



Hedtornvej  
Sejlbjerg Alle  
Hedesøvej  
Cikoriegade  
Blåfuglestræde



Høje-Taastrup  
Kommune

**FORSLAG TIL**

# **LOKALPLAN 4.42.12**

**Boligbebyggelse, område 6.4 -  
Cikoriehaven i Nærheden Øst**

Marts 2021



## INDHOLD

Lokalplan 4.42.12

<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>4</b>
Indledning .....	4
Lokalplanområdet .....	5
Baggrund.....	5
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	12
Tilladelser fra andre myndigheder .....	14
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	<b>16</b>
§ 1. Lokalplanens formål .....	16
§ 2. Områdets afgrænsning .....	16
§ 3. Zonestatus .....	16
§ 4. Områdets anvendelse.....	16
§ 5. Parkering .....	16
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
§ 7. Bebyggelsens fremtræden .....	18
§ 8. Ubebyggede arealer .....	21
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
§ 10. Lokalplanens retsvirkning.....	22
Vedtægelsespåtegning .....	23
<b>BILAG</b>	
Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold	
Bilag 2 – Matrikelplan med delområder	
Bilag 3.1 – Illustrationsplan	
Bilag 3.2 – Situationsplan, belægning og beplantning	
Bilag 4 – Facadeudsnit, etageboliger	
Bilag 5 – Facadeudsnit, punkthuse og rækkehuse	
Bilag 6 – Facadeprincip, parkeringshus	
Bilag 7 – Diagrammer	
Bilag 8.1 – Kantzoner	
Bilag 8.2 - Kantzoner	
Bilag 9 – Sol- og skyggediagram	
Bilag 10 – Princip for udstykning	

## REDEGØRELSE

### Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

### Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

### Midlertidig retsvirkning

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

### **Lokalplanområdet**

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

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

### **Baggrund**

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

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

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

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



*Nærhedens beliggenhed*

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplan 4.42 er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper og "Loopet", som er et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

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



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

## Lokalplanens indhold

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

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

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

### Bebyggelse

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

I henhold til skitseprojektet vil lejlighederne opføres med 2, 3 og 4 rum. Alle lejligheder har et bruttoetageareal større end 65 m<sup>2</sup>.

Rækkehusene udgør 16 af de 110 boliger, og de enkelte rækkehuse har et bruttoetageareal fra 110 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup>.

Lejlighederne har eget depotrum på 3 m<sup>2</sup> placeret inde i boligen. Hvert rækkehus har eget skur på 5 m<sup>2</sup> placeret ved den enkelte bolig.

Alle boliger har enten en altan eller en terrasse.

Bebyggelsen skal placeres så de forskellige bygningskroppe tilsammen danner rammen om det store grønne fællesrum med legeareal og et fælleshus / orangeri samtidig med, at de med deres placering og retning fastholder hjørnerne og gadelinjerne.

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

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

### *Materialer*

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

Etageboligerne holdes i røde tegl med to fugefarver, punkthuse i gule tegl og rækkehusene i mørke / brunlige tegl.

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

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

#### Parkeringshus

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

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

#### *Materialer*

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



*Bebyggelse og opholdsarealer*

#### Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Udover anlæg af en intern stille forbindelsesvej, stier, cykel- og bilparkeringspladser anlægges de ubebyggede arealer med

private haver og forarealer til rækkehusene, terrasser til stuelejlighederne samt større arealer til fællesskab, ophold og leg.

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

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

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

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

Som afgrænsninger ved rækkehusenes haver kan der etableres klippede bøgehække.

Primære stier udføres med betonklinker, stier i gårdrum udføres med slotsgrus og øvrige flader (f.eks. terrasser) udføres med belægningsfliser samt græsarmering (parkeringspladser).

Langs den interne vejforbindelse etableres belysning med parkarmaturer på master og enkelte steder med tilsvarende armaturer opsat på bebyggelse.

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

#### *Bilparkering*

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

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

#### *Cykelparkering*

Til etageboligerne sikres der anlæg af 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoareal. Cykelparkering til rækkehusene etableres på areal til det enkelte rækkehus, og den øvrige cykelparkering placeres i flere lave overdækkede klynger fordelt i gårdrummet.

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



## Miljøforhold

### *Miljøvurdering*

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screening vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der blev derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Kommunen vurderede,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til boliger
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand

Lokalplan 4.42.12 fastsætter de detaljerede planbestemmelser inden for rammelokalplan 4.42. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

### *Støj og vibrationer*

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

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

Alle boliger skal mindst have ét oplukkeligt vindue til ikke støjbelastet facade. Såfremt enkelte boliger kun har støjbelastede facader, skal det være muligt at etablere tiltag, således støjkrav overholdes ved åbent vindue

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. gældende bygningsreglement.

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

### *Forurening*

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

I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis

jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.

## **International naturbeskyttelse**

### Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

### Habitatdirektiv, bilag IV-arter

Kommunen har en særlig 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 Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus. Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

## **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

## **Produktionsvirksomheder**

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

## **Grundvandsbeskyttelse**

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

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

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

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

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

### *Fingerplan 2019*

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

### *Kommuneplan 2014*

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanen.

### *Kommuneplanrammer for lokalplanlægning*

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

Rammeområdet er udlagt til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed, hotel og restaurationsvirksomhed, fritidsaktiviteter, og rekreativt område.

Inden for rammeområdet 3861 må den gennemsnitlige bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 120 %, og den maksimale bebyggelsesprocent indenfor det enkelte byggefelt må ikke overstige 180.

Bebyggelsen må højst opføres i 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse.

### *Zone om Roskilde Lufthavn*

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

Lokalplanen er ikke modstrid med dette.

### *Lokalplaner*

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Området øst for Sejlbjerg Allé udlægges med lokalplan 4.42 til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Den endelige anvendelse indenfor det enkelte delområde skal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.



Rammelokalplanen indeholder også bestemmelser om veje, parkering, omfang af opholdsarealer m.m.

Ifølge rammelokalplanen må der bygges op til 6 etager, og den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

#### *Udviklingsstrategi 2020-2032*

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

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

#### *Arkitekturstrategi*

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi er et langsigtet dynamisk redskab til at give bebyggelser et attraktivt arkitektonisk udtryk, der løbende drøftes og forholdes til sted og forudsætninger.

Kommunen vil anvende arkitekturstrategien i forbindelse med byplanlægning, byggesagsbehandling, i dialog med borgere og projektudviklere samt som retningsgiver for arbejdet med egne byggerier og udviklingen af det fysiske miljø i kommunen.

Lokalplan 4.42.15 understøtter Arkitekturstrategien ved lokalplanens bestemmelser om områdets anvendelse, fremtræden af bebyggelse og de ubebyggede arealer m.fl. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, om hvilket der har været en tidlig og løbende dialog.

#### *Vækstpolitik*

Med Vækstpolitikken ønskes det bl.a., at byerne udvikles, så de møder nuværende og kommende borgeres ønsker til et godt og attraktivt bosted, et sted man kan være stolt af. Byer og boligkvarterer skal opleves indbydende og naturen skal være tilgængelig for borgere og besøgende.

Ved indfrielse af lokalplanens bestemmelser for byer og boliger indfries Vækstpolitikken.

#### *Klimaplan og bæredygtighed*

Høje-Taastrup Kommune er en del af det tværkommunale klimasamarbejde DK2020. Her har kommunen forpligtiget sig til at udarbejde en klimaplan, der lever op til de ambitiøse krav i Parisaftalen, med en målsætning om netto-nul CO<sub>2</sub>-udledning senest i 2050. Høje-Taastrup Kommune skal også indfri regeringens målsætning om 70% mindre CO<sub>2</sub> udledning i 2030 sammenlignet med 1990. Dette betyder, at CO<sub>2</sub>-udledningen skal reduceres med 50 %, målt i forhold til udledningen i 2017.

Med dispositionsforslaget, som ligger til grund for nærværende lokalplan, er det ambitionen, at projektet kan

certificeres til DGNB Guld (DGNB er en international anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier). DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed.

#### *Håndtering af spildevand*

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

#### *Håndtering af regnvand*

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem. Befæstelsesgraden for området er 0,5. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5 skal forsinkes inde på matriklen.

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

#### *Vandforsyningsplan*

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

#### *Varmeplanlægning*

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperaturfjernvarme.

#### *Affaldsplan*

Høje-Taastrup Kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024 med særlig fokus på de første 6 år.

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

#### *Produktionsvirksomheder*

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

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Museumsloven**

Kroppedal Museum foretog i efteråret 2014 en arkæologisk 22-prøvegravning af lokalplanområdet. Resultatet af prøvegravningen udgør fire områder med velbevarede jordfaste fortidsminder i form af bebyggelsesspor og en gravplads. – Lokalplanens område omfatter et af de fire

delområder, som frigives til byggeri efter Kroppedals Museums udgravning i foråret 2021.

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

### **Naturbeskyttelsesloven**

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

### **Jordforureningsloven**

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

I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet, at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

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

### § 2. Områdets afgrænsning

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

1vc og 1vo Kallerup Gde., Hedehusene

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

#### Delområde 1

Bygninger kan sokkeludstykket inkl. have/indkørsel/terrasse principielt som vist på bilag 10.

#### Delområde 2

Kan ikke udstykkes.

### § 3. Zonestatus og delområder

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

### § 4. Områdets anvendelse

#### Delområde 1

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

#### Delområde 2

Området må kun anvendes til parkering som parkeringshus.

Dog må der på parkeringshuset opsættes antenne / antennemast i så lav højde som teknisk muligt med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg indpasset i området arkitektur.

### § 5. Parkering

#### *Bilparkering*

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

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

Parkeringspladser på terræn skal anlægges efter principperne på kortbilagene 3.1, 3.2 og 7.  
Hvert rækkehus skal sikres 1 p-plads anlagt foran rækkehuset.

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

#### *Cykelparkering*

Der skal etableres minimum 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Af disse skal et passende antal etableres til benyttelse af ladcykler.

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

## **§ 6. Bebyggelsens placering og omfang**

#### *Placering*

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

Rækkehusene skal forskydes i den ene længe pr. 3. rækkehus og i den anden længe pr. 4. rækkehus.

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

#### *Omfang*

##### Delområde 1

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

Bebyggelsesprocenten inden for delområde 1 som helhed må ikke overstige 120.

Den enkelte etagebolig i såvel stokbebyggelser som punkthuse skal gives et bruttoetageareal på min. 65 m<sup>2</sup>. Det enkelte rækkehus skal gives et bruttoetageareal på min. 110 m<sup>2</sup>.

Centralt i bebyggelsen skal der opføres et fælleshus på 80 - 100 m<sup>2</sup>

Til hvert rækkehus skal opføres et skur på 5 m<sup>2</sup> og en højde på 2,5 m.

#### Delområde 2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180.

Parkeringshuset skal rumme ca. 131 parkeringspladser.

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

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

#### *Højder*

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

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

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

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

- Etagebebyggelse i 4 etager ikke overstige 16,5 m
- Etagebebyggelse i 5 etager ikke overstige 20 m
- Fælleshus ikke overstige 6,5 m

Højden på cykelskure i 1 niveau må ikke overstige 2,5 m. Højden på cykelskure i 2 niveauer må ikke overstige 3,5 m.

#### Delområde 2

Parkeringshusets facadehøjde mod syd må udføres med en maksimal højde på ca. 7,5 m. Facadehøjden mod nord må udføres med en maksimal højde på ca. 8 m. - De maksimale facadehøjder inkluderer et værn på 1,5 m.

Elevatortårnets facadehøjde må udføres med en maksimal højde på 10 m.

Facadehøjden defineres fra fastlagt niveauplan.

## **§ 6. Bebyggelsens fremtræden**

### *Facader og tage*

#### Delområde 1

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



- *etageboliger* beklædes med nuancer af røde teglsten og hhv. mørk og lys fuge,
- *punkthuse* beklædes med nuancer af gule teglsten
- *rækkehuse* beklædes med nuancer af rødbrune teglsten,
- *fælleshuset* fremstå med et tungt teglbånd for enden eller en løsning med eternit påsat trælameller og med glas over,
- *skure, altanafskærmninger* på siderne skal beklædes med fibercement eller lign.
- *markering* af indgangspartier til etageboliger og punkthuse beklædes med lodrette trælister.

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

#### *Tage*

Tage skal udføres med flade tage og enkelte saddeltage.

Ventilationsanlæg og lignende skal placeres så lang inde på tagfladen som muligt og inddækkes og med undtagelse bebyggelse på 6 etager også overdækkes.

Rækkehuse og overdækkede cykelskure skal lægges med sedum, fælleshus med glas og øvrige tage med tagpap, jf. bilagene 4 og 5.

Alle boliger skal have direkte udgang til altan / terrasse.

#### *Altaner og terrasser*

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

Altaner og -værn skal udføres i galvaniseret stål, strækmetal eller pulverlakeret antracitgrå metal og med op-hæng i skræstivere på facaden.

Terrasser skal afgrænses af klippede bøgehække i en maksimal højde på 1,2 m.

Terrasser til etageboliger skal have en minimumsstørrelse på 8 m<sup>2</sup> og maksimal størrelse på 22 m<sup>2</sup>.

Terrasser til punkthuse skal have en minimumsstørrelse på 10 m<sup>2</sup> og maksimal størrelse på 15 m<sup>2</sup>.

Til hvert rækkehuse skal anlægges et forareal på min. 28 m<sup>2</sup> og et haveareal på min. 10 m<sup>2</sup> med et skur på minimum 5 m<sup>2</sup>.

Terrasser, altaner og forarealer må ikke overdækkes med fast konstruktion.

#### *Vinduer, værn, dørpartier*

##### Delområde 1

For *etagebebyggelse* skal opgange markeres med store gennemgående glaspartier, og indgangspartier skal

overdækkes og afskærmes med eternit med trælister i en bredde på 500 mm.  
Vinduer skal udføres i forskellige størrelser.

Vinduesrammer, dørpartier og inddækninger skal udføres i grå alu-profiler.  
Altaner og -værn skal udføres i galvaniseret eller gråt stål

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

#### *Tekniske installationer*

Elevator- og trappetårne, teknik- og ventilationshuse mv. skal anlægges på flade tage, rykkes ind fra facaden og afskærmes med en let konstruktion af strækmetal. Såfremt de tekniske installationer er synlige fra boliger beliggende over disse, skal de overdækkes med samme konstruktion som afskærmningen.

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

#### Delområde 2

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

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

Trappe- / elavatortårne må udføres i beton uden beklædning.

I trappetårnenes facader skal indsættes et lodret vinduesbånd.

Parkeringshuset øverste niveauer skal udføres uden tag / overdækning.

#### *Belysning*

##### Delområde 1

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

##### Delområde 2

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

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

Der må ikke sættes mastebelysning på tagetage.

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

#### *Skiltning*

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

## **§ 7. Ubebyggede arealer**

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

### Delområde 1:

#### *Terrænregulering*

Der må udføres terrænregulering, der er nødvendig for at opnå en principiel koterings i henhold til bilag 3, +/- 1 m.

#### *Opholdsarealer*

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

Opholdsarealer skal anlægges principielt som vist på bilag 3.2.

#### *Beplantning*

Der må ikke hegnes langs facaden, således at der opstår en lukket have / terrasse, idet brandmyndighederne skal have uhindret adgang til at foretage stigeredning.

Beplantning skal udføres en planteliste som vist på bilag 3.2, hvorved arealerne fremtræder med en uklippet, naturlig engagtig vegetation med græsser og urter samt fritstående træer og lavtvoksende buske.

Mod parkeringspladser langs Blåfuglestræde og Cikoriegade skal der afskærmes med uklippede hække.

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

En del af friarealerne skal indgå i LAR-systemet i form af 2 forsinkelsesbassiner for regnvand.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5.

#### *Affald*

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

#### *Belysning*

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

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



### *Skiltning*

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

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

### *Legeareal*

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

### *Kantzoner*

I delområde 1 skal kantzoner, forarealer og terrasser anlægges efter principperne som vist på bilagene 3.1, 3.2, 8.1 og 8.2 samt efter § 6.3.

Eventuel hegning af terrasser skal udføres med klippet hæk i en højde på 1,2 m. T

Trådhegn skal skjules af hække.

I delområde 2 skal parkeringshuset kantes af grøn beplantning.

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

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

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

## **§ 9. Lokalplanens retsvirkning**

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

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

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

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

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

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

### Vedtagelsespåtegning

Høje-Taastrup Byråd har den 27. april 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan 4.42.15 for etagehuse.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 3. maj 2021 til 30. maj 2021.

Michael Ziegler  
borgmester

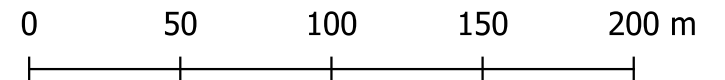
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

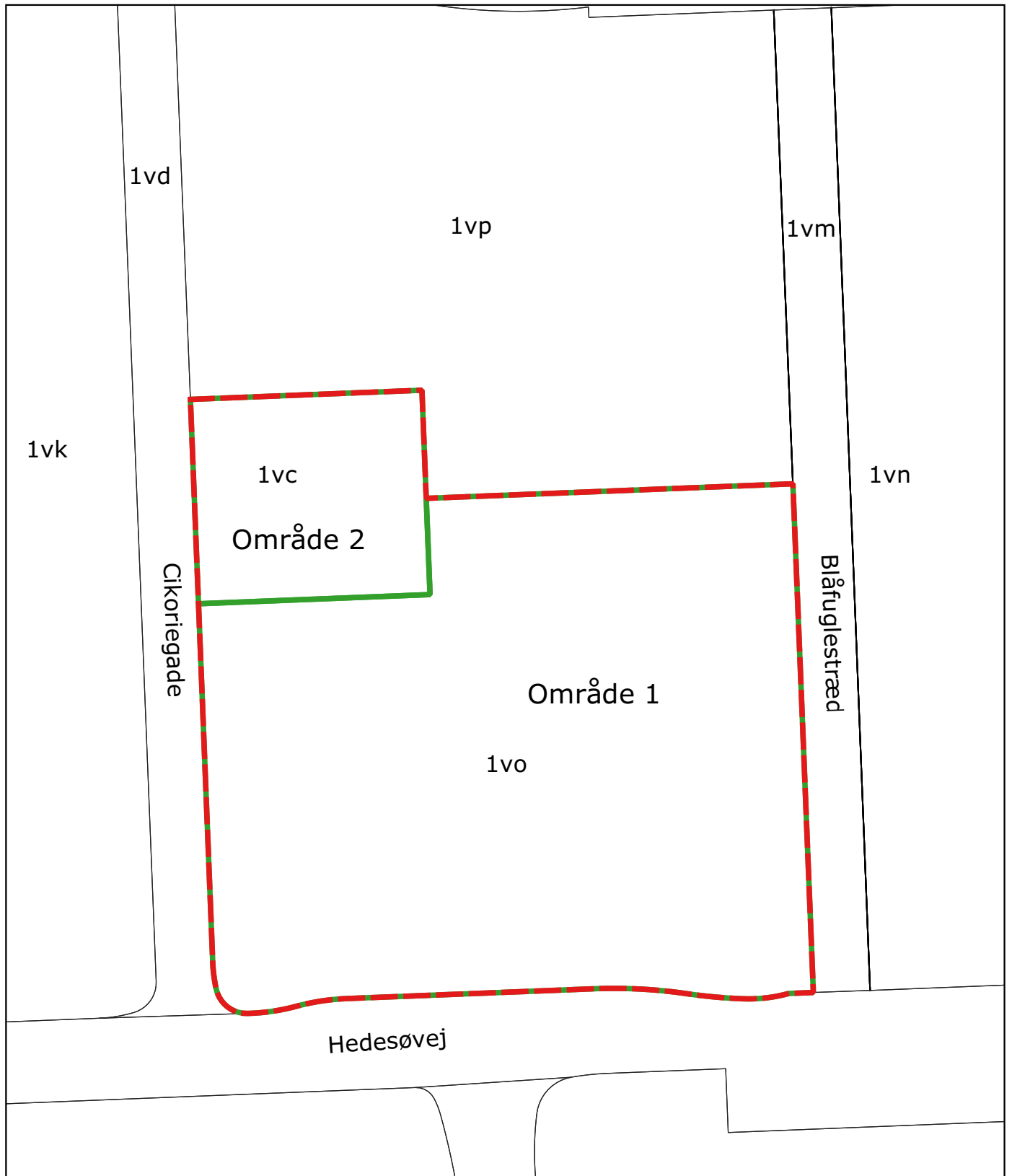


 Lokalplangrænse

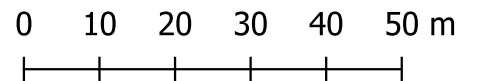




# Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse     Delområde



# Kortbilag 3.1 - Situationsplan, belægning og beplantning



# Kortbilag 3.2 - Situationsplan, belægning og beplantning





## Kortbilag 4 - Facadeudsnit, etageboliger

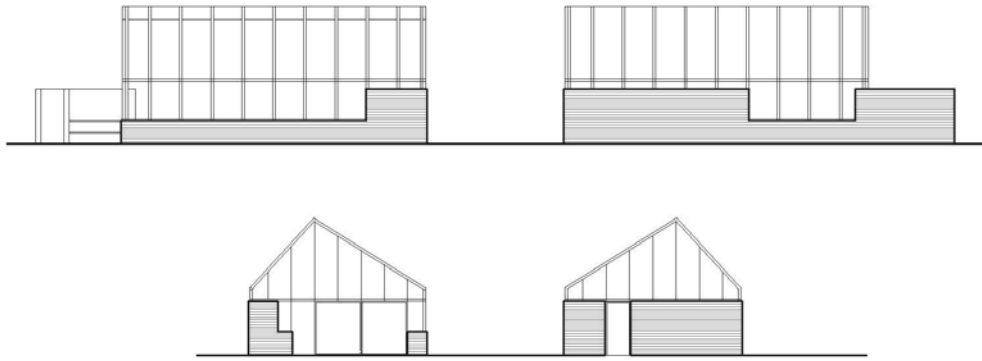


Etageboliger havefacade



Etageboliger indgangsfacade

## Kortbilag 5 - Facadeudsnit, punkthuse, rækkehuse of fælleshus



Fælleshus facader



Punkthus facader



Rækkehus havefacader



Rækkehus ingangsfacader



## Kortbilag 6 - Facadeudsnit, parkeringshus

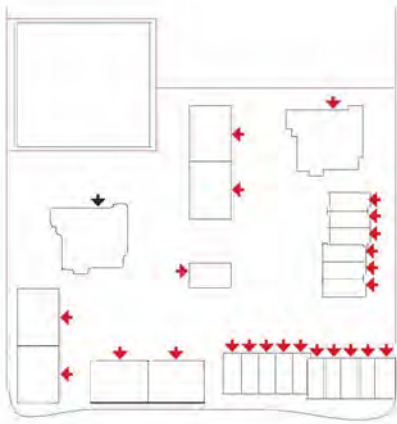


Cikoriegade set fra nord

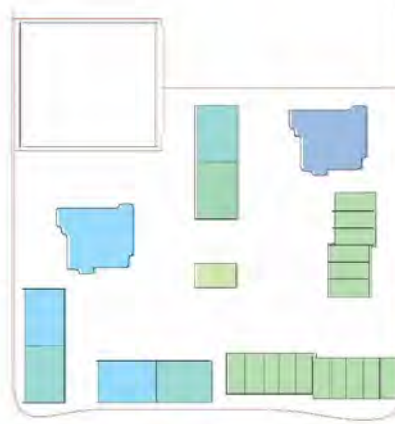


Cikoriegade set fra syd

# Kortbilag 7 - Diagrammer



INDGANGE



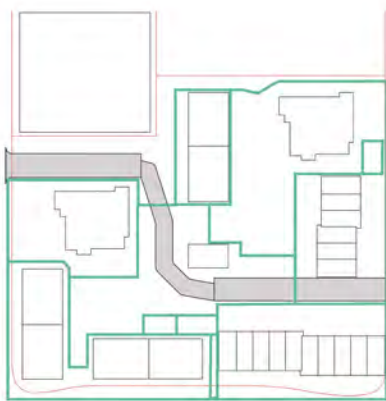
ANTAL ETAGER

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

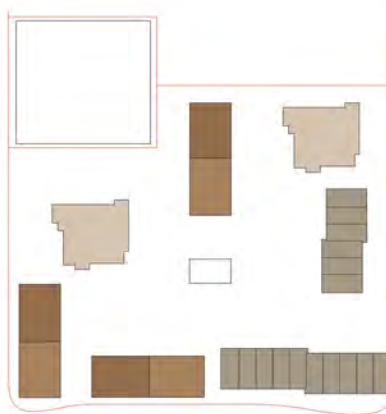


PARKERING PÅ TERRÆN

- Bilparkering
- Cykelparkering



STIFORLØB

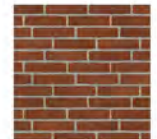


OVERFLADER

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



Tegl 1



Tegl 3

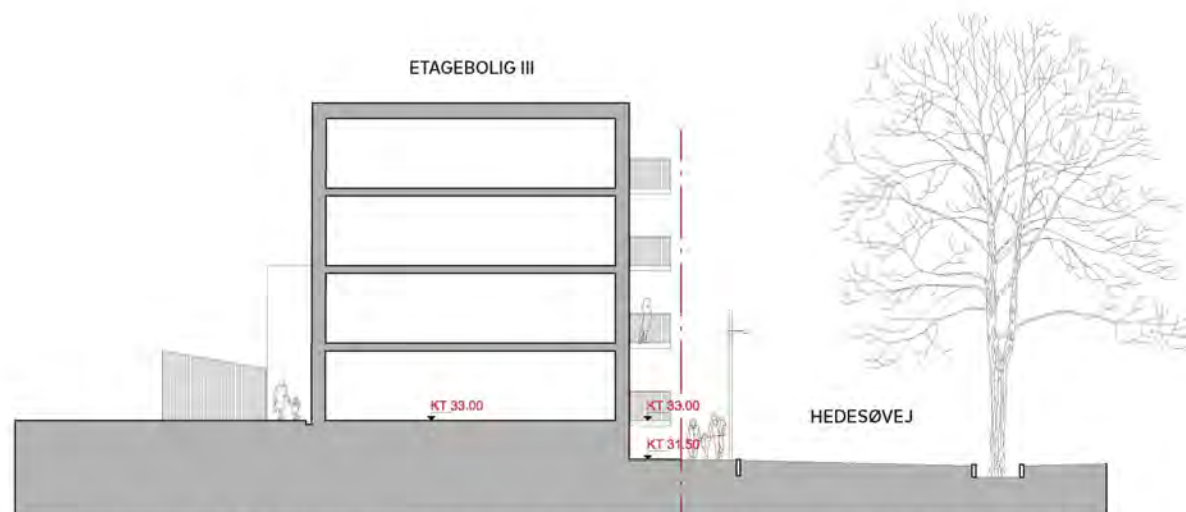


Tegl 2

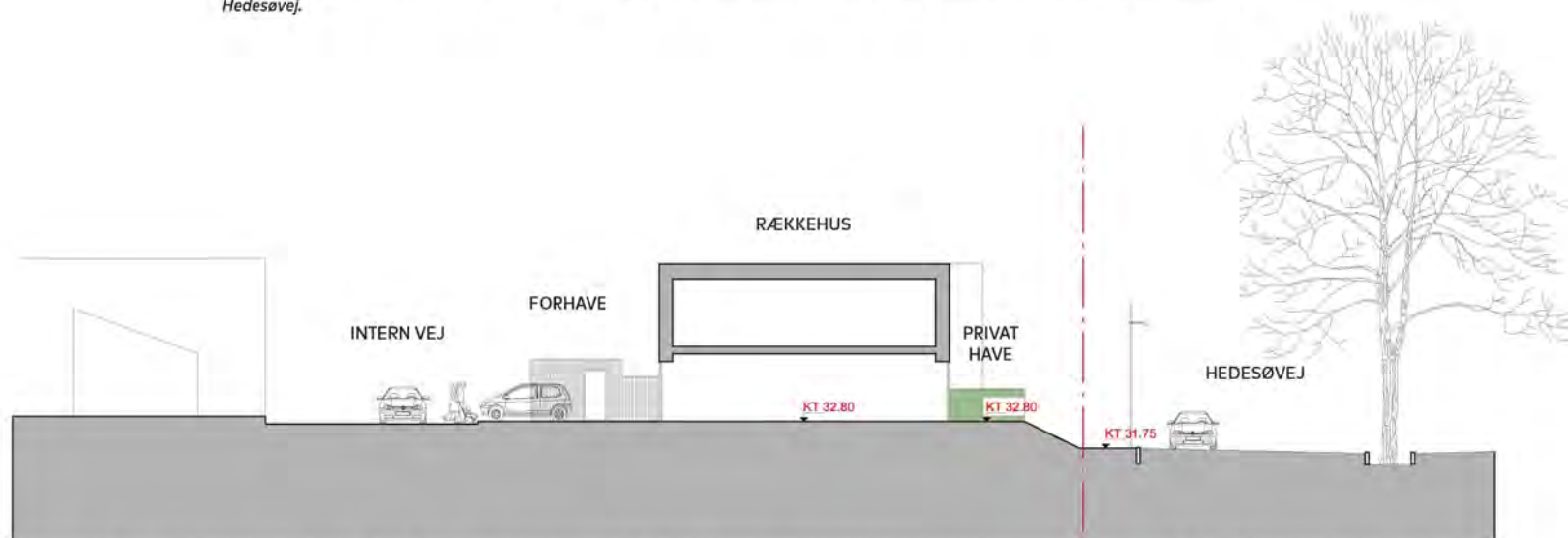


Tegl 4

## Kortbilag 8.1 - Kantzoner

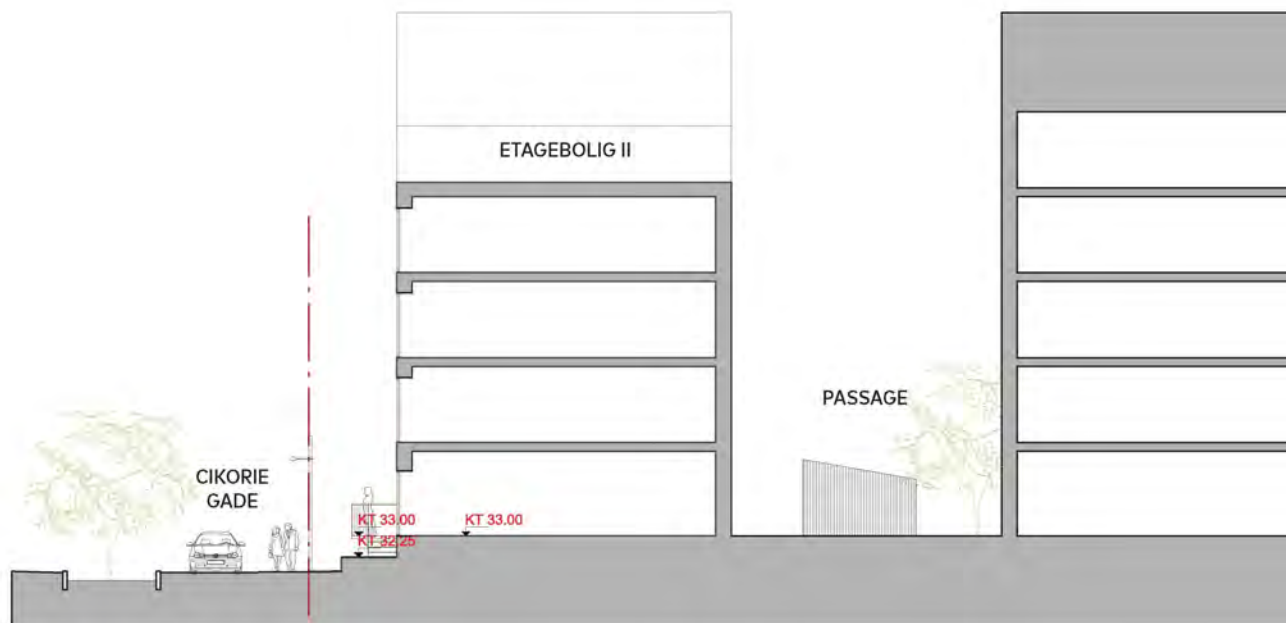


Kantzone mellem etagebolig III og Hedesøvej. Altanerne er hævet over naturlig terræn og giver beboerne privathed ift. den mere befærdede Hedesøvej.

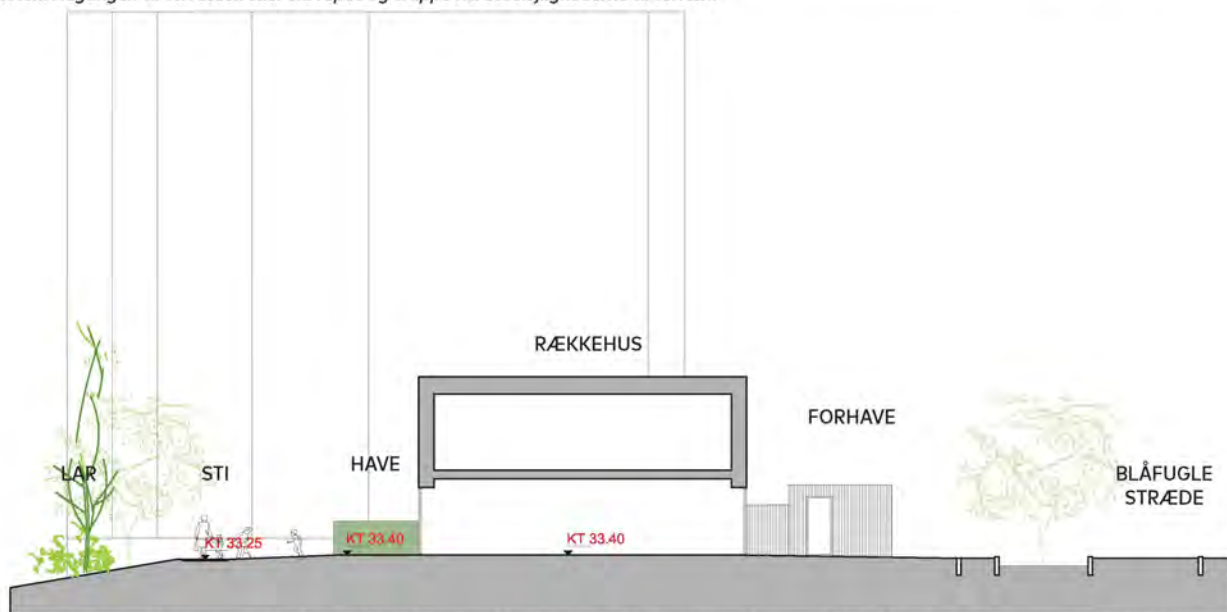


Kantzone mellem rækkehuse og Hedesøvej. Boligerne ligge placeret i kt. 32.80, udfor opholdsrummene placeres private terrasser mod vest. Overgangen til offentlig fortovs marker med en græsbelædt skrænt. Små forhaver med mulighed for ophold tæt på rækkehuset markerer overgang fra rækkehus til intern vej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

## Kortbilag 8.2 - Kantzoner



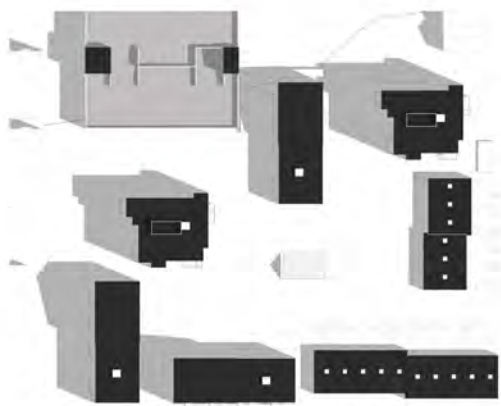
Kantzone mellem etagebolig II og Cikoriegade markeres med små private vestvendte terrasser. Terraserne er hævet mellem 10 og 25 cm over vejkoten. Adgangen til terrassen sker via repos og trappe fra stuejighederne til terræen.



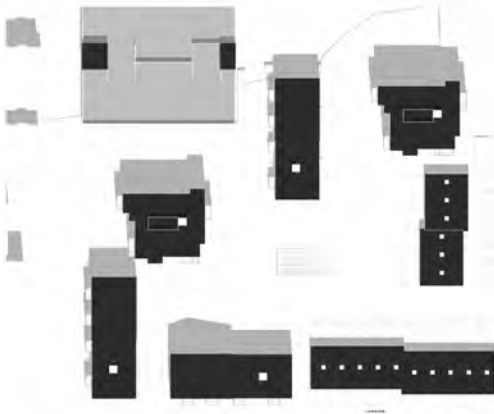
Kantzone mellem rækkehusene og Blåfuglestræde markeres med forhaver til rækkehusene. Forhaverne indeholder skur, p-plads og et lille opholdsareal. Mod vest etableres terrasser i terræen. Terrasserne er åbne ud mod det fælles nærareal.



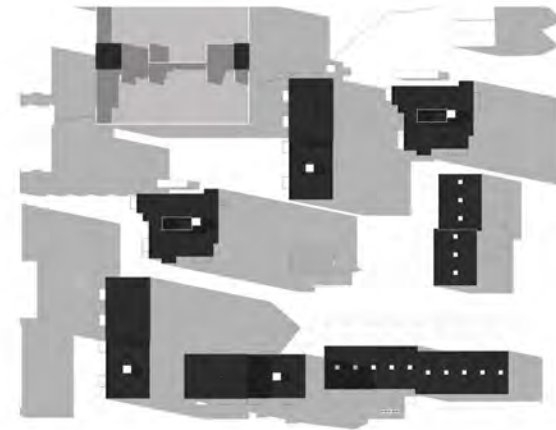
# Kortbilag 9 - Sol- og skyggediagram



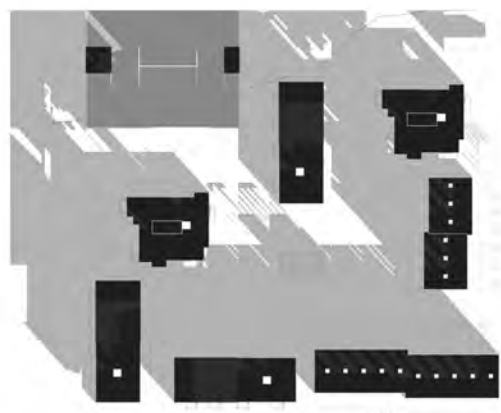
21.06 kl. 9



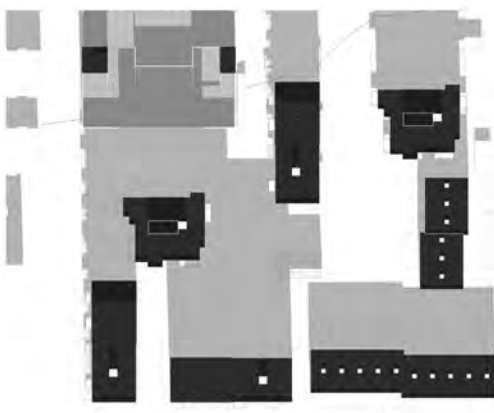
21.06 kl. 12



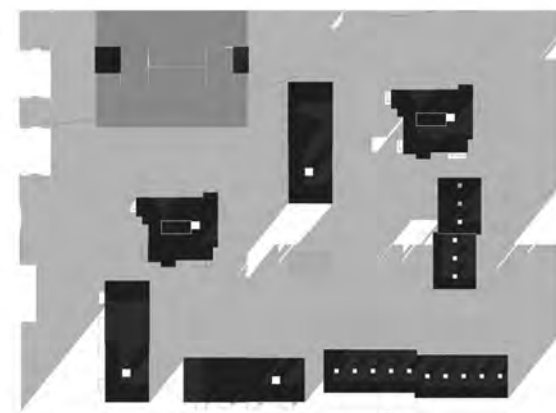
21.06 kl. 18



21.12 kl. 9



21.12 kl. 12



21.12 kl. 15

# Kortbilag 10 - Udstykningsplan

