



år: 2018

Lokalplan 4.42.3

Læringshuset i Nærheden
Hedehusene



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 4.42.3

INDHOLD

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	5
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning	7
Tilladelser fra andre myndigheder	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
§ 1. Lokalplanens formål	12
§ 2. Områdets afgrænsning	12
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	12
§ 4. Områdets anvendelse	12
§ 5. Veje og stier	12
§ 6. Parkering	12
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8. Bebyggelsens udseende	14
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg	16
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17
BILAG:	
Bilag 1: Oversigtsplan	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Delområder	
Bilag 4: Situationsplan	
Bilag 5: Parkering og kantzoner	
Bilag 6: Axonometri	
Bilag 7: Facader	

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 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 4.42.3 omfatter et område i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusene Station, syd for banen og vest for Sejlbjerg Allé og bygningen til springgymnastik.

Lokalplanens område er på ca. 17.970 m², heraf er delområde A på 12.400 m².

Baggrund for lokalplanen

Nærheden

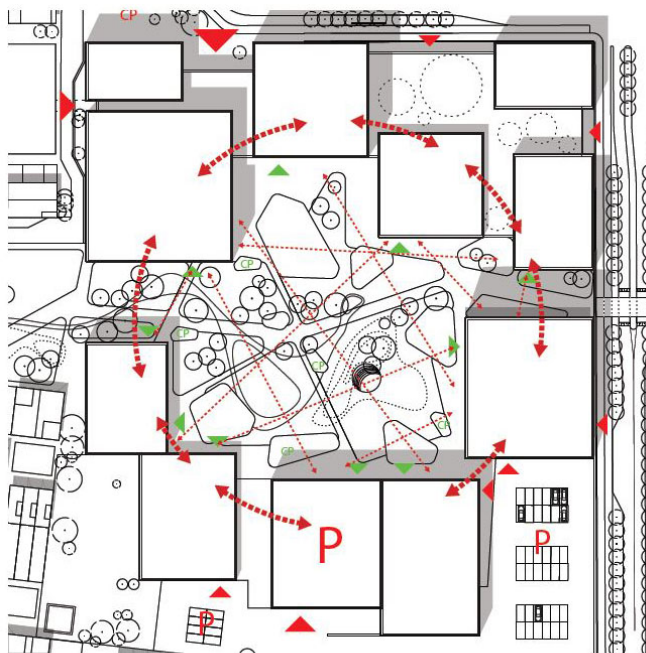
Høje-Taastrup Kommune og Realdania By etablerede i 2013 et partnerskab NærHeden P/S med henblik på byudvikling af et område på 65 ha syd for Hedehusene Station. Parterne bag NærHeden ønsker at skabe et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad.

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.

Området for nærværende lokalplan 4.42.3 ligger i den nordlige storparcel af delområde 5 i rammelokalplan 4.42, benævnt Læringsklyngen. Lokalplanen omfatter også en del af "Loopet", et parkbånd til ophold og leg, hovedsti for cyklister og gående samt klimasikring og afledning af regnvand og som løber gennem hele Nærhedens område.



NEM HVERDAG

Klyngen orienterer sig mod centrum for på den måde hele tiden at skabe overblik og bevægelser på tværs af klyngen og dermed gøre hverdagens funktioner nemmere. Den bløde trafik ledes ind i Loopet, hvor man kan få adgang til klyngens funktioner. Klyngen håndterer den hårde trafik fra området ude fra.

Skitse over læringsklyngen fra "Udviklingsplan for NærHeden, fremtidens forstad, oktober 2015"

Læringshuset

Høje-Taastrup Kommune har vedtaget, at der skal opføres en ny skole – et nyt læringshus i Hedehusene.

Læringshus Nærheden skal være et nyskabende og moderne læringsmiljø, der favner alle aldre og er derfor meget mere end en skole, SFO og daginstitution.

Det er kommunens og Nærhedens fælles vision, at læringshuset også skal udgøre et byens hus, hvor flere funktioner tænkes sammen og gøres tilgængelige for borgerne om aftenen og i weekenderne.

Som byens hus er bygningen placeret centralt i Nærheden og skal være med til at danne ramme om byens centrum. Arkitekturen åbner sig ud mod byen og mod læringsklyngen og det grønne loop.

Projektkonkurrence:

Opgaven er udbudt som projektkonkurrence med det formål at modtage det bedste forslag, som kan rumme visionen om fremtidens skole med afsæt i begrebet 21st. Century Learning Skills: Kreativitet, kommunikation, kritisk tænkning og samarbejde og som derudover har et stærkt fokus på teknologi og naturvidenskab.

Konkurrencen blev vundet af totalrådgiverteamet Christensen & Co. Arkitekter, Kjær og Richter, 1:1 Landskab og Oluf Jørgensen.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen, at området skal anvendes til offentlige formål; skole, institutioner og fritidsformål samt til kulturelle aktiviteter og park-/pladsaktiviteter.

Det er også et formål at sikre principper for omfang, placering og fremtræden af bebyggelse og ubebyggede arealer, og at fastsætte rammer for bebyggelsens fremtræden og arkitektur.

Lokalplanens indhold

Delområde A

Med lokalplan 4.42.3 ønskes det at fastsætte bestemmelser for omfang, placering og fremtræden af en bygning, således at der kan skabes et læringshus, som fremstår som en 3-dimensionel gridkonstruktion.

Den synlige konstruktion indgår aktivt som ramme om tagterrasser, trapper, udeværksteder, boldbure m.v. og sender et klart signal om et Læringshus i "bevægelse".

Bygningen tilpasses Nærhedens småskalerede bydannelse med en fliget kantzone og en serie differentierede uderum i terræn. En variation i bygningshøjden og fremspring i facaden bryder gridstrukturen op i mindre enheder, så det samlede læringshus fremstår som en tæt bebygget parcel, hvor byens rum og skala imødekommes.

Det overordnede materialevalg skal være beton, træ, glas og metal – der hver især repræsenterer en særegenhed og en karakter, der tilføjer stoflighed og robusthed til bygningen.

Mod nord disponeres arealet med en central, befæstet forplads, der leder til skolens hovedindgang, flankeret af parkeringsområde mod vest og et større cykelparkeringsområde mod øst. De grønne arealer mod syd skal etableres med en variation af befæstede, kuperede og grønne områder indrettet til ophold, leg og læring, mens indhegnede legearealer til daginstitutioner placeres mod vest.

Kantzonen rundt om bygningen er udformet med en serie sociale mødesteder, så interaktionen med Nærheden forstærkes (f.eks. primære indgange, overdækkede gangzoner, legeplads, værkstedsgård og scene).

Delområde B

For lokalplanens delområde B ønskes det med lokalplanens bestemmelser, at bydelens fælles byrum indrettes, så der både bliver plads til rolige steder til ophold og fordybelse og aktive områder med muligheder for leg og bevægelse. Stisystemet skal sikre gode muligheder for gennemgang, og indretningen af byrummet /parken skal sikre muligheder for både passage samt kortere- og længerevarende ophold. Der skal gives mulighed for at indarbejde terrænformationer, som kan være med til at skabe gode rumligheder og læforhold, samtidig med at muligheder for uprogrammeret leg og bevægelse underbygges.

Lokalplanområdet er også omfattet af bestemmelser i lokalplan 4.42, som er rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Områdets historie og eksisterende forhold

Nærhedens område syd for banen og vest for Sejlbjerg Allé er et tidligere industriområde, hvor A/S Hedehus-Teglværket, stiftet i 1896 og nedlagt i 1980 lå. Det var den største industriarbejdsplads i Høje-Taastrup Kommune fra slutningen af Første Verdenskrig til 1971.



Målebordsblad 1900-1940

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 alle bygninger og anlæg på de tidligere industriarealer vest for Sejlbjerg Allé fjernet og en ny bydel er ved at skyde frem.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanens område er omfattet af tillæg 14 til Kommuneplan 2014, rammebestemmelser for rammeområde 3601. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Lokalplan

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

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 og lavtemperatur fjernvarme.

I projektet for læringshuset planlægges ventilationsanlæg udført med naturlig køling ved brug af opsamlet regnvand og bygningen udført med solcelleanlæg, der etableres i fornødent omfang for tilskud overholdelse af bygningens energiramme.

Sektorplaner

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Kloakering

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan og gældende landvæsenskommissions-kendelse for området.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område.

Affald

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.

Affaldshåndteringen i lokalplanens område baseres på Høje-Taastrup Kommunes vejledende retningslinjer for nedgravede affaldssystemer. Nedgravede beholdere placeres langs lokalvejen mod vest i helleanlæg langs vejen.

Regnvand

Området etableres med LAR-anlæg, som forsinker afstrømningen til max. 70l/s op til en 1 års hændelse. LAR-anlægget skal afvande til "Loopet".

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 forurenende 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.

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.

Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017.

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

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Kommunen vurderer,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan til skole samt park.
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft, jord og vand.

Lokalplan 4.42.3 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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumslov - 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.

International naturbeskyttelse

Natura2000 og Bilag IV-arter (jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016)

Natura2000-områder

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder. Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (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.

På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vurderer kommunen, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rastområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus findes udbredt forskellige steder i kommunen.

Ca. 70 meter sydøst for lokalplanområdet ligger "Salamandersøen", hvor der er en stor bestand af spidssnudet frø. Der er i forbindelse med rammelokalplanen for Nærheden (lp. 4.42) lavet en vurdering af Nærhedens betydning for bestanden, og på baggrund af den vurdering er der igangsat en række forskellige afværgetiltag, der skal sikre bestanden af spidssnudet frø i området. Der skal bl.a. etableres et permanent paddehegn ud mod Sejlbjerg Allé. Indtil det permanente paddehegn er etableret, opsættes der midlertidige paddehegn.

Det er kommunens vurdering, at de tiltag, der er sat i værk af hensyn til bestanden af spidssnudet frø i områder, medfører, at bestanden ikke påvirkes af projekter mv., der kan etableres efter denne lokalplan.

Kommunen har ikke kendskab til andre bilag IV-arter i eller nær ved lokalplanområdet.

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.

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 uforurennet.

Derudover har de tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurennet eller mulig forurennet 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.

Planlovens § 11, støjfølsom anvendelse

Lokalplanens område ligger ikke i et område, hvor der på naboarealer ligger forskellige typer af virksomheder, herunder produktionsvirksomheder. Lokalplanområdets anvendelse vil derfor ikke medføre, at der er produktionsvirksomheder, som vil blive mødt med skærpede miljøkrav.

Jernbanestøj

I rapport fra maj 2018 fremgår det, at lokalplanens område ikke vil være påvirket af togstøj, hverken med eller uden støjskærm langs banen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål; skole, institutioner og fritidsformål samt til kulturelle aktiviteter og park-/pladsaktiviteter.
- At sikre principper for omfang, placering og fremtræden af bebyggelse og ubebyggede arealer.
- At sikre rammer for bebyggelsens fremtræden og arkitektur.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.:

1pr Kallerup Gde.; Hedehusene

samt dele af matr.nr.:

1rd og 23a Kallerup Gde.; Hedehusene

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og indeles i delområderne A og B, jf. bilag 3.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens **delområde A** skal primært anvendes til offentlige formål; skole, undervisning, institutioner og fritids- og idrætsaktiviteter samt sekundært til kulturelle formål og forsamlingshus. Derudover kan området efter Byrådets særlige tilladelse i begrænset omfang anvendes til boligformål.

Lokalplanens **delområde B** skal anvendes til ophold, leg samt sti for cyklister og gående.

Antennemaster

Lokalplanens delområde A må anvendes til opsætning af antenner og antennemaster til telefoni og med tilhørende teknikhuse/tekniske anlæg.

§ 5. Veje og stier

Gennem delområde B skal der etableres en cykel- og en gangsti som indgår i et større stisystem – et loop - i bydelen, jf. lp 4.42.

§ 6. Parkering

Bilparkering

Der må ikke etableres parkeringspladser indenfor delområde B.

Indenfor delområde A skal der etableres i alt 150 p-pladser, heraf 3 handicappladser (HC) og 3 afsætningspladser til kassebiler (HC-kasse).

Cirka 40 pladser (inklusive pladser til HC og HC-kasse) skal etableres på terræn i det nordvestlige hjørne af delområde A, som vist på bilag 4 og 5. Cirka 110 pladser skal etableres i konstruktion i bygningens underetage 0.

Der skal etableres tilstrækkelige arealer til "kiss and ride" på parkeringsarealet i delområdets nordvestlige område.

Overkørsler til parkeringspladser etableres fra vejen langs delområdets vestlige afgrænsning, jf. bilag 4 og 5.

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

Cykelparkering delområde A

Indenfor delområde A skal der etableres 600 cykelparkeringspladser.

Cykelparkeringen skal etableres dels i konstruktion i bygningens underetage 0 og dels på terræn.

Parkeringspladserne på terræn skal placeres tæt ved alle indgange, jf. bilag 4 og 5 og må ikke overdækkes af særskilt konstruktion, men bygningens udhæng må benyttes delvist som overdækning af cykelparkering.

Desuden skal der etableres arealudlæg til yderligere 300 cykelparkeringspladser syd for bygningen og nord for den gennemgående sti i Loopet (i delområde B), jf. bilag 4 og 5.

Disse pladser skal etableres ved behov og må ikke overdækkes.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

*Derudover kan etableres en transformerstation, få småskure, lege-redskaber og lignende på terræn.

Delområde A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 %*.

Bygningen skal placeres som vist på bilag 4.*

Bygningen skal indeles i en 3-dimensional modulkonstruktion med varierende højder. Højderne skal varieres imellem 2-5 etager, jf. bilag 6 og 7.

Bygningens højde må ikke overstige 25 meter over laveste indgangskote (kote 30.3 DVR90).

Tekniske anlæg, f.eks. ventilationsanlæg, solceller og solfangere samt elevator og trappetarne må ikke overstige en højde på 1,5 m fra øverste tagkant.

Bygningens hovedindgange i terræn skal etableres i nord- og sydfacade og adgang til parkeringskælder skal placeres i vestfacade.

Der skal etableres kantzoner efter principper som vist på bilag 5.

Mod bygningens nord- og østfacade skal kantzonen gives en urban funktionel karakter og med mulighed for cykelparkering. Mod syd og vest skal kantzonen udformes som en lege- og opholdszone, der er med til at binde ude- og inderum sammen.

Delområde B

Med undtagelse af legeredskaber, legeinstallation jf. § 9 og ganske få småbygninger som skure, depoter og overdækninger må der ikke opføres bebyggelse. Jf. lp 4.42, § 8.

§ 8. Bebyggelsens udseende

Delområde A

Bygningens 3-dimensionale modulkonstruktion skal kunne aflæses i bebyggelsens udseende f.eks. med varierende højder, facade fremspring / -tilbageryk og facadebeklædning. Jf. bilag 4, 5, 6 og 7.

Facader

Facader skal opføres i beton, pladematerialer i metal og stål, glas, fibercement eller fiberbeton med varierende transparens i en kobberbrun til brunrød nuance.

Der må tilføjes mindre facadepartier og -beklædninger med træ og trælameller og facader må begrønnes.

Jf. bilag 6 og 7.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Tage

Flade tage kan anvendes til montering af solceller og andre tekniske anlæg samt som opholdsterrasser. Tekniske anlæg skal så vidt muligt rykkes ind på taget og inddækkes.

Tage skal fremstå tagpapbeklædte eller membranbeklædte i sortgrå nuancer eller som begrønnede tagflader (sedumtage).

Tage til ophold:

Materialerne til faste belægninger kan være beton, træ, kunstgræs og gummibelægning.

På opholdstagterrasser kan der opsættes boldbure, klatrenet, klatrestativer, legeredskaber, drivhuse inden for bygningens geometri.

Værn skal udføres i materialer som er afstemt med bygningens facader. Materialer skal være aluminiumsplader,

glatte og perforerede i samme farveholdning som bygningens facader, stålværn med udfyldning af stålnet, lodrette balustre eller glas.

Skiltning

Med undtagelse af mindre henvisningskilte og maks. 2 større navneskilte eller lignende skilte ved hovedindgange må der ikke opsættes permanente skilte eller reklameobjekter på bygninger.

Skilte med løbende og blinkende effekter er ikke tilladt.

Delområde A og B

Småbygninger

Facader på småbygninger i begge delområder skal udføres med et eller flere materialer som bygningen i delområde A.

§ 9. Ubebyggede arealer

Småbygninger

Der må placeres legeredskaber og ganske få småbygninger som skure, depoter, overdækninger og udeværksteder.

Skiltning

Der må opstilles mindre henvisnings-, vejvisnings- og anvendelseskilte af lav højde og uden løbende og blinkende effekter.

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

Regnvand

På de ubebyggede arealer kan der etableres grøfter, kanaler, bede, forsænkede arealer og lignende med henblik på lokal afledning eller forsinkelse/opstuvning af regnvand.

Belægning

Belægninger skal være asfalt, beton, tegl, grus, træ, græs, kunstgræs eller gummi.

Belysning

Området skal belyses af pullertbelysning eller mastebelysning med nedadrettet lys og en lyspunktshøjde på maks. 4,5. Der må lægges svage lysspor i belægning.

Delområde A

De ubebyggede arealer skal, jf. bilag 4 disponeres med

- en central, befæstet forplads mod nord ved bygningens hovedindgang,
- et parkeringsområde til biler mod nordvest,
- et større cykelparkeringsområde mod nordøst,
- cykelparkeringsområder mod vest og cykelparkeringsområde mod øst under bygningens udhæng,
- arealer til leg og ophold mod syd og vest.

Mod syd til delområde B skal arealet anlægges med en variation af befæstede og begrønnede områder og en del af arealet kan terrasseres / kuperes.

Hegning

Med undtagelse af eventuel fast hegning langs arealer til cykelparkering mod vest ved terrænforskel samt fast hegn i maks. 1,8 m højde omkring daginstitutioners udearealer og lignende må der ikke etableres fast hegn.

Kantzoner

Der skal etableres kantzoner efter principper som vist på bilag 5.

Mod bygningens nord- og østfacade skal kantzonen gives en urban funktionel karakter og med mulighed for cykelparkering. Mod syd og vest skal kantzonen udformes som en lege- og opholdszone, der er med til at binde ude- og inderum sammen.

Terrænregulering

Der må terrænreguleres til + 5,5 m.

*Jf. i øvrigt bestemmelser i lokalplan 4.42 for delområde 6.

Delområde B*

De ubebyggede arealer skal, jf. bilag 4 anlægges med områder til leg og til ophold.

Desuden skal en øst-vest gående cykelsti og gangsti anlægges.

Legeinstallation

Der kan etableres en identitetsgivende installation, der understreger stedets karakter og udtryk og fordrer til leg og bevægelse.

Beplantning

Der skal plantes med en variation af sorter af træer og buske (i henhold til lokalplan 4.42, bilag 6a) samt frugttræer og -buske.

Terrænregulering

Der må terrænreguleres til + 2,5 m.

§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Regnvand skal forsinkes i delområde A før udledning til regnvandssystem. Regnvand kan endvidere ledes gennem delområdet i kanaler, grøfter, render og bede.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Dele af lokalplanområdet er kortlagt dels som forurenede (V2) og dels som muligt forurenede (V1). Derfor skal der indhentes tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Vilkår i denne tilladelse skal være efterkommet før ibrugtagning.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at 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.

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.

5. I lokalplanens § 4 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Vedtagelsespåtegning

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 18. december 2018.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



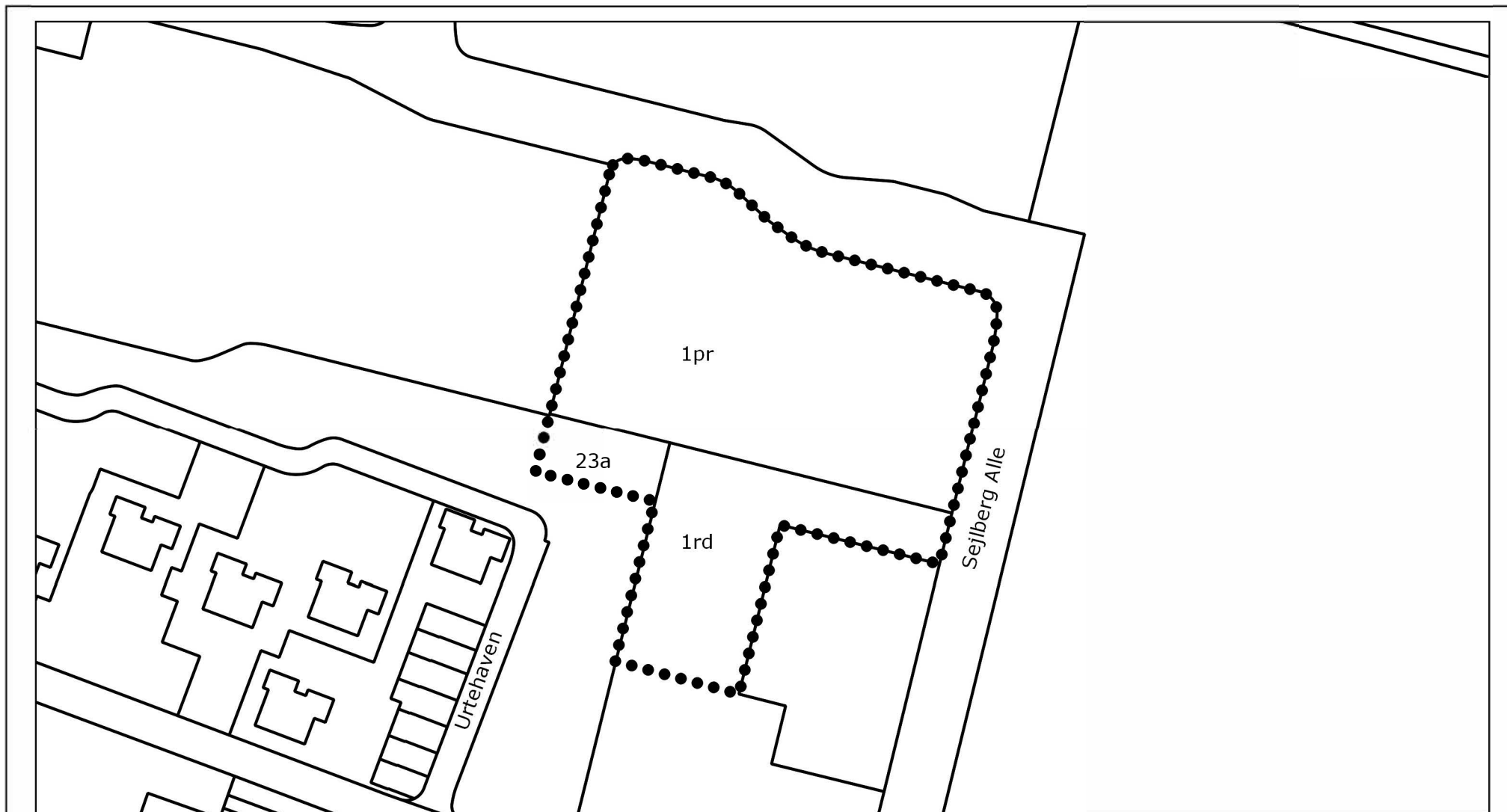
 Lokalplangrænse

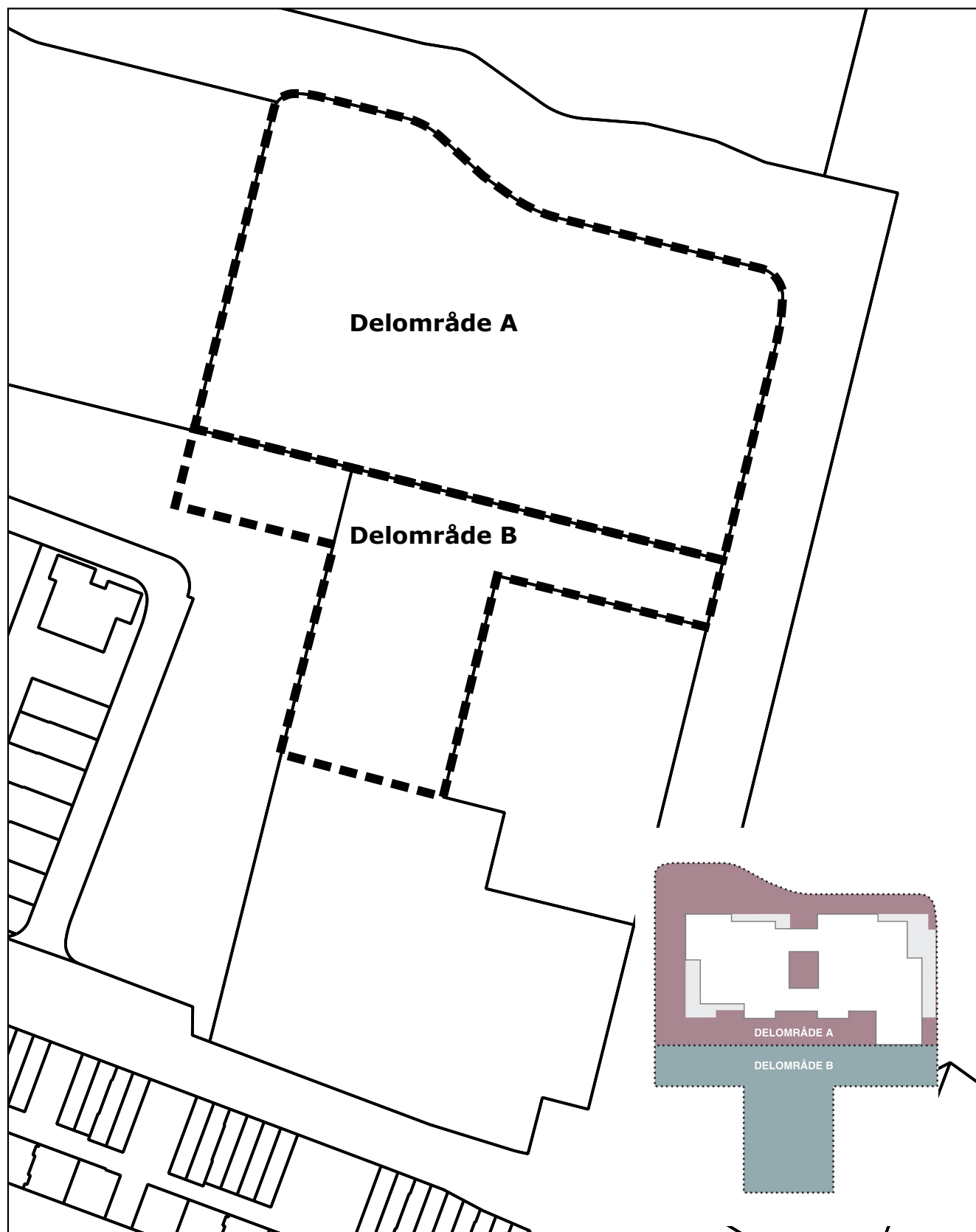
Bilag 1: Oversigtsplan

SAG: 17/21148

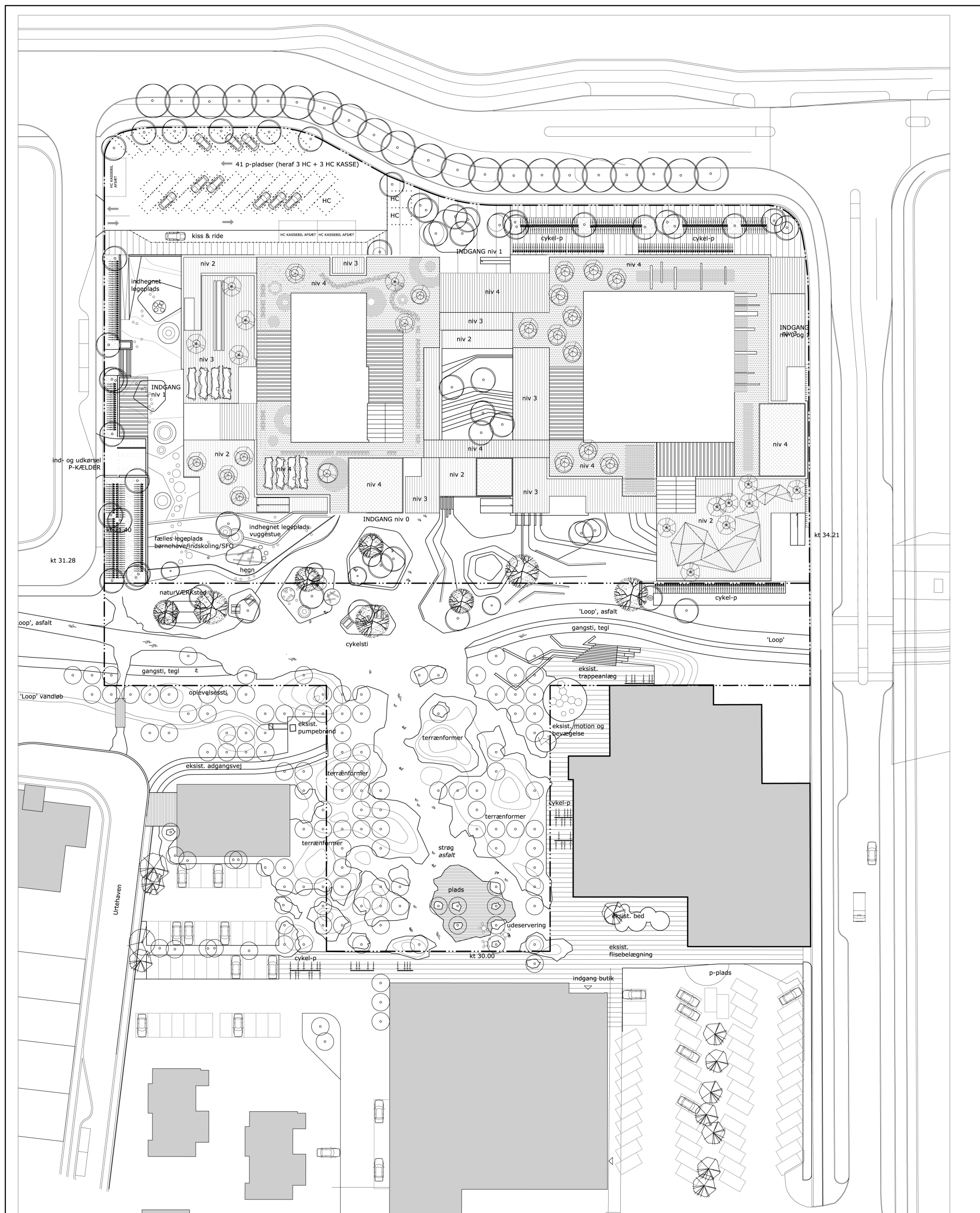
Hedehusene

Dato: 2018-06-25

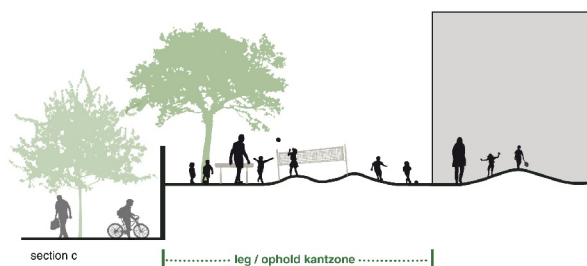
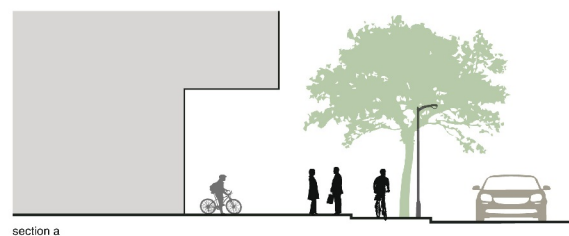
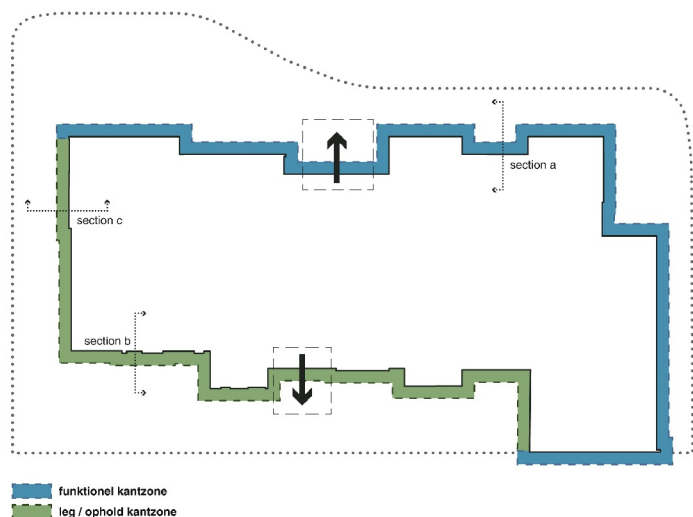




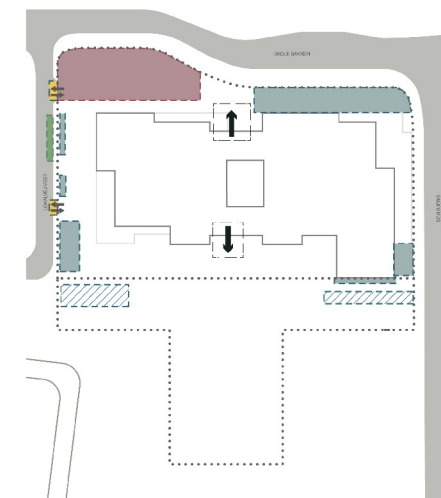
 Delområder



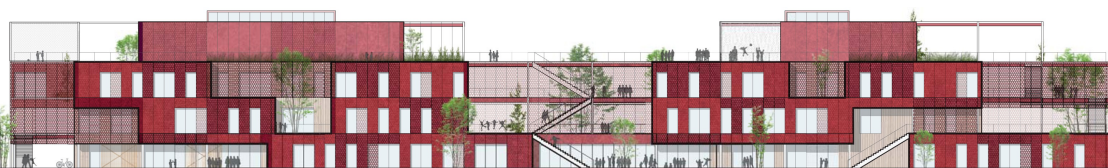
Kantzone



Parkering







Opstalt nord



Opstalt syd



Opstalt vest



Opstalt øst



Annoncering af lokalplan 4.42.3 på kommunens hjemmeside 21.12.2018

Endelig vedtagelse af Lokalplan 4.42.3 for en skole, et læringshus i Nærheden, Hedehusene.

Byrådet har den 18. december 2018 vedtaget Lokalplan 4.42.3 for en skole, et læringshus i Nærheden, Hedehusene.

Lokalplanens område ligger i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusene Station, syd for banen og vest for Sejlbjerg Allé.

Vedtagelsen annonceres på kommunens hjemmeside den 21. december 2018.

[Læs dagsorden og referat fra Byrådets møde her](#)

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 4.42.3 har været i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 3. september 2018 til og med den 28. oktober 2018.

Der er ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lokalplan 4.42.3

Med lokalplan 4.42.3 sættes rammer for anvendelsen af området til offentlige formål; skole, institutioner og fritidsformål samt til kulturelle aktiviteter og park- / pladsaktiviteter.

Med lokalplanen sættes desuden rammer for omfang, placering og fremtræden af den nye bebyggelse og de tilhørende opholdsarealer og parkeringspladser samt for anvendelse og fremtræden af et område af bydelens fælles byrum, en del af "Loopet".

[Læs lokalplanen her](#)

Retsvirkninger

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over ovenstående afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan kun klage over retlige forhold. Det vil eksempelvis sige, om kommunen har haft ret til at træffe en afgørelse, har fulgt de rigtige procedurer m.m. Du kan ikke klage over, at du synes kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsens dato den 21. december 2018.

[Læs klagevejledning her](#)