

Høje-Taastrup  
Kommune

## LOKALPLAN 4.42.22

For boligbebyggelse i Nærheden

juni 2023

# Indhold

---

Indhold .....	3
Forord .....	4
Redegørelse for lokalplan .....	5
Forhold til anden planlægning .....	12
Tilladelser efter anden lovgivning.....	15
Bestemmelser .....	16
§ 1. Formål .....	16
§ 2. Område og zonestatus.....	16
§ 3. Anvendelse .....	16
§ 4. Udstykning.....	16
§ 5. Vej, sti og parkering .....	17
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
§ 8. Skiltning og belysning.....	23
§ 9. Ubebyggede arealer .....	24
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	25
§ 11. Retsvirkninger .....	25

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Matrikelplan og delområder

Bilag 3 – Situationsplan

Bilag 4 – Bevaringsværdige træer

Bilag 5 – Diagrammer

Bilag 6 – Materialer

Bilag 7 – Facader, etagehuse

Bilag 8 – Facader og tagformer, rækkehuse

Bilag 9 - Periferisti

Bilag 10 – Skyggediagrammer, sommersolhverv

Bilag 11 – Skyggediagrammer, jævndøgn

# 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 planområdet 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



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplest 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 forbillende 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 4.42.21 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 landskabelige", som er mere åbent og frodigere end de to andre boligområder.

Områderne er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under byudvikling.

### **Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Nærheden og grænser op til det åbne landskab og Sejlbjerg Mose. Med lokalplanen opdeles lokalplanområdet i 2 delområder med et samlet areal på 37.000 m<sup>2</sup>.

Langs området østlige og sydlige afgrænsning ligger et bevaringsværdigt dige med bevaringsværdige træer.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt, hvor det ønskes, at området skal anvendes til boligbebyggelse samt til en grøn plads.

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

#### **Bebyggelse**

Bebyggelsen består af etageboliger og rækkehuse / klyngebebyggelse, som sikrer forskellige boligtyper af forskellige størrelser.

Etagebebyggelsen med 64 - 72 boliger består af 3 længer i 4 etager med skråt tag og opføres midt i lokalplanområdet omkring en kvartersplads. Hver boliglængde har en horisontal forskydning, så den virker mere opdelt. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Etagebebyggelsen omkranses af 7 klyngebebyggelser af rækkehuse i 2 - 3 etager med fladt, skråt eller sadeltag, og de enkelte rækker opdeles i mindre enheder. De fleste rækkehuse ligger ud til en intern boligvej, og hver rækkehusklynge afskilles fra de øvrige klynger af grønne kiler, som sikrer et grønt præg og giver adgang til periferistien og det omkringliggende landskab.

Det enkelte rækkehus skal være mellem 110 m<sup>2</sup> og 155 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige bolig skal være på min. 120 m<sup>2</sup>.

I stuetagen i den østlige blok må der etableres publikumsorienterede serviceerhverv.

Da området ligger omsluttet af naturområder anvendes der som facademateriale teglsten i naturfarver i gullige, beige, grålige og brunlige nuancer.

De fleste tage belægges med mos-sedum, som optager regnvand og CO2.

### **Opholdsarealer**

#### Private opholdsarealer

Alle rækkehuse får små gårdhaver på begge sider af huset. Disse kan anvendes til parkering, skure og ophold.

Hver etagebolig får enten en terrasse eller en altan.

#### Fælles opholdsarealer

Midt i etagebebyggelsen skal der etableres en fælles, grøn plads med opholds- og legearealer, væksthus og beplantning.

For at sikre et grønt præg og give mulighed for ophold skal de enkelte rækkehusklynger adskilles af grønne græskiler, som kan anvendes til leg og ophold.

### **Veje, stier og parkering**

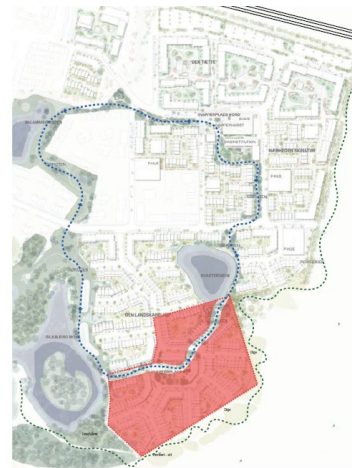
Søruten er en rekreativ, grøn sti, som binder Nærheden Øst sammen og giver adgang til de omkringliggende grønne områder, f.eks. Sejlbjerg Mose. Søruten løber hen over den centrale grønne plads.

Langt de fleste af rækkehusene ligger i to rækker / klynger ud til en lille blind boligvej, som giver adgang til boligerne. Enkelte af rækkehusene har adgang fra Søruten.

Gennem de grønne kiler kan der etableres mindre stier.

Fra rækkehusene er der adgang til en smal, slynget sti - Periferistien, som løber langs et beskyttet dige ved lokalplanens østlige og sydlige afgrænsning.

Der kommer parkeringspladser langs boligvejene eller på forarealet til det enkelte rækkehuse og kælderparkering under pladsen ved etagehusene.



Nærheden Øst med lokalplanområdet og Søruten

## Miljøforhold

### DGNB-certificering

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

### 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 4.42.22 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.

### Forurening

Lokalplanområdet er taget ud af områdeklassificering. Derfor skal jord fra området ikke anmeldes til kommunen, som den skal fra den øvrige byzone. Vejjord og jord, som mod forventning skulle bære tegn på forurening, skal fortsat anmeldes til kommunen.

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.

#### **Fortidsmindebeskyttelse**

Det sydlige beliggende dige er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a, og tilstanden af dette må ikke ændres.

#### **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 Solhøj Kildeplads, samt er beliggende inden for et for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor anvendelse af pesticider til erhvervsmæssige formål skal begrænses.

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

Der må ifølge miljøbeskyttelseslovens § 19 ikke afledes stoffer til undergrunden, der kan udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand. Ved nedsivning gennem muldlaget (de øverste 30 cm) sker der nogen omdannelse og tilbageholdelse af nogle stoffer i muldlaget. Lokal afledning af regnvand (LAR) gennem faskiner kan øge risikoen for at en række stoffer ledes direkte ned i grundvandet. Herunder stoffer der findes i vand fra afrensning af tage, facader og flisebelægninger og regnvand fra veje, p-pladser og industripladser. Der må derfor som udgangspunkt ikke etableres faskiner som LAR-løsning på BNBO, for at undgå at disse stoffer kan nedsive til grundvandet. Regnvandsbassiner må kun ud fra en konkret vurdering etableres med fast eller impermeable bund.

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".

Der tages forbehold for at BNBO-afgrænsningen skal baseres på den aktuelle kortlægning. Fører ændringer i forsyningsstrukturen eller ny kortlægning til at lokalplanområdet ikke længere er beliggende på førortale BNBO, bortfalder kravet om begrænsning af erhvervsmæssig anvendelse af pesticider og ændringer i arealanvendelsen, der kan medføre forurene aktiviteter.



Det gule område angiver BNBO for Solhøj Kildeplads.

# 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 2021

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

### Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

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

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for rammeområde 3.B.37.

Området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café, kulturelle- og fritidsaktiviteter samt daginstitutioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60 % beregnet ud fra området som helhed.

Lokalplan 4.42.22 er i overensstemmelse med ovenfor nævnte rammebestemmelser.

## Lokalplaner i området

### Lokalplan 4.42

Lokalplan 4.42.22 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.

## 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
- en grøn plads til samvær
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

### **Arkitekturstrategien**

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.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, om hvilket der har været en tidlig og løbende dialog.

### **Bevaringsværdige træer i Høje-Taastrup Kommune**

I kommunens strategi for træer indgår en mulighed for udpegning af bevaringsværdige træer ud fra visse kriterier. Udpegningen må kun foretages for sunde træer.

Træerne, som med lokalplanen udpeges bevaringsværdige, står ved et bevaringsværdigt dige og sikrer en visuel afgrænsning mellem bebyggelsen og det åbne land.

### **Boligpolitik**

Lokalplanen indfrier Høje-Taastrup Kommunes boligpolitik bl.a. ved mulighed for opførelse af forskellige boligtyper i forskellige størrelser, hvorved det sikres, at bydelen har en variation af boligtilbud. Bebyggelsen placering giver adgang til omkringliggende grønne arealer og er i nærheden af skole og indkøb.

### **Klimaplan**

Høje-Taastrup Kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at opnå netto-nul udledning senest i 2050.

Høje-Taastrup Kommune vokser og vækster samtidig med, at der udledes mindre CO<sub>2</sub>. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
- Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten

## **Spildevandsplan**

### **Håndtering af spildevand**

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

### **Håndtering af regnvand**

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret / LAR. 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 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.

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

### **Museumsloven**

Kroppedal Museum har afsluttet de arkæologiske undersøgelser på arealet øst for Sejlbjerg Allé, herunder den del af arealet som er omfattet af lokalplan 4.42.22, og har frigivet disse til byggeri.

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

# 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 som etageboliger og rækkehuse samt mulighed for serviceerhverv i etagebebyggelsens stueetage
- anvendelsen af de ubebyggede arealer
- bevaring af træer

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler: 1abi Kallerup Gde., Hedehusene og 24 Kallerup Gde., Hedehusene.

samt dele af matrikel: 1abk Kallerup Gde., Hedehusene og 1xg Kallerup Gde., Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 12. oktober 2022 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Delområde 1

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger, med mulighed for anden anvendelse i stueetagen af en af længerne i form af publikumsorienteret serviceerhverv.

### 3.2 Delområde 2

Delområderne må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehuse\*.

\*Der gives mulighed for maks. 4 huse kan opføres som fritliggende parcelhuse eller rækkehuse som forsøgshuse, f.eks. 3D-printet byggeri - Robotbaseret 3D-print af konstruktionsdele

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.

## § 4. Udstykning

Rækkehuse, herunder eventuelle forsøgshuse må kun udstykkes med et matrikulært areal på 90 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup>.

## **§ 5. Vej, sti og parkering**

### **5.1 Veje**

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Søgræsgade, jf. bilagene 3 og 5.

#### Rækkehusbebyggelse

Lokalveje til rækkehusbebyggelsen skal etableres som blinde veje i en vejbredde på 7 m og med vendeplads for enden af vejen, jf. bilagene 3 og 5.

Vejenes primære belægning skal være asfalt, OB-belægning eller brosten, og de skal anlægges med ensidigt fald og vandrende i den laveste side. Begge sider af vejene skal i en bredde på 1,6 m anlægges med en anden belægning end den primære.

Fortove skal anlægges i en bredde på min. 1,3 m.

Parkeringspladser på terræn langs veje skal befæstes med græsarmering eller brosten\*.

En kantstensbelægning skal adskille veje og parkeringspladser fra fortove.

Der skal anlægges plantebede med staudegræsser, mindre buske eller vejtræer langs veje.

\*Handicapparkering skal anlægges med fast belægning.

### **5.2 Stier**

Der skal etableres stiforløb igennem området principielt som vist på bilagene 3, 5 og 9.

#### Delområde 1

Den gennemgående sti (Søruten) over pladsen / parken skal udføres med en belægning af slotsgrus og i en bredde på min. 1,5 m og maks. 2,5 m.

Hvor stien krydser vejareal, skal dette markeres med en OB-belægning.

Stier til bebyggelsens opgange skal udføres med OB-belægning i en bredde på 1,5 m.

#### Delområde 2

Nord for den nordvestlige husrække og mellem to husrækker mod øst skal der anlægges en slynget sti (Søruten) med adgang til de tilstødende rækkehuse.

Stien skal udføres med en belægning af slotsgrus i en bredde på min. 1,5 m og maks. 2,5 m.

Periferistien langs lokalplanens østlige og sydøstlige afgrænsning skal anlægges som en slynget sti med en belægning af grus, i en



bredde på maks. 1,3 m og en placering, som sikrer, at det beskyttede dige ikke skades.

Gennem hver enkelt grøn kile skal der anlægges en grusbelagt sti i en bredde på 1 m og med forbindelse til periferistien.

Fra disse stier kan der anlægges grusbelagte stier i en bredde på 1 m med forbindelse til den enkelte klynges vejareal.

Herudover må der ikke anlægges befæstede stier.

### 5.3 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav og efter principper vist på bilag 3:

- Min. 1,0 p-plads pr. bolig
- Min. 60 parkeringspladser til etageboligerne skal etableres i kælderetage under delområde 1.
- Parkeringspladser til rækkehusene skal anlægges dels på forarealet til nogle rækkehuse som privat parkering dels som fælles parkering langs boligveje.
- Hvor områdets gennemgående stiforbindelser passerer fælles p-arealer til rækkehuse, skal der, hvor det er muligt, anlægges plantebede mellem p-pladserne.
- Der skal anlægges pladser til handicapparkering\* efter følgende norm i forhold til øvrige p-pladser:  
Etageboliger
  - 10 - 25 p-pladser/1 almindelig handicapbil
  - 26 - 50 p-pladser/1 almindelig handicapbil
  - 51 - 75 p-pladser/2 almindelige handicapparker
- Rækkehuse, fælles parkering
  - Østlig klynge: 1 almindelig handicapbil
  - Syd-østlig klynge: 1 almindelig handicapbil
  - Syd-vestlige klynge: 1 almindelige handicapparker
  - Den samlede rækkehusbebyggelse: 2 kassebiler

\*Handicapparkering skal anlægges med fast belægning.

### 5.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav for etageboligbebyggelse:

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

Cykelparkering til etageboligerne skal placeres primært i kælderetage og sekundært på terræn nær indgange til boligerne. Parkering på terræn må kun være i ét niveau og kan overdækkes med grønt tag af sedum samt afskærmes af en liste- eller pladebeklædning af træ, der fremstår ubehandlet eller olieret i en neutral farve.

Der må ikke placeres cykelparkering i de grønne kiler.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Der må i alt maksimalt opføres 21.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bebyggelsesprocent indenfor lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 60.

Bebyggelse må kun opføres med en principiel placering som vist på bilag 3 og som angivet i det følgende.

### **6.1 Delområde 1**

Bebyggelsesprocenten inden for delområdet 1 må ikke overstige 130.

Etagebebyggelsen må opføres i op til 4 etager og skal have skråt tag med en taghældning på 8 grader.

Etagebebyggelsen skal opdeles i 3 længer med placering henholdsvis mod nord, mod øst og mod syd omkring en pladsdannelse. Den enkelte længe skal have min. 1 forskydning.

Der kan opføres maks. 5.300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og maks. 72 boliger. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal\*.

\*Herudover skal den enkelte bolig sikres et depotrum på min. 3 m<sup>2</sup> i etagebebyggelsens kælderetage.

Anvendes stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv, skal antallet af boliger reduceres med et tilsvarende areal.

Facadehøjden må målt fra et fastlagt niveauplan til murkrone for laveste facade ikke overstige 12,6 m og for højeste facade ikke overstige 14,3 m.

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 1,5 m over murkrone. Afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2 m.

Bygningsdybder må ikke overstige 12 m.

På den østlige del af fællesarealet / pladsen ud til Søgræsgade skal der opføres en bygning med anvendelse til nærgenbrugscentral med et areal på 15 m<sup>2</sup> – 18 m<sup>2</sup> og en højde på maks. 3 m.

På det nordlige fællesareal i delområdet 1 skal der opføres et drivhus / orangeri med et areal på maks. 50 m<sup>2</sup>, en facadehøjde på 3 m og en maksimal højde på 5,5 m.

### **6.2 Delområde 2**

Bebyggelsesprocenten inden for delområdet må ikke overstige 50.

Der må opføres maks. 15.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med maks. 120 rækkehuse, som skal fordeles i 7 klynger. Indenfor den enkelte række skal der ske forskydninger således, at maks. 4 huse er sammenbyggede jf. bilagene 3 og 5.

Bebyggelsen\* må kun opføres som rækkehuse, jf. bilag 8 i

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

- 2 plan med fladt tag
- 2 plan med ensidig taghældning på 8 grader
- 2 plan med sadeltag på 30 grader
- 3 plan med tagterrasse på 2. etage og fladt tag

Det enkelte rækkehus skal være mellem 110 m<sup>2</sup> og 155 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige bolig skal være på min. 120 m<sup>2</sup>.

Facadehøjden må fra fastlagt niveauplan for

- rækkehuse i 2 etager med fladt tag ikke overstige 6,8 m til overkant af murkrone,
- rækkehuse med ensidig taghældning ikke overstige 6,8 m for den laveste facade og 8,3 m for den højeste facade,
- rækkehuse i 2 etager med sadeltag ikke overstige 6,8 m,
- rækkehuse i 3 etager ikke overstige 7,3 m til overkant af murkrone ved tagterrasse. Totalhøjden må ikke overstige 10 m.

Det enkelte rækkehus må opføres i en bredde på min. 5 m og en længde mellem 9 m og 11 m.

Til det enkelte rækkehus skal der på rækkehusets forareal opføres et skur på min. 3 m<sup>2</sup> og med en højde på 2,3 m.

Bygningsdybder må ikke overstige 11 m.

\*Der må opføres 4 rækkehuse eller parcelhuse som forsøgsbyggeri. Husene må kun opføres i maks. 2 etager med samme facadehøjder som fastsat for rækkehusene, dog kan højden øges ved trækonstruktion.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Bebyggelsens facader skal primært opføres i teglsten og fremstå i gullige, beige, grålige og brunlige nuancer enten ved skifte i tegl og / eller ved fugefarve og i øvrigt efter principper vist på bilagene 6, 7 og 8.

Forsøgsbyggeri kan opføres med en anden fremtræden.

Etagebebyggelsens facader skal opføres med blågrå og gule mursten, 2 fugefarver, felter af træ, reces eller lign murdetaljer.

De to første etager skal have en særlig grad af detaljering i murværket.

For den nordlige og østlige blok skal gårdfacaderne og for den sydlige blok skal gadefacaden fremtræde med altaner og karnapmotiv.

Opgange skal markeres med materialeskifte, en særlig murdetaljering eller en overdækning med plader i samme farve som på døre.

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

Gavle skal gives en særlig fremtræden ved markerede felter af træ, reces og lignende murdetaljer. Der skal indsættes min. et vindue til hver gavllejlighed. Gavlene skal desuden begrønnes.

Ingen vinduer til serviceerhverv i stueetage må blændes eller tilklæbes.

Rækkehusenes facader og gavle skal opføres med varierede farver af enten teglsten og / eller fugefarver mellem de enkelte klynger.

Facader og gavle skal opføres med forskellige vinduestyper, med markerede felter af træ og murdetaljer.



*Eksempel på recesdetaljer og træbeklædning*

## **7.2 Tage**

Etagebebyggelse skal opføres med grønne tage af sedum og med ensidig hældning på 8°.

Solceller må have en hældning på maks. 15 grader.

Rækkehuse skal opføres med en variation af flade tage, tage med ensidig taghældning på 8 grader eller saddeltage med en hældning på 30 grader.

Solceller må have en hældning på maks. 15 grader.

Flade tage og tage med ensidig taghældning skal være grønne tage af sedum.

Tage med hældning på 30 grader skal lægges med tegl, skifer eller tagpap lagt med lister. Solceller skal integreres i tagets belægning.

## **Altaner og terrasser**

Etagebebyggelse - Den enkelte bolig i stueplan skal have direkte adgang til min. en terrasse, de øvrige boliger skal have adgang til egen altan.

Terrasser mod vej skal hæves over gadeniveau.

Hegning af terrasser må kun foretages med beplantning af stauder, græsser eller buske. Hegning skal foretages under hensyntagen til krav om uhindret adgang til at foretage stigeredning.

Med undtagelse af en ovenfor ophængt altan må terrasser og altaner ikke overdækkes med en fast konstruktion.

I tagboligerne skal altanerne være delvist indeliggende, medmindre de ligger på bygningens gavl.

Altaner skal have en størrelse på 1,5 m i dybden og 3 m - 4 m i bredden.

Rækkehuse - Tagterrasser skal have en størrelse på 2 m x 4,5 m med værn af glas.

Til det enkelte rækkehus skal der etableres både et forareal og et bagareal, som kan belægges med fliser.

For arealerne beliggende ud til Søgræsgade og fra friholdte skure kan der vinkelret på facaden hegnes med et fast hegn i en højde på maks. 1,5 m og med samme fremtræden som skuret.

Anden hegning skal være levende hegn med mulighed for trådhegn, som skal skjules i levende hegn.

### **7.3 Sekundære bygninger**

#### Delområde 1

Nedkørsel til p-kælder skal afskærmes med balusterværn med fremtræden som bebyggelsens altanværn og begrønnes med klatrebeplantning.

Genbrugscentralen skal opføres med facader af trælistor eller træplader, som skal fremstå ubehandlet eller olieret i en neutral farve, og med grønt tag af sedum. Dele af facaderne må dækkes af udsmykning, insekthotel eller lignende.

#### Delområde 2

Til det enkelte rækkehus skal der opføres et skur på 3 m<sup>2</sup> – 4 m<sup>2</sup> og en højde på maks. 2,5 m inden for rækkehusets for- eller bagareal.

Skuret må opføres både fritliggende og sammenbygget med huset og med en placering principielt som vist på bilag 3.

Skure må kun udføres med grønne tage af sedum og facader af trælistor eller træplader, som skal fremstå ubehandlet eller olieret i en neutral farve.

Herudover kan der etableres få mindre sekundære bygninger på fællesarealer såsom konstruktioner til leg og mindre overdækninger til rekreative formål.

#### **7.4 Tekniske installationer**

Teknikhuse skal placeres på etagebebyggelsens tag og med en højde på maks. 2 m over tagfladen.

Elevatortårne må være synlige over tag i en højde på maks. 1,5 m.

Teknikhuse, elevatortårne og øvrige tekniske installationer på bebyggelsen skal skjules af ikkeperforerede plader i en sort eller anden mørk farve.

På terræn må der opføres transformerstationer på 2 m x 2,6 m x 2 m til områdets strømforsyning.

### **§ 8. Skiltning og belysning**

#### **8.1 Skiltning**

Skilte med vejnavne må placeres enten på bygningsfacader eller på standere placeret i bagkant af fortove.

På facader i stueetager med anden anvendelse end boligformål, må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og / eller logoer direkte på ruden, så glasset er synligt mellem de grafiske elementer. Skilte må være diskret belyst, men ikke lysende.

Der må herudover kun opsættes skilte med nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må være diskret belyst, men ikke lysende.

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

#### **8.2 Belysning**

##### Delområde 1

Fællesarealet, pladsen og den gennemgående sti og stier til de enkelte opgange må kun belyses af nedadrettet lodret pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn.

På facader ved opgangsdøre må der kun ophænges et armatur med nedadrettet lodret belysning. Altaner og terrasser må oplyses med nedadrettet lodret belysning.

##### Delområde 2

Vejbelysning på veje må kun udføres som ensidig mastebelysning med en maks. lyspunktshøjde på 5 m over terræn.

Lysmasterne skal være identiske, placeres i plantebede eller fortov og må ikke være generende eller blændende for beboere i området.

Stier må kun belyses af nedadrettet lodret pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn og i så begrænset omfang som muligt.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

### **9.1 Fælles opholdsarealer**

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

#### Etagebebyggelse, delområde 1

Fælles opholdsarealer skal indrettes med arealer til ophold og leg. Maks. 50 % af arealet må befæstes med fast belægning.

Opholdsarealer på terræn skal udgøre mindst 50 % af bruttoetagearealet.

Centralt i etagebebyggelsen skal der anlægges en plads / park efter principper vist på bilag 3. Arealet må ikke hegnes, og adgang må ikke hindres på anden måde.

Inden for pladsen / parken kan der opføres et drivhus / orangeri til fælles anvendelse.

Omkring drivhuset kan der lægges flisebelægning, de øvrige fælles opholdsarealer skal fremtræde grusbelagte eller græsbeplantede jf. principper vist på bilag 3. Der skal plantes træer, buske og blomster.

#### Rækkehus- / klyngebebyggelse, delområde 2

Opholdsarealer på terræn skal udgøre mindst 60 % af bruttoetagearealet.

Mellem de enkelte klynger skal der anlægges grønne kiler med en beplantning af primært græsarter og med enkelte grusbelagte eller græsklippede arealer til leg og ophold, jf. bilagene 3 og 5.

Med undtagelse af konstruktioner til leg må der ikke opføres bebyggelse i de grønne kiler.

De grønne kiler og stierne i kilerne må ikke hegnes.

### **9.2 Bevaringsværdig beplantning og beskyttet dige**

De på bilag 4 viste træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes. Høje-Taastrup Kommune kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af beplantningens tilstand.

Diget langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst og sydøst er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a, og digets tilstand må således ikke ændres.

### **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 må ikke ske tættere på skel end 0,5 m. Der må dog foretages terrænregulering i en afstand på 0,3 m til det beskyttede dige under forudsætning af, at jorden ikke skrider.

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 § 5.3 og § 5.4.

#### **10.3 Opholdsarealer**

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

### **§ 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., 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**

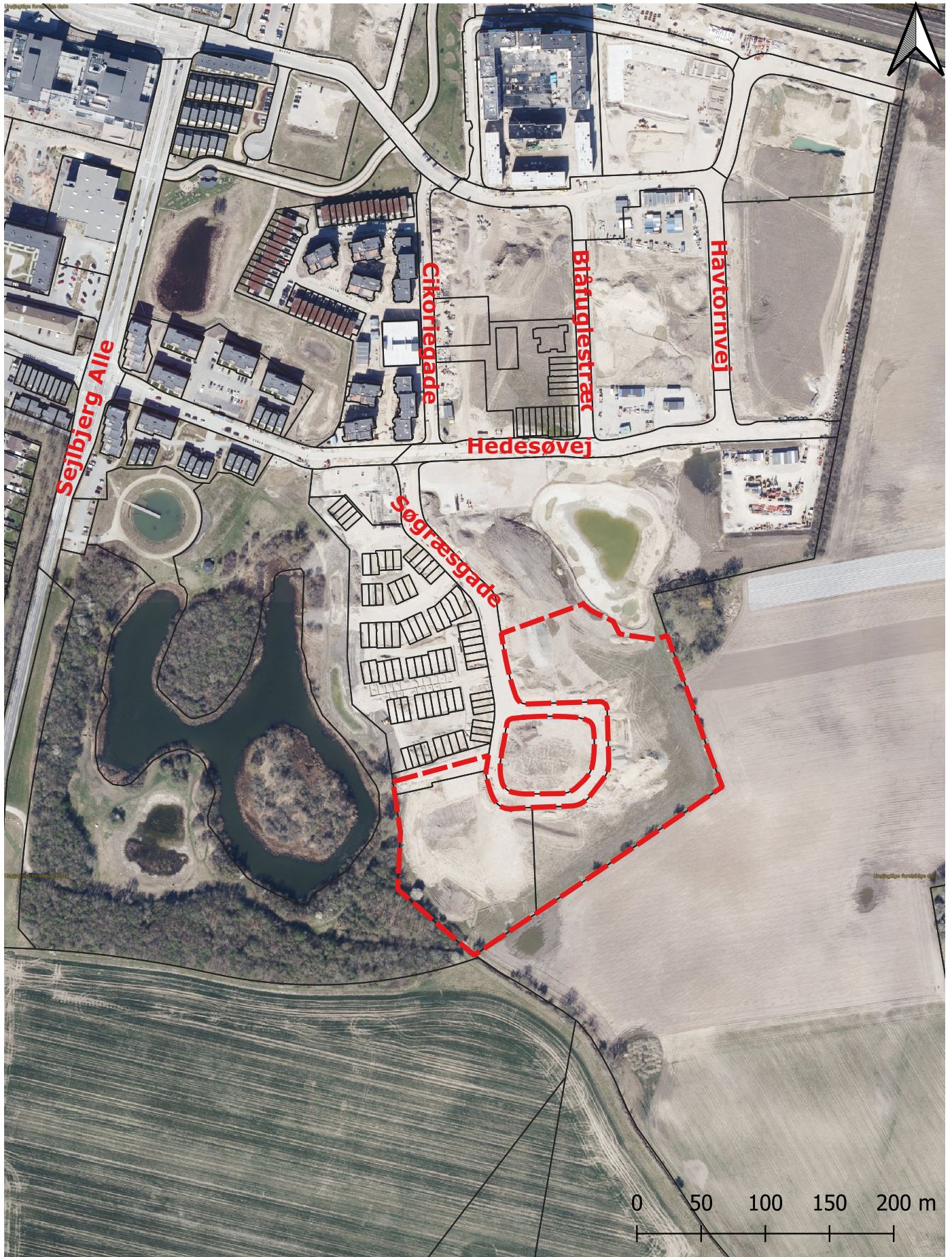
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Kommune den 21. juni 2023.


Michael Ziegler  
borgmester

/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

# Bilag 1 - Eksisterende forhold

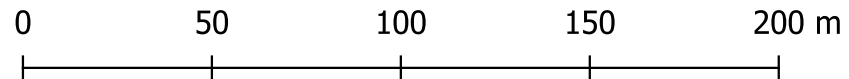


 Lokalplangrænse

## Kortbilag 2 - Matrikelplan og delområder



 Lokalplangrænse  Delområde



# Kortbilag 3 - Situationsplan

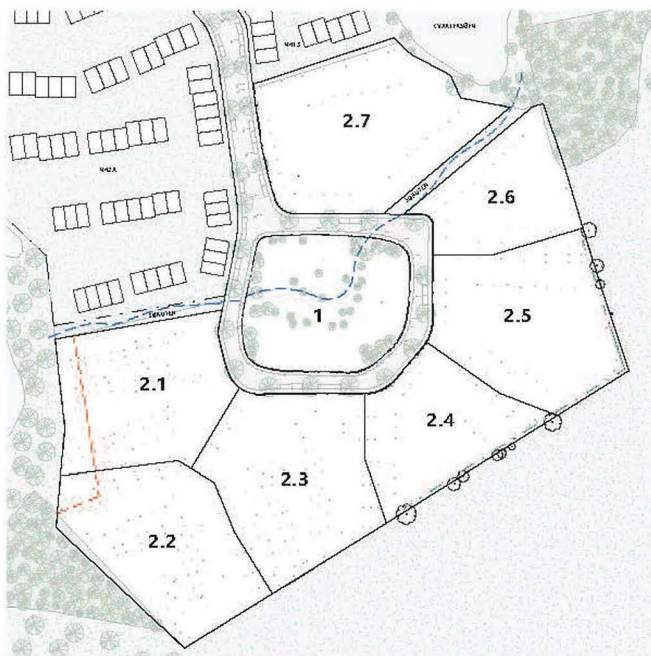


## Bilag 4 - Bevaringsværdige træer



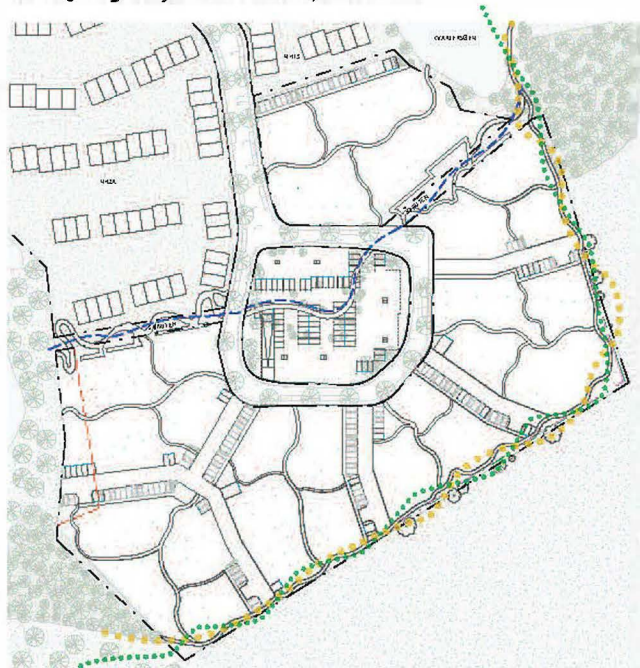
## Kortbilag 5 - Diagrammer

01 Underinddeling af underområde II | klynger



Underområderne inddeles i yderligere underinddelinger som danner grobund for mindre klynger inden for området. Mindre klynger skabes for at dyrke variation i området, både arkitektur og natur, og derudover skabe rammer, der understøtter dannelsen af sociale fællesskaber klyngerne imellem.

02 Vej- og stisystemer samt periferien



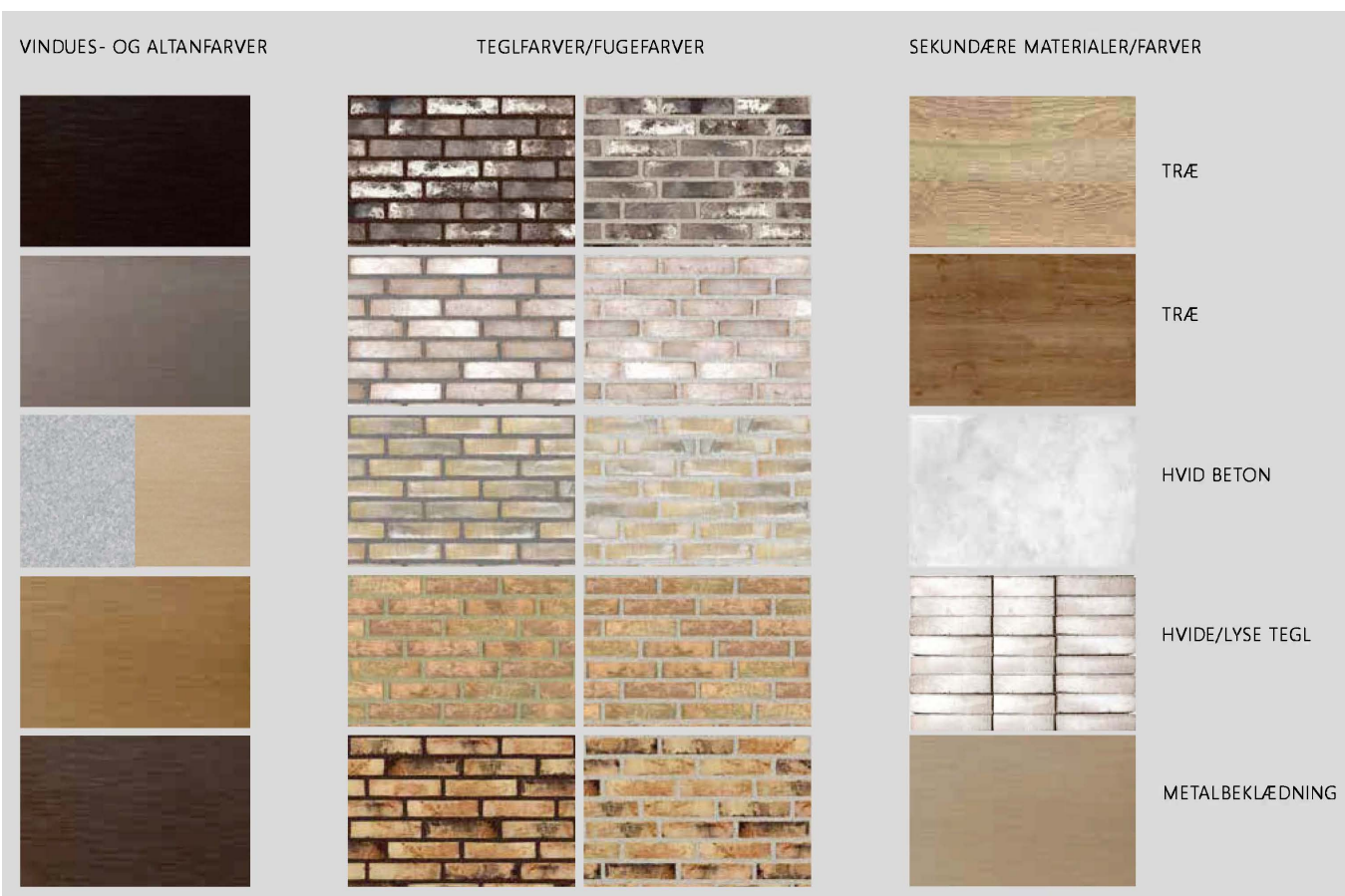
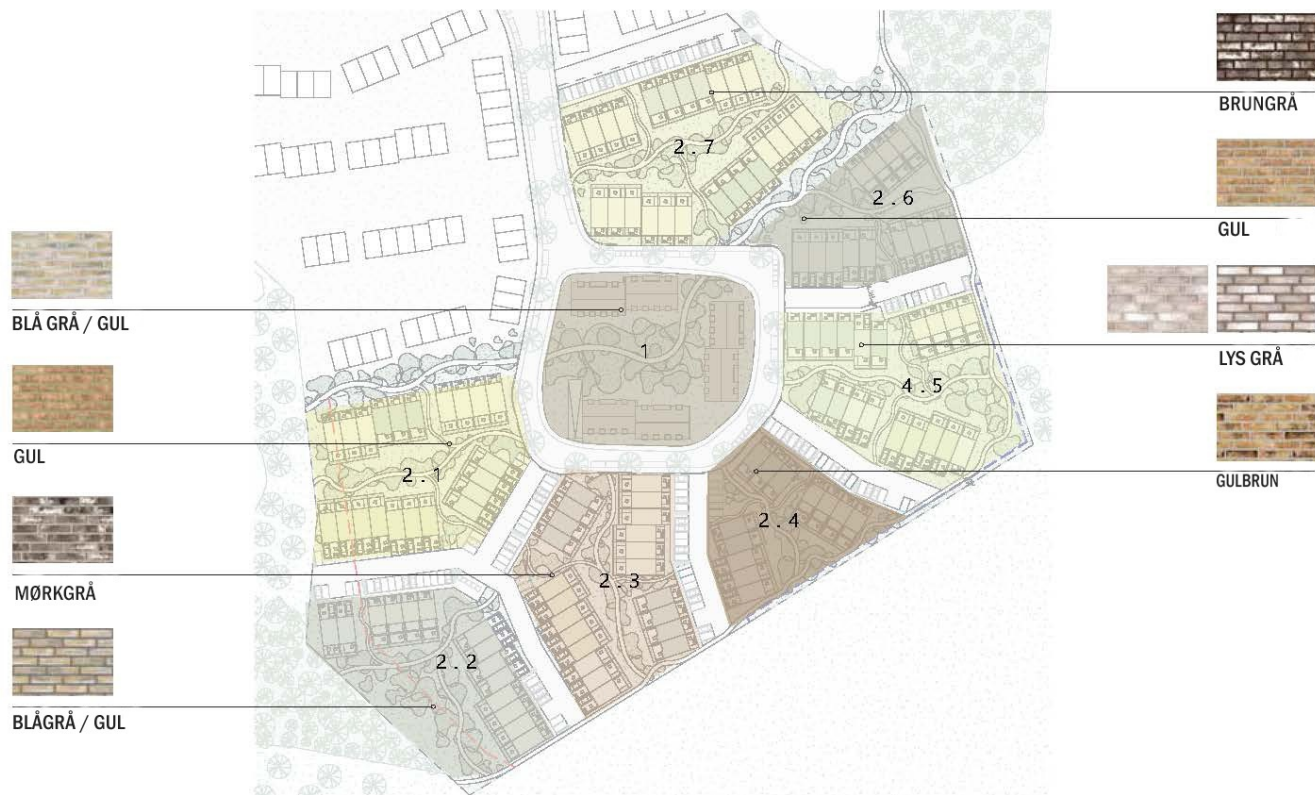
Vej- og stisystemer fordeler sig ud mellem klyngerne og skaber en velfungerende infrastruktur i området. Stræder med vej, fortorv og parkeringslommer skaber gode parkerings- og tilkørselsforhold. Primære stier bevæger sig fra Kvarterplads Syd og ind gennem klyngerne, og ud mod naturperiferien. Sekundære stier skaber tværgående forbindelser klyngerne imellem. Langs periferien mod sydøst etableres Periferistien, en offentlig sti, som danner en snoet naturroute i områdets afgrænsning ud mod naturen.

03 Grønne kiler og visuelle kig mod naturen

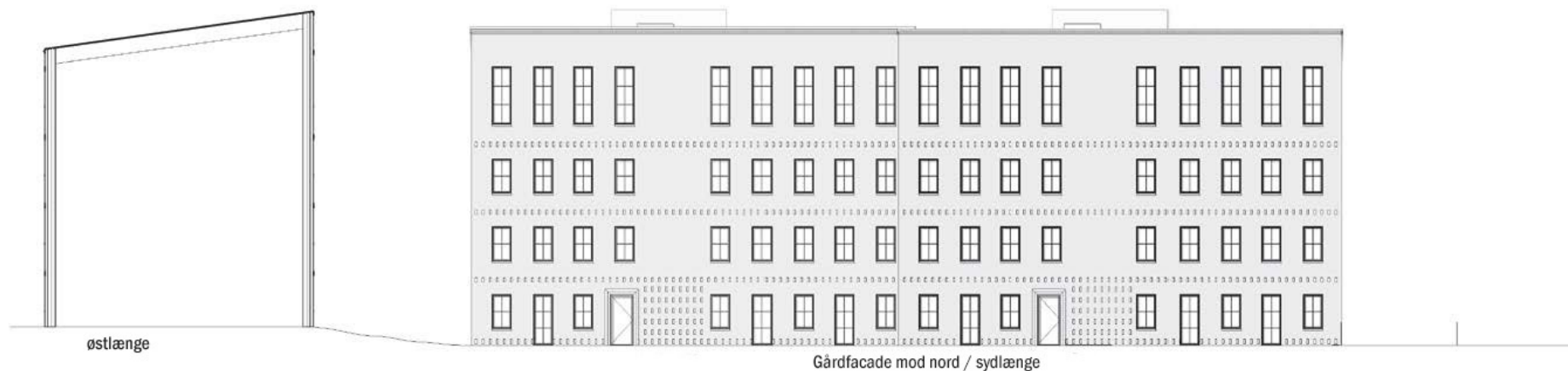


Grønne kiler kobler sig på stierne og skaber en gennemgående, grøn karakter i området som kobler sig - fysisk og visuelt - op på den omgivende natur. Hver kile danner fysisk ramme om mindre fællesskaber inden for klyngerne, hvis udefaciliteter kan indeholde beboerdrevne initiativer.

# Bilag 6 - Materialer



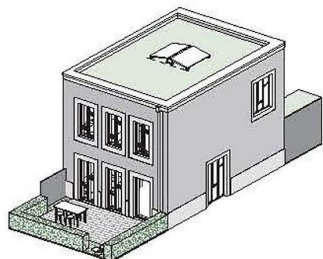
# Kortbilag 7 - Facader, etagehuse



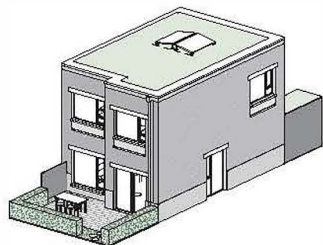


# Kortbilag 8 - Facader og tagformer, rækkehuse

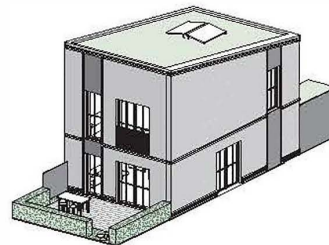
A1 - fladt tag  
smal forhave



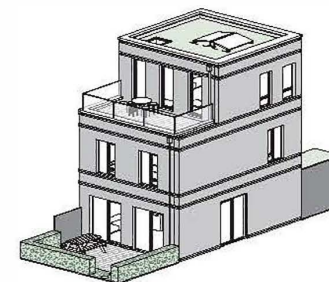
B1 - fladt tag og karnapmotiv  
smal forhave



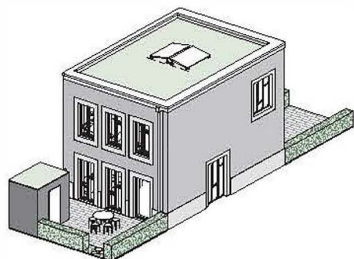
C1 - Ensidig taghældning  
smal forhave



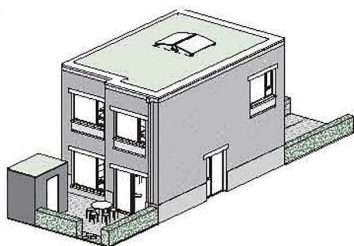
D1 - tilbagetrækning af 02 plan  
smal forhave



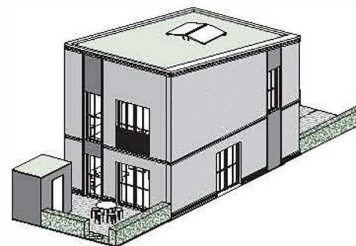
A2 - fladt tag  
bred forhave



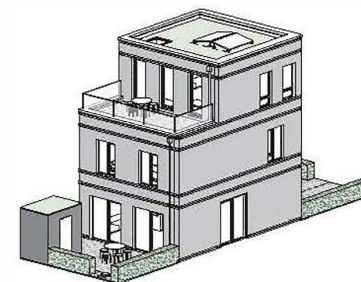
B2 - fladt tag og karnapmotiv  
bred forhave



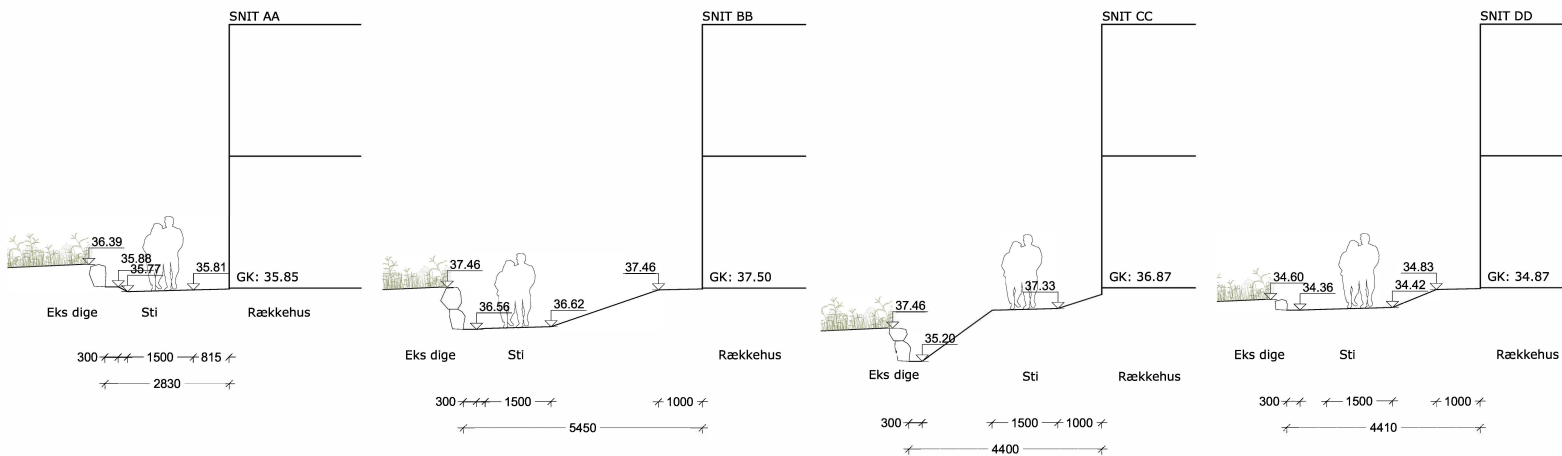
C2 - Ensidig taghældning  
bred forhave



D2 - tilbagetrækning af 02 plan  
bred forhave



# Kortbilag 9 - Periferisti



## Kortbilag 10 - Skyggediagrammer Sommersolhverv



kl.09



kl.12

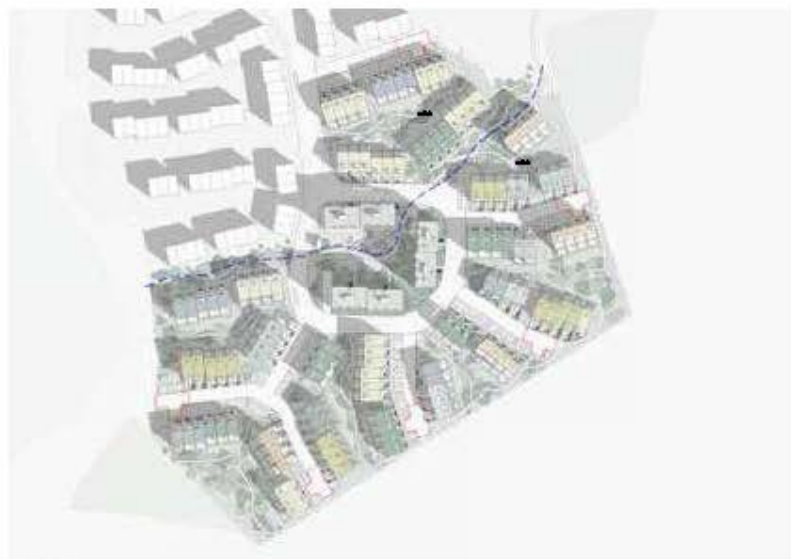


kl.15



kl.18

# Kortbilag 11 - Skyggediagrammer Jævdøgn



kl.09



kl.12



kl.15



kl.18