



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.17

ETAGEBOLIGER I NÆRHEDEN, HEDEHUSENE

December 2021

Indhold

Indhold.....	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning.....	11
Tilladelser efter anden lovgivning.....	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Udstykning.....	15
§ 5. Vej, sti og parkering	15
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	16
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 8. Skiltning og belysning.....	18
§ 9. Ubebyggede arealer	19
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11. Retsvirkninger	20

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Matrikelplan

Bilag 3 – Illustrationsplan

Bilag 4 - Terrænplan

Bilag 5 – Snit

Bilag 6 – Vestfacade

Bilag 7 – Nordfacade

Bilag 8 - Sydfacade

Bilag 9 - Hjørner

Bilag 10 – Kantzoner

Bilag 11 - Skyggediagram

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 2-8 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.

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 lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan

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.

Rammelokalplan: 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 4.42.17 ligger i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 for Nærheden benævnes Søkvarteret, hvor den principielle bebyggelsesprocent er fastsat til 120.

Masterplan: Der er efterfølgende blevet udarbejdet en samlet masterplan for Søkvarteret, som danner grundlag for de lokalplaner, der udarbejdes for Nærheden Øst.

Masterplanen omfatter hele Søkvarteret, som er på ca. 21 ha, og skitserer mulighed for boliger til 3.500 indbyggere.

Bygnings- og byrumsstrukturen er disponeret, så den forstærker det kuperede landskab og inviterer naturen helt ind mellem boligerne. Naturen, det blå og det grønne, har fået en helt central rolle i masterplanen.

Variation i byrummene er med til at skabe forskellige byrumskarakterer, der understøtter en bred vifte af fællesskaber.

Søkvarteret opleves som ét kvarter i Nærheden, men lokalt vil der være særlige identiteter, der øger tilhørsforholdet til pågældende område.

Et identitetsbærende greb gennem Søkvarteret er Søruten, der med en vild og frodig karakter forbinder eksisterende § 3-

naturområder, trækker naturen gennem bebyggelsen og sikrer korte afstande for alle boliger til landskabet.

Søruten løber igennem to kvarterpladser; Kvarterplads Nord og Kvarterplads Syd, og skaber naturlige mødesteder på bydelsniveau.

Masterplanen indeholder bl.a. principper for bebyggelsens fremtræden, byrum, bæredygtighed, det grønne, veje og parkering.

De bolignære områder i Søkvarteret beskrives med tre karakterer "Den Tætte", "Nærheden Signatur" og "Den Landskabelige" baseret på de lokale kontekstuelle forhold og det eksisterende landskab.

Området for nærværende lokalplan er beliggende i boligområdet "Den Tætte", som indeholder den højeste andel af etagebyggeri med lejligheder.

"Den Tætte" : Bebyggelsen er højest mod nord for at skærme af for jernbanestøj og trapper ned mod syd, så der skabes gode forudsætninger for sollys i boliger og gårdrum.

Uderummene i "Den Tætte" har karakter af åbne semi-private gårdrum, forbundet af grønne stræder. Beplantningen er frodig og rumdannende, med blomstrende træer, frugttræer og bærbuske.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område ligger i Hedehusene syd for jernbanen i den nye bydel Nærheden og er på 9.625 m².

Området i Nærheden øst for Sejlbjerg Allé er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under udvikling.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af skitseprojektet "Byggefelt 2, Nærheden Øst", da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål som etageboliger.

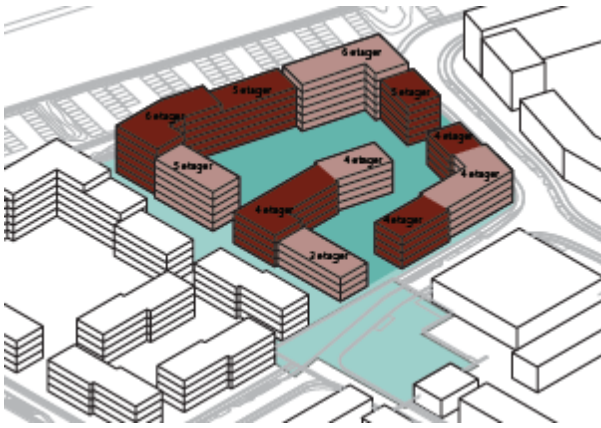
Lokalplanen sætter bl.a. rammer for omfang og fremtræden af bebyggelsen, de tilhørende opholdsarealer og stier.

Bebyggelse

Bebyggelsen er en randbebyggelse, som mod øst, syd og vest brydes af passager ind til gårdrum, hvor en boliglænge opdeler gårdrummet i to. Fra gårdrummene er der adgang til opgange.

Alle boliger vil få enten en terrasse eller en altan på 1,5 i dybden x 3–4 m i bredden med et stort sammenhængende glasparti, som giver adgang dertil.

Bebyggelsen trappes ned fra 6 etager mod nord til 4 etager mod syd og 3 etager mod sydvest, hvorved der sikres lys i det mindste gårdrum. Der etableres desuden forskydninger i facadeforløbet på mellem ca. 1,2 m og ca. 3,3 m.



Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 180. Der må opføres ca. 203 boliger på 51 m² – 108 m², hvoraf 19 boliger må være på 51 m² – 60 m². Dette vil sikre boliger i forskellige størrelser.

Bebyggelsens facadebeklædning vil være en brunlig tegl i den nordlige bebyggelse og en rødligbrun tegl i den sydlige bebyggelse, begge med enten lyse eller mørke fuger, og med særlig markering omkring visse vinduesfelter.

Desuden udføres bygningernes hjørner og gavle med særlige vinduestyper, forskudte indrammede vinduer mod nord markeres med en anden farve sten og begrønning.

Vinduer og altanværn vil få en jordfarvet nuance i den nordlige bebyggelse og en rødlig nuance i den sydlige bebyggelse.

Indgangspartier markeres med en baldakin i samme farve som vinduer og en afskærmning i form af lodrette balustre udført i træ, hvorved der skabes ly, og indgangen tydeliggøres.

Ved ovenstående opnås en bebyggelse, som visuelt opleves opdelt, sammenhængende og varieret.

Tagmaterialet kan være tagpap eller grønt tag, og der må etableres solceller.

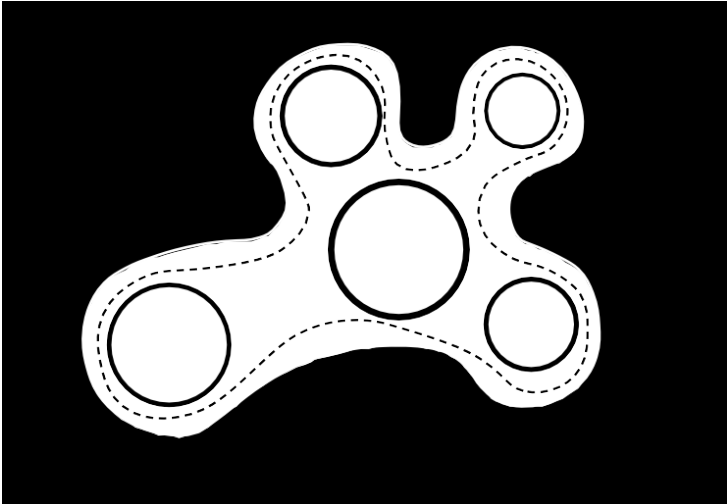
Elevator- og trappetårne skal, hvis de står tæt op af murkrone, inddækkes med metalplader i samme farve som murkroneprofil således at de fremstår som arkitektoniske elementer. Ventilationsanlæg skal inddækkes og overdækkes med sorte metalplader.

Opholdsarealer - friarealer

Fælles opholdsarealer etableres i bebyggelsens 2 gårdrum. Fra disse arealer er der mindre stiforbindelser til opgange.

Opholdsarealerne anlægges med grus- og flisebelagte buede forløb med plads til leg, ophold, nyttehaver, væksthuse og cykelparkering samt med græs- og beplantede arealer.

Foran stuelejligheder skal der anlægges flisebelagte terrasser.



Princip for gårdrum

Veje, stier og parkering

Der skal som minimum etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Cykelparkering anlægges både på terræn og i kælder. Bilparkering anlægges både i kælder og udenfor lokalplanens område.

Adgang til parkeringskælder for såvel biler som cykler etableres i den nordlige bebyggelse med adgang fra Frøstjernestræde.

Gennem gårdrummet skal der anlægges en brandvej.

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.

DGNB-certificering

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 med certificering til sølv, guld eller platin. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed, og ved en guldcertificering skal minimum 50 % af de opstillede kvaliteter være opfyldt.

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 4.42.17 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.

Støjgener 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 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 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.

Naturbeskyttelse

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 erhvervsmæssige 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 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”.

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.

Kommuneplan 2014

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

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

Området er udlagt til 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 i området

Lokalplan 4.42

Lokalplan 4.42.17 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.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

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 drivhus i gården
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

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.

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 4.42.17 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.

Klimaplan

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 CO₂-udledning senest i 2050. Høje-Taastrup Kommune skal også indfri regeringens målsætning om 70% mindre CO₂ udledning i 2030 sammenlignet med 1990. Dette betyder, at CO₂-udledningen skal reduceres med 50 %, målt i forhold til udledningen i 2017.

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Lokalplanens område er beliggende indenfor kloakopland med afledning til Baldersbækken.

Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er separatkloakeret.

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.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for lavtemperaturfjernvarme.

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

Umiddelbart uden for lokalplanens område skal der afsættes plads til kildesorteret affald (molokker) 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.

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

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 er blevet frigivet til byggeri efter Kroppedal 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 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 fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til boligformål
- variation i bebyggelsens fremtræden
- stiforbindelser og opholdsarealer

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene 1 og 2 og omfatter dele af matrikel: 1xd og 1uo Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 10. maj 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Ingen delområder.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

§ 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Med undtagelse af en brandvej, der skal udformes som øst-vestgående stræde, må der ikke anlægges veje indenfor lokalplanens område.

5.2 Stier

Der skal etableres slyngede stiforløb og arealer til ophold i gårdrummene. Stierne giver adgang til opgangene til boligerne, jf. principper vist på bilag 3.

Adgangsstier i gårdrum skal anlægges med betonfliser. Sekundære stier og strædet (brandvejen) skal anlægges med grus og ved brandredningsarealer med græsarmering eller slotsgrus.

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 i boligen og områdets karakter ikke ændres.

5.3 Bilparkering

Bilparkeringspladser skal anlægges dels i parkeringskælder dels udenfor lokalplanens område og i overensstemmelse med følgende minimumskrav:

- 1 p-plads pr. bolig

Inden for lokalplanområdet skal der herudover anlægges 2 handicapparkeringspladser (i p-kælder), og uden for lokalplanens område skal der anlægges 1 handicapparkeringsplads på terræn (p-areal nord for bebyggelsen).

5.4 Cykelparkering

Cykelparkeringspladser skal anlægges dels i parkeringskælder dels på terræn og i overensstemmelse med følgende minimumskrav:

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

Cykelparkeringspladser på terræn må kun opføres i 1 niveau.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal opføres som en randbebyggelse og skal brydes af passager mod øst, syd og vest. - Indenfor randbebyggelsen skal opføres en øst-vest beliggende boliglænge således, at der opnås to gårdrum, jf. bilag 3.

6.2 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 180. Der må opføres ca. 203 boliger på 51 m² – 108 m², hvoraf 19 boliger må være på 51 m² – 60 m².

Bebyggelsen skal opføres som U-formet etagebebyggelse i 5 – 6 etager mod nord og 2 L-formede etagebebyggelser i 3 – 4 etager mod syd, som vist på bilagene 3 og 5.

Der skal etableres forskydninger i facadeforløbet på alle sider af den U-formede bebyggelse og to forskydninger i hver L-formet bebyggelse. – Forskydningerne skal varieres mellem ca. 1,2 m og ca. 2,2 m.

Facadehøjde fra fremtidigt terræn, jf. bilag 4 til overkant murkrone må for

- etagehus i 3 etager ikke overstige 9,3 m /+1 m
- etagehus i 4 etager ikke overstige 12,2 m /+1 m
- etagehus i 5 etager ikke overstige 15,2 m / + 1 m
- etagehus i 5 etager + synlig kælder ikke overstige 18 m /+ 1 m
- etagehus i 6 etager ikke overstige 18,2 m /+ 1 m
- etagehus i 6 etager + synlig kælder ikke overstige 21 m /+ 1 m

Højde på elevatorinddækninger og afkasthætter for ventilation må ikke overstige 2 m over murkrone.

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

Gulvkoten i stueplan skal være 32.60, jf. kortbilag 4.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres efter principper vist på bilagene 6, 7, 8 og 9.

Facader skal opføres med en mørk rød tegl i den sydlige bebyggelse og en mørk brunlig tegl i den nordlige bebyggelse samt med to fugefarver.

Den nordlige facade, stueetagers facade, indkørsel til parkeringskælder, gavle og hjørner skal gives en særlig fremtræden ved murdetaljer, begrønning og vinduer.

Vinduer og altaner skal have samme farve i henholdsvis den nordlige bebyggelse og i den sydlige bebyggelse. Farverne skal adskille sig de to bebyggelser imellem.

Indgangspartier skal gives en særlig markering ved skift i mustensfarver og ved baldakiner med trælammer i en dybde på minimum 40 cm. Farver på baldakiner og afskærmninger skal følge farver på vinduer og altaner.



Princip for indgangspartier

7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage og udføres med tagpap eller som grønt tag med græs, sedum eller lignende.

Dog skal tag på trappehus i gårdrum udføres som grønt tag med græs, sedum eller lignende.

7.3 Altaner og terrasser

Alle boliger skal have enten en terrasse eller en altan, som med undtagelse af en ovenfor ophængt altan ikke må overdækkes med en fast konstruktion.

Altaner skal udføres af samme type, med en størrelse på 1,5 m i dybden og 3-4 m i bredden og med værn af balustre. Altanværn skal dog på udvalgte facadedele udføres som et semitransparent værn.

Altaner og vinduer skal have samme farve i henholdsvis den nordlige bebyggelse og i den sydlige bebyggelse. Farverne skal adskille sig de to bebyggelser imellem.

Terrasser skal etableres med størrelser på 7 m² – 15 m² og med fast belægning.

I gårdrum og mod gaderne må der hegnes vinkelret på facaden mellem private terrasser. Der må hegnes 2 meter ud fra facaden i en maksimal højde på 1,5 meter. Hegning skal udføres som levende eller fast hegn. Fast hegn skal være i umalet træ. Eventuelle trådhegn skal skjules i levende hegn.

Grundet krav om uhindret adgang til at foretage stigeredning må der ikke hegnes langs facaden således, at der opstår en lukket have / terrasse.

7.4 Sekundære bygninger

I det nordlige gårdrum skal der etableres en overdækning af trappenedgang til kælderetage. Såfremt overdækningen udføres med fladt tag, skal det fremstå som grønt tag med græs, sedum eller lignende.

I et af gårdrummene skal der opføres et væksthuse med et areal på 72 m² og en maksimal højde på 5,5 m. I den andet gårdrum må der opføres et tilsvarende væksthuse. I begge gårdrum må opføres mindre overdækninger til rekreative formål.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden, udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og have en maksimal højde over murkronen på 2 m. Ventilationsanlæg skal inddækkes og overdækkes med sorte / sortmalede metalplader.

Der må på bebyggelse i 6 etager etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende. Disse skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må kun opsættes skilte med nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

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

8.2 Belysning

Stibelysning skal udføres som nedadrettet pullertbelysning.

Belysningen langs det interne stræde kan suppleres med enkelte master med en lyspunktshøjde på maks. 4 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for beboere i området.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles sammenhængende opholdsarealer på terræn svarende til mindst 25 % af bruttoetagearealet.

Opholdsarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal, der anvendes til ophold som for eksempel rekreative aktiviteter. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler og altaner medregnes ikke som opholdsarealer.

I begge gårdrum skal der anlægges grus- og flisebelagte buede arealer med områder til leg, ophold og cykelparkering, jf. bilag 3.

Den primære beplantning i gårdrum skal være træer, frugttræer og bærbuske; omkring terrasser skal den være med stauder, høje græsarter og blomstrende buske; og de ydre kantzoner skal beplantes med bunddække og klatreplanter som facadebeklædning.

9.2 Kantzoner

Der skal etableres kantzoner med en placering som vist på bilag 10.

Kantzonerne skal være mellem 1,5 og 2,5 m brede og skal etableres med terrasser og beplantning, jf. principper på bilag 10.

9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5. Såfremt befæstelsesgraden på 0,5 overstiges, skal overskydende regnvand tilbageholdes i rørbassiner eller lignende.

9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. kortbilag 4, må udføres.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

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

9.5 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.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

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

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 14. december 2021.

Michael Ziegler
borgmester

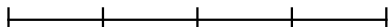
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

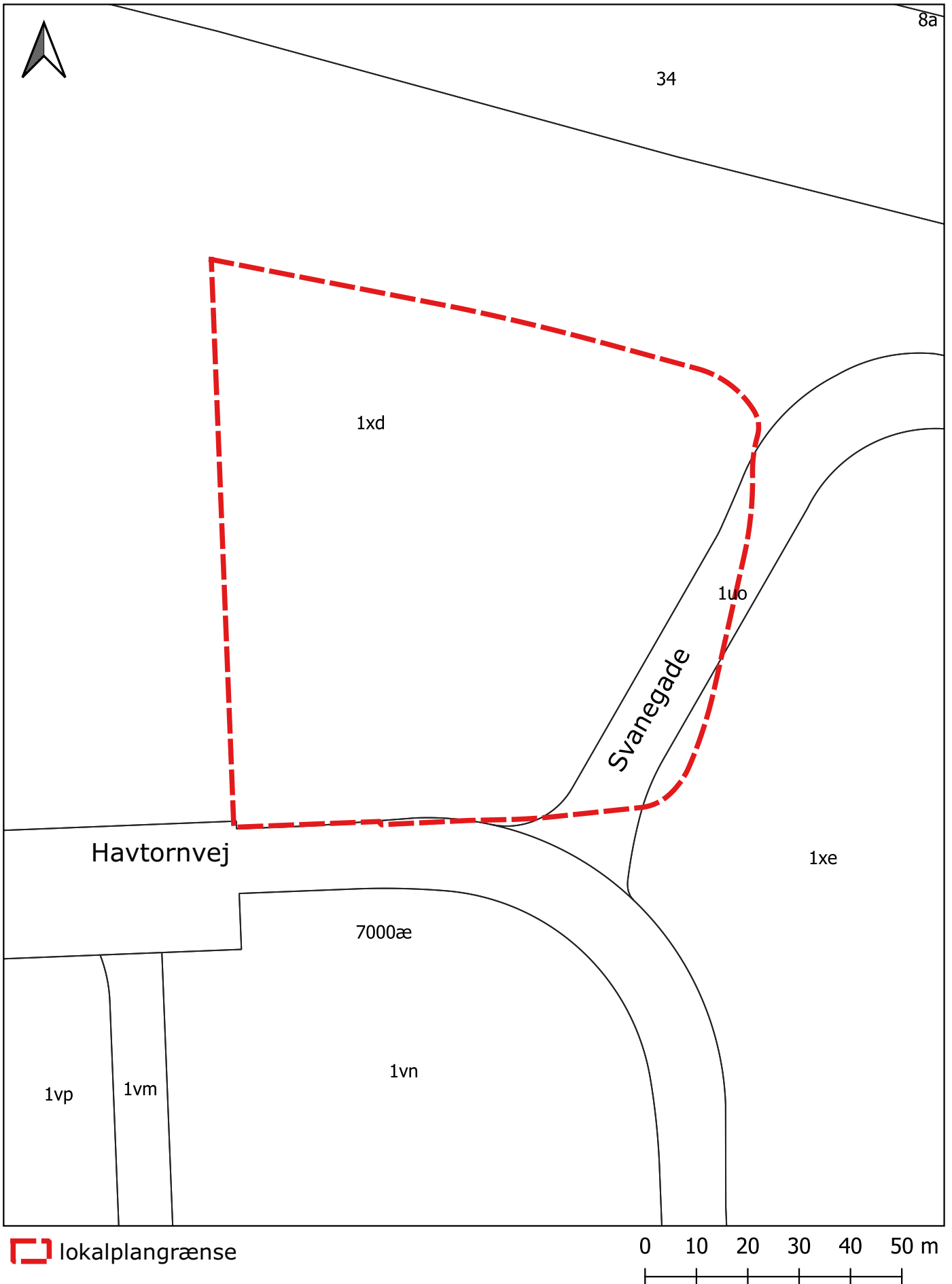
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



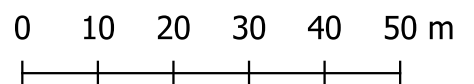
 lokalplangrænse

0 50 100 150 200 m


Kortbilag 2 - Matrikelplan



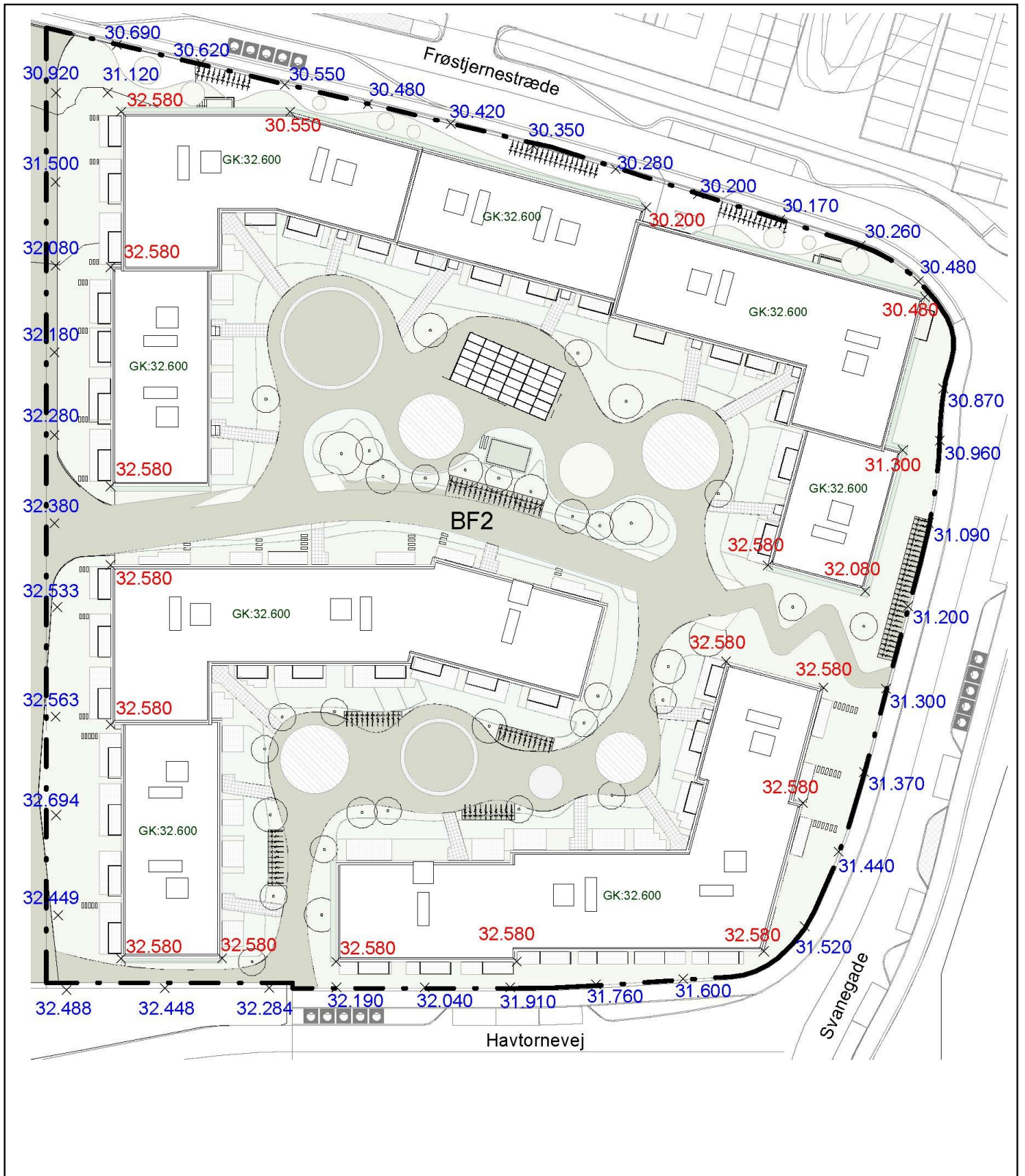
 lokalplangrænse



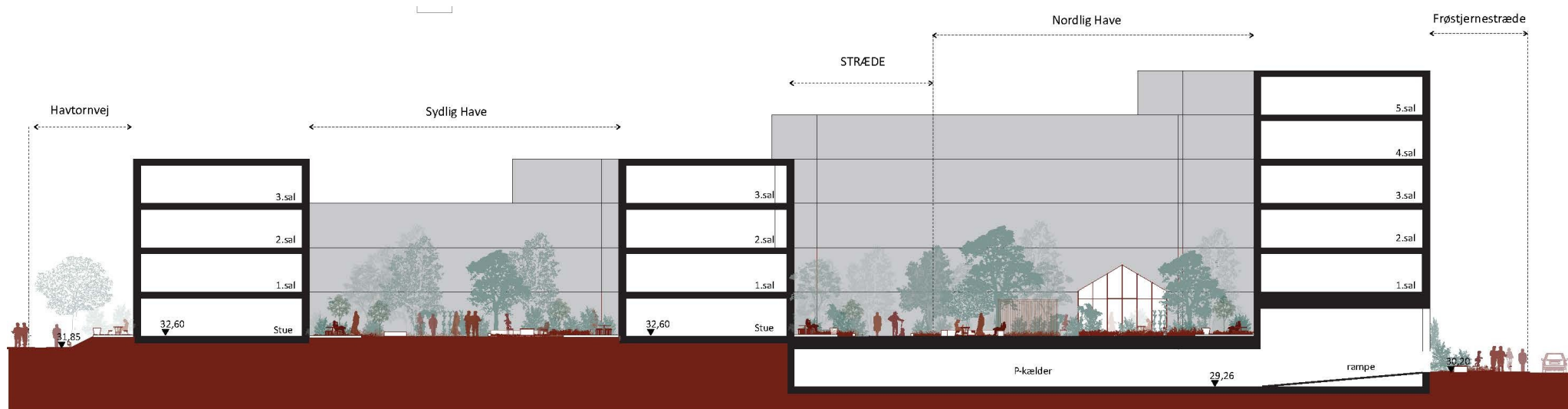
Kortbilag 3 - Illustrationsplan



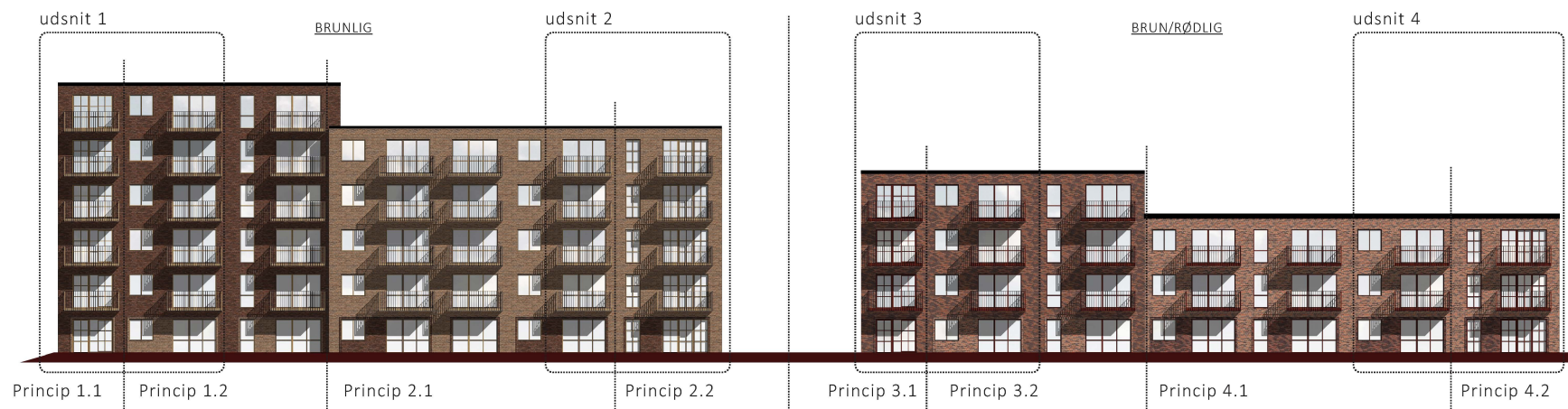
Kortbilag 4 - Terrænplan



Kortbilag 5 - Snit



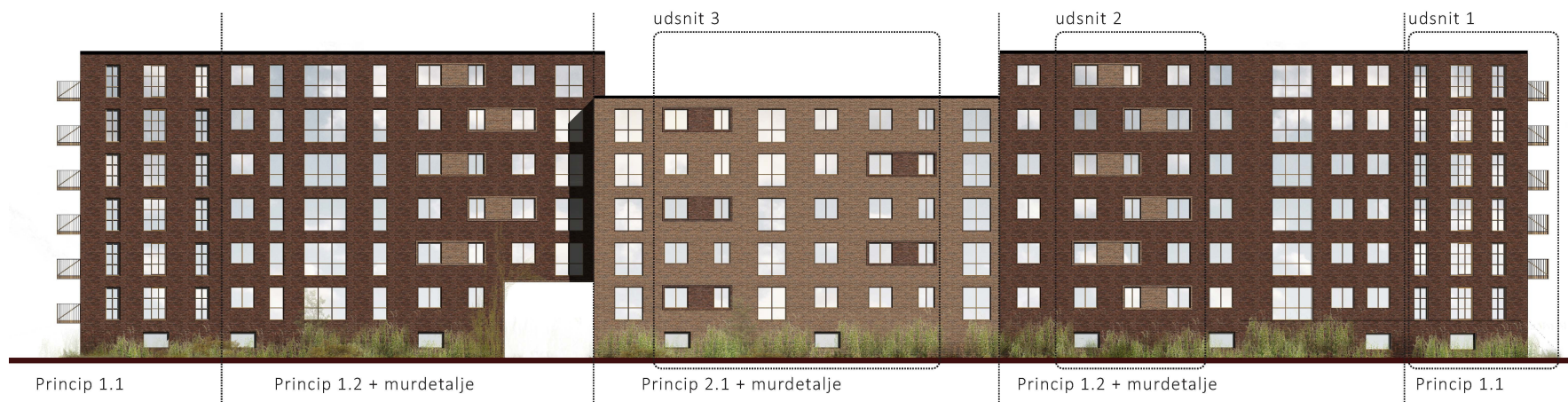
Kortbilag 6 - Vestfacade



FACADE MOD VEST
1:250



Kortbilag 7 - Nordfacade



FACADE MOD NORD
1:250

udsnit 3
Princip 2.1 + murdetalje



udsnit 2
Princip 1.2 + murdetalje



udsnit 1
Princip 1.1



Kortbilag 8 - Sydfacade



udsnit 3
Princip 1.2



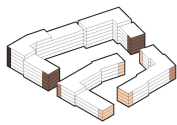
udsnit 2
Princip 2.1



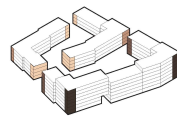
udsnit 1
Princip 1.2



Kortbilag 9 - Hjørner



UDVALGTE HJØRNERNE



UDVALGTE HJØRNERNE



MOD NORD (OG SPEJLVENDT)



MOD VEST/ØST



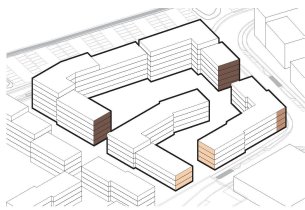
MOD VEST/ØST



MOD NORDVEST/SYDØST



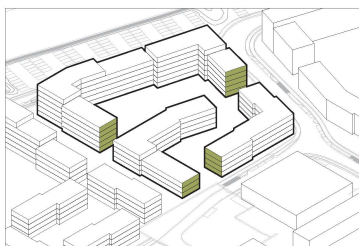
MOD SYD/SYDVEST
NORD/NORDØST



- VINDUER OVER HINANDEN
- PÅ ETAGERNE MURDETALJET FORSKUDT
- SLUTTER I STUEN MED FORSKYDNINGERNE FULD BREDDE



- VINDUER OVER HINANDEN
- PÅ ETAGERNE MURDETALJET FORSKUDT
- SLUTTER I STUEN MED FORSKYDNINGERNE FULD BREDDE



Naturlig begrænsning på gavlene



KLATREPLANTER PÅ UDVALETE FACADER

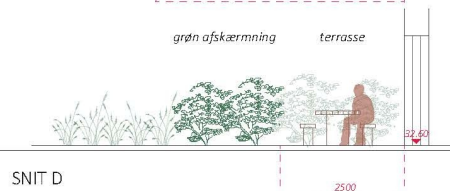
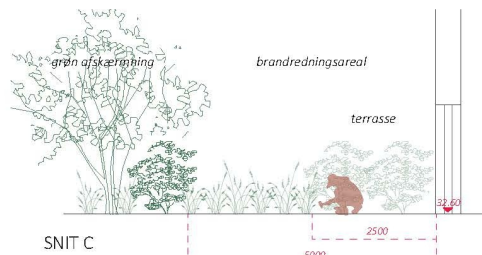
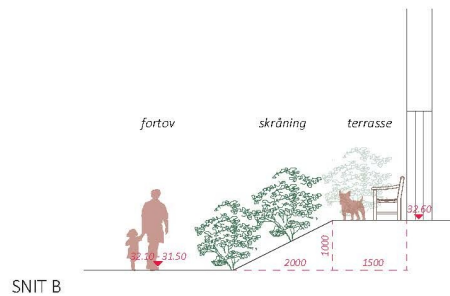
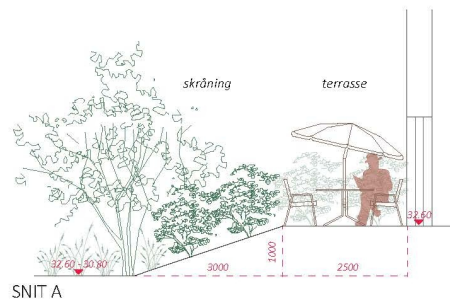


Kortbilag 10 - Kantzoner



KANTZONER TYPER

- Brede Kantzoner
- Små kantzoner
- Store terrasser
- Sekundær terrasser
- Altaner



Brede Kantzoner
2,5 x 5-6,5 m
Hegning A- grønt hegn



Små kantzoner
1,5 x 5-6,5 m
Hegning B- grønt hegn



Store terrasser
2,5 x 5-6,5 m
Hegning A- grønt hegn

Kortbilag 11 - Skyggediagram

