



Kongelysvej

Hedesøvej

Stenmøllen

Sejbjerg Alle



Høje-Taastrup  
Kommune

# LOKALPLAN 4.42.6 FOR BOLIGER VED HEDESØVEJ I NÆRHEDEN

SEPTEMBER 2019



# Indhold

---

Indhold .....	2
Forord .....	3
Redegørelse for lokalplan .....	4
Forhold til anden planlægning .....	9
Tilladelser efter anden lovgivning .....	11
Bestemmelser .....	12
§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område og zonestatus .....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
§ 4. Udstykning.....	13
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 8. Ubebyggede arealer .....	15
§ 9. Terræn .....	17
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ...	17
§ 11. Retsvirkninger .....	17

Kortbilag 1 – Eksisterende forhold

Kortbilag 3 – Bebyggelse og vejadgang

Kortbilag 4 – Illustrationsplan

## Forord

---

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 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.

# 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 havekvarteret. Bebyggelsesprocenten er fastsat til mellem 70 % og 90 %. Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og ca. 8.000 indbyggere.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 15.840 m<sup>2</sup>. Området ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden sydøst for Hedehusenes station.

Mod vest afgrænses området af Sejlbjerg Allé og mod nord, syd og øst afgrænses det af et område udlagt til naturområde. Område er ubebygget og jorden har førhen været brugt til landbrug.

## Formål og indhold

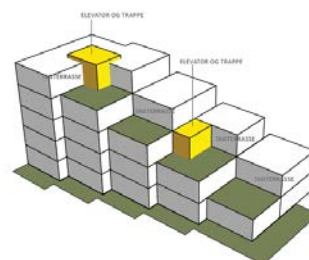
Formålet med lokalplan 4.42.6 er at sikre områdets udvikling til boligbebyggelse med et varieret udbud af tæt-lav og etageboliger. Herudover at sikre disponering af området med parkering, adgangsforhold og fælles opholdsarealer til boligerne.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde A og B og sikrer sammenhæng til den øvrige udvikling i Nærheden.

## Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger to boligområder på hver side af Hedesøvej, der organiseres omkring hver deres kvartersplads. Bebyggelsens omfang fastsættes ved en udpegning af områder til boligbebyggelse inden for det enkelte delområde. Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger, for at sikre at der er et varieret udbud af boligtyper i bydelen Nærheden. Der muliggøres ca. 85 lejligheder og 15 rækkehuse.

Som princip placeres rækkehuse i to etager mod syd og etageboliger i tre etager mod nord. Langs Sejlbjerg Allé placeres bebyggelse i form af etagebeboliger, der trapper ned fra 5 etager mod nord til 1 etage mod syd for at sikre optimale forhold for terrasserne og gode lysforhold for boligerne. Bebyggelsen fungerer samtidig som støjskærm for trafikstøjen fra Sejlbjerg Allé.



Princip for bebyggelse langs Sejlbjerg Allé.



Principiel udformning af rækkehusbebyggelse.





Principiel udformning af bebyggelsen.

### **Opholdsarealer og håndtering af regnvand**

I hvert delområde skal der sikres fælles opholdsarealer som indrettes til leg og ophold. De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne med varieret beplantning.

I det omfang det er muligt skal regnvand forsinkes og nedsives i området ved hjælp af regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger. Disse skal beplantes eller indrettes til andre funktioner såsom leg eller ophold.

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

Lokalplanen sikrer, at der hegnes med et paddehegn mellem boligområdet og naturområdet inden boligerne tages i brug.

### **Parkering og veje**

Lokalplanen fastlægger, at den fremtidige vejadgang til delområderne sker fra Hedesøvej.

Der skal i henhold til rammelokalplan 4.42 for Nærheden anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen til boligerne skal primært ske i tilknytning til den enkelte bebyggelse og ved parkeringsarealet langs Sejlbjerg Allé.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at affaldshåndtering sker som en fælles løsning langs Hedesøvej.

## **Miljøforhold**

### **Miljøscreening**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 4.42 for hele bydelen Nærheden, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4.42 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

### **Trafikstøj**

Området er belastet af trafikstøj fra Sejlbjerg Allé, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i boligområder.

Bebyggelsen langs Sejlbjerg Allé placeres således, at de fungerer som støjskærm for de primære udendørs opholdsarealer. Støjramte facader udformes således, at de indendørs støjgrænseværdier overholdes ved hjælp af særlige facade- og vinduesløsninger. Der kan anvendes mekanisk ventilation, hvis der i den enkelte lejlighed kan åbnes et vindue ud til en stille facade. Ved anvendelse af mekanisk ventilation stilles der ikke krav om, at den indendørs støjgrænseværdi bliver overholdt med åbent vindue.

### **Forurening**

Der er ingen forureningskortlagte arealer inden for området.

### **Afvanding ved skybrud**

I tilfælde af skybrud bliver regnvandet ledt ud til parkbåndet og kobles sammen med den øvrige håndtering af regnvand i Nærheden.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret større problemer med oversvømmelse.

### **International naturbeskyttelse**

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura2000-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 natura2000-område. Nærmeste natura200-område er Sengeløse/Vasby-mose, der ligger 5 km mod nordøst.

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 Natura2000-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.

Lokalplanområdet grænser op til et naturområde, hvor der er registreret yngleforekomster af spidssnudet frø og tidligere også stor vandsalamander. Begge arter fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv, som kommunen har en særlig forpligtigelse til at beskytte.

Med henblik på beskyttelse af padderne i området og for at sikre yngleforholdene, etableres paddehegn mellem lokalplanområdet og naturområdet. Der er desuden lavet en række afværgeforanstaltninger med henblik på at beskytte padderne. Bebyggelsen i lokalplanområdet er tilpasset, så skyggevirkningen på søen og de omkringliggende engarealer ikke har nogen negativ indvirkning på padderne i området.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at bestanden af padderne ikke vil blive påvirket af lokalplanens gennemførelse.

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



# 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.

### Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse".

### Kommuneplan 2014

I Kommuneplan 2014 ligger lokalplanområdet inden for rammeområde nr. 3861, som fastsætter området til blandet bolig og erhverv. Der må højst opføres bebyggelse i 6 etager. Parkeringsnormen er fastsat til 1 bilparkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens detailhandelsrammer.

### 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.

## **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 områdets anvendelse samt placering og udformning af veje.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Høje-Taastrup Kommunes Spildevandsplan 2017. Det betyder, at der er krav om at alt spildevand ledes til Renseanlæg Avedøre, mens regnvand så vidt muligt skal håndteres lokalt. Hvor det ikke er muligt med nedsivning ledes regnvandet til Sejlbjerg Mose via en regnvandsledning.

### **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.

## 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**

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

### **Jordforureningsloven**

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, det vil sige at jorden som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurenet. I forbindelse med udviklingen af bydelen Nærheden er der udarbejdet en historik for anvendelsen i hele området øst for Sejlbjerg Allé. I den forbindelse er det vurderet at jord fra lokalplanområdet frit kan genanvendes inden for bydelen Nærheden, hvis der ikke træffes tegn på ukendt forurening. Hvis jorden skal bortskaffes ud af Nærheden, skal jordflytningsbekendtgørelsen følges.



I henhold til Lov om Planlægning (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

## § 1. Formål

Lokalplanen formål at sikre:

- at der inden for lokalplanområdet kan opføres et varieret boligudbud gennem regulering af boligtyper.
- at fastlægge fremtræden, omfang og placering af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

## § 2. Område og zonestatus

### 2.1 Matrikeloversigt

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

1uh, 1ui og 1 uk Kallerup Gde., Hedehusene.

Samt dele af følgende matrikler:

1un og 7000u Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 13. marts 2019 udstykkes fra disse ejendomme.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Anvendelse

### 3.1 Byggefelt A1 og B1

Byggefelt A1 og B1 må kun anvendes til helårsboliger i form af etagebebyggelse.

### 3.2 Byggefelt A2 og B2

Byggefelt A1 og B1 må kun anvendes til helårsboliger i form af etagebebyggelse.

### 3.3 Byggefelt A3 og B3

Byggefelt A3 og B3 må kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehusbebyggelse.

### 3.4 Fællesarealer

Inden for delområde A og B skal der desuden være tilhørende fælles parkeringsarealer og opholdsarealer.

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.

Der må opstilles antennemaster.

#### **§ 4. Udstykning**

Området må kun udstykkes efter en samlet plan.

#### **§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold**

##### **5.1 Veje og stier**

Vejadgang til delområde 1 og 2 skal ske fra Hedesøvej, som vist på kortbilag 2.

Vejadgang til parkeringsarealet ved Sejlbjerg Allé skal ske fra Sejlbjerg Allé, som vist på kortbilag 2.

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

##### **5.2 Bilparkering**

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. bolig

I delområde A skal der herudover etableres 2 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 X 5 meter) og 1 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

I delområde B skal der herudover etableres 1 handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 X 5 meter) og 2 handicapparkeringsplads til kassevogne (4,5 x 8 meter).

Bilparkering skal placeres på terræn i delområde A og B i princippet, som vist på kortbilag 3. Parkeringsbåse til almindelige biler skal gives en bredde på 2,5 meter og en længde på 5 meter.

##### **5.3 Cykelparkering**

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

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

Cykelparkering skal som udgangspunkt placeres nær indgange til boligerne og må kun overdækkes med åben begrønnet konstruktion.

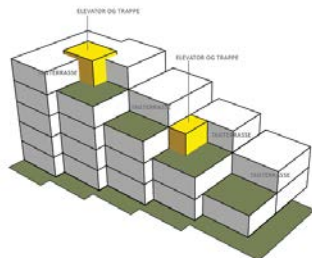
#### **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

##### **6.1**

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

Dog kan der etableres legehuse eller mindre overdækninger til rekreative formål uden for byggefelterne.

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



Figur 1. Princip for bebyggelse langs Sejlbjerg Allé.

## 6.2 Etagebebyggelse - byggefelt A1 og B1

Bebyggelsen i byggefelt A1 og B1 må kun opføres som etagebebyggelse i maksimalt 5 etager.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige 16 meter over terræn.

Bygningsdybder må ikke overstige 13 meter. Der skal være forskydninger i facaden og højden. Bebyggelsen skal være lavest mod syd og højest mod nord i princippet som vist på figur 1.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>.

## 6.3 Etagebebyggelse – byggefelt A2 og B2

Bebyggelsen i byggefelt A2 og B2 må kun opføres som etagebebyggelse i maksimalt 3 etager.

Højden på overkant til murkrone må ikke overstige 10 meter.

Bygningsdybder må ikke overstige 13 meter.

Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 75 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 55 m<sup>2</sup>.

## 6.4 Rækkehusbebyggelse - byggefelt A3 og B3

Bebyggelse i byggefelt A3 og B3 må kun opføres som rækkehusbebyggelse i maksimalt 2 etager.

Højden på overkant til murkrone må ikke overstige 7 meter.

Der skal opføres et skur pr. rækkehus på mindst 4 m<sup>2</sup> med en højde på højst 2,5 meter.

Boliger skal have en størrelse på minimum 110 m<sup>2</sup>.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Bebyggelsen skal have variation i facaderne ved markering af indgangsparter, fremskudte eller tilbagetrukne partier eller detaljer som forskellige vinduesformater.

Facader i byggefelt A2 og B2 skal fremstå i teglsten i rødbrune nuancer.

Facader i byggefelt A1, A3, B1 og B3 skal fremstå enten i teglsten i lyse nuancer eller som pudset murværk i hvide nuancer.

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium i grå eller sorte farver.



## **7.2 Tage**

Tagflader skal være flade og skal udføres i sorte eller grå farver med tagpap eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

## **7.3 Altaner og altangange**

Alle boliger skal have en altan eller en terrasse i tilknytning til boligen. Altaner må være indeliggende og må maksimalt gå 1,6 meter ud fra facaden. Der må generelt ikke etableres altangange på ny bebyggelse. Dog kan der etableres altangange i byggefelt A2 og B2, hvis de sikres en dybde på minimum 1,7 meter. Desuden skal der sikres bedst muligt lysindfald i de bagvedliggende boliger.

Værn om altaner, altangange og tagterrasser skal inden for den enkelte bebyggelse fremstå ensartet i enten glas eller overfladebehandlet metal i matte farver.

## **7.4 Skure**

Skure i byggefelt A3 og B3 skal fremstå ens og opføres som en let konstruktion med fibercementplader eller træ i mørkegrå eller sorte farver. Tagflader på skure skal være i sort tagpap eller som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.

## **7.5 Tekniske anlæg**

Tekniske anlæg og installationer skal udformes som en integreret del af den enkelte bebyggelse og må højst gå 2 meter over tag. Solenergianlæg må kun placeres på øverste tag under forudsætning af, at de placeres 1 meter fra facadelinjen og har en højde på højst 1 meter over tag.

# **§ 8. Ubebyggede arealer**

## **8.1 Fælles opholdsarealer**

Der skal anlægges sammenhængende opholdsarealer svarende til mindst 31 % af boligarealet i princippet som vist på kortbilag 3. Altaner og parkeringsarealer medregnes ikke som opholdsareal. Arealer der er støjpåvirkede udover de anbefalede grænser må ikke medregnes.

De fælles opholdsarealer skal fremstå grønne, hvilket betyder, at der skal plantes bunddække, hvor der ikke er anden beplantning. Desuden skal dele af de fælles opholdsarealer indrettes til leg i både delområde A og B. Opholdsarealerne skal tilsås med græs og beplantes med forskellige stauder-, busk- og træarter, der giver et varieret udtryk.

Der må kun hegnes med hæk og eventuelle trådhegn skal skjules i hækken.

Ved parkeringsarealer langs Sejlbjerg Allé plantes mellem vej og parkeringsareal et tæt bælte af afskærmende buske med

overstandere af mindre træer for eksempel tjørn. Ved parkeringsarealet ved Hedesøvej plantes hæk eller tæt, fritvoksende beplantning mellem vej og parkeringsareal i en højde på 1,5 meter.

### **8.2 Private haver**

Til alle stueetageboliger skal der indrettes en privat have. Disse arealer skal fremstå græsklædte med en mindre terrasse i fast belægning af fliser eller træ, som vist på kortbilag 3. Eventuel hegning mellem haverne skal udføres som levende hegn i en højde på højst 1,8 meter. Afgrænsningen af haverne ud mod fællesarealer eller vej mod kun etableres som fritvoksende hæk, der maksimalt må være 1,1 meter høj. Der kan suppleres med enkelte fritstående træer.

### **8.3 Håndtering af regnvand**

Eventuelle regnvandsbede, forsinkelsesbassiner eller lavninger skal beplantes eller indrettes til andre 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.

### **8.4 Belægning**

Stier og vejarealer skal belægges med robuste materialer som betonfliser, asfalt, teglklinker eller grus.

Parkeringsbåse skal visuelt adskille sig fra vejarealer med skift eller markering i belægningen og skal så vidt muligt belægges med græsarmering.

### **8.5 Belysning**

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Belysningen skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning langs stiforløb og på mindre pladser og opholdszoner. Derudover kan der etableres mastebelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,5 meter langs veje og parkeringsarealer.

### **8.6 Affaldsstationer**

Langs Hedesøvej skal der etableres affaldsstationer med nedgravede affaldsbeholdere med tilhørende affaldsnedkast til boligerne.

### **8.7 Paddehegn**

I kanten af delområde A og B mod naturområdet skal der hegnes med paddehegn principielt som vist på kortbilag 2.

### **8.8 Oplag**

På ingen af de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering, må der ske opbevaring af både,

campingvogne samt uindregistrerede køretøjer og biler over 3.500 kg totalvægt.

## **§ 9. Terræn**

### **9.1**

Inden for hvert delområde må terrænet højst reguleres med 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 meter.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af kommunen.

### **9.2**

Terrænregulering af bebyggelser, veje og stier skal sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

### **10.1**

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal der inden for det enkelte delområde etableres fælles opholdsarealer samt parkeringsarealer til den pågældende bebyggelse.

### **10.2**

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal der være etableret de i § 8.6 nævnte affaldsstationer, og området skal være tilsluttet vandforsyning og spildevandsnet.

### **10.3**

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal der være etableret de i § 8.7 nævnte paddehegn.

## **§ 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**

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

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd d. 17. september 2019.

Michael Ziegler  
borgmester

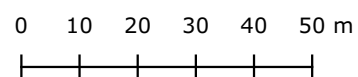
/

Jørgen Lerhard  
teknisk direktør

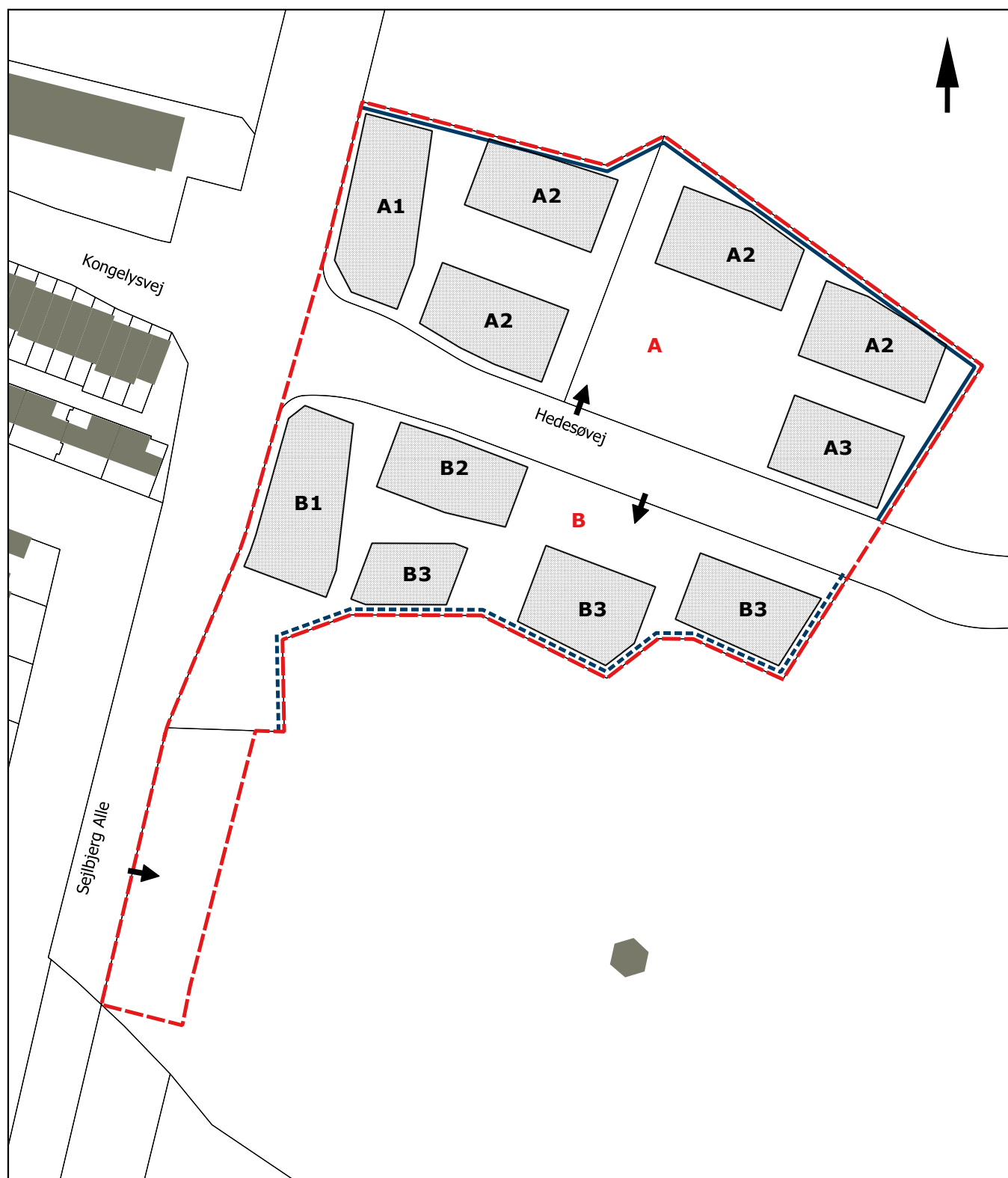
# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel



## Kortbilag 2 - Bebyggelse og vejadgang



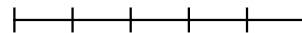
--- Lokalplangrænse

— Paddehegn

0 10 20 30 40 50 m

... Delområde

- - - - - Princielt paddehegn



■ Byggefelt

➔ Vejadgang



# Kortbilag 3 - Illustrationsplan





Annoncering af lokalplan 4.42.6 på kommunens hjemmeside d. 19.09.2019

## **Endelig vedtagelse af lokalplan 4.42.6 for boliger i Nærheden**

Byrådet har den 17. september 2019 vedtaget endeligt lokalplan 4.42.6 for boliger ved Hedesøvej i Nærheden.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplan 4.42.6 ligger i den nye bydel Nærheden i Hedehusene og er placeret ved Sejlbjerg Allé og Hedesøvej.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af bygherres ønske om at opføre ny boligbebyggelse i form af 15 rækkehuse og ca. 85 etageboliger. Lokalplanen fastlægger desuden en minimumstørrelse på boliger for at sikre, at der er et varieret udbud af boligstørrelser i bydelen Nærheden.

Længst mod syd placeres rækkehuse i 2 etager og mod nord placeres etageboliger i 3 etager. Langs Sejlbjerg Allé placeres etageboliger, der trapper ned fra 5 etager til 1 etage mod syd. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udformning, adgangsveje, parkering, opholdsarealer, håndtering af regnvand mm. Lokalplanen sikrer et varieret boligområde med bymæssig karakter.

### **Offentlig høring**

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 12. juni 2019 til den 10. juli 2019.

Der indkom ét hørings svar i høringsperioden underskrevet af 10 beboere ved Stenmøllen. Beboerne gør indsigelse mod, at lokalplanen gør det muligt at placere bebyggelse i op til 5 etager ud til Sejlbjerg Allé. Beboerne ønsker at bebyggelsen i de første rækker mod Sejlbjerg Allé består af bygninger i 1 eller 2 etager. Dette begrundes med, at der ligger villahuse og rækkehuse på den modsatte side af vejen og beboerne ønsker en mere blid overgang i forhold til bygningshøjder. Der henvises blandt andet til, at de tidligere planer for området kun har været beskrevet bebyggelse i 2 etager.

Det er administrationen vurdering, at der med det ønskede projekt er taget højde for overgangen fra den lavere bebyggelse sydvest for området til etageboligerne i op til 3-5 etager. Bebyggelsen langs Sejlbjerg Allé trapper op fra en etage til 5 etager for at sikre mest muligt sollys til de enkelte boliger. Bebyggelsen er med til at markere vejforløbet langs Sejlbjerg Allé, som er en større vej. Desuden vil den nye bebyggelse ikke påvirke Stenmøllen skyggemæssigt.

Lokalplanen er præciseret således, at de to byggefelter mod Sejlbjerg Allé skal trappe op fra 1 etage i syd til 5 etager mod nord.

### **Offentliggørelse**

Planerne offentliggøres den 19. september 2019 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen ([HTK.dk/hoeringer](http://HTK.dk/hoeringer)) og på [plandata.dk](http://plandata.dk).

### **Retsvirkninger**

Ejendomme omfattet af lokalplanen må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Eksisterende lovlige 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

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne 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.

Du kan læse en vejledning på [Nævnenes Hus hjemmeside](#).

Du klager via Klageportalen, som ligger på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på [Borger.dk](#) eller [Virk.dk](#), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for private personer og 1800 for virksomheder/organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen.