



Skolebakken

Enggårdsvej

Havtornvej

Guldsmestræde

Sejlberg Alle

Kongelysvej

Hedesøvej



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 4.42.10

FOR BOLIGER VED GULDSMEDESTRÆDE  
I NÆRHEDEN

AUGUST 2019



# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning .....	9
Tilladelser efter anden lovgivning .....	11
Bestemmelser .....	12
§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område og zonestatus .....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
§ 4. Udstykning.....	12
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 8. Ubebyggede arealer .....	14
§ 9. Terræn .....	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ...	16
§ 11. Retsvirkninger .....	17

Kortbilag 1 – Eksisterende forhold

Kortbilag 3 – Bebyggelse og vejadgang

Kortbilag 4 – Illustrationsplan

## Forord

---

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 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, 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.

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

## 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.

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper. Lokalplanområdet er placeret i stationskvarteret. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 100 %. Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og ca. 8.000 indbyggere.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5.140 m<sup>2</sup>. Området ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusenes station.

Området afgrænses af Sejlbjerg Allé, Havtornvej, Guldmedestrædet og et rekreativt grønt parkstrøg, kaldet "Loopet", der binder bydelen Nærheden sammen med det eksisterende Hedehusene. Parkstrøget strækker sig fra Hedehusene Station i vest til tunnelen under banen i øst. I parkstrøget løber en hovedsti for cyklister og gående og har en grøn karakter med områder til aktiviteter som leg, idræt og ophold. Nord for lokalplanområdet, som en del af parkstrøget er der placeret en byhave med et udekøkken til Nærhedens beboere og naboer fra Hedehusene.



Området er ubebygget og jorden har førhen været brugt til landbrug. Terrænet inden for området skråner fra den nordlige del mod parkstrøget, hvor der er et terrænspring på ca. 4 meter.



Facadematerialer.

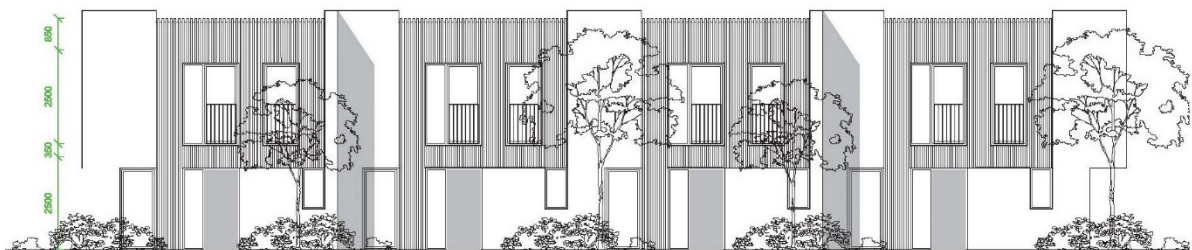
## Formål og indhold

Formålet med lokalplan 4.42.10 er at sikre områdets udvikling til boligbebyggelse med et udbud af rækkehuse og etageboliger. Herudover at sikre disponering af området med parkering, adgangsforhold og fælles opholdsarealer til boligerne.

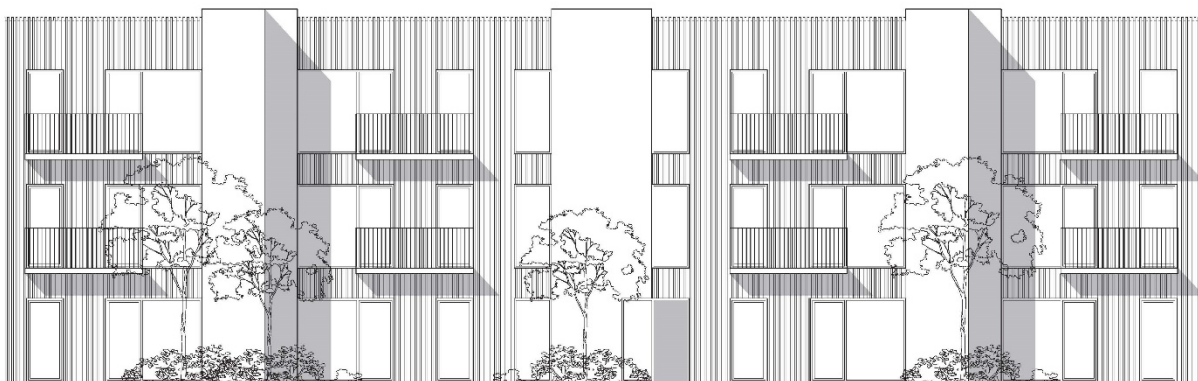
## Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse med etageboliger i 3 etager langs Havtornvej og rækkehuse i 2 etager i de bagvedliggende rækker. Bebyggelsens omfang fastsættes ved en udpegning af områder til boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Facader skal opføres med grålige teglsten og trælameller.

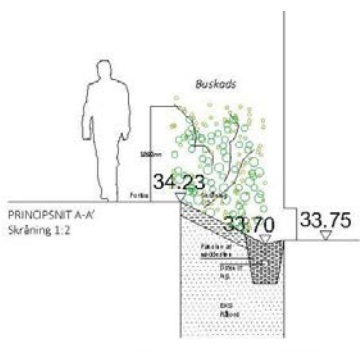
Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligtyper i bydelen Nærheden. Der muliggøres 18 etageboliger og 21 rækkehuse.



Principiel udformning af rækkehusbebyggelse.



Principliel udformning af etagebebyggelse.



Principsnit for skråningen fra fortovet ved Sejlbjerg Allé ind til lokalplanområdet.

### Opholdsarealer og terræn

I tilknytning til boligerne sikres der fælles opholdsarealer som indrettes til leg, ophold og køkkenhave. De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne med varieret beplantning.

Terrænet stiger ca. tre meter fra parkstrøget i sydøst til mødet med byen i nordvest og bearbejdes, så der skabes mindre terrasser i opholdsarealet.

### Håndtering af regnvand

I det omfang det er muligt, skal regnvand forsinkes og nedsives i området ved hjælp af regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger. Disse skal beplantes eller indrettes til andre funktioner såsom leg eller ophold.

Anlæggene skal have en udformning, der sikrer, at de kan kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i Nærheden.

### Parkering og stier

Lokalplanen fastlægger stiforløb gennem området, der sikrer god tilgængelighed. Boligerne placeres i 4 rækker på plateauer, der indordner sig terrænets naturlige fald. Plateauerne sikrer niveaufri adgang langs husenes facader fra Guldsmedestræde.

Der skal i henhold til rammelokalplan 4.42 for Nærheden anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og 2 handicapparkeringspladser. Parkering til boligerne skal primært ske i et parkeringshus, der etableres nord for lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet muliggøres der plads til ca. 9 parkeringspladser og 2 handicapparkeringspladser langs Guldsmedestrædet. Parkeringspladserne afskærms af et grønt bælte i form af frugttræer, høje enggræsser og buskads.

### Miljøforhold

#### Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 1225 af 25.



oktober 2018) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 4.42 for hele bydelen Nærheden, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

### **Trafikstøj**

Området er belastet af trafikstøj fra Sejlbjerg Allé, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i boligområder.

Støjrante facader udformes således, at de indendørs støjgrænseværdier overholdes ved hjælp af særlige facade- og vinduesløsninger. Der kan anvendes mekanisk ventilation, hvis der i den enkelte lejlighed kan åbnes et vindue ud til en stille facade.

### **Forurening**

Der er ingen forureningskortlagte arealer inden for området.

### **Afvanding ved skybrud**

I tilfælde af skybrud bliver regnvandet ledt ud til parkstrøget og kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i Nærheden.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret større problemer med oversvømmelse.

### **International naturbeskyttelse**

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura2000-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 natura2000-område. Nærmeste natura200-område er Sengeløse/Vasby-mose, der ligger 5 km mod nordøst.

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura2000-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.

Lokalplanområdet grænser op til et naturområde, hvor der er registreret yngleforekomster af spidssnudet frø og tidligere også stor vandsalamander. Begge arter fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv, som kommunen har en særlig forpligtelse til at beskytte.

I forbindelse med rammelokalplanen for hele Nærheden er der lavet en række tiltag, der skal sikre den økologiske funktionalitet i området. For at minimere påvirkningen på paddebestanden er der lavet en række afværgeforanstaltninger såsom anlæg af nye søer og lavbundsområder og etablering af paddehegn. Bebyggelsen i lokalplanområdet vil ikke påvirke søen med skyggeeffekter.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at bestanden af padder ikke vil blive påvirket negativt af lokalplanens gennemførelse på grund af en række afværgeforanstaltninger.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.



# Forhold til anden planlægning

---

## Overordnet planlægning

### Fingerplanen 2017

Fingerplan 2017 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

### Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

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".

### Kommuneplan 2014

I Kommuneplan 2014 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde nr. 3861, som fastsætter området til blandet bolig og erhverv. Der må højst opføres bebyggelse i 6 etager. Parkeringsnormen er fastsat til 1 bilparkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens detailhandelsrammer.

### 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.

## **Lokalplaner i området**

### **Lokalplan 4.42**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele bydelen Nærheden. Lokalplan 4.42 fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse samt placering og udformning af veje.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Høje-Taastrup Kommunes Spildevandsplan 2017. Det betyder, at der er krav om at alt spildevand ledes til Renseanlæg Avedøre, mens regnvand så vidt muligt skal håndteres lokalt. Hvor det ikke er muligt med nedsivning ledes regnvandet til Sejlbjerg Mose via en regnvandsledning.

### **Vandforsyningsplan**

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

### **Varmeplanlægning**

Høje-Taastrup Fjernvarme forsyner hele bydelen Nærheden med lavtemperatur fjernvarme.

## Tilladelser efter anden lovgivning

---

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

### **Affald**

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Affaldshåndtering sker som en fælles løsning med en affaldsstation ved Guldsmedestræde med 7 fraktioner og en mindre affaldsstation med 2 fraktioner ved Havtornvej. Begge affaldsstationer er placeret uden for lokalplanområdet.

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

### **Museumsloven**

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang der berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### **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.



I henhold til Lov om Planlægning (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Formål

Lokalplanen formål at sikre:

- at der inden for lokalplanområdet kan opføres et varieret boligudbud gennem regulering af boligtyper.
- at fastlægge fremtræden, omfang og placering af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

1pf Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 7. maj 2019 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Byggefelt A

Byggefelt A må kun anvendes til helårsboliger i form af etagebebyggelse.

### 3.2 Byggefelt B

Byggefelt B må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehusbebyggelse.

### 3.3 Fællesarealer

Inden for lokalplanområdet skal der desuden være tilhørende fælles parkeringsarealer og fælles og private opholdsarealer.

Der må opstilles antennemaster.

## § 4. Udstykning

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

## § 5. Vej, sti og parkeringsforhold

### 5.1 Veje og stier

Der skal etableres stiforløb igennem området i princippet, som vist på kortbilag 3.

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

Der må ikke anlægges veje for biler igennem området.

## 5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der etableres herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 X 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

## 5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig (bruttoetageareal)

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne og må kun overdækkes med åben begrønnet konstruktion.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2 og som angivet i det følgende.

Dog kan der etableres legehuse eller mindre overdækninger til rekreative formål uden for byggefeltene. Skure kan også etableres uden for byggefeltene som angivet i det følgende.

### 6.2 Etagebebyggelse - byggefelt A

Bebyggelsen i byggefelt A må kun opføres som etagebebyggelse i 3 etager.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 10 meter over terræn.

Bygningsdybder må ikke overstige 10 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 80 m<sup>2</sup>.

Der kan opføres et fælles skur i tilknytning til etagebebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 3.

### 6.3 Rækkehusbebyggelse - byggefelt B

Bebyggelse i byggefelt B må kun opføres som rækkehusbebyggelse i maksimalt 2 etager.

Højden på overkant til murkrone må ikke overstige 7 meter.

Bygningsdybder må ikke overstige 9,5 meter.

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

Boliger skal have en størrelse på minimum 110 m<sup>2</sup>.

Der skal opføres et skur pr. rækkehus på mindst 3 m<sup>2</sup> med en højde på højst 2,5 meter, i princippet som vist på kortbilag 3.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **7.1 Facader**

Bebyggelsen skal have variation i facaderne ved markering af indgangsparter og fremskudte eller tilbagetrukne partier.

Facader i byggefelt A og B skal fremstå i teglsten i grålige nuancer og trælameller i en lys, naturlig farve.

Vinduer og døre skal udføres med udvendige overflader i træ eller aluminium i en mørk nuance.

### **7.2 Tage**

Tagflader skal være flade og skal udføres med tagpap i sorte eller grå farver eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

### **7.3 Altaner og altangange**

Alle boliger skal have en altan eller en terrasse i tilknytning til boligen. Altaner må være indeliggende og må maksimalt gå 1,6 meter ud fra facaden. Der må ikke etableres altangange på ny bebyggelse.

Værn om altaner skal fremstå ensartet i overfladebehandlet metal i matte farver, eventuelt i kombination med lyst træ som facaderne eller glas.

### **7.4 Skure**

Skure skal fremstå ens og opføres med fibercementplader eller træ i farverne mørkegrå eller sort eller som ubehandlet træ. Tagflader på skure skal være i sort tagpap eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

### **7.5 Tekniske anlæg**

Tekniske anlæg og installationer skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af den enkelte bebyggelse og må højst gå 2 meter over tag.

Solenergianlæg må kun placeres på øverste tag under forudsætning af, at de placeres 1 meter fra facadelinjen og har en højde på højst 1 meter over tag.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **8.1 Fælles opholdsarealer**

Der skal anlægges sammenhængende fælles opholdsarealer efter en samlet plan svarende til mindst 30 % af boligarealet i princippet som vist på kortbilag 3. Altaner og parkeringsarealer medregnes ikke som opholdsareal. Arealer



der er støjpåvirkede udover de anbefalede grænser må ikke medregnes.

De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne, hvilket betyder, at der skal plantes bunddække, hvor der ikke er anden beplantning. Desuden skal dele af de fælles opholdsarealer indrettes til legareal og køkkenhave. Opholdsarealerne skal tilsås med græs og beplantes med forskellige staude-, busk- og træarter, der giver et varieret udtryk.

Der må kun hegnes med hæk og eventuelle trådhegn skal skjules i hækken.

### **8.2 Kantzoner**

Langs Guldmedestræde mellem parkeringspladserne og det grønne fællesareal skal der plantes et afskærmende bælte af buske og enggræsser med overstandere af mindre træer for eksempel frugttræer.

I kantzonen mod Sejlbjerg Allé skal terrænspringet håndteres med en skråning beplantet med blomstrende buske med en højde på højst 1,2 meter målt fra fortovets niveau. Buskene skal suppleres med enkeltstående, mindre træer ud for gavlene.

Kantzonen mod Havtornvej skal fremstå grøn med græs kombineret med tæt, fritvoksende beplantning i en højde på højst 1,2 meter med overstandere af mindre træer, som vist på kortbilag 3.

### **8.3 Private haver**

Til alle stueetageboliger skal der indrettes et privat haveareal mod nord (Havtornvej) og syd. Disse arealer skal fremstå græsklædte med en mindre terrasse i fast belægning af fliser eller træ, som vist på kortbilag 3.

Eventuel hegning mellem haverne skal udføres som levende hegn i en højde på højst 1,8 meter. Afgrænsningen af haverne ud mod stier mod kun etableres som fritvoksende hæk, der maksimalt må være 1,5 meter høj. Der kan suppleres med enkelte fritstående træer.

### **8.4 Håndtering af regnvand**

Eventuelle regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger skal beplantes eller indrettes til supplerende funktioner såsom leg eller ophold. Beplantningen skal bestå af arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

Anlæggene skal have en udformning, der sikrer, at de kan kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i Nærheden.

### **8.5 Belægning**

Stier skal belægges med robuste materialer som betonfliser, teglklinker eller lergrus.

Parkeringsbåse skal markeres tydeligt og skal belægges med græsarmering. Dog skal handicapparkeringspladser befæstes med anden kørefast belægning.

### **8.6 Belysning**

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning med nedadrettet lys langs stiforløb og i det fælles opholdsareal og ved parkeringspladserne.

### **8.7 Oplag**

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

## **§ 9. Terræn**

### **9.1**

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. kortbilag 3, må udføres.

Skråninger med en hældning på mere end 1/2 skal beplantes. Der skal sikres adgang til området fra Sejlbjerg Allé via trapper.

Der tillades støttemure, forudsat at støttemurene opføres mindst 0,5 m fra skel og der plantes levende hegn foran.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af kommunen.

### **9.2**

Terrænregulering af bebyggelser og stier skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger.

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **10.1**

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal der etableres fælles opholdsarealer samt parkeringsarealer til den pågældende bebyggelse.

### **10.2**

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal området være tilsluttet vandforsyning og spildevandsnet.

## § 11. Retsvirkninger

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.

## Vedtagelsespåtegning

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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd d. 27. august 2017.

Michael Ziegler  
borgmester


/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

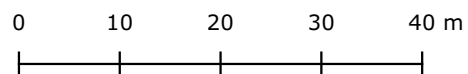


# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

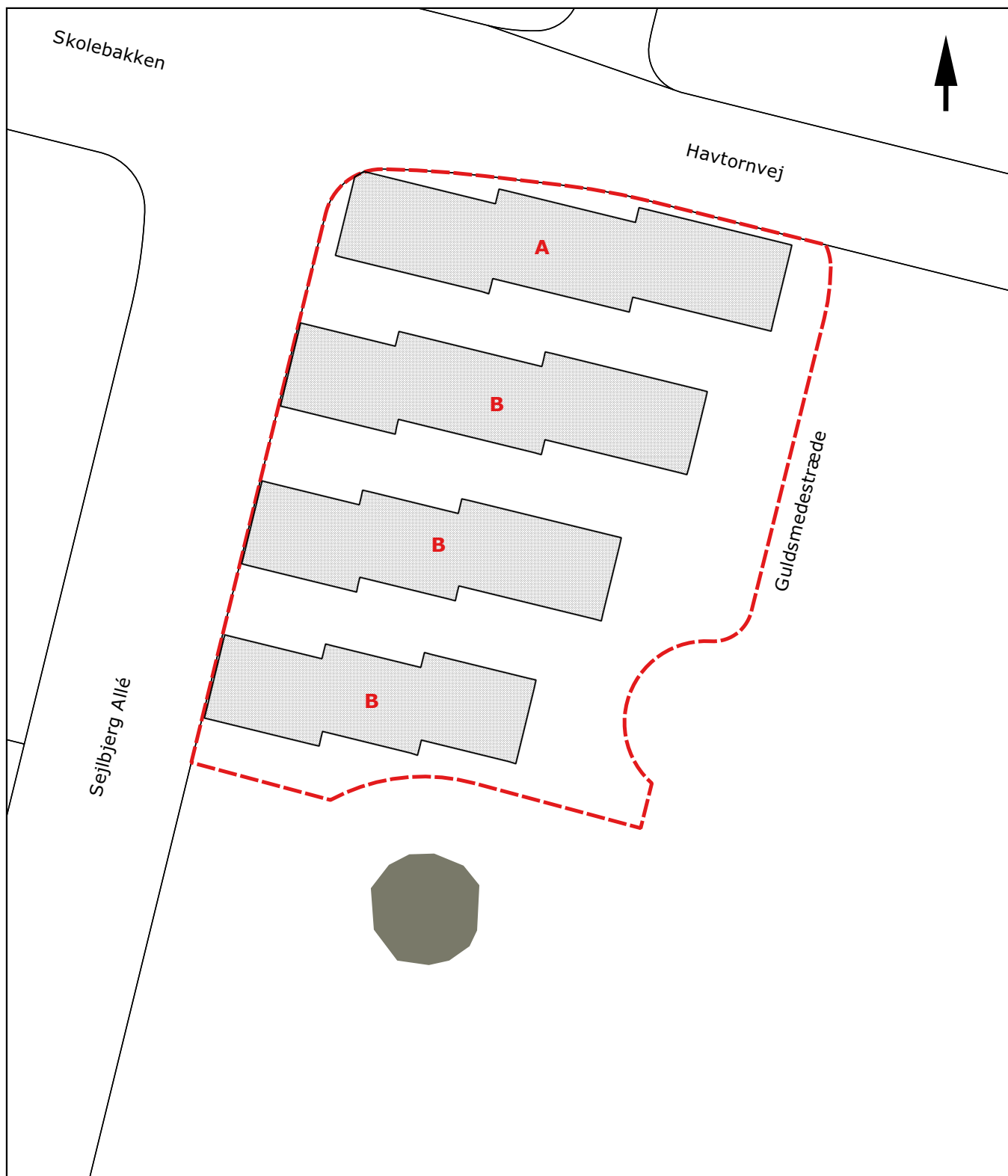


 Lokalplangrænse


 Matrikelskel

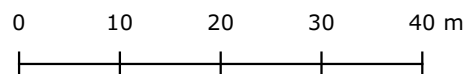


## Kortbilag 2 - Bebyggelse



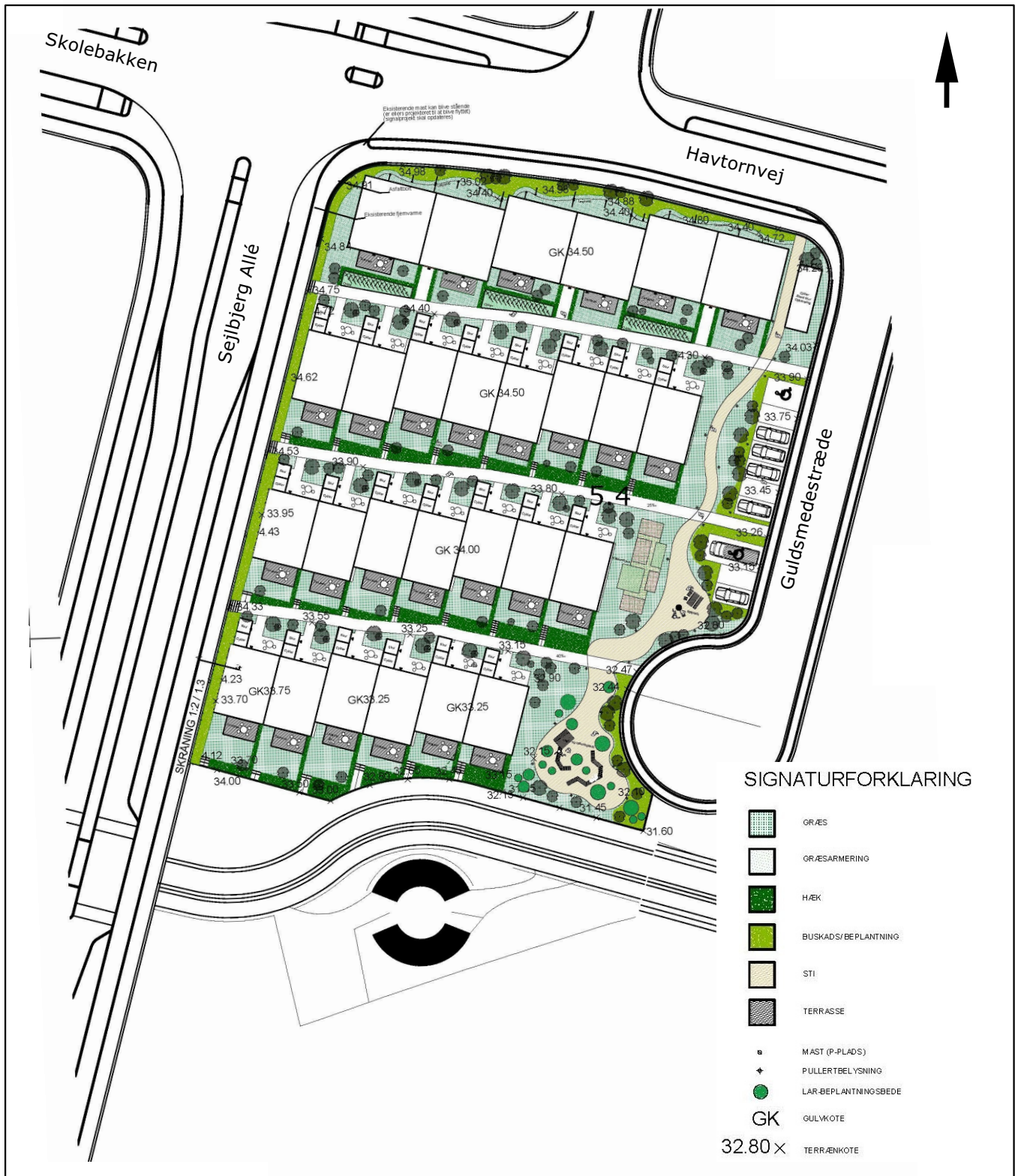
 Lokalplangrænse

 Byggefelter





# Kortbilag 3 - Illustrationsplan







Annoncering af lokalplan 4.42.10 på kommunens hjemmeside d. 02.09.2019

## **Endelig vedtagelse af lokalplan 4.42.10 for boliger i Nærheden**

Byrådet har den 27. august 2019 vedtaget endeligt lokalplan 4.42.10 for boliger ved Guldsmestræde i Nærheden.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplan 4.42.10 ligger i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er placeret ved Sejlbjerg Allé, Havtornvej og Guldsmestræde.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af bygherres ønske om at opføre ny boligbebyggelse i form af 21 rækkehuse i 2 etager og 18 etageboliger i 3 etager. Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligstørrelser i bydelen Nærheden.

Bebyggelsen placeres i 4 rækker, hvor rækken langs Havtornvej er etageboliger og de øvrige rækker er rækkehuse. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udformning, parkering, opholdsarealer, håndtering af regnvand mm. Lokalplanen sikrer et varieret boligområde med bymæssig karakter.

### **Offentlig høring**

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 19. juni 2019 til den 17. juli 2019.

Der indkom ingen høringssvar i høringsperioden.

### **Offentliggørelse**

Planerne offentliggøres den 2. september 2019 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen ([HTK.dk/hoeringer](http://HTK.dk/hoeringer)) og på [plandata.dk](http://plandata.dk).

### **Retsvirkninger**

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

### **Klagevejledning**

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jævnfør Planlovens § 59.

## **Klagevejledning**

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.