



Sejlberg Alle

Hedesevej

Cikoriegade



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.13

FOR BOLIGER VED CIKORIEGADE I NÆRHEDEN

JUNI 2020

Indhold

Indhold	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser efter anden lovgivning	13
Bestemmelser	14
§ 1. Formål	14
§ 2. Område og zonestatus	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Udstykning	14
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	15
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8. Ubebyggede arealer	19
§ 9. Terræn	20
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ...	21
§ 11. Retsvirkninger	21

Kortbilag 1 – Eksisterende forhold

Kortbilag 2 – Bebyggelse og vejadgang

Kortbilag 3 – 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.



De fire kvarterer i Nærheden.

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 Søkvartret. Bebyggelsesprocenten er fastsat til ca. 100 %. Når hele bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 18.000 m². Området ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusenes station.

Området afgrænses af Hedesøvej, Cikoriegade og et naturområde mod vest. Det rekreative grønne parkstrøg, kaldet 'Loopet', der binder bydelen Nærheden sammen med det eksisterende Hedehusene ligger nord for området. 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.

Området er ubebygget og jorden har førhen været brugt til landbrug. Terrænet inden for området skråner fra den nord/østlige del af planområdet ned mod naturområdet, hvor der er et terrænspring på op til fem meter.

Formål og indhold

Formålet med lokalplan 4.42.13 er at sikre områdets udvikling til boligbebyggelse med et udbud af rækkehuse og etageboliger. Herudover skal lokalplanen sikre disponering af området med parkering, adgangsforhold og fælles opholdsarealer til boligerne.



Visualisering der viser et eksempel på rækkehusbebyggelsen.
Illustration: Arkitema.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse med etageboliger i 3 til 5 etager som randbebyggelse langs Cikoriegade.

Bebyggelsen opføres i beton med store partier af grønne facader. Der sikres variation i bebyggelsen med kontrastfyldte vindues- og dørpartier og altaner og krav om etagespring.

Mod naturområdet og 'Loopet' vest og nord for lokalplanområdet sikres rækkehuse i to etager med karnapmotiv på begge facadesider. Rækkehusene opføres i mørk skifer og vindues- og dørpartier markeres i træ og/eller aluminium i en mørk/sort farve. Alle boliger sikres adgang til en privat have med terrasse.

Midt i bebyggelsen placeres tre punkthuse i den nordlige del af lokalplanområdet og to punkthuse i den sydlige del. De enkelte punkthuse varierer i højde fra 4 til 5 etager. Facader skal opføres i grå/sorte teglsten med lyse galvaniserede stålaltaner med underbeklædning af træ.

Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligtyper i bydelen Nærheden. Der muliggøres ca. 140 etageboliger og ca. 35 rækkehuse.



Visualisering der viser eksempel på punkthusene. Illustration: Arkitema.

Opholdsarealer og terræn

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

Terrænet falder op til fem meter fra nord/øst mod naturområdet i syd/vest, se figur 1.

Lokalplanen fastlægger et krav om pædehegn i det omfang det er nødvendigt mod naturområdet.

Håndtering af regnvand

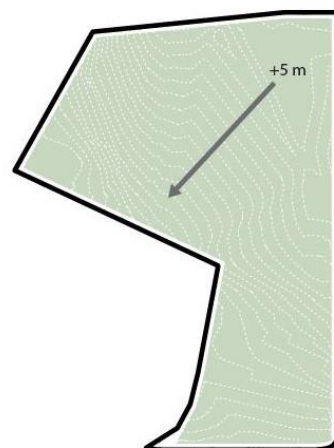
Regnvand skal forsinkes og i det omfang det er muligt nedsives i området ved hjælp af regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger. Disse skal beplantes eller fremstå som grønne grøfter. Desuden kan de indrettes til andre funktioner såsom leg eller ophold.

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

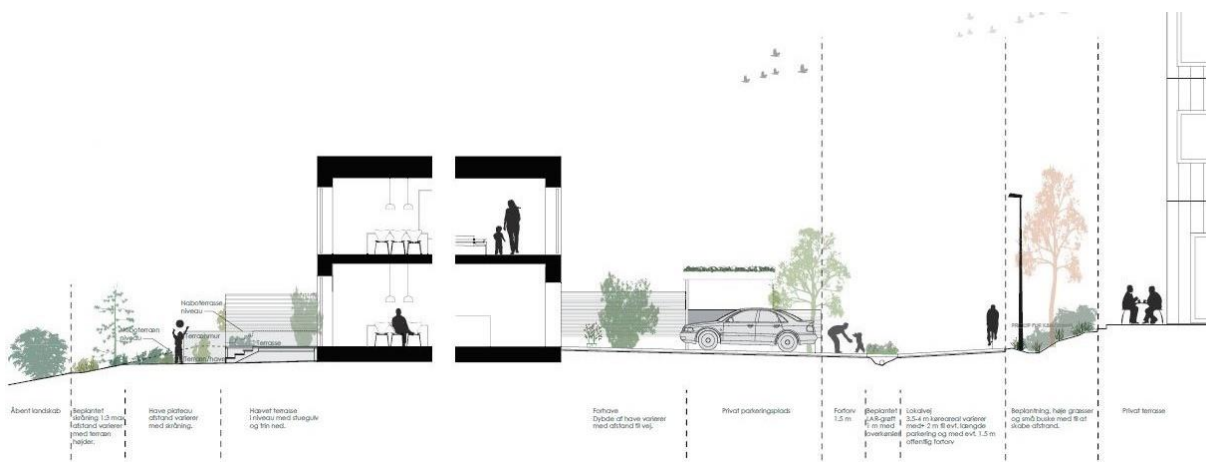
Veje og stier

Lokalplanområdet ligger omkranset af Hedesøvej syd for området og Cikoriegade øst for området. I selve lokalplanområdet muliggøres en lokalvej i den nordlige del med to overkørsler fra Cikoriegade. Lokalvejen sikre adgang til rækkehusbebyggelsen. Den øvrige del af lokalplanområdet friholdes for biltrafik ud over en overkørsel fra Hedesøvej til et mindre parkeringsareal, flyttebiler og samtidig fungerer som brandvej. Lokalvejen skal anlægges i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42.

Lokalplanen fastlægger stiforløb gennem området, der sikrer god tilgængelighed til alle boliger og opholdsarealer.



Figur 1. Oversigt over terrænet i området.



Visualisering der viser overgangen fra naturområdet gennem rækkehuset til punkthusene. Illustration: Arkitema.



Visualisering der viser eksempel på punkthuse og længehusene. Illustration: Arkitema.

Parkering

Der skal i henhold til rammelokalplan 4.42 for Nærheden anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig og 4 handicappladser til almindelige biler og 3 handicappladser til kasebiler.

Parkering til boligerne skal primært ske i et parkeringshus, der etableres med adgang fra Cikoriegade. Parkeringshuset opføres med semitransparente rørprofiler af aluminium i vekslende dimensioner. Facaderne skal så vidt muligt begrønnes.

Derudover muliggøres parkering på terræn langs lokalvejen og i et mindre område med ind- og udkørsel fra Hedesøvej. Rækkehusene har desuden parkering i tilknytning til boligen med vejadgang fra lokalvejen.

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blev der udarbejdet beregninger og lavet en vurdering af støj fra vej- og jernbanetrafik i området. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vej- og jernbanestøj kan overholdes ved alle facader og alle udendørs opholdsarealer. Dette gælder uden særligt støjdæmpende foranstaltninger.

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

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 natura2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er Sengeløse/Vasby-mose, der ligger 5 km mod nordøst.

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

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.

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 skyggevirksomheder.

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 2019

Fingerplan 2019 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 ca. 380 meter fra den nærmeste 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 to affaldsstationer langs Cikoriegade og en affaldsstation lokalvejen inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med ibrugtagningen 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.

Bestemmelser

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 boliger med varieret boligtyper og et parkeringshus.
- 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:

1vk Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 21. februar 2020 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Byggefelt A og B

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

3.2 Byggefelt C

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

3.3 Byggefelt D

Byggefelt D må kun anvendes til parkeringshus.

3.4 Fællesarealer

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

Der må opstilles antennemaster med tilhørende tekniske anlæg på højst 36 meter.

§ 4. Udstykning

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

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.

§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Veje og stier

Der må kun anlægges en lokalvej i den nordlige del af området, som vist på bilag 3, med to overkørsler fra Cikoriegade, som vist på kortbilag 2. Lokalvejen skal anlægges i overensstemmelse med rammelokalplanen med et køreareal på 3,45 - 4 meter og fortov på mindst 1,5 meter på mindst den ene side.

Langs vejen kan der placeres parkeringslommer med længdeparkering og nedgravede affaldsstationer.

Derudover må der anlægges en overkørsel i tilknytning til parkeringshuset fra Cikoriegade og en overkørsel fra Hedesøvej til et mindre parkeringsareal, der betjener den sydlige del af lokalplanområdet.

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

5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 3 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 4 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter). Handicapparkeringspladser skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne.

5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

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

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

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

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn/et fastlagt niveauplan til overkant på murkrone.

6.2 Etagebebyggelse (længehuse) - byggefelt A

Bebyggelsen i byggefelt A må kun opføres som etagebebyggelse i varierende højde i 3 til 5 etager. Der må højst bygges 5.600 m².

Bygninger må højst have følgende højder:

- Bygninger i 3 etager skal opføres i højst 12 meter.
- Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 15 meter.
- Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 19 meter.

Bygningsdybder må ikke overstige 13 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 80 m² og ingen boliger må være mindre end 50 m².

Omkring bebyggelsens facade skal sikres areal til beplantningsbede.

6.3 Etagebebyggelse (punkthuse) - byggefelt B

Bebyggelse i byggefelt B må kun opføres som punkthuse med varierende højde i 4 til 5 etager inden for den enkelte bygning, med de højeste etager mod nord. Der må højst bygges 6.800 m².

Bygninger må højst have følgende højder:

- Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 14 meter.
- Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 18 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m² og ingen boliger må være mindre end 70 m².

6.4 Rækkehusbebyggelse - byggefelt C

Bebyggelse i byggefelt C må kun opføres som rækkehusbebyggelse i højst 2 etager. Der må højst bygges i alt 4.000 m² inden for byggefelt C.

Bygninger skal opføres i højst 7 meter og bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m² og ingen boliger må være mindre end 100 m².

Der skal opføres et skur pr. rækkehus på mindst 3 m² med en højde på højst 2,5 meter i tilknytning til boligernes hovedindgang.

6.5 Parkeringshus - byggefelt D

Bebyggelse i byggefelt D må kun opføres som parkeringshus på højst 3.600 m².

Parkeringshuset skal opføres med et 'spilt-level' princip med forskydninger i halve etager og øverste etage uoverdækket, med 3 etager mod nord og 2 ½ etage mod syd, idet ½ etage

er under terræn. Parkeringshuset har trappetårne i gavlene mod øst og vest.

Facader skal opføres på højst 9 meter fra terræn. Trappetårne må ikke overstige 13 meter fra terræn.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres ud mod Cikoriegade.

Omkring bebyggelsens facade skal sikres areal til beplantningsbede.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Bebyggelsen til boliger skal have variation i facaderne ved markering af indgangsparter og fremskudte eller tilbagedrukne partier.

Vinduesrammer og yderdøre må ikke udformes i plast.

Byggefelt A

Længehusene skal opføres i lysegrå beton eller med grå teglsten med store partier med begrønning. Ved større hele facader i beton uden vinduer og begrønning skal disse udføres med profilerede overflader, der sikrer struktur. Vinduer og døre skal udføres med udvendige overflader i træ eller aluminium i sort.

Byggefelt B

Punkthusene skal opføres i mørkegrå teglsten med supplerende materiale i træ. Vinduesrammer og dørkarme skal fremstå i træ eller mørk/sort aluminium.

Byggefelt C

Rækkehusbebyggelsen skal opføres i mørk skifer. Vinduesrammer og dørkarme skal fremstå i træ eller mørk/sort aluminium, ligesom der ved indgangene skal markeres et facadeparti med samme gyldne karakter.

De enkelte boliger skal adskille sig fra hinanden og have karnapmotiver på begge facadesider og med mindst hver tredje boligfacade rykket en smule frem eller tilbage, så der opstår relief.

Byggefelt D

Parkeringshuset i byggefelt D skal opføres med semitransparente facader af rørprofiler af aluminium i vekslende dimensioner. Trappetårne må dog også udføres i beton.

Det skal sikres, at lyskegler fra biler, som er parkeret i parkeringshuset, ikke er synlige ud gennem facaderne ved anvendelse af lukkede facadepartier eller lukkede autoværn.

Disse skal i øverste niveau udføres med en højde på mindst 1,5 meter.

7.2 Belysning

Belysning på facader må ikke være generende for omgivelserne og skal have nedadrettet lys.

7.3 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.

7.4 Altaner og altangange

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

For bygninger inden for byggefelt A skal altanværn fremstå ensartet i overfladebehandlet metal i sort og/eller træ.

For bygninger inden for byggefelt B skal altanværn fremstå ensartet i lyse galvaniserede stålaltaner med underbeklædning af lister i træ.

7.5 Skure/overdækninger

Skure/overdækninger til rækkehusbebyggelse skal fremstå ens med listebeklædte facader i træ, der kan begrønnes med klatreplanter. Tagflader på skure/overdækninger skal være flade og kan anlægges som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

7.6 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 murkronen.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer og kantzoner

Der skal anlægges sammenhængende fælles opholdsarealer efter en samlet plan svarende til mindst 35 % af hele boligarealet (bruttoetagearealet) 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. Kantzoner skal anlægges med en blanding af private, semi private og offentlige zoner i princippet som vist på figur 2.

De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne, hvilket betyder, at der skal plantes bunddække eller græs, hvor der ikke er anden beplantning. Desuden skal dele af de fælles opholdsarealer indrettes til legeareal og eventuelt nyttehavede. Der skal sikres legearealer både i den nordlige og sydlige del af området.

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 Private haver

Til alle rækkehuse i byggefelt C skal der indrettes en forhåve med indgangsparti og eventuelt en privat parkeringsplads og en baghave der skal fremstå græsklædt eller beplantet med en mindre terrasse i fast belægning af fliser eller træ. Dog skal rækkehusene mod nord have deres primære terrasse mod syd i forhåven.

Eventuel hegning mellem baghaverne skal udføres som levende hegn i en højde på højst 1,8 meter.

Hegning mellem forhåverne skal udføres af et hegn med vandret listebeklædning i træ i højst 1,8 meter, der kan begrønnes med klatreplanter. I forhåverne kan der plantes mindre karakterfulde træer som bærmispel, hjertetræ eller koreakornel.

8.3 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.



Figur 2. Princip for indretning af private, semi private og offentlige zoner i området.

8.4 Belægning

Lokalvejen skal belægges med asfalt eller sorte betonklinker, som også skal bruges til græsarmering i de private zoner ved indgangspartier og parkeringsarealer ved forhaverne til rækkehusene og de fælles parkeringslommer. Dog skal handicapparkeringspladser befæstes med anden kørefast belægning.

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

8.5 Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Langs lokalvejen og parkeringsarealet skal etableres parkarmature på højst 5 meter med nedadgående belysning.

Mellem bygningerne langs stierne skal der etableres belysning med nedadrettet lys, hvor der tages højde for terrænet i området. Ved de fælles opholdsarealer kan der placeres ekstra belysning med karakter af indirekte effekt lys på beplantning eller øvrige elementer.

8.6 Paddehegn

I kanten af delområde A og B mod naturområdet skal der hegnes med paddehegn i de områder hvor bebyggelsen ikke fungerer som afskærmning.

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.

Niveauforskelle skal som udgangspunkt håndteres i uderummene med skråninger beplantet med høje græsse, små buske og mindre træer.

Terrænspring mellem haverne i tilknytning til rækkehusene, skal løses med en støttemur. Ved private haver mod 'Loopet' skal der etableres en kampstensmur.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

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, forsinkelselementer 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 jf. § 8.1.

10.2

Før ibrugtagen skal paddehegn etableres jf. § 8.7.

10.3

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 den 23. juni 2020.


Michael Ziegler
borgmester

/

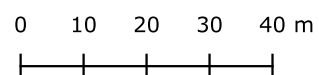
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

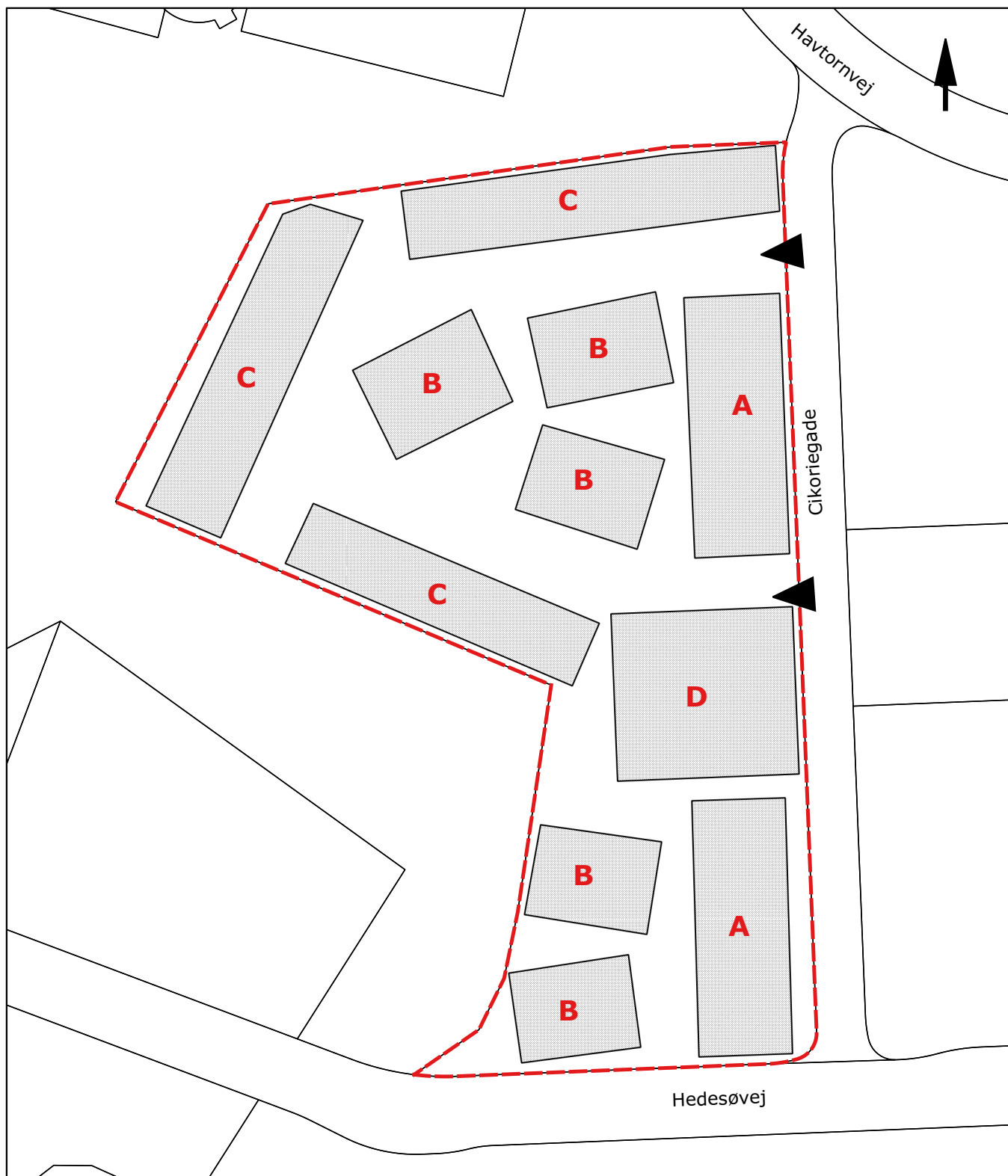



 Lokalplangrænse


 Matrikelskel



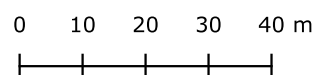
Kortbilag 2- Bebyggelse



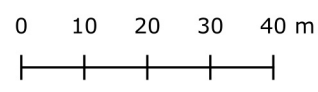
 Lokalplanafgrensning

 Byggefelter

 Overkørsel til lokalvej



Kortbilag 3 - Illustrationsplan





Annoncering af lokalplan 4.42.13 på kommunens hjemmeside d. 02.07.2020

Endelig vedtagelse af lokalplan 4.42.13 for boliger i Nærheden

Byrådet har den 23. juni 2020 vedtaget endeligt lokalplan 4.42.13 for boliger ved Cikoriegade i Nærheden.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 4.42.13 ligger i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er afgrænset af Hedesøvej, Cikoriegade og et naturområde mod vest.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål og muliggør boligbebyggelse i form af ca. 35 rækkehuse og ca. 140 etageboliger. Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger for at sikre, at der er et varieret udbud af boligstørrelser.

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse med etageboliger i 3 til 5 etager som randbebyggelse langs Cikoriegade. Mod naturområdet og 'Loopet' vest og nord for lokalplanområdet sikres rækkehuse i to etager med karnapmotiv på begge facadesider. Midt i bebyggelsen placeres tre punkthuse i den nordlige del af lokalplanområdet og to punkthuse i den sydlige del. De enkelte punkthuse varierer i højde fra 3 til 5 etager. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udformning, opholdsarealer, håndtering af regnvand, en lokalvej mm. Lokalplanen sikrer et varieret boligområde med bymæssig karakter.

Lokalplanen stiller krav om en parkeringsplads pr. bolig i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42 for Nærheden. Parkeringen til etageboligerne placeres i et parkeringshus med ind- og udkørsel fra Cikoriegade. Rækkehusene har parkeringspladser i tilknytning til den enkelte bolig. Derudover placeres der enkelte parkeringspladser og handicapparkeringspladser langs lokalvejen.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 24. april 2020 til den 22. maj 2020.

Der indkom et høringssvar i høringsperioden, der ikke gav anledning til ændringer i lokalplanen.

Offentliggørelse

Planerne offentliggøres den 2. juli 2020 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen (HTK.dk/hoeringer) og på 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 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.