



# Lokalplan 4.06.8

Kulturhus ved Hedehushallen  
Hedehusene



**Høje-Taastrup  
Kommune**

# Høje-Taastrup Kommune

## Lokalplan 4.06.8

### Indhold:

<b>Lokalplan for Kulturhus og Hedehushallen i Hedehusene</b>	<b>1</b>
Lokalplan 4.06.8 .....	2
<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>
Indledning .....	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Områdets historie og eksisterende forhold .....	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Planloven: .....	5
Miljøvurdering af planer og programmer .....	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	7
Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
Bæredygtig udvikling.....	8
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>10</b>
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning .....	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus .....	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Udstykning .....	10
§ 6. Veje og stier .....	10
§ 7. Parkering .....	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 10 Energi .....	12
§ 11. Ubebyggede arealer .....	13
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg .....	13
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 14. Afskærmningsforan-staltninger .....	14
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan .....	14
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	15
<b>Bilag:</b>	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Delområde	

# 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 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 4.06.8 omfatter et område, der ligger mellem kirkegården til Ansgar Kirke, spejdernes hytte, boligbebyggelsen Charlotteager og jernbanen. Inden for dette område ligger i dag Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforenings Kulturhus, Hedehushallen, Tennishalen og BMX-banen.

## Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for at udarbejde lokalplan 4.06.8 er, at Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforening har ansøgt om at indrette én bolig i Kulturhuset som en gæstebolig. Plan- og Miljøudvalget har i april 2014 besluttet, at der kan indrettes én bolig i Kulturhuset, og at der skal udarbejdes ny lokalplan, der muliggør anvendelsen boligformål. Den nye lokalplan 4.06.8 erstatter den eksisterende lokalplan 4.06.7, som blev vedtaget i november 2011.

Baggrunden for udarbejdelse af den eksisterende lokalplan 4.06.7 var en henvendelse tilbage i 2010 fra Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforening, der ønskede at etablere et kulturhus i Hedehusene. Dansk Indvandre Kulturforening havde ønske om, at kulturhuset skulle indeholde bederum, møderum til forskellige kulturelle og sociale aktiviteter samt en lektiecafé.

Kulturhuset blev placeret, så det i dag ligger ud for den byakse, som skal forbinde Hedehusene med det nye byområde, Nærheden, syd for jernbanen.

Både den eksisterende og den nye lokalplanen giver mulighed for at bygge 1.500 m<sup>2</sup> til Hedehushallen, og at etablere en BMX-bane til konkurrence formål i det grønne område langs

jernbanen.

## Lokalplanens indhold

### Området og byens funktioner

Lokalplanområdet indgår i kultur- og fritidsområdet i Hedehusene, som består af møde- og forsamlingshuset Hedehuset, Ansgar Kirke med Sognegård, FDF-spejdernes hytte, Hedehushallen med tennishal.

Lokalplanområdet ligger i udkanten Hedehusene Bypark og er bindeled til bebyggelsen Charlotteager og Charlotteskolen.

Lokalplanområdet vil blive bindeled til den kommende nye bydel i Hedehusene, Nærheden. Fra lokalplanområdet går der i dag en hovedsti, der føres under jernbanen, til Nærheden.

### Anvendelse

Lokalplanen muliggør anvendelsen offentligt formål: idrætshal, tennishal og kulturhus med en bolig samt rekreativt grønt område, idrætsformål.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende Hedehushal kan udvides med 1.500 m<sup>2</sup>. Ligesom aktiviteter på den eksisterende BMX-bane kan fortsætte.

I forbindelse med områdefornyelse i Hedehusene indrettes det store parkeringsareal mellem Hedehushallen og kulturhuset til street-games, basket, volleyball og klatrevæg, når arealet ikke anvendes til parkering i dagtimerne.

### Kulturhusets udseende og omfang

Kulturhuset fremstår med et nutidigt kubisk udtryk, der tager afsæt i et internationalt bygningsudtryk og ikke i et regionalt bygningsudtryk. Kulturhusets facader er glatte, næsten hvide murstens- eller beton facader eller af aluminiumskassetter med en mat overflade i en hvid til hvidgrå farve eller lys sandfarve.

Kulturhuset opføres i to etager og udgør i grundplanet ca. 600 m<sup>2</sup> og med et bruttoetageareal på 950 m<sup>2</sup>.

### Stiarealer

Den østvest gående hovedsti, der har sit udspring ved Hedehusene Station, går langs banen, passerer tennishallen og Hedehushallen, videre syd om kulturhuset og videre langs de grønne områder. Tværgående stier forbindes til den østvestgående sti, eksempelvis den sti, der føres under jernbanen til det nye byområde Nærheden, og den sti, der føres under Charlotttegårdsvej til det store boligområde, Charlotteager.

### Ankomstarealer og udendørs opholdsarealer

Ankomst til kulturhuset sker fra vest. Her er der en forplads, hvor man kan samles før og efter fredagsbønnen. Ligeledes er der et udendørs opholdsareal til caféen.

Kulturhuset indgår i den byakse, som er en del af områdefornyelsen af Hedehusene, som omfatter arealet omkring Stationsforpladsen og bymidten, Hedehusene Bypark med Hedehuset og den aktive legeplads på parkeringsarealet foran Hedehushallen. Denne byakse i den nye grønne sti, kaldet loopet, som skal forbinde den nye bydel syd for banen, Nærheden med Hedehusene.

### **Tilgængelighed**

De udendørs områder skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser i umiddelbar nærhed til indgangspartier. Adgangsstier og adgangsgivende områder skal udformes med belægninger 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.

### **Skiltning**

Der kan skiltes med navn og logo i forbindelse med indgangspartiet på den enkelte bygning, ligesom der ved tilkørsel fra offentlig vej kan opsættes henvisningsskilte til de enkelte bygninger.

### **Belysning**

Bebyggelsernes indgangspartier kan belyses direkte eller indirekte, men selve bebyggelsen kan ikke belyses. Ligeledes kan henvisningsskilte til de enkelte bebyggelser belyses.

### **Parkering**

Parkeringskravet til kulturhuset er 30 parkeringspladser på eget grundareal. Er der ved særlige begivenheder i kulturhuset behov for yderligere parkeringspladser, anvendes parkeringsarealet nord for Hedehushallen, der rummer 130 parkeringspladser.

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

### **Energi**

Det er kommunens mål som klimakommune, at nedbringe energiforbruget og CO2 udledninger, derfor ser kommunen gerne, at byggeri opføres som lavenergi. -Nyt byggeri skal samtidig som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### **Områdets historie og eksisterende forhold**

Området var indtil Hedehushallen blev opført i begyndelsen af 1970-erne dyrket agerjord. I 1970-erne blev tennis- og sportshallen opført, og samtidigt blev boligbebyggelsen Charlotteager og Charlotteskolen, som ligger nordøst for lokalplanområdet, opført.

Inden for lokalplanområdet ligger i dag Hedehushallen og tennishallen samt et stort grønt område, hvor der er boldbaner til Charlotteskolen samt en BMX-bane til brug for nationale konkurrencer. I området går der hovedstier for gående og cyklende, der forbinder de store boligområder i den østlige del af Hedehusene med Stationen og Hovedgadens butikker.

### **Forhold til anden planlægning Planloven:**

### **Kommuneplan 2014**

Lokalplanområdet ligger inden for område 3710 i

§ 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 ibrugtagen 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.

Kommuneplan 2014. Område 3710 kaldet Hedehushallen anvendes til offentligt formål: idrætshal, kulturhus og rekreativt område til idrætsanlæg. Område 3710 er ikke stationsnært og området er ikke udlagt til detailhandel.

Der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2014, der muliggør anvendelsen boligformål.

#### **Lokalplan 4.06.7**

Området er omfattet af lokalplan 4.06.7.

#### **Ledningsinformation**

I lokalplanens nordlige del er der placeret to hovedledninger, en regnvandsledning med en diameter på 900 mm og en spildevandsledning med en diameter på 200 mm. Deklarationszonen for disse ledninger er 6 meter.

Inden for lokalplanområdet er der placeret et 10 kV og 0,4 kV jordkabelanlæg. Inden anlægsarbejder påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos ledningsejer.

#### **Sektorplaner**

Lokalplanområdet ligger i et område, der skal varmforsynes med fjernvarme.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter gældende spildevandsplan.

#### **Kirkebeskyttelseslinje**

En del af området er omfattet af en kirkebeskyttelseslinje, som Ansgar Kirke afkaster. Kirkebeskyttelseslinjen er en 300 meter beskyttelseszone, som måles fra Ansgar Kirke til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse med en højde over 8,50 meter, som virker skæmmende på kirken. Jf. lov om naturbeskyttelse, § 19, lov nr. 884 af 18. august 2004.

En del af kulturhuset ligger inden for den 300 meter brede beskyttelseszone for Ansgar Kirke. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse højere end 8,50 meter.

#### **Zoneforhold**

Området ligger i byzone.

#### **Drikkevand**

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, OSD-område.

Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til almen vandforsyning og i et område, hvor det beskyttende lerlag er på mellem 5-15 meter. Området er beliggende inden for både et nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og et generelt indsatsområde (IO).

Arealet anvendes i dag til offentligt formål, idrætshal og kulturhus, og skal fremover anvendes til det samme samt

boligformål, idet der etableres én bolig til kulturhuset.

Da ejendommen ligger i et område med forholdsvis god geologisk beskyttelse og uden for indvindingsområder til almen vandforsyning, og at der ikke er tale om en væsentlig ændring af arealanvendelsen, nyudlæg eller byudvikling, kan det godtgøres, at vandplanernes retningslinje 40 og 41 er overholdt.

### **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.*

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i miljøvurderingsloven. Planen skal derfor miljøvurderes, hvis kommunen vurderer, at den kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en screening af planen for at afgøre, om der skal gennemføres miljøvurdering. Konklusionen på screeningen er, at planen ikke giver anledning til, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering for at gennemføre lokalplanen. Det begrundes med, at lokalplanen omfatter et mindre område, der allerede i dag er bebygget, og at intensiveringen af området ikke vil påvirke områdets infrastruktur i nævneværdig grad, og derfor ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har derfor vedtaget, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

### **Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik**

#### **Byfunktioner**

Adgangsvejen til kulturhuset er den samme som til Hedehushallen, som går fra Hovedgaden via Storer og Charlotteager. Fra Hovedgaden er der busforbindelse til Taastrup og Roskilde.

Kulturhuset ligger ca. 800 meter fra Hedehusene Station, når stisystemet langs jernbanen vælges og ca. 1,2 km, hvis man går via Hovedgaden.

I Hedehusene er fritids- og kulturaktiviteterne samlet omkring byens grønne parkområder. Kulturhuset ligger i et område med fritids- og kulturaktiviteter som Hedehushallen, FDF-spejderhytte, forsamlings- og mødestedet Hedehuset med dets parkareal og Ansgar Kirke med tilhørende Sognegård.

Kulturhusets nærmeste nabo er boligbebyggelsen Charlotteager, som der er en niveaufri gang- og cykelsti til under Charlotttegårdsvej.

#### **Støj fra jernbane**

Lokalplanområdet er udsat for støj fra jernbanetrafikken, hvor alle tog, både person- og godstog mellem Øst- og Vestdanmark passerer. Der passerede i 2007 ifølge Trafikstyrelsen 194 tog pr. døgn ud for 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.

## **Støj – Myndighedskrav**

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner" anføres det, at der i situationer, hvor der planlægges institutioner, skoler og andre undervisningsbygninger, børnehaver og boliger i støjbelastede områder, skal der sikres, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til ovennævnte forskellige institutioner har et støjbidrag fra togtrafikken,  $L_{den}$  lavere end 64 dB. Denne værdi skal udtrykkes i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes. Derudover skal facaderne udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer  $L_{den}$  over 33 dB med lukkede vinduer, jf. Bygningsreglement 2010. Miljøstyrelsen anfører endvidere, at togstøjens bidrag indendørs i institutioners opholdsrum med åbne vinduer ikke må overstige  $L_{den}$  52 dB.

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Fortidsminder**

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et anlægsarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal.

Det må tilrådes, at der udføres en arkæologisk undersøgelse af arealet i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

### **Jordforurening**

Inden for lokalområdet er der registreret en jordforurening på vidensniveau 1. Jordforureningen er registreret på matr. 8 cn Baldersbrønne by, Hedehusene, vest for Hedehushallen. Bygge- og anlægsvirksomhed på en ejendom med kortlagte jordforureninger kræver tilladelse fra miljømyndigheden, jf. jordforureningslovens § 8. Ændret arealanvendelse og/eller grave- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver tilladelse fra miljømyndigheden, jf. jordforureningslovens § 8.

### **Naturbeskyttelse**

Områdets beliggenhed og nuværende anvendelse som et klippet græsareal og parkeringsareal gør det ikke sandsynligt, at der er levesteder eller fourageringspladser for beskyttede dyr- og plantearter. Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til beskyttede naturtyper, og der er ikke registreret fund af beskyttede dyr- og plantearter.

## **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 give mulighed for at etablere én bolig i det eksisterende kulturhus på Charlotttegårdsvej 6 i Hedehusene.

Lokalplan 4.06.8 viderefører de samme formål, som lokalplan 4.06.7 indeholdt, at fastlægge bestemmelser for en offentlig/almen institution, et kulturhus, der indeholder møde- og forsamlingshus, herunder et bederum samt fritids- og idrætsformål.

## § 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 8cn og 8ee samt dele af matr. 8a og 7000u, alle Baldersbrønde by Hedehusene og matr. nr. 2lx samt del af matr. nr. 2ct, begge Kallerupgårde by, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter alle parceller, der efter den 27.10.2014 udstykkes fra disse ejendomme.

## § 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet opdeles i område A, B, C og D. Området ligger 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.*

### Område A

Område A skal anvendes af foreninger af offentlig/almen karakter, der udøver kulturelle og sociale funktioner som et kulturhus.

Der kan etableres én bolig inden for område A.

### Område B

Område B anvendes til offentligt formål, idrætshal.

### Område C

Område C anvendes til rekreativt formål, grønt område til idrætsanlæg, herunder en BMX-bane.

### Område D

Område D anvendes til offentlig parkering til Hedehushallen og Tennishallen.

## § 5. Udstykning

Grunde kan ikke udstykkes mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

## § 6. Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet er fra Charlotttegårdsvej.

Vejadgang til matr. 8ee er via matr. nr. 8cn, parkeringsarealet til Hedehushallen.

En del af den østvest gående sti inden for område D omlægges og føres nord for Hedehushallen og syd for kulturhuset til område C.

## § 7. Parkering

### **Bilparkering:**

Der skal anlægges 30 parkeringspladser inden for område A nord og øst for bebyggelsen.

Af de 30 parkeringspladser skal mindst 2 pladser være handicapparkeringspladser til almindelige biler på 3,50 x 5 meter.

Der skal anlægges mindst 130 parkeringspladser inden for område D.

Heraf skal mindst 2 pladser være handicapparkeringspladser til almindelige biler på 3,50 x 5 meter og 2 pladser til kassebiler på 4,50 x 8 meter.

Der skal inden for område D anlægges 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m<sup>2</sup> i forbindelse med udbygning af Hedehushallen.

### **Cykelparkering:**

Der skal anlægges 30 cykelparkeringspladser inden for område A.

Der skal anlægges 60 cykelparkeringspladser inden for område D til brugerne af idrætshallerne.

## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

### **Område A**

Inden for område A kan der max opføres en bygning på 600 m<sup>2</sup> i grundplan og i alt 950 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bebyggelsen kan max opføres i en højde af 8,50 meter.

Der kan opføres et udhus til bebyggelsen på højst 20 m<sup>2</sup>.

### **Område B**

Inden for område B kan der bygges yderligere 1.500 m<sup>2</sup> til den eksisterende Hedehushal.

### **Område C og D**

Inden for område C og D kan der ikke bebygges.

Til BMX-banen i område C kan der opføres et dommertårn og en lignende bygning, der er nødvendige til afholdelse af konkurrencer.

## § 9. Bebyggelsens udseende

### **Område A**

Bygningen skal fremstå som en helhed.

Bygningen skal have samme facadehøjde.

Ydermure kan fremstå i;

- blank mur i en lys gul mursten,
- tyndpudset mur i en hvid til hvidgrå farve eller lys

sandfarvet,

- fiberbeton i en lys sandfarve eller
- en glatstøbt beton i hvidgrå til lys grå farve.

Alternativt kan ydervæggene beklædes med aluminiumskassetter med en mat ikke reflekterende overflade i en hvid til hvidgrå farve eller i en lys sandfarve.

Facaderne skal alle have samme farve.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal og detaljeres, så karme, rammer og sprosser fremtræder spinkle.

Vinduesglas skal fremstå uden toning eller spejlende virkning.

Bygningens gesims, overgang mellem facade og tag, skal være af samme materiale og have samme udformning på alle facader.

Inddækninger, tagrender og nedløb skal udføres i metal.

Bygningen skal opføres med fladt tag med en hældning på højst 10 grader.

Tagdækningsmaterialet skal være af metal eller tagpap.

Udhuset kan opføres i samme materialer som kulturhuset eller i en vandret bræddebeklædning og have samme farve som hovedbygningen eller males i en gråsort eller mørkrød farve.

## **Område B**

Tilbygning til Hedehushallen skal fremstå i blank mur eller tyndpudset murværk eller glatstøbt beton eller af en beklædning af aluminiumskassetter med en mat ikke reflekterende overflade.

## **Skiltning**

Der kan ved indgangspartiet til de enkelte bygninger skiltes med navnet på bygningen og opsættes et logo. Skiltningen skal bestå af enkelt bogstaver, som højst må have en højde på 0,40 meter.

Der må på terrænen ved tilkørsel fra offentlig vej opsættes henvisningsskilt med en længde på 1,20 meter og i en højde på 1 meter. Eller henvisningsskiltet kan udformes som en pylon med en højde på max 2 meter og bredde på max 0,50 meter.

## **§ 10 Energi**

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

Fremtidigt byggeri skal som minimum overholde energibestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 11. Ubebyggede arealer

### Område A

Inden for område A skal der etableres et sammenhængende fri- og opholdsareal, der minimum skal udgøre 100 % af bebyggelsens bruttoetageareal.

Af fri- og opholdsarealet skal mindst 200 m<sup>2</sup> udgøre en forplads i tilknytning til indgangen til kulturhusets bederum. Forpladsen skal placeres mod vest.

Der må kun anvendes levende hegn mod naboskel. Det levende hegn skal være løvfældende plantearter.

Opsættes der faste hegn som afskærmning inde på grunden, skal disse placeres mindst 1,50 meter fra skel, og skal ud mod naboarealerne være dækket af slyngplanter.

De indre faste hegn inden for område A må max have en højde på 2,50 meter.

### Område B

Langs med Hedehushallens nordfacade og den østvest gående sti plantes der en række rønnebærtræer.

### Område C

Inden for område C kan der etableres en BMX-bane. Der kan foretages terrænregulering inden for baneområdet.

### Område D

Inden for område D, parkeringsarealet, kan der på asfaltbelægningen etableres klatrevæg o.l. samt boldbaner til street-basket og street-volley.

### Belysning

Belysning af parkeringsarealer (område A og D) skal være Københavner armatur på rørmast med en højde på max 6 meter.

Alene indgangspartier til bebyggelser inden for lokalplanområdet kan belyses og ikke selve bebyggelserne.

## § 12. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelse skal tilsluttes:

- kollektiv varmforsyning
- almen vandforsyning og kloakering

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

Opsættes der parabolantenne over 1 meter i diameter, må toppunktet ikke placeres højere end 1,50 meter over terræn. Parabolantenner må ikke være synlige fra de tilstødende naboområder eller fra sti- og vejareal.

Inden for område A og D er der placeret hovedledning for regnvand og spildevand. Der må ikke placeres bebyggelse oven på ledningerne. Oplysning om placering af disse ledninger søges hos Høje-Taastrup Kommunes kloakvæsen inden anlægsarbejder påbegyndes.

## § 13. Forudsætninger for

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende er

## ibrugtagen af ny bebyggelse

gennemført:

- 30 parkeringspladser og cykelparkering er anlagt eller tilvejebragt inden for område A, jf. § 7.
- opholdsarealer inden for område A er etableret, jf. § 10.
- tilslutning til kollektiv varmforsyning samt tilslutning til vandforsyning og kloakering er sket, jf. 12.
- affalds- og containerplads er etableret, jf. § 12, og at
- der foreligger dokumentation for, at bebyggelsen overholder miljølovgivningens krav til støj omhandlende institutioner, undervisningsbygninger og bolig, jf § 14

## § 14. Afskærmningsforanstaltninger

Områder for institutioner, undervisningsbygninger o.l. op til eksisterende jernbaneanlæg skal afskærmes, så støjbelastningen ikke overstiger 64 LDEN dB for udeopholdsarealer og 33 LDEN dB i selve bygningen, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". Korrektion af Miljøstyrelsens vejledning vil være gældende ved senere ombygninger og tilbygninger inden for lokalplanområdet.

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse forelægge dokumentation for, at togstøjsbelastningen ikke overstiger ovenfor nævnte værdier.

## § 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan 4.06.7, vedtaget den 15. november 2011, ophæves.

## § 18. Lokalplanens retsvirkninger

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

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang*

*Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af*

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

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

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

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

**3.** I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

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

*bebyggelsen.*

*Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.*

### **Vedtagelsespåtegning**

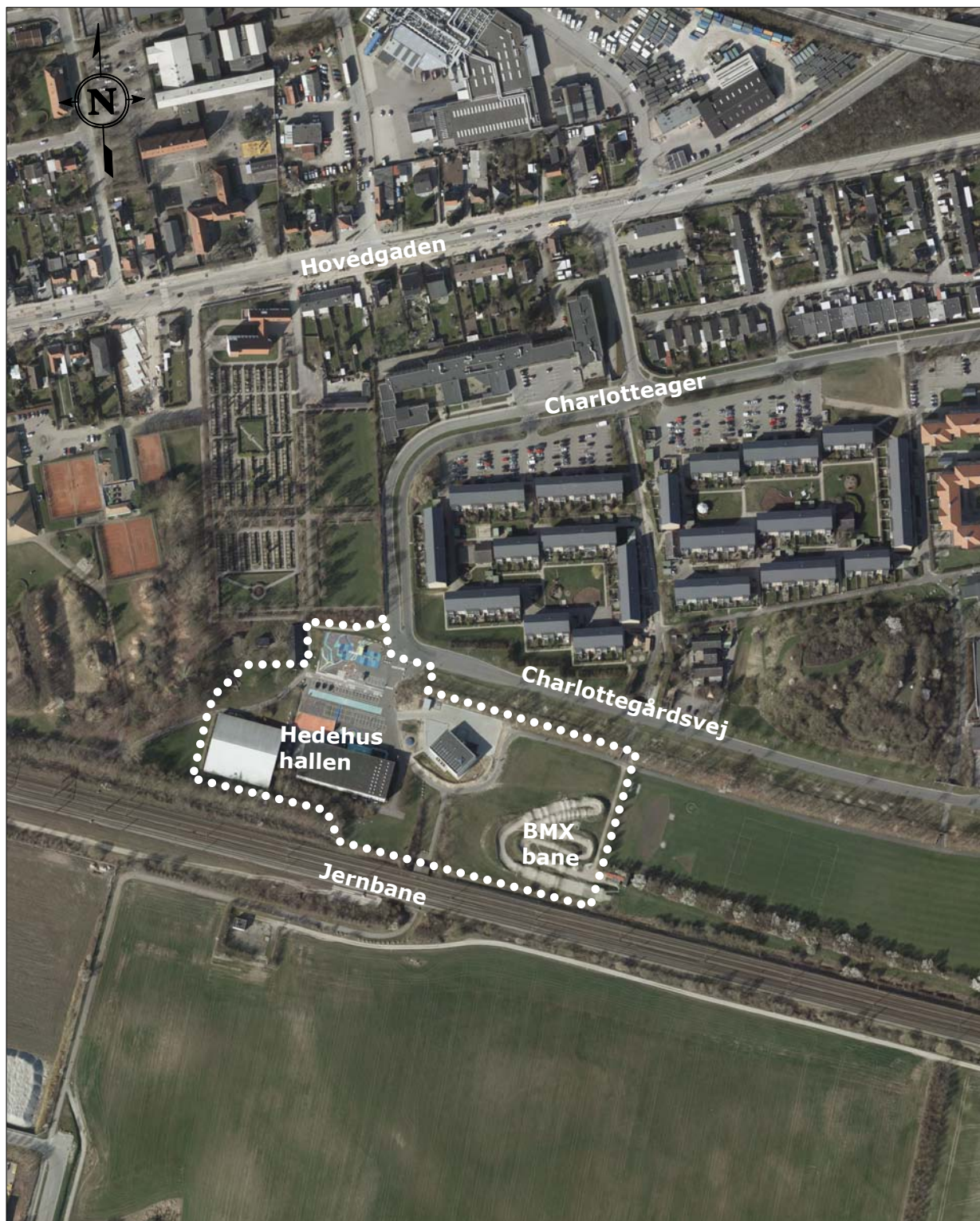
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. april 2015.

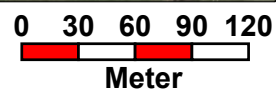
Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



Lokalplangrænse



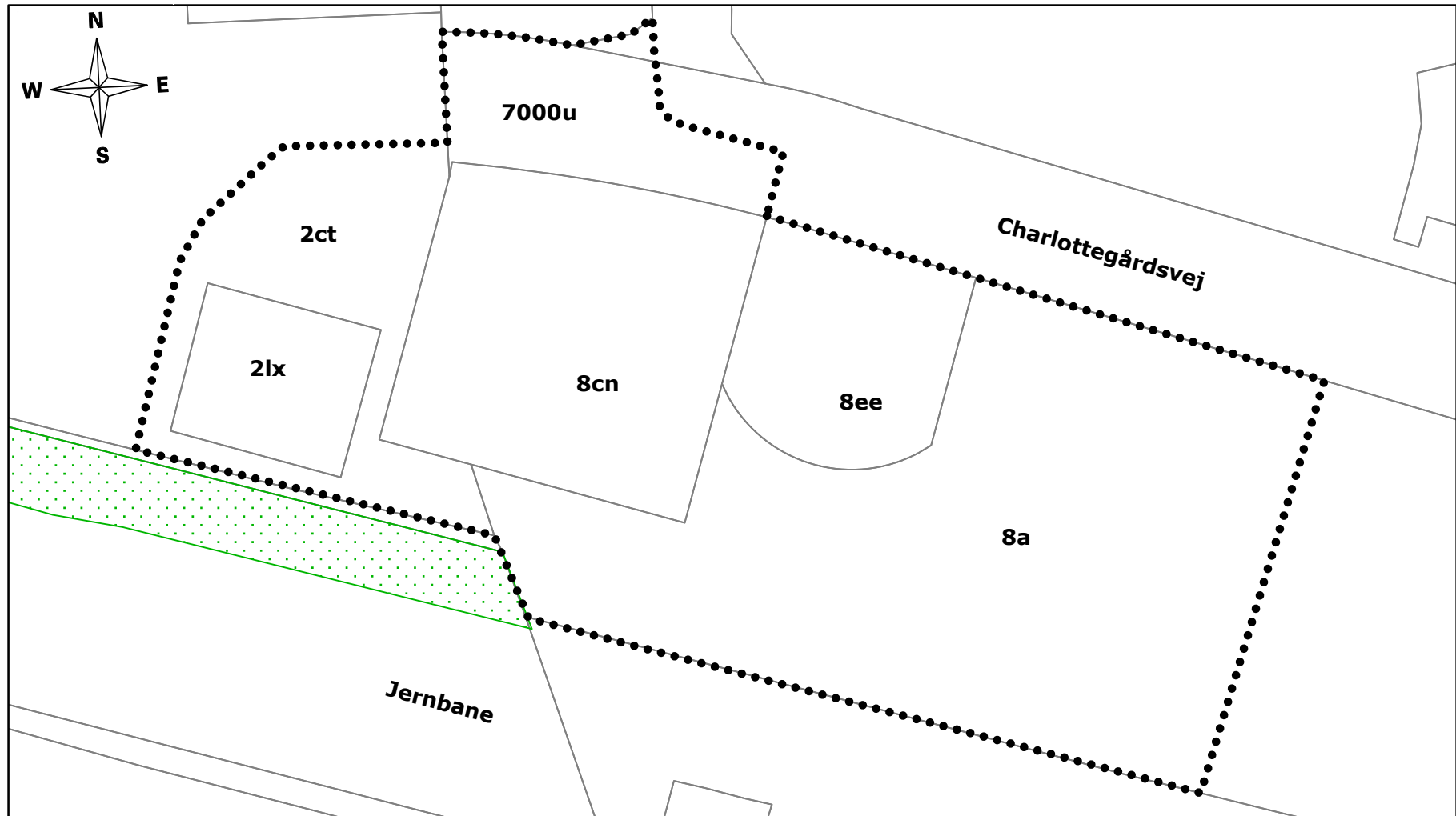
## Bilag 1: Oversigtskort



## Hedehusene

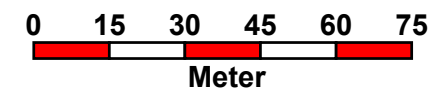
SAG: 14/13649

Dato: 27-10-2014

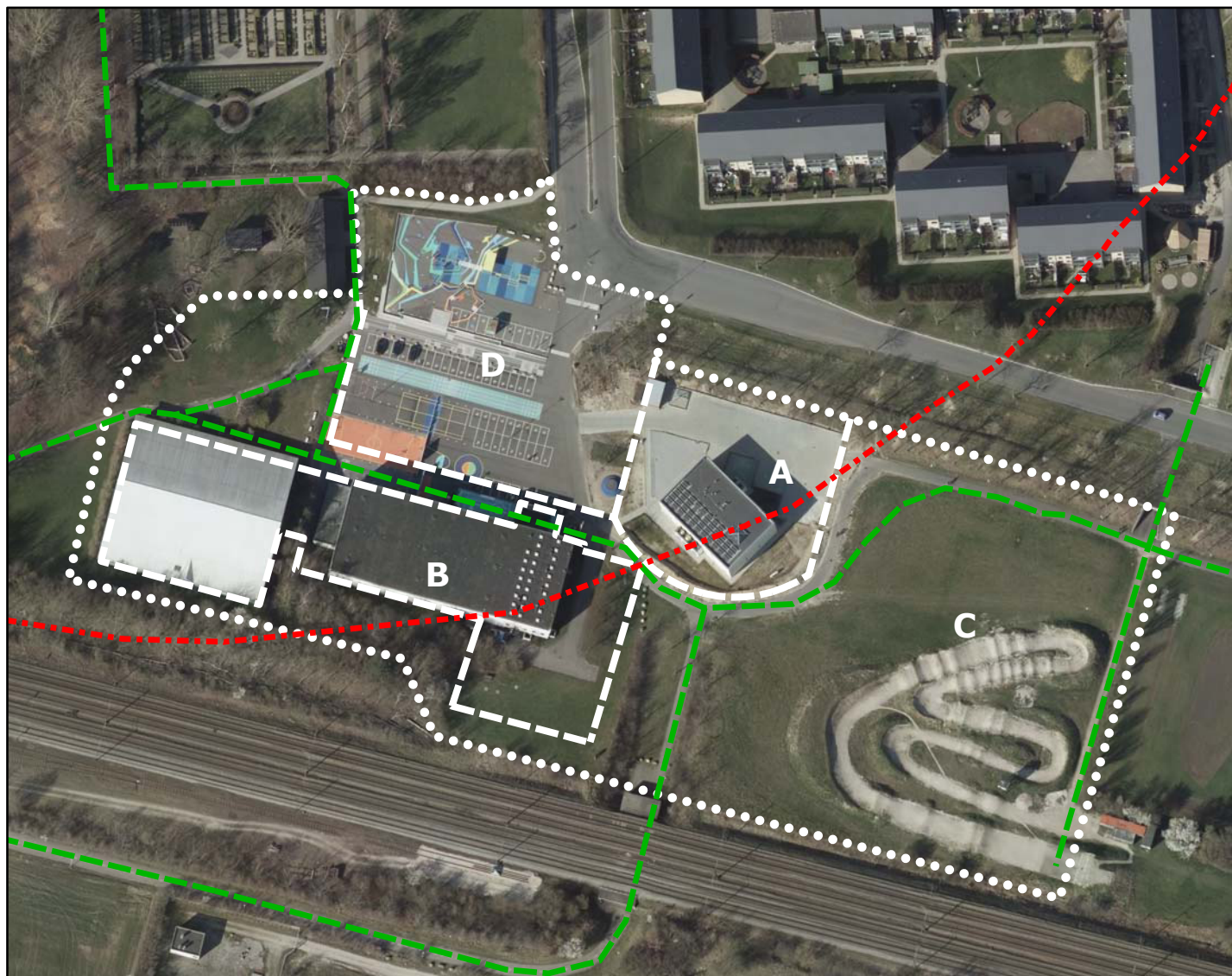








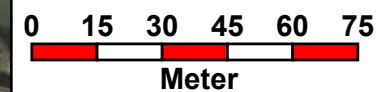
Legend:  Lokalplangrænse  Fredskov



# Lokalplan 4.06.8



-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Kirkebyggelinjer
-  Stiforbindelser
  
- A** Kulturhus
- B** Idrætshald
- C** Grønt område
- D** Parkering



## Bilag 3: Delområder

SAG: 14/13649

## Hedehusene

Dato: 27-10-2014

**Forslag til lokalplan  
for Høje-Taastrup Kommune**

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

