



Høje-Taastrup  
Kommune

# **LOKALPLAN 4.42.23**

FOR BOLIGER VED SKOLEBAKKEN,  
HEDEHUSENE

Februar 2023

# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning .....	11
Tilladelser efter anden lovgivning.....	13
Bestemmelser .....	14
§ 1. Formål .....	14
§ 2. Område og zonestatus.....	14
§ 3. Anvendelse .....	14
§ 4. Matrikulære forhold.....	14
§ 5. Vej, sti og parkering .....	15
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8. Skiltning og belysning.....	17
§ 9. Ubebyggede arealer .....	18
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	20
§ 11. Retsvirkninger .....	21

Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 - Byggefelter og vejadgang

Bilag 3 - Illustrationsplan

Bilag 4 - Etageantal

Bilag 5a - Principper for facader

Bilag 5b - Principper for facader

Bilag 6 - Skyggediagrammer

# 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 stiplede streg.

## Baggrund

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

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

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

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper. Lokalplanområdet er placeret i stationskvarteret. Når hele bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger.



Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projektforslag, der har særlig fokus på at skabe et bæredygtigt cirkulært byggeri. Målet er at byggeriet skal certificeres til DGNB guld. DGNB er en bæredygtighedscertificering, der evaluerer et byggeri ud fra miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8.790 m<sup>2</sup> og ligger i Hedehusene i bydelen Nærheden syd for jernbanen.

Området ligger tæt på Hedehusene Station ud til jernbanen og er afgrænset af vejene Perronen, Dræsinen og Skolebakken. Vest for området løber det rekreative parkstrøg, kaldet 'loopet', der løber gennem bydelen Nærheden. Parkstrøget strækker sig fra Hedehusene Station i vest til tunnelen under banen i øst. I det grønne parkstrøget løber en hovedsti for cyklister og gående samt områder til aktiviteter som leg, idræt og ophold.

Området er et tidligere industriområde, hvor A/S Hedehuse-Teglværket hørte til fra 1896 til 1980. 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.

I dag er området ubebygget og der er registreret spredt beplantning på store dele af grunden i form af krat og træer samt ruderater med urtevegetation. Der er flere træer inden for området.

## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen 4.42.23 er at sikre områdets udvikling til boliger i etagebebyggelse med en udadvendt og aktiv stueetage med forskellige serviceerhverv, fællesarealer og butikker.

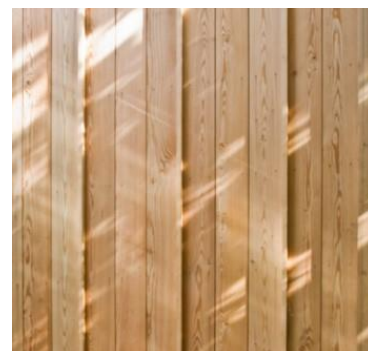
Lokalplanen sætter rammer for blandt andet omfang og fremtræden af bebyggelsen samt disponering og udformning af opholdsarealer, parkering, stier mv.

### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny bebyggelse som etagebebyggelse i en forholdsvis åben karréstruktur, der er inddelt i tre felter med hver sit gårdrum. Bebyggelsen varierer i højde fra 3 til 6 etager og et kvartershus i 2 etager.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for området som helhed.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som en helhed med samme materialer og med sadeltage med ens taghældning. Materialevalget giver mulighed for, at facaderne skal fremtræde som ubehandlet træ og mørk skifer. Indgangspartier udføres med særlige markeringer.



Lodret monteret træfacade.



Grå-sort naturskifer.

Træfacader ønskes i udgangspunktet etableret ved altangange, i hele bebyggelsens stueetage og i tilknytning til altaner samt i bebyggelse på 3 etager.

I stueetagen hvor der ikke er bolig skal der anvendes større glaspartier i forbindelse med udadvendte funktioner, som sikrer en mere åben facade.

Alle boliger skal have adgang til en altan, fransk altan eller en terrasse. Der gives mulighed for at opføre altangange, som højst giver adgang til 10 boliger, og de skal etableres på en måde, at man højst passere 3 boliger. Der skal skabes ophold på altangangen i form af mindre lommer.

Lokalplanen fastlægger desuden en minimumsstørrelse på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligtyper i bydelen. Der muliggøres opførelse af maksimalt 158 boliger.



Eksempel på altangange.

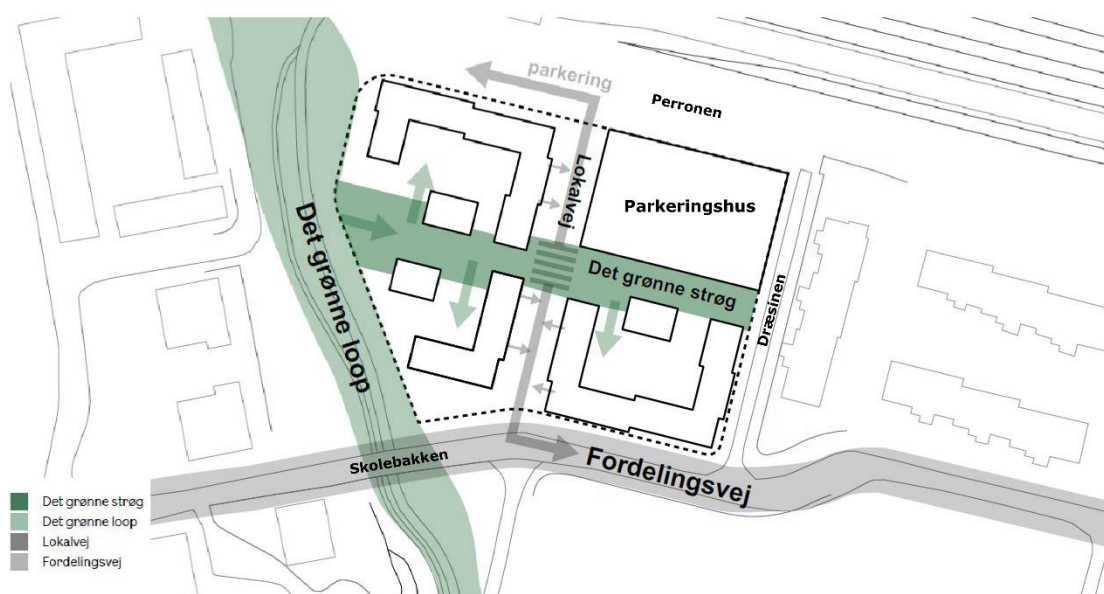


Illustration med princip for bebyggelsen.

### Opholdsarealer

Bebyggelsens placering danner rammerne for tre gårdrum, der skal have hver sin grønne karakter og tilbyde noget forskelligt. De fælles opholdsarealer skal indrettes til blandt andet leg, ophold og nyttehaver. Der skal være en stor variation i beplantningen og flere af de eksisterende træer og den eksisterende beplantning ønskes bevaret.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af regnbæde, lavninger og åbne og lukkede render.

### Veje og stier

Der muliggøres en nord-syd gående lokalvej lige igennem området med en overkørsel fra Skolebakken og Perronen. Lokalvejen skal



anlægges i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42. Den nye vej skal hedde Skærvestræde.

Der fastlægges et grønt strøg med en stiforbindelse igennem bebyggelsen, som går fra 'loopet' og hen langs parkeringshuset ud til Dræsinen.

### **Parkering**

Der skal anlægges parkeringspladser for biler og cykler i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42 for Nærheden. Herudover skal der anlægges handicapparkeringspladser. Der stilles ikke krav til parkering til kvartershuset og fællesarealerne.

Parkering til bebyggelsen skal primært ske i et parkeringshus, der ligger ud til Dræsinen. Inden for lokalplanområdet muliggøres der plads til op til 20 parkeringspladser og 6 handicapparkeringspladser langs den interne lokalvej.



Visualisering der viser eksempel på facader med træ og naturskifer.



Visualiseringer der viser eksempel på bebyggelsen.



## Miljøforhold

### Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet at planen er screeningspligtig, da planen muliggør anlægsarbejder i byzonen for et mindre område på lokalt plan. På baggrund af en screening vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Den nye bebyggelse er placeret i den tætte by meget tæt på Hedehusene Station og er en del af byområdet Nærheden, hvor der er opført lignende bebyggelse. Kommunen vurderer, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplan 4.42 for hele bydelen Nærheden, gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygningen af det samlede byområde.

### Støjgener

Lokalplanområdet er placeret ud mod jernbanen tæt på Hedehusene Station og er påvirket af støj og eventuelt vibrationer fra jernbanen. Området er placeret i et eksisterende byområde, der blandt andet er udlagt til boliger. Eventuel støj og vibrationer fra jernbanen bliver håndteret i udformningen af boligernes facade, så de indendørs grænseværdier for støj bliver overholdt jf. Planlovens §15, stk. 2, pkt. 29.

Bebyggelsen er placeret således, at de vejledende grænseværdier for støj på de udendørs opholdsarealer bliver overholdt.

### Risiko for oversvømmelse

Der er ikke registreret større problemer med oversvømmelse inden for lokalplanområdet. I tilfælde af ekstrem regn vil regnvandet blive ledt væk fra bygningerne og videre nedstrøms i de omgivende vejarealer.

### 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.

Nærmeste Natura 2000-område er Vasby Mose og Sengeløse Mose, som ligger ca. 5 km nordøst for området.

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.

Det er samlet set kommunens vurdering, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

#### **Naturbeskyttelse**

Der er ikke natur inden for området, der er omfattet af naturbeskyttelse.

#### **Bygge- og beskyttelseslinjer**

Der er ikke beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet.

#### **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 2021

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

### Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.C.4 Nærheden, Stendraget i Hedehusene/Fløng.

Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse samt kontor – og serviceerhverv, publikumsserviceerhverv såsom restaurant, café og klinik samt butikker.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 75 for området som helhed, og der kan bygges i op til 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende inden for Hedehusene bymidte. Inden for kommuneplanrammen må der være et samlet butiksareal på 1.500 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være højst 500 m<sup>2</sup>.

Inden for lokalplanområdet muliggøres der et samlet butiksareal på 1.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må højst være 500 m<sup>2</sup>.

## Lokalplaner i området

### Lokalplan 4.42

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele bydelen Nærheden. Lokalplan 4.42 fastsætter de overordnede rammer for området anvendelse samt placering og udformning af veje.

## Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

### Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi har til formål at styrke kvaliteten og den arkitektoniske og æstetiske udvikling i kommunen, når der bygges nyt.

Arkitekturstrategien er blevet anvendt i dialogen om skitseprojektet, som lokalplanen er udarbejdet på baggrund af.

## **Spildevandsplan**

### **Håndtering af spildevand**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Høje-Taastrup Kommunes gældende Spildevandsplan. Der er krav om at alt spildevand ledes til Renseanlæg Avedøre.

### **Håndtering af regnvand**

Regnvandet opsamles, forsinkes og ledes til den udpegede afleveringsbrønd i Skolebakken. I det omfang det er muligt håndteres regnvand i åbne render på terræn til enten regnbede med overløb eller nedløbsbrønde. Herfra føres regnvandet til enten lavningen ved Kvartershuset eller direkte til afleveringsbrønden.

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

## **Vandforsyningsplan**

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

## **Varmeplanlægning**

Høje-Taastrup Fjernvarme forsyner hele bydelen Nærheden med lavtemperatur fjernvarme.

## **Andre planforhold**

### **Servitutter**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Lokalplanen aflyser ikke servitutter i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.



## Tilladelser efter anden lovgivning

---

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

### **Affald**

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Affaldshåndtering til boliger sker som en fælles løsning med to nedgravede affaldsløsninger langs den interne lokalevej, der løber gennem området.

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

### **Museumsloven**

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

### **Jordforureningsloven**

Hele lokalplanområdet er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven, på grund af de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet.

Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der foretages bygge- og anlægsarbejde eller sker ændring af arealanvendelsen i det kortlagte område. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

### **Ladestanderbekendtgørelsen**

Ved nybyggeri med anlæg af mere end 10 parkeringspladser skal alle parkeringspladser forberedes til ladestandere jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

# 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 etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter samt publikumsorienteret serviceerhverv, kontorerhverv og butikker i stueetagen samt kvartershus
- bebyggelsens fremtræden, omfang og placering
- beliggenheden af fælles grønne opholdsarealer og sammenhæng til 'det grønne loop'
- en grøn stiforbindelse gennem området

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

1yp Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. september 2022 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger samt dertilhørende fællesfaciliteter og et kvartershus.

Derudover må stueetagen samt 1. sal langs Perronen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom caféer og fitnesscenter, liberale erhverv såsom mindre kontorer og et sundhedshus samt butikker.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 1.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte butiksstørrelse for udvalgswarebutikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

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

## § 4. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes efter en samlet plan for området som helhed.

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. Vej, sti og parkering**

### **5.1 Veje**

Der må kun anlægges en lokalvej gennem området, som vist på kortbilag 2. Lokalvejen skal anlægges i overensstemmelse med rammelokalplan 4.42 med et køreareal på 3,45 – 4 meter og fortov på mindst 1,5 meter på mindst den ene side.

Langs vejen kan der placeres skrå- og længdeparkering samt nedgravede affaldsstationer.

### **5.2 Stier**

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

### **5.3 Bilparkering**

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav fra rammelokalplan 4.42:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr 100 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv
- 1,4 p-plads pr. kontorerhverv (bruttoetageareal)
- 2,3 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandel (opgjort efter planloven)

Inden for lokalplanområdet skal der herudover etableres 4 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter) og 2 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

Handicapparkeringspladserne skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 3.

### **5.4 Cykelparkering**

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

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

Cykelparkering må kun opføres i 1 niveau på terræn.

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

### **6.1 Bebyggelsens placering**

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

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger uden for byggefeltene, såsom legehuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

### **6.2 Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 150.

Bygninger skal opføres i 2 til 6 etager, som angivet på kortbilag 4, og skal opføres med følgende højder:

- Bygninger i 2 etager må opføres i højst 9 meter.
- Bygninger i 3 etager må opføres i højst 13 meter.



- Bygninger i 4 etager må opføres i højst 16 meter.
- Bygninger i 5 etager må opføres i højst 19 meter.
- Bygninger i 6 etager må opføres i højst 22,5 meter.

Højden måles fra et fastlagt niveauplan.

Bygningsdybder må ikke overstige 11 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 71 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 43 m<sup>2</sup>. Der må højst være 16 ét værelses lejligheder (studios).

Der må højst opføres 158 boliger inden for området.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader skal udføres efter principper vist på bilag 5a og 5b og beskrevet i det følgende.

Som primært facademateriale på den samlede bebyggelse må der kun anvendes en kombination af træ og naturskifer. For bebyggelsen som helhed gælder følgende.

Mellem 45-70% af facaden skal fremstå i træ, som fremstår ubehandlet og patinerer gråligt over tid. Træfacader skal beklædes med et lodret monteret og kraftigt profileret udtryk. Der skal monteres mindre vandrette partier såsom offerbrædder mod terræn eller under vinduer. Etageadskillelser skal markeres med et bånd af et andet materiale.

Mellem 30-55 % af facaden skal være naturskifer i nuancer af grå-sort, grågrøn eller rødbrun.

Mindre facadedele må udføres med stål og/eller aluminium. Vinduer og døre skal udføres med udvendig alu-kappe med rammer i træ eller malede.

Der kan etableres lodrette solafskærmning i træ eller metal se eksempel på solafskærmning.

I facader i stueetagen med anden anvendelse end boligformål, skal der være større glaspartier.

Etagespring skal markeres særligt igennem tilbagespring i facadelinjen. Den 6. etage skal have en særlig markering.

### 7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med sadeltage med en taghældning på mellem 5-15 grader med tagudhæng. Tage må kun etableres i stål, zink, aluzink, tagdug eller tagpap og skal fremstå i mørke- eller lysegrå nuancer.

Dog kan tage på mindre bygninger såsom skure fremstå som flade tage og begrønnes med for eksempel sedumarter, græsser eller lignende.



Eksempel på solafskærmning.

Anlæg til solenergi, antenner og taghætter placeres så de ses mindst muligt fra terræn, og ovenlysvinduer skal fremstå som en integreret del af tagfladen.

### **7.3 Altangange, altaner og terrasser**

Alle boliger skal som minimum have mindst én altan eller mindre terrasse. Med undtagelsen af en ovenfor ophængt altan må der ikke gives en fast overdækning. Altaner må være indeliggende og må højst gå 1,6 meter ud fra facaden.

Der må opføres altangange, som højst giver adgang til 10 boliger, og de skal etableres på en måde, at man højst passerer 3 boliger. Altangange skal have mindre lommer med ophold. Der skal sikres bedst muligt lysindfald i de bagvedliggende boliger. Altangange må højst gå 1,5 meter ud fra facaden ved gangarealet og 2,3 meter hvor der er lommer til ophold.

Bebyggelsen skal overholde krav til dagslys jf. Bygningsreglementet.

Værn på altaner, altangang og trapper skal fremstå ensartede og transparente. Værn må kun fremstå i træ og fladstål samt balustre i rundstål.

Det må ikke etableres altaner i stueetagen.

### **7.4 Sekundære bygninger**

Såfremt der udføres overdækninger til cykler og affaldscontainere, skure og lignende mindre bygninger skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse

### **7.5 Tekniske installationer**

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal være en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 1,5 meter over tagkonstruktionen.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og opsættes efter et ensartet princip på sadeltage og/eller vægflader, så der opnås en god helhedsvirkning.

Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Transformerstationer skal fremstå neutrale og må ikke give anledning til gener for omgivelserne.

## **§ 8. Skiltning og belysning**

### **8.1 Skiltning**

Ved boliger må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

På facader i stueetage med anden anvendelse end boligformål, må der skiltes med facadeskilte over butiks- og udstillingsvinduer eller i tilknytning til indgangsdøre. Facadeskilte skal holdes under etageadskillelsen til 1. etage.

Facadeskilte skal udføres enten som pladeskilte på højst 0,5 m<sup>2</sup> eller som fritstående bogstaver, som tilpasses i størrelsen til

facaden. Glasset skal være synligt, hvis der påføres grafiske elementer direkte på ruden. Skilte må være diskret belyst, men ikke lysende.

Der må højst opføres ét udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed. Udhængsskilte skal tilpasses omgivelserne og må ikke overstige 1,5 m<sup>2</sup> og skal placeres med en frihøjde på mindst 2,8 meter over terræn. Udhængsskilte må ikke række mere end 1,5 meter ud fra bygningen.

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

## 8.2 Belysning

På facader må der kun opsættes belysning i form af lavtsiddende skotlamper med nedadrettet lys ved indgangsdøre og trappeadgange til bebyggelsens altangange.

Vejbelysning på lokalvejen må kun udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 4,5 meter.

Stibelysning må kun udføres som nedadrettet pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

Al belysning skal være nedadrettet og må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

Der må ikke opføres belysning på de private altaner.

## § 9. Ubebyggede arealer

### 9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer på terræn svarende til mindst 30 % af hele boligarealet (bruttoetagearealet) i princippet som vist på kortbilag 3. Parkerings- og tilkørselsarealer til biler og altaner medregnes ikke som opholdsarealer.

Støjniveauet på opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

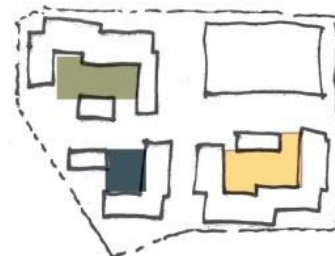
Der skal etableres legeareal i princippet som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen inddeler opholdsarealerne i 3 åbne gårdrum jf. figur 1. Gårdrummene skal fremstå grønne med en beplantning, der i udtryk og artsvalg varierer. Der skal plantes en blanding af store højstammede træer, mindre træer, flerstammede træer, solitærbuske, frugttræer, slyngplanter, græsser og stauder.

Alle plantebede dækkes med enten bunddække eller barkflis.

Store træer kan for eksempel være eg, robinie, platan og spidsløn mv.

Mindre træer kan for eksempel være røn, naur, tjørn, tretorn mv.



Figur 1. De tre forskellige gårdrum.

Blomstrende buske kan for eksempel være duftjasmin, dronningebusk, buskerose mv.

I det nordlige gårdrum skal der plantes frugtbærende træer og buske.

I gårdrummet ud til 'loopet' skal der plantes træer og buske, der tåler en fugtig jordbund og i lavningen ved kvartershuset skal der plantes siv og græsser.

I gårdrummet mod øst skal der plantes træer og buske, der tåler en forholdsvis tør jordbund. Her må der ikke plantes store skyggegivende træer.

Eventuelle affaldsbeholder på terræn skal afskærmes af beplantning eller hegn, der beplantes med klatreplanter.

Der skal etableres et grønt strøg igennem området fra 'det grønne loop' til Dræsinen, som skal have en tæt bevokset karakter med planter, træer og enggræsser. Der skal etableres cykelparkeringspladser i det grønne strøg i princippet som vist på kortbilag 3.

## **9.2 Belægning**

Lokalvejen skal befæstes med asfalt og forsynes med langsgående vandrende af chaussésten i den ene side til opsamling af regnvand og afgrænsning af kantstensparkering. Kantsten udføres med brosten, kløvet granit eller klinker.

Parkeringspladser skal befæstes med grus eller græsarmering med opmærkning i flisestriber.

Primære adgangsstier skal befæstes med fliser, klinker eller grus med striber i bordursten. Sekundære stier skal befæstes med grus eller teglskærver.

Fortov og mindre offentlige pladser skal befæstes med fliser, klinker eller fortovssten og skal brydes punktvis med grønne bede med højstammede træer i bunddække. Pladsen ud mod Skolebakken indrettes med plads til scene, kunstbænke og inventar til udeservering. I kanten af pladsen skal der plantes højstammede træer.

## **9.3 Kantzoner**

Der skal etableres kantzoner i varierende størrelser, dog mindst 1,5 meter bredt, og fremtræden på baggrund af anvendelsen i stueetagen. Kantzoner skal anlægges med en blanding af private, semi private og offentlige zoner.

Boliger i stueetagen skal have en hævet privat terrasse, med direkte adgang til de fælles opholdsarealer.

Afskærmning mellem boliger må kun foretages med espalierskærme og beplantning såsom blomstrende buske og hække. Der må ikke opsættes hegn.



I stueetagen med udadvendte funktioner skal fortov og pladsarealer støde helt op til bygningsfacaden.

#### **9.4 Håndtering af regnvand**

Eventuelle regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger skal beplantes eller indrettes til supplerende funktioner såsom leg eller ophold. Beplantningen skal bestå af arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

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

#### **9.5 Befæstelsesgrad**

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.

#### **9.6 Terræn**

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne gulv- og terrænkoter jf. kortbilag 3, må udføres.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1,5 meter fra skel.

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

#### **9.7 Oplag**

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

### **§ 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.

#### **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, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

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

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

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 15. februar 2023.

Kurt Scheelsbeck  
fungerende borgmester


/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør



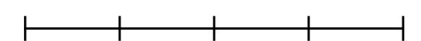
# Bilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold



 Lokalplanafgrænsning

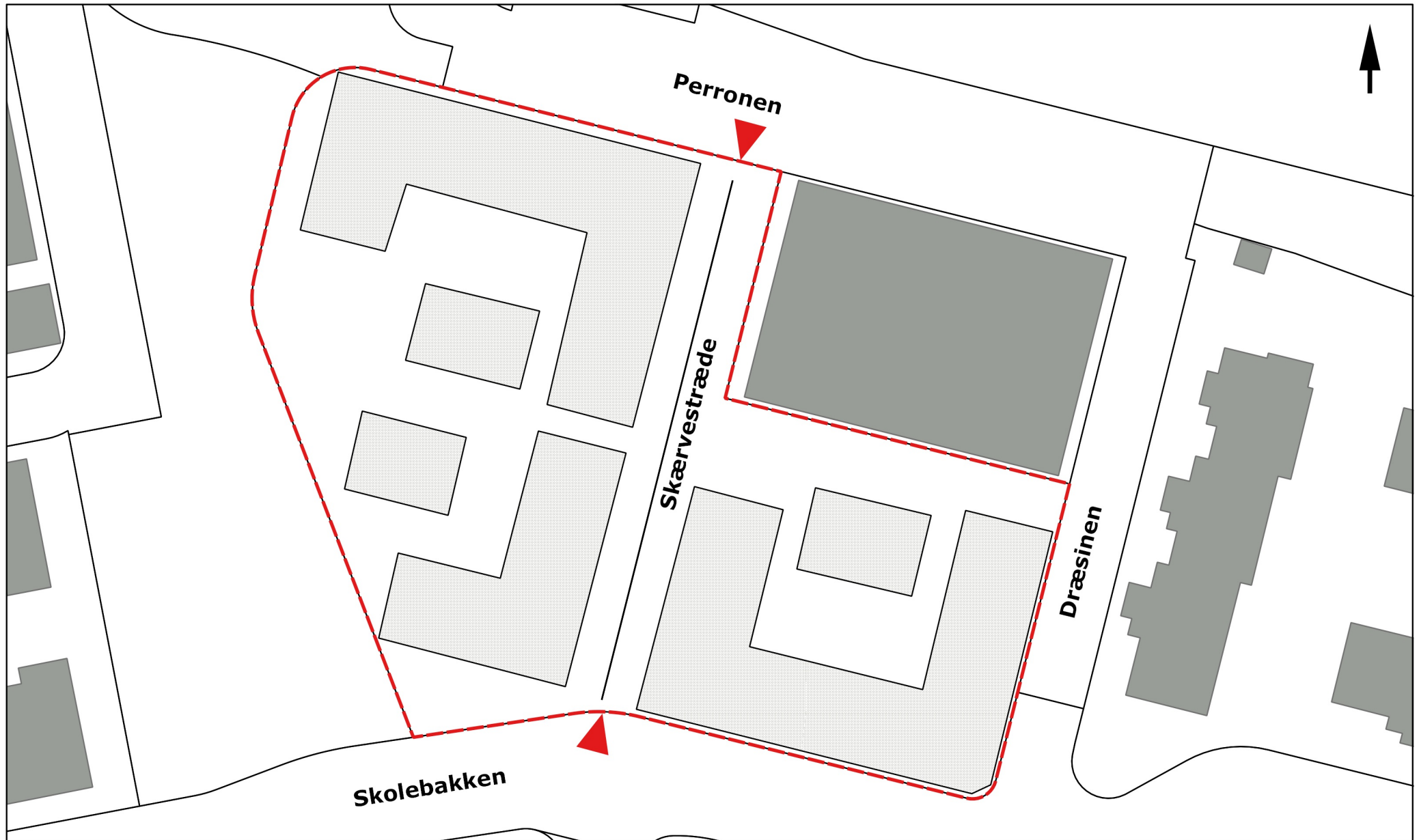
 Matrikelskel

0 10 20 30 40 m

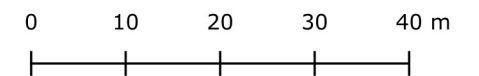




## Bilag 2 - Byggefelter og vejadgang

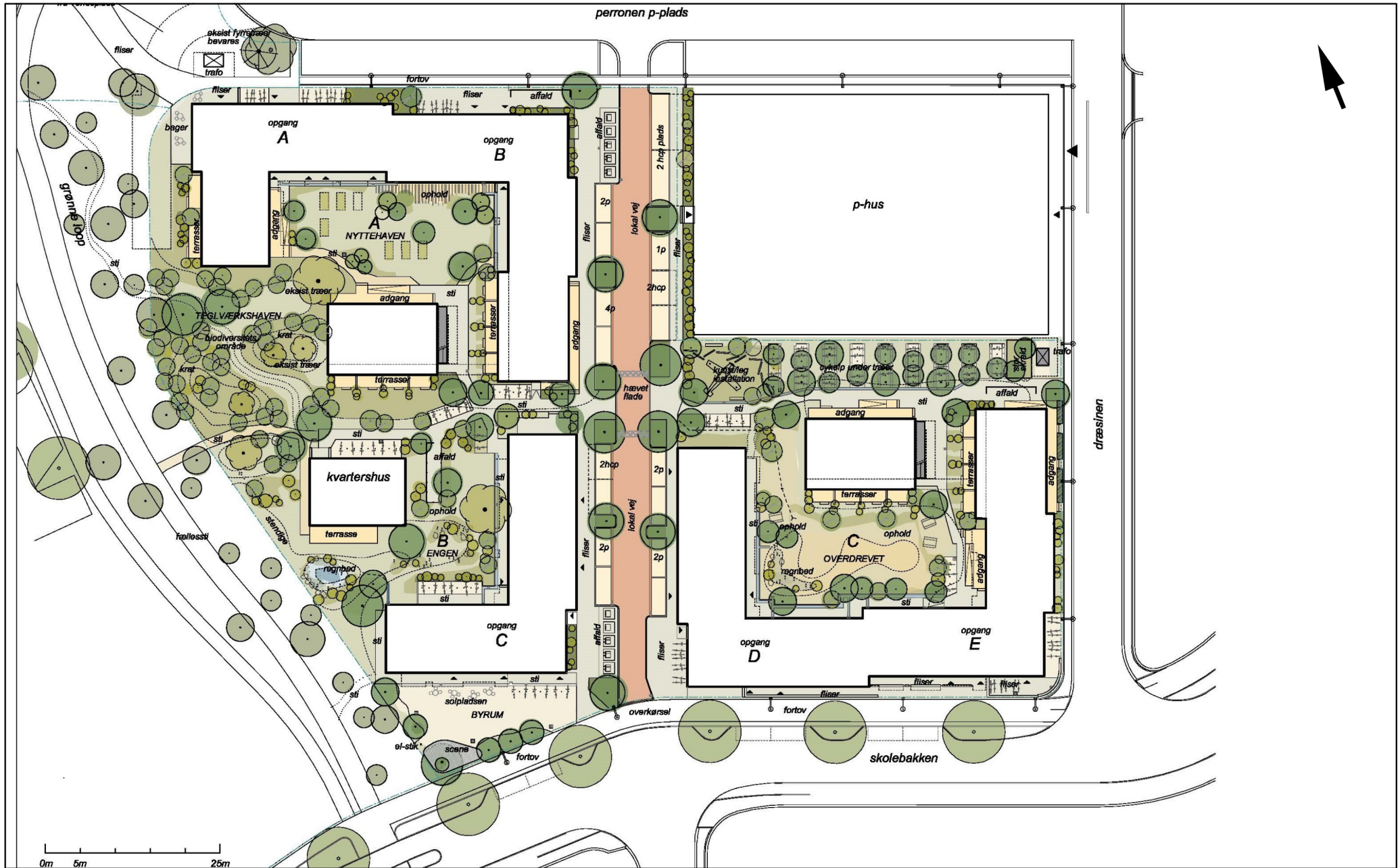


-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelter
-  Eksisterende bygninger
-  Vejadgang





# Bilag 3 - Illustrationsplan





## Bilag 4 - Etageantal



# Bilag 5a - Principper for facader



Princip for bebyggelse i 5 og 6 etager samt altangange.



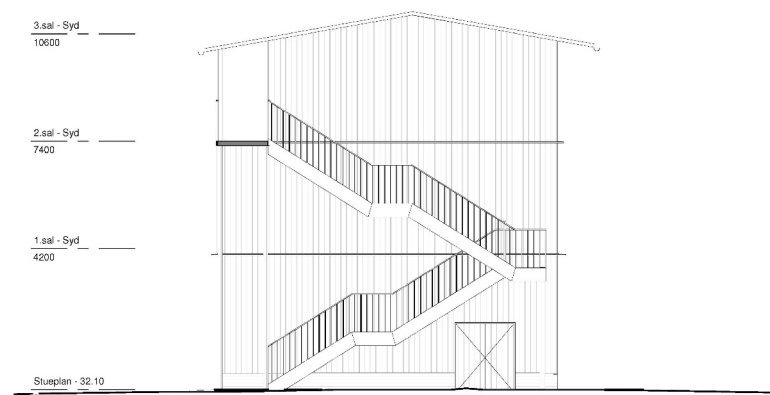
Princip for bebyggelse i 3, 4 og 6 etager.



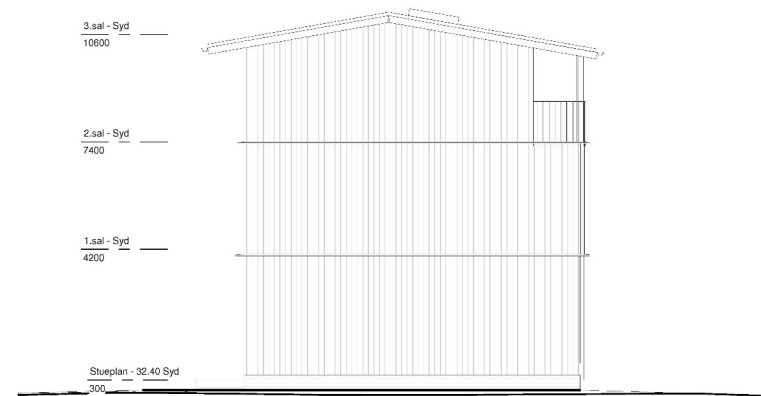
# Bilag 5b - Principper for facader



F31  
1 : 100



F32  
1 : 100



Princip for bebyggelse i 3 etager.

# Bilag 6 - Skyggediagrammer

