal udformes med altaner, terrasser eller franske altaner til alle boliger. Altaner, terrasser m.v. skal have brystninger udført i materialer, der harmonerer med facaden så som metal eller murværk.
12. Byggeriet må ikke opføres som altangangsbyggeri eller med åbne trapper.
13. Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, aftræk m.v. skal integreres i bygningen eller afskærmes mod omgivelserne.
14. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller andet metal.
15. Der må ikke opsættes baldakiner. Ved andet end boliger kan kun opsættes markiser over facader i stue-etagen.
16. Private Tv-antennener og paraboler må ikke opsættes på facaden, men kan opsættes på bygningens tag.
17. Ikke murede småbygninger som redskabsskure, affaldsrum, cykelskure m.v. skal beklædes med brædder eller metalplader.

§ 11. Skiltning

Boligbebyggelse:

Der må ikke skiltes i boligbebyggelsen ud over almindeligt navneskilt eventuelt med profession og henvisningsskilt.

Erhvervsbebyggelse:

1. Skiltning må kun indeholde navnet på firmaet, branche og indehaver samt logo.
2. Skilte skal primært henvende sig til lokalområdet og være enkle og informative. Skiltningen må ikke være så tæt, at den får karakter af facadebeklædning.
3. Skilte må kun være indirekte belyst eller med lys i de enkelte bogstaver. Der kan opsættes neonskilte.
4. Der kan opsættes et større skilt, der kan ses fra Hovedgaden og som indeholder navet på området eller den primære aktivitet i de historiske bygninger. Skiltet må højst have et areal på 10 m². Skiltet kan udformes som enkeltbogstaver. Skiltet kan opsættes på en facade, eller som pylon ved indgangen til området.
5. Andre skilte skal placeres på stueetagens facade, ikke højere end underkant 1. sals vinduer og højst 5 meter over terræn. Der kan dog skiltes i vinduer, når højst 1/3 af vinduesarealet dækkes.
6. Skilte skal i omfang, udformning og farve tilpasses facadernes fagopdeling, vinduer, arkitektoniske elementer og det samlede gadebillede. Skilte for forskellige virksomheder skal tilpasses hinandens dimensioner.
7. Virksomheder, der ikke har facade mod stueetagen, kan opsætte skilte ved indgangen. Skiltene må ikke være mere end 40X40 cm.
8. Skilte må ikke have større dimension end 60 X 300 cm. Der kan dog tages hensyn til udformningen af logoer.
9. Der kan opsættes udhængsskilte. Skiltene skal placeres mindst 220 cm over terræn. De må ikke have større flade end 0,8 m², og de må ikke være højere end 100 cm og bredere end 125 cm.
10. Der kan i forbindelse med særudstillinger og lignende midlertidigt ophænges aflange op til 3 meter brede sejldugsbannere eller tilsvarende i hele facadens højde. Bannerne må ikke uden tilladelse være ophængt i mere end 3 uger af gangen og højst 4 gange om året.
11. Der kan foran hver af de bevaringsværdige bygninger opstilles 2 flagborge med 5 flagstænge i hver. Flagstængerne må ikke være højere end 12 meter.
12. Der må ikke opstilles klapskilte, beachflag og lignende.
13. Henvisningsskilte ved vejadgang skal være i overensstemmelse med kommunens skiltemanual, og opstilles i samarbejde med Kommunens vej- parkafdeling.
14. Skiltningen skal i øvrigt overholde retningslinjerne i kommunens [skiltevejledning](#) fra juli 1996.

§ 12. Energi

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

1. Nye, opvarmede bygninger inden for lokalplanområdet skal opfylde kravene til lavenergiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.
2. Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 13. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

1. Højest 60 % af arealet indenfor den enkelte ejendom må være bebygget eller befæstet med vandafvisende belægning. Bestemmelsen kan dog fraviges, hvis kommunen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til grundvandskvaliteten.
2. I rummet mellem de bevaringsværdige bygninger skal anlægges pladser og gangarealer, hvor der ikke må være parkeringspladser eller biltrafik. I princippet som vist på kortbilag 3.
3. Omkring adgangsvejen fra Hovedgaden, mellem Hovedgaden og de bevaringsværdige bygninger skal anlægges et torv med en bredde på ca. 30 meter jævnfør bilag 3. Pladsens åbenhed sikre kontakt imellem "Kaffesurogatfabrikken" og "Hedelykke gamle mejeri". Pladsen belægges med teglklinker, kan evt. anlægges med genbrugstegl fra de mindre bygninger der nedrives.
4. Beplantning med videre skal give mulighed for indblik til de bevaringsværdige bygninger. Pladsen skal kunne rumme forskellige beboer- og brugeraktiviteter. Der må højst udlægges 8 parkeringspladser på selve pladsen.
5. Der skal anlægges velindrettede udeopholdsarealer svarende til mindst:
 - 60 % af etagearealet til boliger
 - 20 % af etagearealet til andre formål.
 - Her af 10 % af etagearealet med et støjniveau, der overholder Miljøstyrelsens grænseværdier.
 - En forholdsmæssig andel af de fælles opholdsarealer kan indgå i beregningen af det krævede opholdsareal til den enkelte bebyggelse. Boligbebyggelsen skal dog også have nære opholdsarealer.
6. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles skrotkøretøjer og campingvogne m.m.
7. Mindre bygninger (redskabsskur, cykeloverdækning, pergola o.l. med tilknytning til områdets funktioner) kan opføres indenfor friarealer og opholdsarealer
8. Parkering mod jernbanen kan eventuelt overdækkes med en let, ubrudt tagbeklædning med en højde over omgivende terræn på højst 2,5 meter og en taghældning på højst 5 %.
9. Der må ikke i øvrigt etableres overdækkede parkeringspladser eller carporte indenfor området.
10. Der må ikke hegnes mellem interne veje og bygningers gedefacader.
11. Intern i området og mod østlige naboområder må kun hegnes med levende hegn.
12. Storskraldspladser og lignende skal dog hegnes og afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne.
13. Faste hegn mod vestlige naboområder og Hovedgaden må ikke være højere end 2 meter over omgivende terræn.
14. Støjvolde skal dækkes med lav beplantning som græs, buske, slyngplanter o.l.
15. Der må ikke uden kommunens godkendelse terrænreguleres mere end plus/minus 0,5 meter ud over støjvolde.
16. Friarealer uden fast belægning skal beplantes med græs eller anden bundbeplantning.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 må støjbelastning fra vejtrafikstøj ikke overstige 58 dB (L_{den}).

Jf. tillæg fra 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, må støjbelastning fra jernbanetrafikstøj ikke overstige 64 dB (L_{den}).

17. Træer og buske skal fortrinsvist være hjemmehørende, løvfældende arter.
18. Beplantningen må ikke have et omfang, så indsigt til de bevaringsværdige bygninger forhindres. Beplantningen skal plejes og beskæres efter almindelige gartnerfaglige principper.
19. Parkerings- og gårdarealer skal belyses med fritstående nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m. Belysning skal i øvrigt indrettes, så lysforurening undgås.

§ 14. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning, men kan, i det omfang det er foreneligt med intentionerne om etablering af et bæredygtigt byggeri, efter kommunens særlige godkendelse, opvarmes på anden måde.
2. Spildevandsafledning skal ske ved tilslutning til offentlige spildevandsledninger.
3. Afledning af regn- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Alternativ afledning, f.eks. ved nedsivning eller genbrug af gråt spildevand kan, efter kommunens særlige godkendelse, tillades i forbindelse med etablering af et miljømæssigt bæredygtigt byggeri.
4. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig vandforsyning.
5. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.
6. Ledninger skal nedgraves og fortrinsvist placeres i befæstede arealer. Ved krydsninger af beplantede arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
7. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg, bl.a. transformerstation og mobiltelefonsendemaster til lokalområdets forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse. Antenner m.v. placeres så vidt muligt på høje bygninger.

§ 15. Afskærmningsforanstaltninger

Der ikke må etableres volde eller nogen anden form for grave- og anlægsarbejde uden tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

1. Mod jernbanen etableres en støjvold eller anden støjafskærmning, evt. kombineret med et parkeringsanlæg. Afskærmningen skal have en højde på 2,5 – 3,5 meter over tilstødende terræn mod syd.
2. Mod hovedgaden kan opføres en støjskærm med en højde på op til 1,8 meter. Støjskærmen skal mod Hovedgaden fremstå som en fast konstruktion i tegl, granit, stålprofiler eller struktureret beton.
3. Der kan i øvrigt indenfor området etableres de nødvendige foranstaltninger til nedbringelse af støj fra omgivende trafik anlæg.
4. Afskærmninger må ikke fremstå som indre barrierer i området.
5. Afskærmninger skal ved deres omfang, udformning og eventuelle beplantning tilpasses områdets karakter af boligområde og kultur/fritidsområde.

§ 16. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. De i § 13, pkt. 1-4 nævnte opholdsarealer er anlagte.
3. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 14, pkt. 1-5 nævnte tekniske anlæg.
4. Den i § 15, pkt. 1 nævnte støjafskærmning er etableret.

§ 17. Grundejerforening

Indenfor lokalplanområdet kan etableres en grundejerforening med henblik på at forestå drift og vedligeholdelse af fællesveje, fælles friarealer og beplantning, pladser og parkeringsanlæg samt beplantningsbælter og andre fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

§ 18. Servitutter

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Grundejer foranlediger ugyldige og forældede servitutter aflyst fra ejendommene.

§ 19. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 4-02 vedtaget den 11. august 1972 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4.02.1.

§ 20. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, f.eks. opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som principielle. Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en vurdering af, om der i den konkrete sag er forhold, der taler for en afvigelse fra de generelle bestemmelser.

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.


Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 19. maj 2015

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

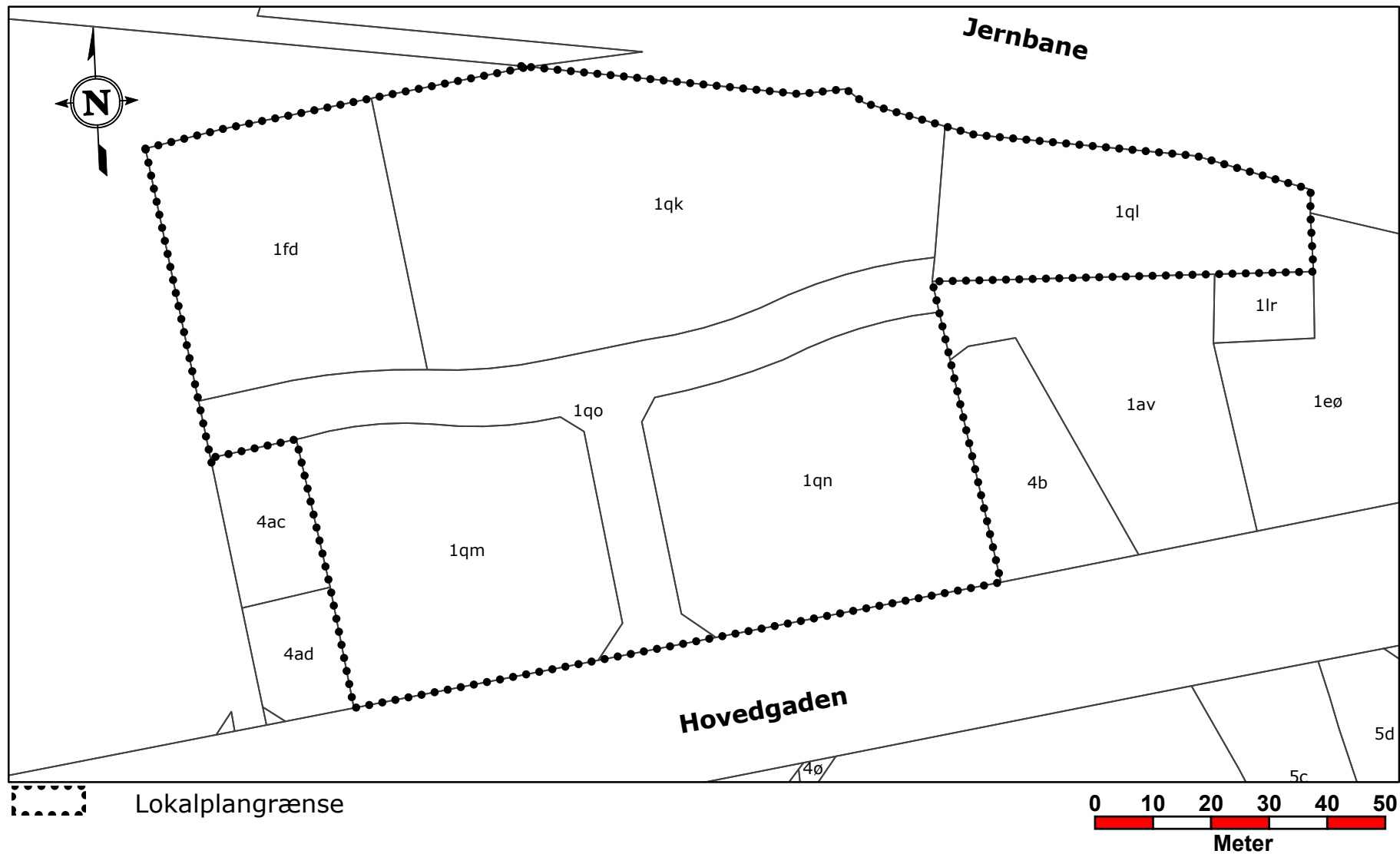


Bilag 1: oversigtskort

Hedehusene

SAG: 14/24907

Dato: 28-11-2014





Bilag 3: Situationsplanen

Hedehusene

SAG: 14/ 24907

Dato: 28-11-2014



Bilag 4: skyggediagrammet jævndøgn kl. 16:00

Hedehusene

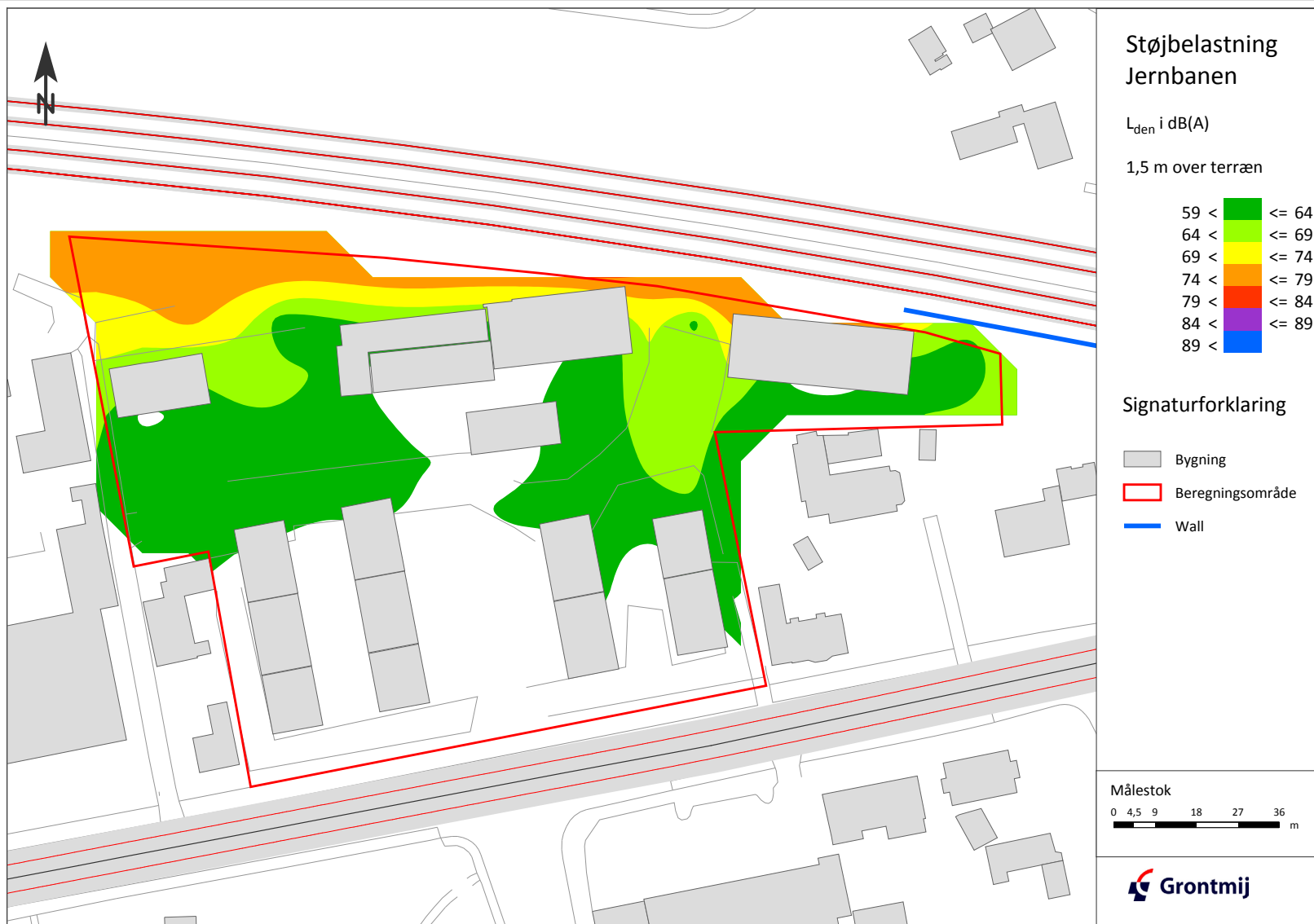


Bilag 5A: Samlet støjbidrag fra Holbækmotorvejen og Hovedgaden med 1,8 meter støjskærm mod Hovedgaden.

Hedehusene

SAG: 14/ 24907

Dato: 28-11-2014



Bilag 5B: Støjbidrag fra jernbanen med 3 meter jordvold i skel.

Hedehusene

SAG: 14/ 24907

Dato: 28-11-2014

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

