



Lokalplan 4.42.2

Boligbebyggelse / Nærheden
Hedehusene



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune
Lokalplan 4.42.2

Indhold:

Lokalplan 4.42.2

Boligbebyggelse i Nærheden, Hedehusene

Lokalplan 4.42.2	2
------------------------	---

Redegørelse

Indledning	4
Områdets beliggenhed.....	4
Baggrund med lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering af planer og programmer	8
Tilladelser fra andre myndigheder	9

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Udstykning	11
§ 6. Veje og stier.....	11
§ 7. Parkering	12
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	13
§ 10. Ubebyggede arealer	14
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	15
Vedtagelsespåtegning	16

Bilag:

- Bilag 1: Oversigtskort
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Delområder
- Bilag 4: Situationsplan
- Bilag 5: Delområde 1, byggefelter og overkørsler
- Bilag 6: Bygningstyper og etager
- Bilag 7: Friarealer og parkering
- Bilag 8: Facader
- Bilag 9: Facader, kædehuse
- Bilag 10: Princip for LAR
- Bilag 11: Princip for udstykning og etapeplan
- Bilag 12: Tabel om afvanding

Redegørelse

Indledning

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

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

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

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

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

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.42.2 omfatter et område i Hedehusene i den nye bydel Nærheden syd for stationen og banen, øst for Reerslevvej, vest for Solhøjvej og nord for Stenbuen.

Lokalplanens område er på ca. 27.336 m², heraf er delområde 1 til boligformål på ca. 19.614 m².

Baggrund med lokalplanen

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 ca. 8.000 indbyggere.

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. De enkelte kvarterer inddeles i mindre boligklynger / storparceller med mulighed for varierende tætheder.

Nærværende lokalplan 4.42.2 ligger i Havekvarteret, som i rammelokalplan 4.42 og i udviklingsplanen er planlagt til den mest åbne og lave bebyggelse i Nærheden. Netto-tætheden i kvarteret som helhed er fastsat til 75 %.



Lokalplanens formål og indhold

Med lokalplan 4.42.2 ønskes det at sætte rammer for omfang, placering og fremtræden for opførelse af en

boligbebyggelse og de tilhørende opholdsarealer, stier og parkeringspladser, således at der kan skabes et varieret boligområde med bymæssig karakter og grønne, beskyttede og varierede fællesarealer inde i lokalplanens område.

Det ønskes, at der kan opføres både 28 kædehuse i 2 etager og 7 punkthuse / etagehuse i 3-5 etager med lejligheder samt skure til deponi.

Kædehusene skal placeres i opdelte rækker langs vejene og med en lille forhav og indkørsel. Mod den centrale del af bebyggelsen anlægges haver til kædehusene.

Punkthusene / etagehusene placeres både i kanten af bebyggelse mod veje og inde i bebyggelse. Hermed opnås variation i området.

Ved fælles parkeringspladser og fællesarealer placeres begrønnede skure til deponi og cykler, hvorved der opnås en afgrænsning mellem parkering og fællesarealer.

Der skal etableres 5 fællesarealer i midten af boligområder med forskellige udtryk og anvendelse.

Lokalplanens delområde 2 mod øst og vest skal anvendes til parkering.

Områdets historie og eksisterende forhold

På det tidligere industriområde vest for Sejlbjerg lå A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980. Det var den største industriarbejdsplads i Høje-Taastrup Kommune fra slutningen af den Første Verdenskrig til 1971.

Der blev også produceret spændbeton, først i regi af teglværket siden med stiftelse af A/S Dansk Spændbeton, som i 1991 ændrede navn til Spæncom.

Produktionen ophørte i 2008 og produktionsanlæggene blev nedrevet i 2009. De tidligere erhvervsaktiviteter har medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven.

Med undtagelse af en stor hal og en kontorbygning er alle bygninger og anlæg på de tidligere industriarealer vest for Sejlbjerg fjernet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3601.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Zone om Roskilde Lufthavn

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

Lokalplanen er ikke modstrid med dette.

Lokalplan

Området for nærværende lokalplan er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er vedtaget og er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forventes udlagt med mulighed for tilslutning til lavtemperaturfjernvarme. (Varmeforsyningsloven.)

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningsplan.

Kloakering

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

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område. Det vil sige, at der er kloakeret for henholdsvis spildevand og regnvand i denne del af lokalplanområdet.

Regnvand

**Jf. Teknisk Notat, Afvanding af Nærheden Vest, COWI 2. februar 2017.*

Storparceller syd for loopet (herunder lokalplanens område) etableres med LAR-forsinkelses anlæg, der kan håndtere op til 5 års regn. Afstrømning forsinkes til 100 l/s/brutto ha. Afvanding fra LAR-anlæg på storparceller sker til eksisterende regnvandssystem. Ved hændelser større end en fremtidig 5-års hændelse afledes til vejssystem, hvor det opmagasineres i vejtraceet og på kvarterspladserne. Herfra ledes vandet til afløbssystem, når der er kapacitet. *

Forsinkelsesbassiner etableres i forbindelse med bebyggelsens fælleshaver, hvor lavninger i terrænet muliggør tilbageholdelse af regnvand. Stier internt i bebyggelsens anlægges således, at de vil kunne lede regnvand fra haver og opholdsarealer til forsinkelsesbassinerne i fælleshaverne.

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, men med særlig fokus på de første 6 år.

I lokalplanens område planlægges det, at der etableres nedgravet affaldsløsning. Der må ikke etableres individuelle løsninger.

Løsningerne skal til enhver tid leve op til de gældende regler i Regulativ for husholdningsaffald.

Grundvandsforhold i Nærheden

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".

Grundvandsredegørelsen for hele Nærhedens område kan ses i Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2014.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen gennemførte en miljøscreening af lokalplanforslaget for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderede 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 boligformål
- det påtænkte byggeri og anvendelse vil ikke påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft, jord og vand.

Lokalplan 4.42.2 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 boligområde.

Tilladelser fra andre myndigheder

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Habitatbekendtgørelsens § 6 fastsætter krav om vurdering af planer med henblik på at vurdere, om planen kan have en væsentlig påvirkning af et Natura 2000 områdes udpegningsgrundlag.

Lokalplanområde 4.42.2 ligger ca. 4,5 km syd for Natura 2000-området "Vasby Mose og Sengeløse Mose" (Habitatområde nr. 124) og 7 km øst for Natura 2000-området "Roskilde Fjord" (Habitatområde nr. 120). Det ligger ikke inden for oplande til Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdet ligger i direkte forbindelse med Hedehusene by. Lokalplanens planlægning for en ny bydel med boliger, erhverv, offentlige formål og enkelte butikker vurderes ikke at kunne medføre nye forstyrrelser i de to Natura 2000-områder. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-områderne og lokalplanens anvendelses-bestemmelser vurderes det, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en konsekvensvurdering.

Fældning af træer og nedrivning af bygninger

Ved eventuel fældning af træer skal naturbeskyttelseslovens § 29a iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV-arter efter Habitatdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). Det samme gælder i forbindelse med nedrivning af bygninger.

Ligeledes skal "Bekendtgørelse 867 af 27. juni 2016 om fredning af visse dyre- og plantearter m.m." bl.a. iagttages angående perioder, hvor visse træer ikke må fældes i visse perioder.

Fortidsminder

Det formodes, at eventuelle fortidsminder inden for lokalplanens område er blevet ødelagt ved opførelse af tidligere byggeri.

Skulle der imidlertid i forbindelse med et jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 (jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014) standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden er uforurenet.

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenet

eller mulig forurenet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog byrådet Strategisk Energi- og Klimaplan 2020. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter, herunder Nærheden indeholde smart-city elementer, f.eks. løsninger indenfor energiforsyning, vand- og spildevand, transport m.v.

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger, lavtemperatur fjernvarme og CO2 neutral i forhold til bygningernes forbrug.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, delområde 1 og til større samlet parkeringsareal
- at fastlægge rammerne for en blandet boligbebyggelse
- at fastlægge fremtræden, beliggenhed og anvendelse af såvel de ubebyggede arealer som af bebyggelse

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og 2, og omfatter dele af matr.nr.: 1b Kallerup Gde, Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 24. januar 2017 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og inddeles i delområderne 1 og 2, jf. bilag 3.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Områdets anvendelse fastlægges for;

- delområde 1 til helårsbeboelse som kædehusbebyggelse / rækkehusbebyggelse i 2 etager og etagebebyggelse / punkthuse i 3 - 5 etager
- delområde 2 til parkering

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og data med tilhørende teknikhus / teknisk anlæg.

§ 5. Udstykning

Delområde 1

Matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning) skal udføres i overensstemmelse med principperne vist på bilag 11, "Princip for udstykning og etapeplan".

Der kan således foretages udstykning ved sokkel for punkthuse og i gavl og facade for tæt-lav / rækkehusbebyggelse.

§ 6. Veje og stier

Stier i delområde 1

- Stier skal placeres principielt som vist på bilag 4 og det skal være muligt at passere gennem hele bebyggelsen til fods fra omkringliggende veje.

- Adgangsstier til boliger og skure skal belægges med fliser.
- Stier i øvrigt skal udføres som grusstier med nedfældede betonfliser som gangareal / gangspor. Hvor stierne udvides til mindre pladser, skal dette areal belægges med grus, betonbelægningssten eller granit.
- Belysning af hovedstier og adgange til punkthuse og skure skal etableres som pullertbelysning med nedadrettet belysning.

§ 7. Parkering

**Handicapparkeringspladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m og bør placeres så nær indgangen som muligt og være med fast jævn belægning.*

Handicapparkeringsplads til minibus med lift bag på bør have et brugsareal på 4,5 x 8 m.

Der skal anlægges minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Af disse skal 6 pladser anlægges som handicappladser; 3 til almindelige handicapparkeringsbiler og 3 til minibusser.*

Der skal minimum anlægges 2,5 cykelparkering pr. 100 m² bolig.

Parkering skal i delområde 1 placeres principielt som vist på bilag 4 og 7.

Fælles parkeringsarealer i delområde 1

- P-båse skal etableres med permeabel belægning og med udbakningsareal / vendeareal samt afmærkning af p-båse i fast belægning af betonbelægningssten eller lignende.
- Arealerne skal afgrænses af lave buske og træer som ved punkthusene og belyses med parkarmatur i en maksimal højde på 3-3,5 m med nedadrettet belysning.
- P-båse til almindelige biler skal gives en bredde på 2,5 m og en længde på 5 m.

Parkeringsarealer i delområde 2

- Arealerne skal belægges med asfalt, betonbelægningssten, græsarmeringssten eller grus eller kombinationer af disse materialer. De belagte arealer skal suppleres med felter af beplantning af løvfældende træer og buske, og området kan afgrænses med buske.
- Parkeringspladsen skal belyses med armaturer med en lyspunktshøjde på maksimalt 5 m.
- P-båse til almindelige biler skal gives en bredde på 2,5 m og en længde på 5 m.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Der må i lokalplanens område ikke placeres væksthuse, skure eller andre småbygninger andet end til leg og tekniske anlæg eller som nævnt under "Delområde 1".

Delområde 1

Bebyggelse skal opføres i omfang / bebyggelsesprocent, etager og placering som vist på bilag 4, 5, 6 og 11.

Ved fælles p-pladser skal der placeres skure til deponering

og cykelparkering, jf. bilag 6.

På fællesarealer må der i mindre omfang etableres fritstående drivhuse / væksthuse og småskure til områdets drift og fællesfunktioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent for hele delområdet fastsættes til 75 %.

Punkthuse skal være i 3 - 5 etager; heraf må der opføres 1 punkthus i op til 5 etager i områdets nordlige del og 1 punkthus i 4 etager i områdets sydlige del, jf. bilag 6.

Maksimal højde til overkant murkrone:

- Punkthus i 3 etager – 10,0 m
- Punkthus i 4 etager – 13,5 m
- Punkthus i 5 etager – 17, 0 m

Ventilation, solceller/-fangere, elevator- og trappetårne må gives en maksimal højde på 1 m over murkronen.

Kædehuse skal være i 2 etager med placering som vist på tegningsbilag 6.

Maksimal højde til overkant murkrone fastsættes til 6,5 m, og skure / carporte skal sammenbygges med husene som en integreret del af kædehusene.

Ventilation samt solceller/-fangere må gives en maksimal højde på 1 m over murkronen.

Skure / carporte - sammenbyggede / integrerede med kædehusene og med overliggende tagterrasse - må have en maksimal højde på 3,2 m til overkant terrassegulv.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Bebyggelse skal opføres med et principielt facadeudtryk som vist på bilag 8 og 9 og som beskrevet i det følgende:

Kædehuse

- Facader med hvid puds eller i hvide nuancer, og farven skal være ens i hele bebyggelse.
- Tage skal fremstå som flade tage. Solceller / solfangere må placeres på tage under forudsætning af, at de placeres min. 1 m fra murkronen og har en maksimal højde på 1 m over tag.
- Værn omkring altaner og terrasser skal udformes som glasværn ned stållister.

Punkthuse

- Facader af grå mursten med lyse og gule nuancer. De enkelte punkthuse kan få hver sin farvenuance, såfremt disse indbyrdes harmonerer.
- Tage skal fremstå som flade tage.
- Værn omkring altaner og terrasser skal udformes

som glasværn ned stållister.

- Solceller / solfangere må placeres på tage under forudsætning af, at de placeres min. 1 m fra murkronen og har en maksimal højde på 1 m over tag.

Skure ved fælles p-pladser

- Facader i træ med sortmalede trælistor eller hårde fibercementplader i sort og begrønnet med blomstrende klatreplanter.
- Flade tage.
- Højden må ikke overstige 2,8 m.

Generelt

- Med undtagelse af mindre henvisningsskilte må der ikke opsættes skilte eller reklameobjekter på bygninger.
- Ingen facader må belyses med direkte belysning.
- Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende.
- Ventilation og andre tekniske installationer på tage skal rykkes ind på taget eller inddækkes, så de ikke virker skæmmende.
- Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

§ 10. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal disponeres principielt som vist på bilag 4 og 7.

I forhold til afledning af regnvand må den maksimale befæstelsesgrad på delområde 1 og 2 være 50 %. Såfremt befæstelsesgraden er større end 50 %, skal der etableres lokal forsinkelse af regnvandet på delareal 1 (storparcel 1.3, 1.4, 2.1) som vist på bilag 10, og med afløb og magasineringsbehov for storparcel 1.3, 1.4, 2.1 (delområde 1) og 2.2 (delområde 2) jf. bilag 12.

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

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

Eventuelle trådhegn / -net skal skjules i eller dækkes af levende beplantning.

Haver til kædehuse

- Der må kun hegnes med hæk.
- Mod gade skal der etableres en bøgehæk og i samme højde på maksimum 1,5 m.

- Mod sti må højde på eventuel hæk ikke overstige 1,5 m.
- Mellem kædehusene må højde på eventuel hæk ikke overstige 1,8 m.
- Belægning på indkørsel og terrasse skal udføres med belægningssten i beton eller granit.

Haver til punkthuse

- Omkring punkthusene skal der etableres lavt bunddække, i hvilket der skal plantes blomstrende buske med indslag af bærbærende buske og blomstrende træer.
- Omkring terrasser må kun hegnes med levende hegn / hæk i en maksimal højde på 1,5 m.
- Belysning ved altaner, terrasser og opgange skal etableres som nedadrettet belysning.

Fælleshaver/-arealer

- Der skal anlægges 5 fælleshaver/-arealer i delområde 1 med individuel fremtræden og anvendelse.
- Arealerne skal udformes, så de kan forsinke regnvand og give mulighed for ophold og leg.
- Arealerne skal primært fremstå med et naturindtryk med planter af vilde græsser, urter, engblomster, egetræer og frugttræer.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i de enkelte etapeområder jf. bilag 11 må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege-, køre- og parkeringsarealer til etapeområdet er etableret.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

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

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformerstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at

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.

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

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

Vedtagelsespåtegning

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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. maj 2017.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

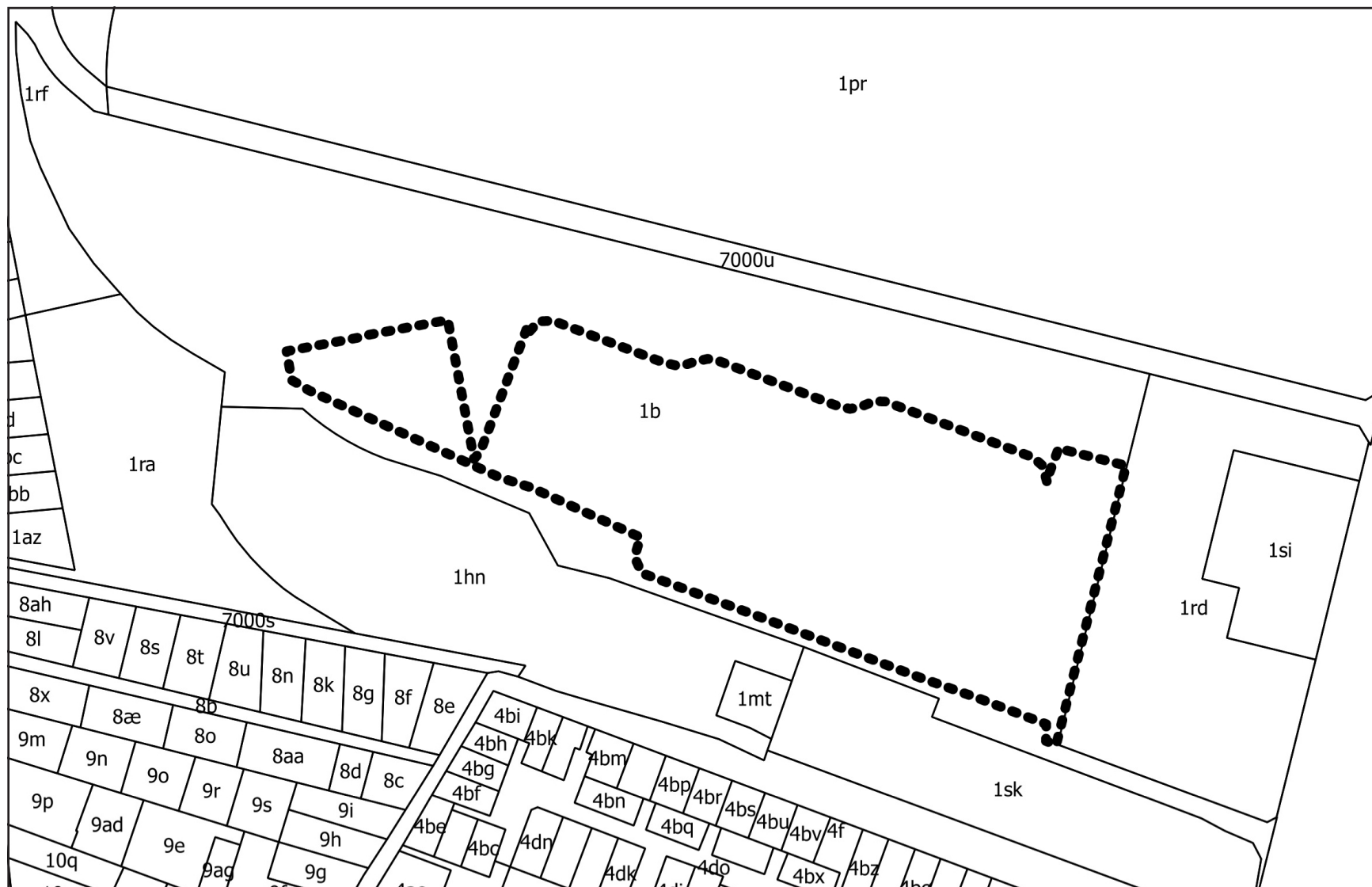


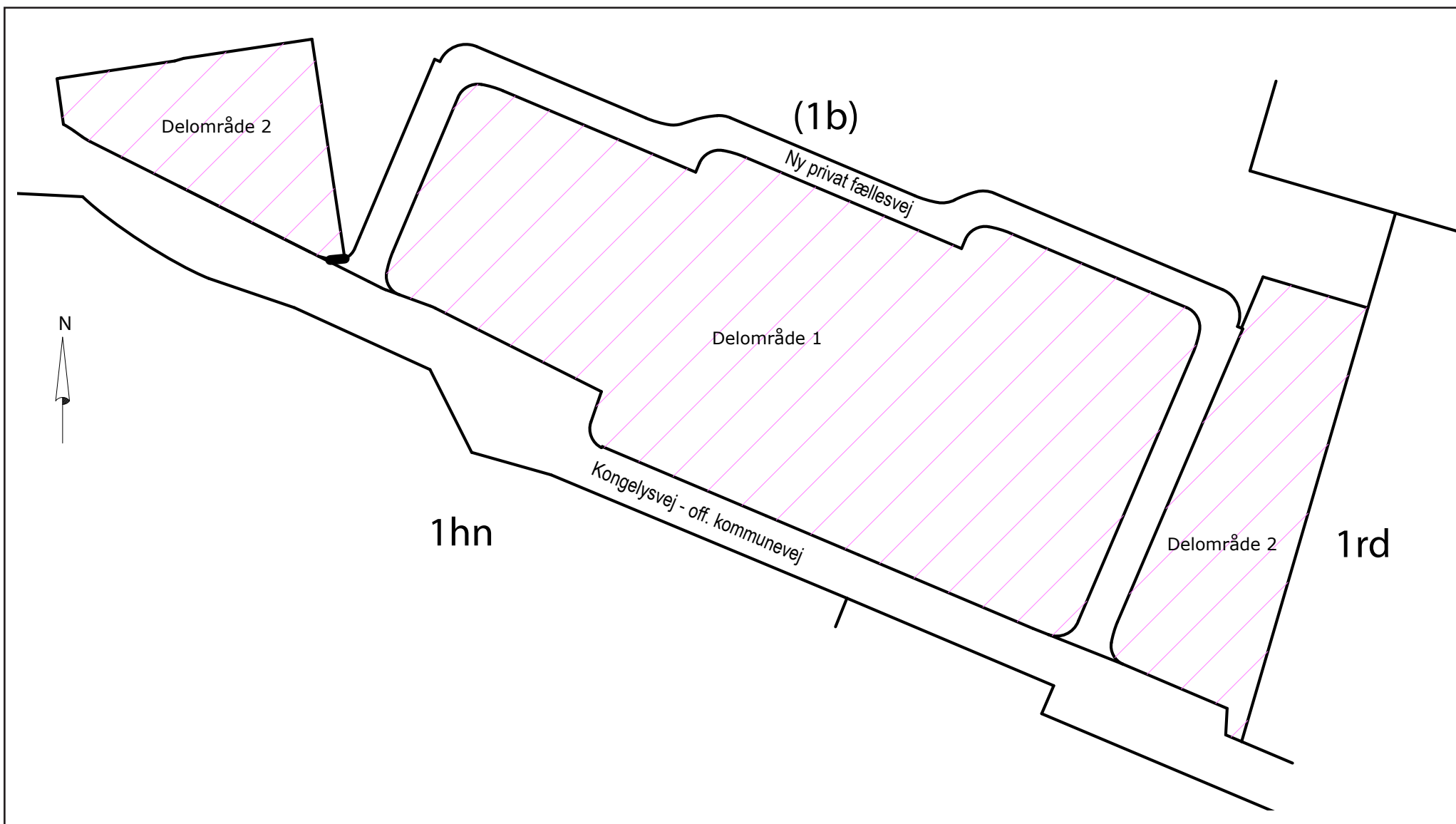
Bilag 1: Oversigtskort

Hedehusene

SAG: 16/22154

Dato: 03-01-2017





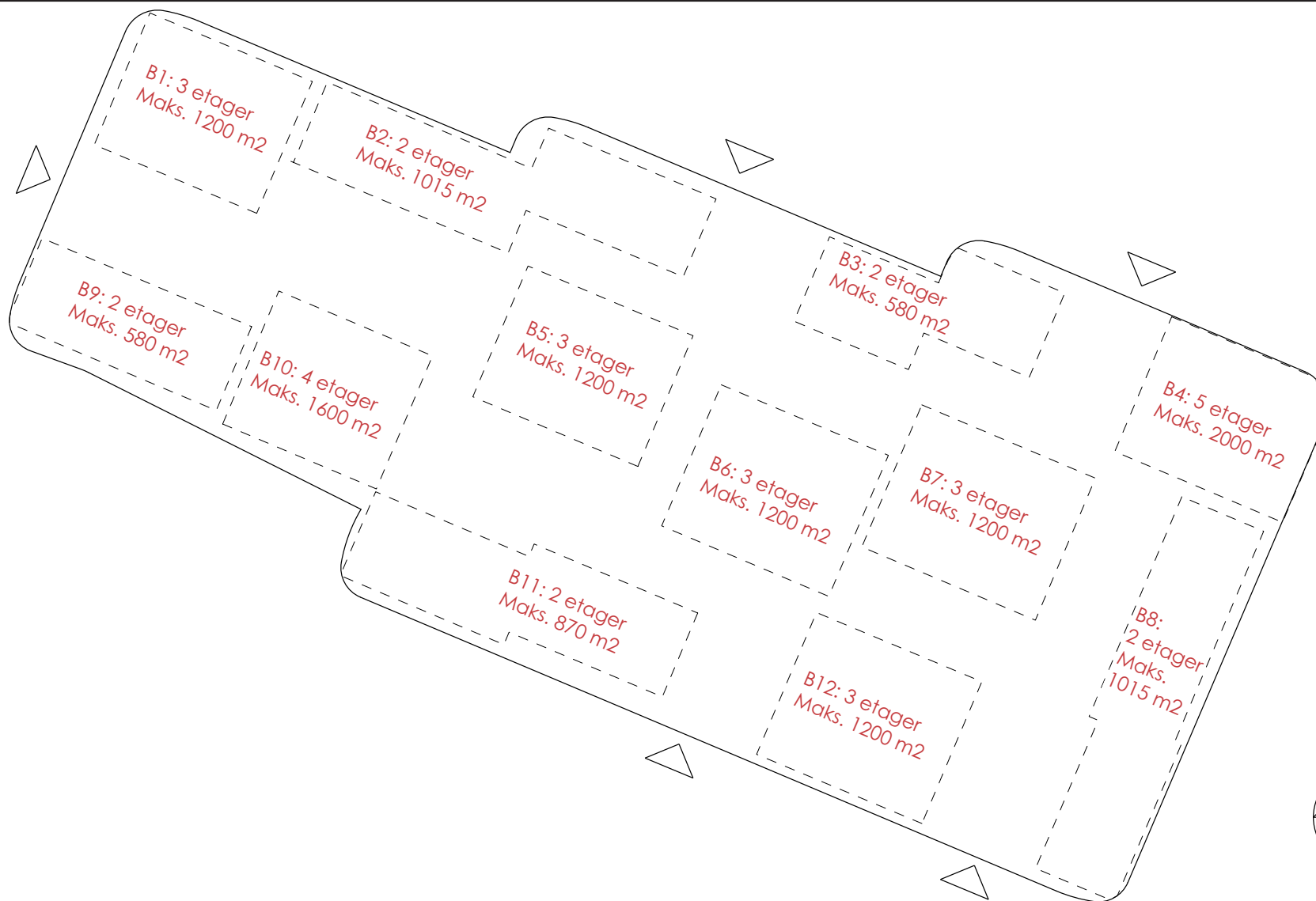


Bilag 4: Situationsplan

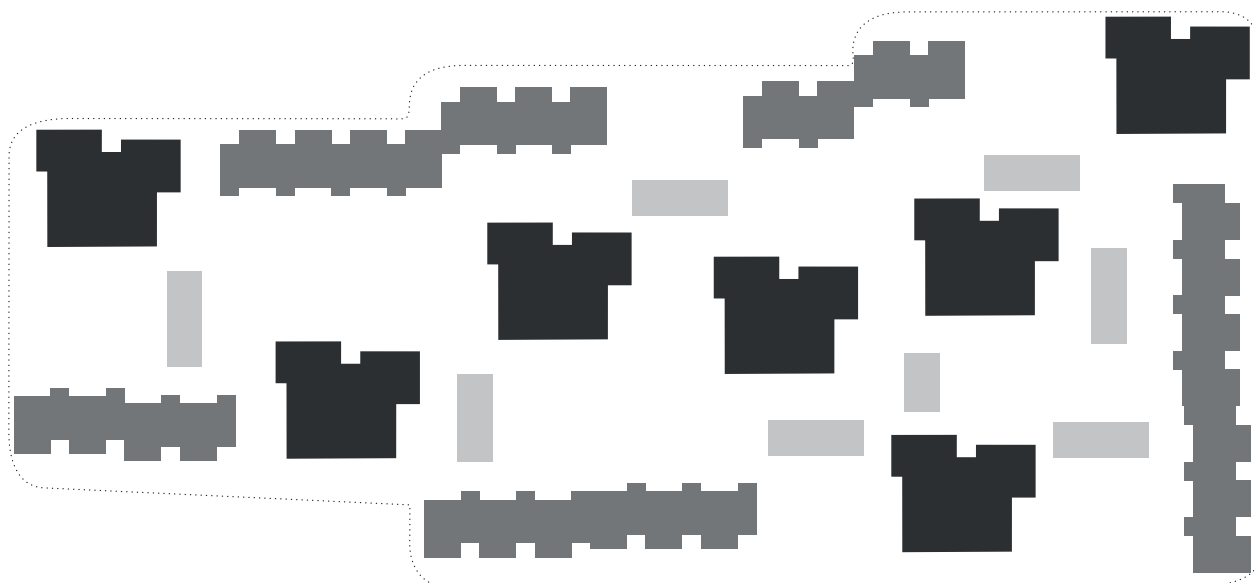
Hedehusene

SAG: 16/22154

Dato: 26-01-2017

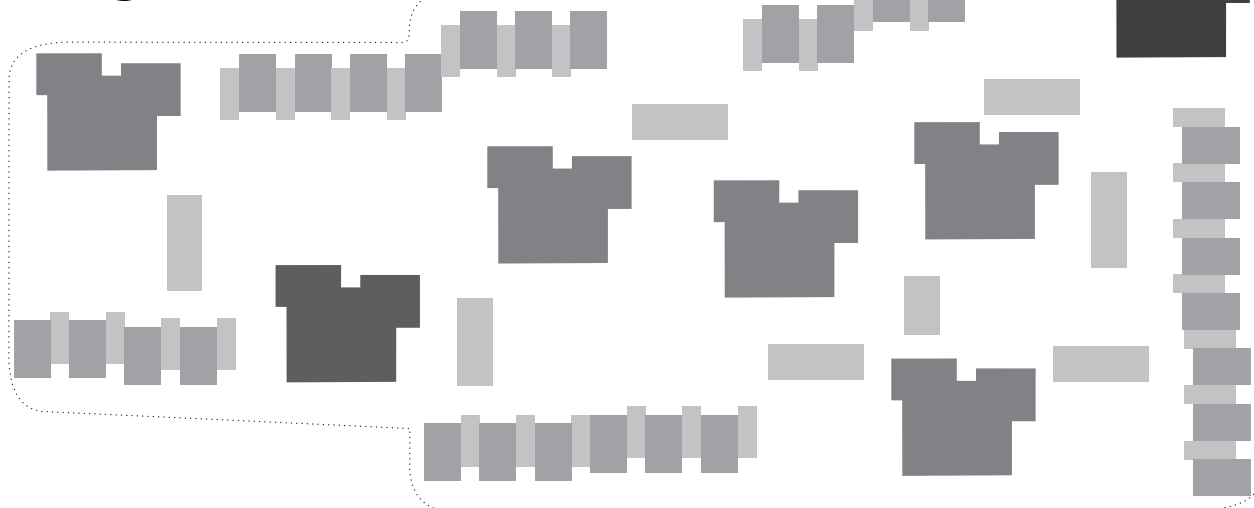


Bygningstyper

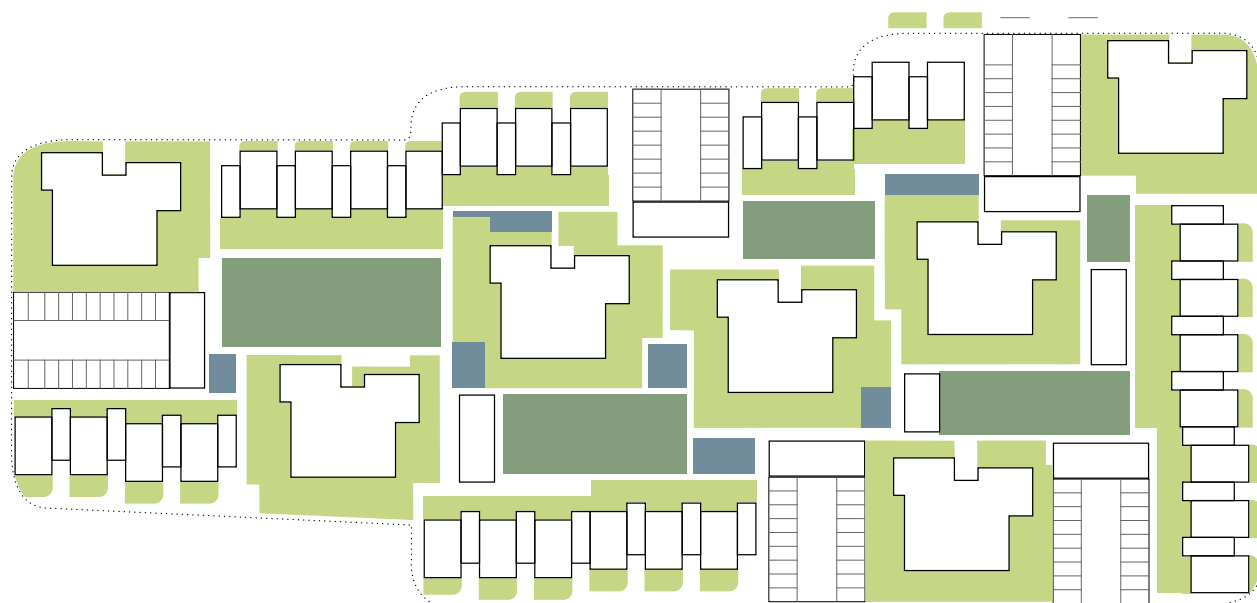


- Punkthus
- Kædehus
- Skur

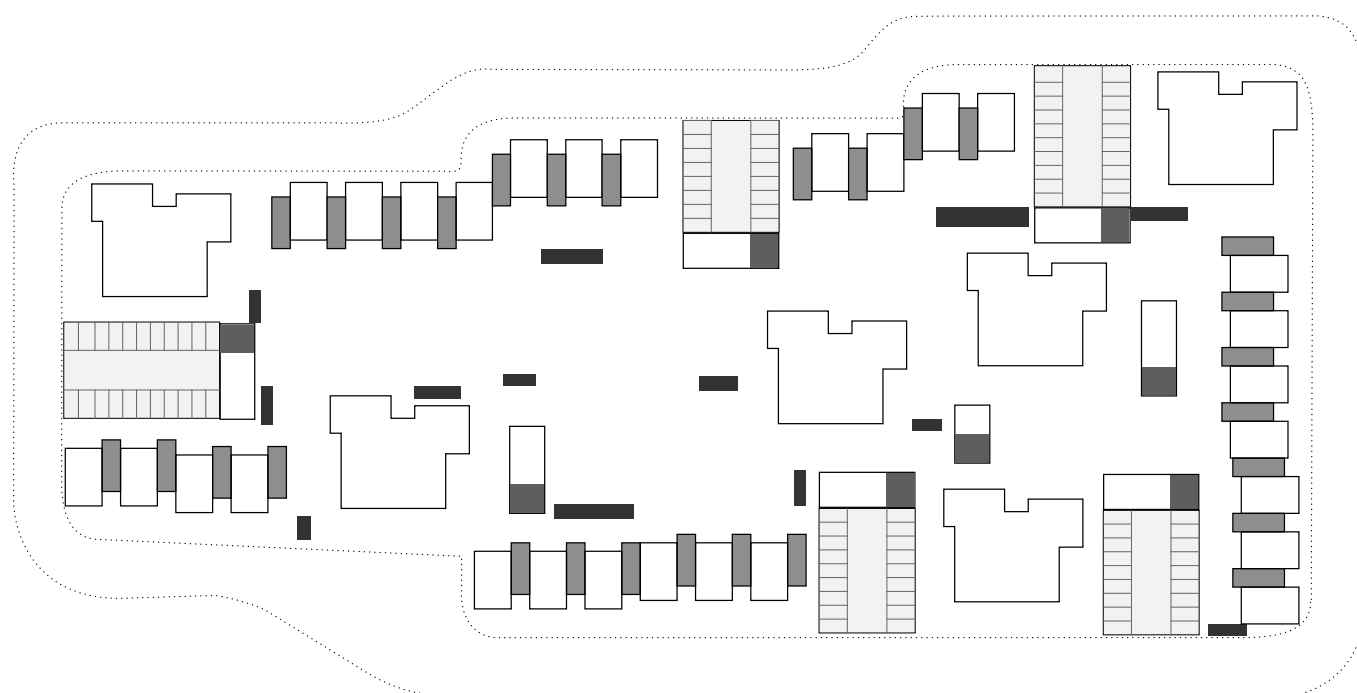
Etager



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



- Privat have
- Fælles have
- Plads



- Parkeringspladser
- Privat parkering
- Cykelparkering
- Cykelparkering Udlæg

Bilag 7: Friarealer og parkering

Hedehusene

SAG: 16/22154

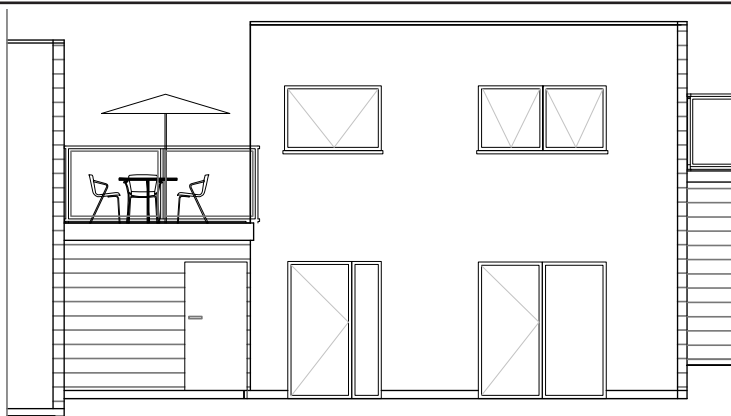
Dato: 26-01-2017

Street view

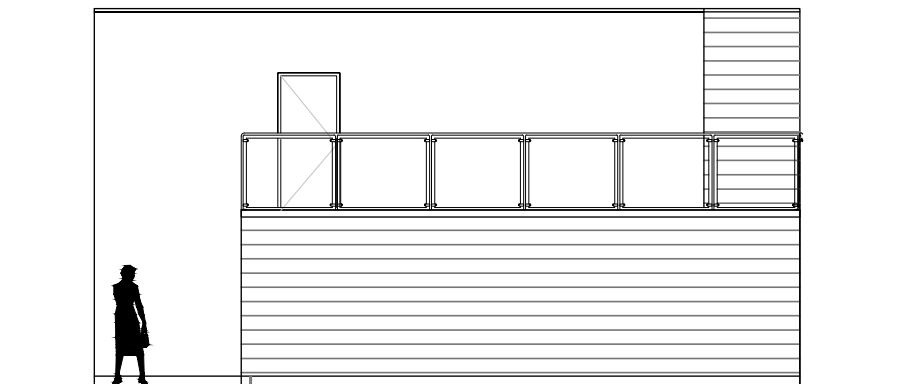


Loop view

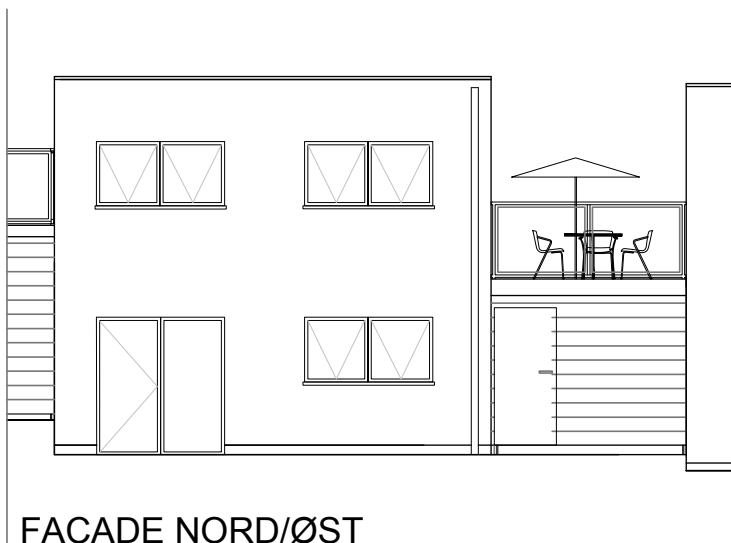




FACADE SYD/VEST



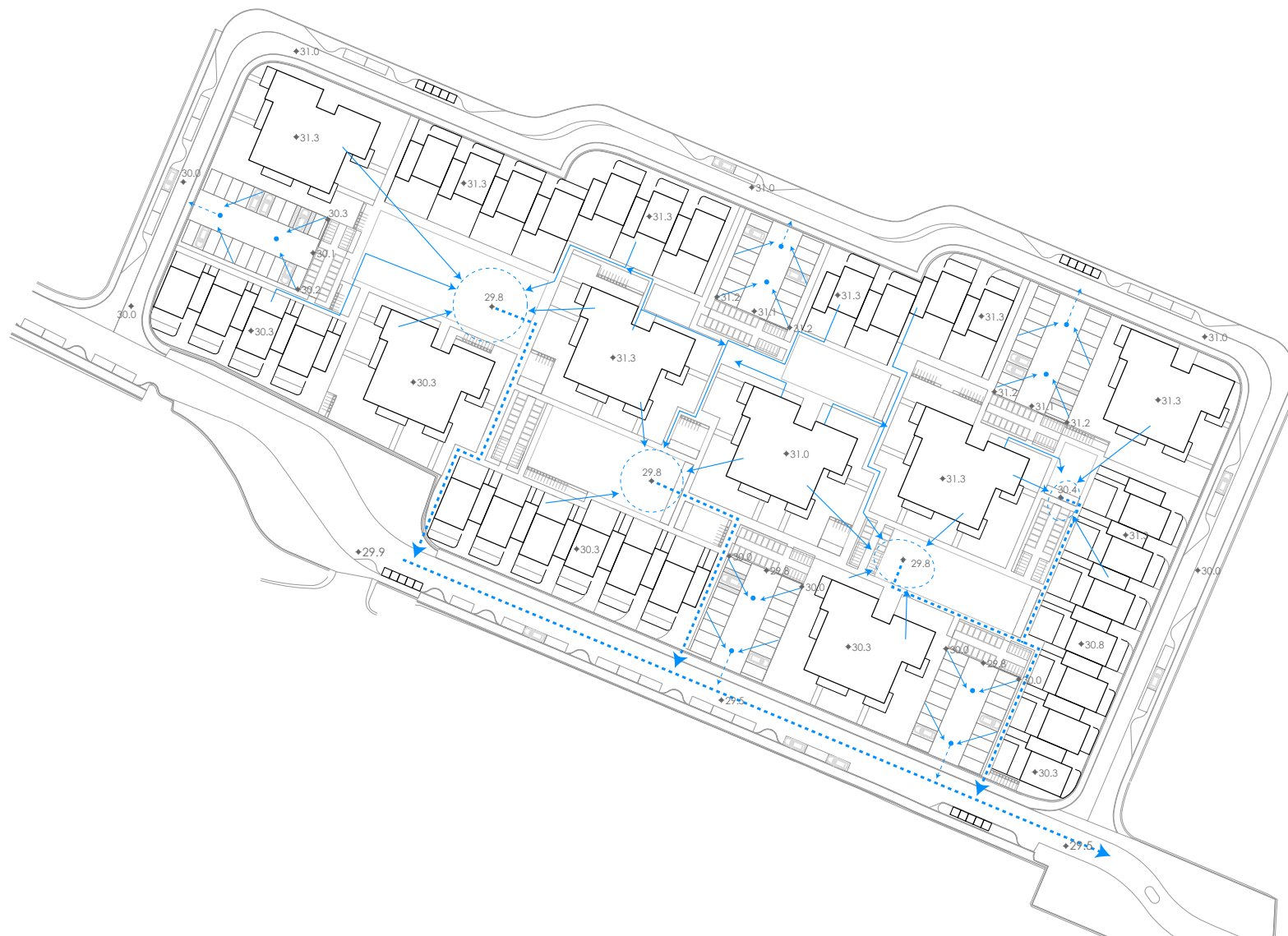
FACADE NORD/VEST



FACADE NORD/ØST



FACADE SYD/ØST





	Grundareal, m ²	Boligetageareal, m ²	Bebyggelsesprocent, % (ekskl. skure m.m.)	Opholdsareal, m ² (ekskl. havearealer til rækkehuse)	Opholdsareal, % (minimumskrav 31%)
Etape 1 (delareal 34)	4877	4215	86,4	2608	63,5
Etape 2 (delareal 39)	5024	2980	59,3	3384	115,9
Etape 3 (delareal 40)	3945	2070	52,5	2287	115,5
Etape 4 (delareal 41)	5775	4395	76,1	2759	65,2
Total	19621	13660	69,6	11038	83,3

Bilag 11: Princip for udstykning og etapeplan

Hedehusene

SAG: 16/22154

Dato: 26-01-2017

AFVANDING AF NÆRHEDEN

Storparcel	Areal (m ²)	Estimeret befæstelse (%)	Befæstet areal (m ²)	Afløbstal		Afløb (l/s)	Magasinbehov (m ³)	Dimensio- nering
1.1	9568	70	6697	100	l/s/brutto ha.	95.7	38	T5
1.3	7942	70	5560	100	l/s/brutto ha.	79.4	31	T5
1.4	7235	70	5065	100	l/s/brutto ha.	72.4	28	T5
2.1	4464	70	3125	100	l/s/brutto ha.	44.6	17	T5
2.2	2735	70	1915	100	l/s/brutto ha.	27.4	11	T5
2.3	3290	70	2303	100	l/s/brutto ha.	32.9	13	T5
2.4	12387	70	8671	7	l/s/brutto ha.	8.7	130	T1
3.1	3809	70	2666	100	l/s/brutto ha.	38.1	15	T5
3.2	3168	70	2218	100	l/s/brutto ha.	31.7	12	T5
3.3	3913	70	2739	100	l/s/brutto ha.	39.1	15	T5
3.4	2194	70	1536	7	l/s/brutto ha.	1.5	23	T1
3.5	2561	70	1793	100	l/s/brutto ha.	25.6	10	T5
4.1	4751	70	3326	7	l/s/brutto ha.	3.3	50	T1
4.3	7559	70	5291	7	l/s/brutto ha.	5.3	80	T1
4.4	6947	70	4863	7	l/s/brutto ha.	4.9	73	T1
4.5	9030	70	6321	7	l/s/brutto ha.	6.3	95	T1
4.6	7934	70	5554	7	l/s/brutto ha.	5.6	83	T1
5.1	3568	70	2497	7	l/s/brutto ha.	2.5	38	T1
5.2	15593	70	10915	7	l/s/brutto ha.	10.9	164	T1
1.2a	3020	70	2114	100	l/s/brutto ha.	30.2	12	T5
1.2b	7397	70	5178	100	l/s/brutto ha.	74.0	29	T5
4.2a	4835	70	3384	7	l/s/brutto ha.	3.4	51	T1
4.2b	3900	70	2730	7	l/s/brutto ha.	2.7	41	T1

Tabel 1 Eksempel på krævet magasineringsbehov ved 70% befæstelse. Magasineringsbehovet fastlægges endeligt på grundlag af den projekterede befæstelse, afløbet for parceller syd for loopet ligger fast på 100 l/s/brutto ha, mens afløbstallet på parceller nord for loopet sættes til 10 l/s/brutto ha, dog minimum 10 l/s (ikke angivet i tabellen). Ved beregning af volumener er anvendes en generel hydrologisk reduktion på 0,9.

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

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

