



år: 2018

Lokalplan 4.42.8

For boligbebyggelser, fælleshus og parkeringshus
Nærheden, Hedehusene



Høje-Taastrup
Kommune

INDHOLD

Lokalplan 4.42.8

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøforhold	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Områdets afgrænsning	11
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 4. Områdets anvendelse	11
§ 5. Parkering	11
§ 6. Bebyggelses omfang og placering	12
§ 7. Bebyggelsens udseende	14
§ 8. Ubebyggede arealer	16
§ 9. Terrænregulering	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11. Lokalplanens retsvirkning	18
Vedtagelsespåtegning	19

BILAG

Bilag 1: Oversigtskort
Bilag 2: Matrikelplan
Bilag 3: Delområder
Bilag 4: Byggefelter
Bilag 5: Situationsplan
Bilag 6: Parkering
Bilag 7: Rejst plan
Bilag 8: Rejst plan, højder
Bilag 9: Facadematerialer
Bilag 10: Facader, punkthuse
Bilag 11: Facader, rækkehuse i 1 plan
Bilag 12: Facader, rækkehuse i 2 plan
Bilag 13: Facader, rækkehuse i 2 plan med vertikalt skel
Bilag 14: Facader, fælleshus fladt tag
Bilag 14a: Facader, fælleshus med tag med taghældning
Bilag 15: Princip for ubebygget areal og opholdsareal
Bilag 16: Kantzone, delområde C og rækkehuse mod fordelingsvej
Bilag 17: Kantzone mod offentlig sti, intern sti og fælles gårdhave

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 4.42.8 omfatter et område i Hedehusene i den nye bydel Nærheden syd for Hedehusene Station og øst for Reerslevvej og boligbebyggelsen der.

Lokalplanens område er på ca. 19.700 m².

Baggrund med lokalplanen

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

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

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

Når bydelen er fuldt udbygget, kan den rumme ca. 3.000 boliger og ca. 8.000 indbyggere.



Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper samt "Læringsklyngen" - et kvarter til idræts-, lærings-, fritids- og kulturelle formål og i mindre grad til kontor-, center- og boligformål – og "Loopet" et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Nærværende lokalplan 4.42.8 ligger i det delområde, som i lokalplan 4.42 benævnes Teglværkskvarteret.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål. Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af boligbebyggelser, fælleshus og de tilhørende opholdsarealer m.m. samt for et parkeringshus.

Lokalplanen muliggør opførelse af maksimalt 139 boliger.



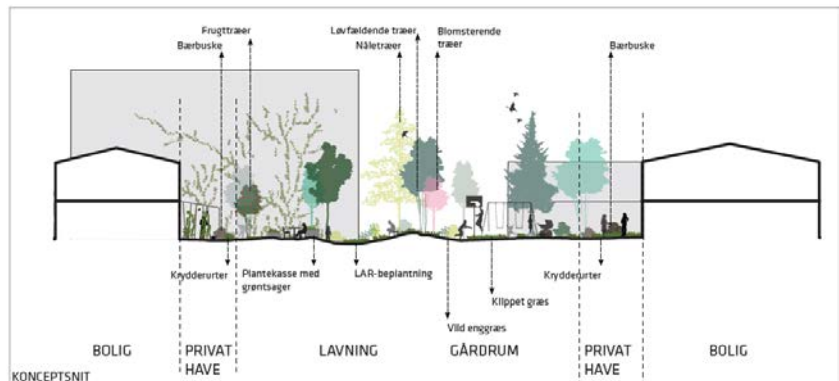
Lokalplanens område opdeles i fire delområder. Delområde A skal udelukkende anvendes til parkeringshus.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at parkeringshuset bygges med forskydninger i halve etager; 3 etager mod nord og 2 ½

etager mod syd. Facader skal opføres som en åben struktur, der så vidt muligt skal begrønnes.

De øvrige delområder B, C og D skal anvendes til boligformål som række- og etagehuse samt til et fælleshus. Etagehusene skal opføres som punkthuse i 4 etager og rækkehusene skal opføres i 1 og 2 etager. Rækkehusbebyggelsen skal fremtræde forskellig fra række til række ved valg af mursten.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om bl.a. de ubebyggede arealer således, at disse fremtræder varierede i både fremtræden og anvendelse.



Principsnit gennem gårdrum med bebyggelse i 2 etager

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 og 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.



Ortofoto 2007

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 og lovgivning

Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2014

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

Lokalplan

Lokalplanområdet er også omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område. Bl.a. indeholder denne bestemmelser om veje og omfang af opholdsarealer.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Spildevand og regnvand

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

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende separatkloakeret område.

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

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

Projektet, som danner baggrund for lokalplanen, indeholder løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Lokalplanens bestemmelse for de ubebyggede arealer fastsætter således, at der så vidt muligt skal udføres løsninger med henblik på lokal afledning eller opstuvning af regnvand. Og disse løsninger skal indgå som del af opholdsarealernes værdi og fremtræden.



Princip for lavninger i terræn

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Nærheden planlægges som en tæt bydel, med beliggenhed tæt på offentlig transport, med LAR-løsninger og lavtemperatur fjernvarme.

Grundvandsforhold

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".

Affaldsplan

Høje-Taastrup kommune har vedtaget Affaldsplan 2014-2024 i oktober 2014. Affaldsplanen beskriver rammerne for kommunens planlægning af håndtering af affald for perioden 2014-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Affaldshåndteringen i lokalplanens område baseres på Høje-Taastrup Kommunes vejledende retningslinjer for nedgravede affaldssystemer.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at en ændret arealanvendelse ikke vil medføre, at produktionsvirksomheder på naboarealer, ikke vil kunne overholde sine gældende miljøkrav. Det betyder, at kommunerne i planlægningen skal tage højde for de fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder, og det skal sikres, at der som følge af ny planlægning ikke stilles skærpede miljøkrav til en virksomhed, eller at virksomhedens udviklingsmuligheder begrænses i forhold til i dag.

Samlet set er det derfor vurderingen, at ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Miljøforhold

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 8. (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Tilladelser fra andre myndigheder

Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Kommunen vurderede,

- at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalplan til boliger
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.8 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.

Fortidsminder

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

Skulle der imidlertid i forbindelse med et jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 (jf. lovbekendtgørelse nr. 1715 af 27. december 2016) standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

International naturbeskyttelse

Natura 2000

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26.10.2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Lokalplanområdet ligger ca. 5 km syd for det nærmeste Natura2000-område, Sengeløse og Vasby Mose (nr. 124) og ca. 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 en række 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 rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

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

Ca. 600 meter øst 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.

Naturbeskyttelse

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.

Jordforurening

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 ikke er forurenet

De tidligere erhvervsaktiviteter på arealet har medført, at en del af arealet i dag er kortlagt som forurenet eller mulig forurenet efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål og parkering
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelse og ubebyggede arealer

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Dele af matr.nr.:

1rf, 1rg, 23a og litra 7000u alle af Kallerup Gde., Hede-husene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. oktober 2018 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og inddeles i delområderne A, B, C og D, jf. bilag 3.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til følgende:

- **Delområde A** til parkering som parkeringshus
- **Delområde B** til helårsbeboelse som rækkehuse og etageboliger
- **Delområde C** til helårsbeboelse som etageboliger
- **Delområde D** til helårsbeboelse som rækkehuse og etageboliger samt til fælleshus

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

§ 5. Parkering

Bil- og cykelparkering skal på terræn i delområderne B, C og D placeres principielt som vist på bilag 6.

Øvrig bilparkering skal foretages i parkeringshus i delområde A.

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.

*Handicappladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m. Minibusser har et brugsareal på 4,5 x 8 m. – Der henvises til DS-håndbog 105:2012 - DS/ISO 21542-2012

Bilparkering

Der skal anlægges minimum 1 bilparkeringsplads pr. bolig, og af disse skal 8 pladser være handicappladser; 5 til almindelige handicappladser og 3 til minibusser*.

P-båse til almindelige biler skal gives en bredde på minimum 2,5 m og en længde på 5 m.

Ingen af bilparkeringspladserne på terræn må overdækkes.

Cykelparkering

Der skal sikres areal til 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bolig. Ved bebyggelse i 2 og 4 etager skal pladserne etableres med cykelstativer.

Cykelparkering skal så vidt muligt placeres ved indgangspartier og må kun "overdækkes" med åben begrønnet konstruktion som espalier / pergola.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering

Bebyggelse, med undtagelse af skure og mindre væksthuse, skal opføres indenfor byggefeltene angivet på bilag 4, med beliggenhed omtrentlig som angivet på bilag 5, i etageantal som vist på bilag 8 og som fastsat i det følgende.

Til hver bolig i rækkehuse i delområderne B og D skal opføres et skur med en størrelse på minimum 4 m² bruttoareal og en højde på 2,3 – 2,5 m.

Delområde A, parkeringshus

Parkeringshuset samlede grundareal må ikke overstige 1.450 m².

Parkeringshuset skal opføres som et "split-level" princip med forskydninger i halve etager og øverste etage uoverdækket, med 3 etager mod nord og 2 ½ etager mod syd, idet ½ etage er under terræn, samt med trappehuse i gavlene mod øst og vest og placering som angivet på bilag 4.

Facader skal udføres med højder på mellem ca. 6,6 m og ca. 11 m. Trappetårnes - kørerampers facadehøjde må ikke overstige 12 m, jf. bilag 6.

Ind- og udkørsel til parkeringshuset skal etableres i bebyggelsens østfacade.

Omkring bebyggelsens facader skal sikres areal til beplantningsbede.

Delområde B

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 %, og der må opføres maksimalt 53 boliger.

Bebyggelsen skal opføres som en varieret rækkehusbebyggelse i 1 og 2 etager, som etagehuse i 2 etager samt som etagehuse i 4 etager, jf. bilag 8.

Højde til tagryg må i

- rækkehuse i 1 etage ikke overstige 5,2 m
- rækkehuse i 2 etager ikke overstige 8,5 m
- etagehuse i 2 etager ikke overstige 8,5 m

For etagebebyggelsen i 4 etager må facadehøjde til murkrone må ikke overstige 13 m. Højde på ventilationsanlæg, elevatorinddækning og lignende må ikke overstige 2 m over murkrone.

Altaner på etageboliger skal gives en størrelse på ca. 4,5 m².

Delområde C

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 %, og der må opføres maksimalt 32 boliger.

Bebyggelsen skal opføres som to etagebebyggelse i 4 etager, jf. bilag 8.

Facadehøjde til murkrone må ikke overstige 13 m. Højde på ventilationsanlæg, elevatorinddækning og lignende må ikke overstige 2 m over murkrone.

Altaner på etageboliger skal gives en størrelse på ca. 4,5 m².

Delområde D

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 55 %, og der må opføres maksimalt 54 boliger samt et fælleshus.

Bebyggelsen skal opføres som en varieret rækkehusbebyggelse i 1 og 2 etager, som etagehuse i 2 etager samt som etagehuse i 4 etager, jf. bilag 8.

Højde til tagryg må i

- rækkehuse i 1 etage ikke overstige 5,2 m
- rækkehuse i 2 etager ikke overstige 8,5 m
- etagehuse i 2 etager ikke overstige 8,5 m

For etagebebyggelsen i 4 etager må facadehøjde til murkrone må ikke overstige 13 m. Højde på ventilationsanlæg, elevatorinddækning og lignende må ikke overstige 2 m over murkrone.

Altaner på etageboliger skal gives en størrelse på ca. 4,5 m².

Fælleshusets facadehøjde må ved fladt tag ikke overstige 7 m. Højde på inddækket ventilationsanlæg og lignende inddækninger må ikke overstige 2 m over murkronen.

Ved bygning med taghældning må højden til tagryg ikke overstige 8,5 m.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Boliger

Bebyggelsen skal opføres i forskellige typer bebyggelse med varieret arkitektur og facadeudtryk samt 4 forskellige mursten indenfor samme farvetone / nuance og alle med grå fuger, jf. bilag 9.

Vinduer skal udføres i træ / aluminium i antracitgrå eller en lignende mørk farve.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Der må kun opsættes væghængt nedadrette belysning på facader ved indgangsdøre, opgangsdøre eller ved enkelte facader i stueplan til almen orientering.

Der må kun opsættes skilte som nummerering og lignende orientering på udvendige facader.

*Skal opføres som rækkehuse med vandret lejlighedsskel

Med undtagelse af etagehuse i 2 etager* må adgang til de enkelte boliger ikke ske fra fælles altan- eller svalegang.

Etagehuse – punkthuse i 4 etager

Etagehuse skal opføres som punkthuse med fladt tag og med et facadeudtryk principielt som vist på bilag 10 samt med en variation af kvadratiske vinduer, højtsiddende rektangulære vinduer, rektangulære vinduer og større opdelte kvadratiske vinduer.

Facader skal udføres med gulbrune mursten** og tage beklædes med tagpap.

Der skal etableres altaner eller stueplansterrasser i tilknytning til hver enkelt bolig.

Altaner skal gives en størrelse på ca. 4,5 m² og en udvendig dybde på maksimalt 1,6 m samt skal opsættes forskudt mellem de enkelte etager. De skal udføres som stålaltaner med værn i stål samt glasfyldninger.

Terrasser skal gives en størrelse på 6-15 m².



**Eksempel på gulbrune mursten

Altaner og terrasser må ikke gives en fast overdækning.

Elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende må gives en maksimal højde over tag på 2 m og skal rykkes så langt ind på pågældende tag som muligt.

Elevatortårne og andre større tekniske anlæg skal inddækkes og gives en arkitektonisk form i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige fremtræden.

Rækkebebyggelse, længebebyggelse

Rækkebebyggelsen, længebebyggelsen skal opføres i en variation af bebyggelse i enten 1 etage, i 2 etager med vertikalt skel eller i 2 etager med horisontalt skel (etagebolig), med saddetag uden væsentligt tagudhæng og med taghældning på 25 grader samt facadeudtryk principielt som vist på bilag 7, 11, 12 og 13. Eventuelle solcelleanlæg skal integreres i tagfladen.

I hver enkelt husrække skal de enkelte boligenheder kunne aflæses i facaden, f.eks. ved facadeforskydning, variation i højde, forskellig placering af døre / vinduer eller vertikal opdeling med f.eks. nedløbsrør.

Facadebeklædning skal udføres i variation fra række til række, jf. bilag 9 af sortbrune mursten***, mørke gråbrune mursten**** eller lyse og mørke gråbrune mursten*****, og tage skal beklædes med sorte betontagsten.

Vinduer skal udføres primært som rektangulære vinduer og større opdelt kvadratiske vinduer.

Skure skal udføres i en let konstruktion med træ-, naturstens- eller pladebeklædning og med fladt tag med tagbeklædning af tagpap eller mos-sedum.

Fælleshus

Fælleshuset skal opføres med facadeudtryk principielt som vist på bilag 14 (med fladt tag) eller principielt som vist på bilag 14a (med tag med hældning), med store vinduesfelter og med facadebeklædning af træ, ler, sten eller en blanding af disse.

Fladt tag skal beklædes med græs eller mos-sedum, og tag med en taghældning skal beklædes med tegl eller tagspån.

Større inddækninger og lignende på tag skal beklædes med stål eller træ.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

Der må kun opsættes væghængt nedadrettet belysning på facader ved indgangsdøre eller ved enkelte facader i stueplan til almen orientering.



***Eksempel på sort-brune mursten



****Eksempel på mørke gråbrune mursten



*****Eksempel på lyse og mørke gråbrune nuancer af mursten



*****Eksempel på begrønning

Parkeringshus

Parkeringshuset skal opføres med facader af semitransparente lameller og mindre partier i metalplader eller i tegl-elementer. Trappetårnene må dog også udføres i beton.

Facaderne skal underindeles i mindre enheder med variation f.eks. ved vinkling af facadeelementer og skal så vidt muligt være med begrønnede felter*****.

Metal skal have en mørk, varm kulør og strækmetal en åbningsgrad på ca. 40%.

Det skal sikres, at lyskegler fra biler, som er parkeret i parkeringshuset, ikke er synlige ud gennem facaderne ved anvendelse af lukkede facadepartier eller lukkede autoværn. Disse skal i øverste niveau udføres med en højde på minimum 1,5 m.

Der må etableres solceller på tag.

Belysning ved ind- og udkørsel samt opgange skal udføres med armatur med nedadrettet lys og være væghængt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Fælles arealer

Adgangsstier skal anlægges som slyngede eller knækkede stiforløb, som forbinder til indgange ved private boliger samt til mindre, befæstede pladser med mulig for fællesaktivitet, f.eks. legeplads, vækstplads, nyttehøve og mindre drivhuse, jf. bilag 5 og 15. Gennem gårdrum, haverum, fælles opholdsarealer skal der generelt ved terrænbearbejdning og beplantning disponeres med slyngede eller knækkede passager, jf. bilag 5.

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

Regnvand på terræn

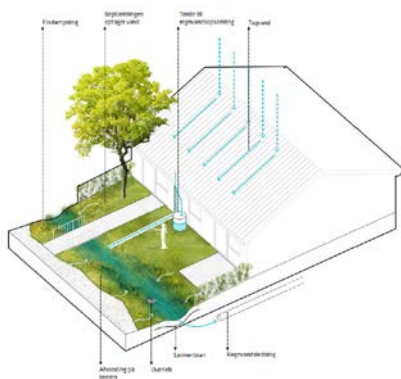
Der skal hvor muligt udføres LAR-løsninger* som f.eks. grøfter, kanaler, bede, lavninger og forsænkede arealer med henblik på lokal afledning eller opstuvning af regnvand.

Løsningerne skal indgå som del af opholdsarealernes rekreative værdi og fremtræden.

Regnvand fra tage må opsamles i regnvandstønder. Disse skal i fremtræden harmonere med bygningens udtryk.

Belægning og beplantning

De fælles opholdsarealer skal primært anlægges i en havekarakter med græs og forskellige plante-, buske- og træarter, der giver et varieret udtryk. Beplantningen skal have en stor artssammensætning og variere i størrelse, højde og tæthed. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne arter samt arter med bær, frugter og blomster. I nyttehaver kan der etableres højbede med urter og grøntsager mv.



*Eksempel på LAR

Lavnings til opsamling af regnvand skal beplantes med arter, der både er tørketålende og kan stå i vand i kortere perioder.

Overordnede stier og pladsdannelser skal belægges med fastbelægning f.eks. OB-belægning, betonfliser, grus T=15 eller teglklinker. Øvrige stier med grus og øvrige pladsdannelser skal belægges med grus eller klippet græs.

Belysning

Ubebyggede arealer, herunder stier skal primært belyses med lav pullert belysning. Denne belysning kan suppleres med mastebelysning med ikkeblændende belysning med en lyspunkthøjde på maks. 4,5 m.

Skiltning

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

Parkeringspladser

Parkeringspladser skal belægges med græsarmering, grus og / eller græs samt afgrænses af hæk- eller buskbeplantning i en højde på 1 – 1,4 m.

Lerdraget - vej langs loop

Kørebane skal gives en bredde på 5,5 m, skal belægges med asfalt og afgrænses af brostensrækker i niveau ud mod Loopet, og med 2 cm lysning mod fortovet mod vest. Fortov mod vest skal anlægges i en bredde på 1,5 m og med en belægning af grå-brune hårdtbrændte klinker. På visse strækninger skal der plantes stauder og enkelte træer langs vejen.

Kantzoner

Punkthuse

Omkring punkthuse skal anlægges befæstet areal og terrasser til boliger i stueplan samt have-/græsareal. Terrasserne skal gives en størrelse på 6 – 15 m² og belægges med fast belægning f.eks. betonfliser eller teglklinker. Eventuel hegning omkring denne skal udføres som levende hegn i en maksimal højde på 1,6 m for hegn vinkelret på bygning og 1,3 m for hegn parallelt med bygning.

I delområde C skal anlægges et fælles opholdsareal med karakter af have i tilknytning til og åben forbindelse med "Loopet" mod øst. Kantzonen skal gives en fremtræden principielt som vist på bilag 16.

Private arealer ved rækkehuse

Til hver bolig skal i egen have anlægges en terrasse på maks. 9 m². Denne skal belægges med fast belægning af betonfliser eller teglklinker og må ikke gives en fast overdækning.

Øvrig privat have skal fremstå græsklædt og skærmet med levende hegn f.eks. espalier med klatreplanter eller højbede med buske og stauder i en maksimal højde på 1,6 m for hegn vinkelret på bygning og 1,3 m for hegn parallelt med bygning, f.eks. som vist i bilag 17.

Privat areal og fællesareal skal adskilles af en lavning.

Forarealer til bebyggelse med egen parkering og forhaver mod fordelingsvej skal adskilles fra nabo med et let hegn med klatreplanter i en højde på 1,4 – 1,6 m, evt. i kombination med et skur.

Parkeringsarealet skal belægges med græsarmering, indgangsarealet med fast belægning fx betonfliser eller teglklinker. Øvrigt forareal skal beplantes i kombination af græs og bede, f.eks. som vist i bilag 16.

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

Regnvand fra tage må opsamles i regnvandstønder. Disse skal i fremtræden harmonere med bygningens udtryk.

Delområde A, parkeringshus

Der skal være en kant omkring parkeringshuset til beplantning.

Større ubebygget areal ved parkeringshuset skal tæt beplantes med blomstrende buske eller indrettes til supplerende parkeringsplads eller til leg og ophold.

§ 9. Terrænregulering

Der kan efter nærmere godkendelse foretages terrænregulering indenfor de enkelte delområder på +/- 1,75 m i forhold til eksisterende terræn.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug, før fælles opholds-, lege- og gangarealer samt parkeringspladser til pågældende bebyggelse er etableret.

Arealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§ 11. Lokalplanens retsvirkning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bygges 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 den 19. marts 2019

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Lokalplan 4.42.8



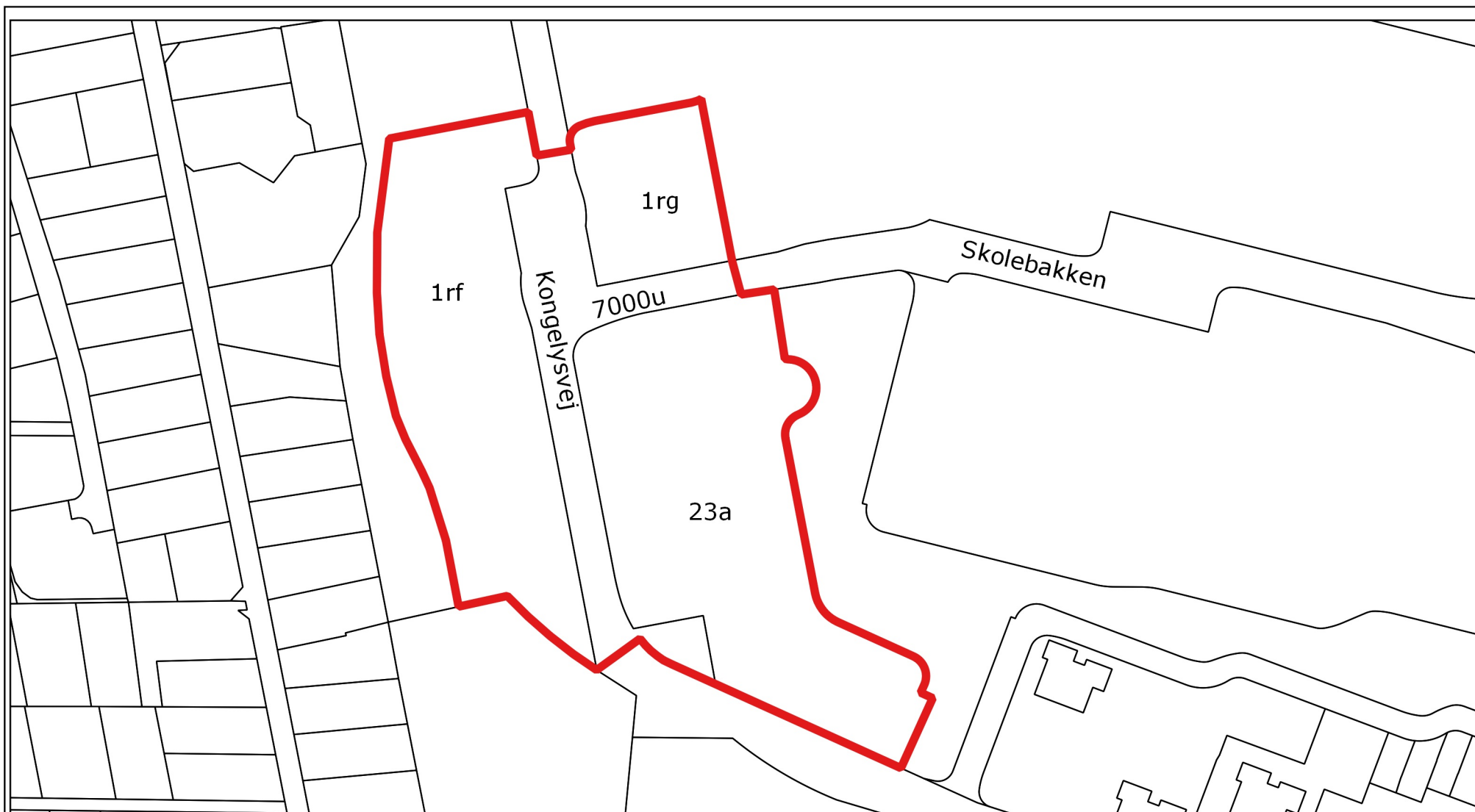
 Lokalplangrænse

Bilag 1: Oversigtskort

SAG: 18/11793

Hedehusene

Dato: 2018-11-13



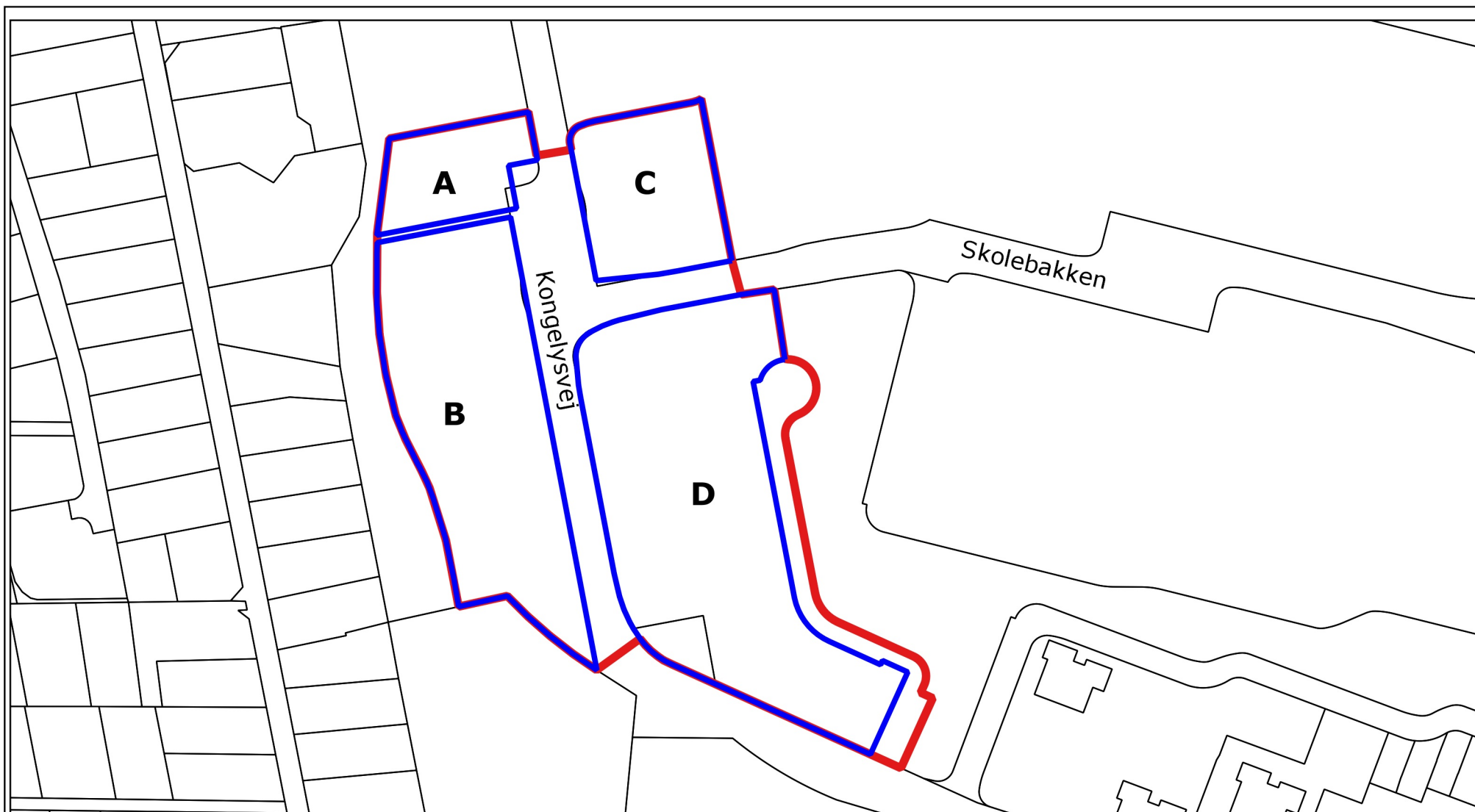
 Lokalplangrænse

Bilag 2: Matrikelplan

Ejerlav: Kallerup Gde., Hedehusene

SAG: 18/11793

Dato: 2018-11-13



 Delområdegrænse  Lokalplangrænse

Bilag 3: Delområder

Hedehusene

SAG: 18/11794

Dato: 2018-11-13



 Byggefelt  Lokalplangrænse

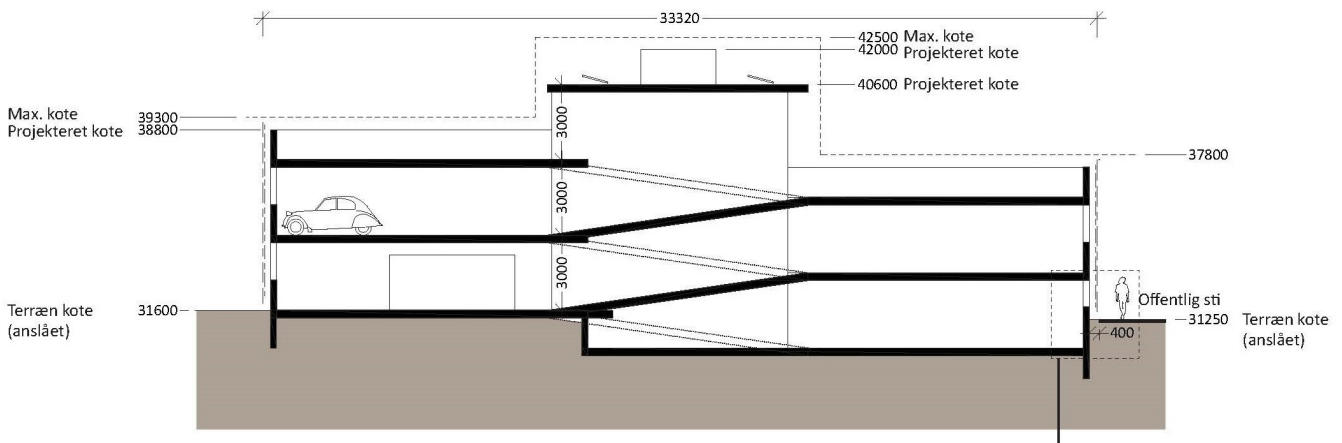
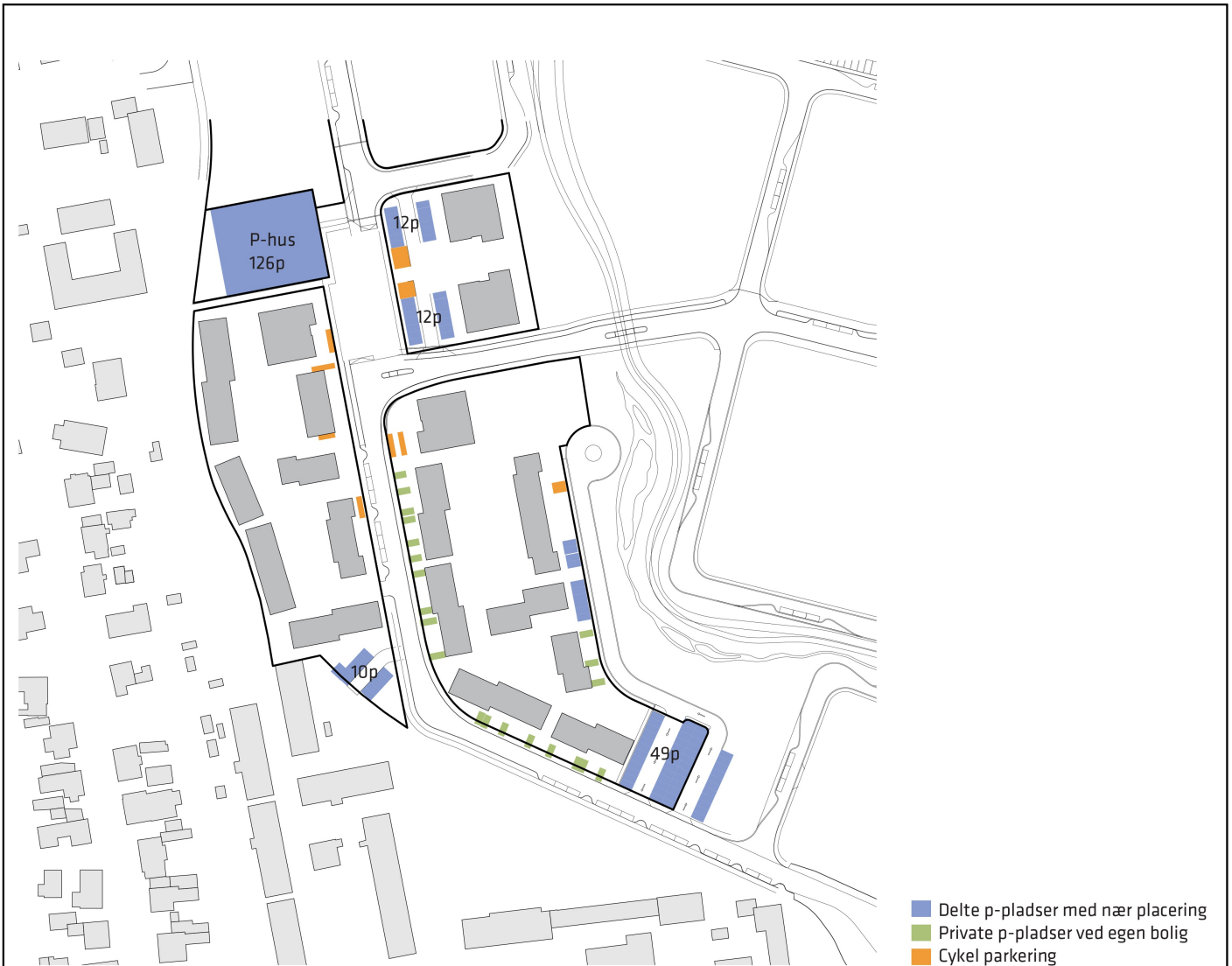
Bilag 4: Byggefelter

Hedehusene

SAG: 18/11793

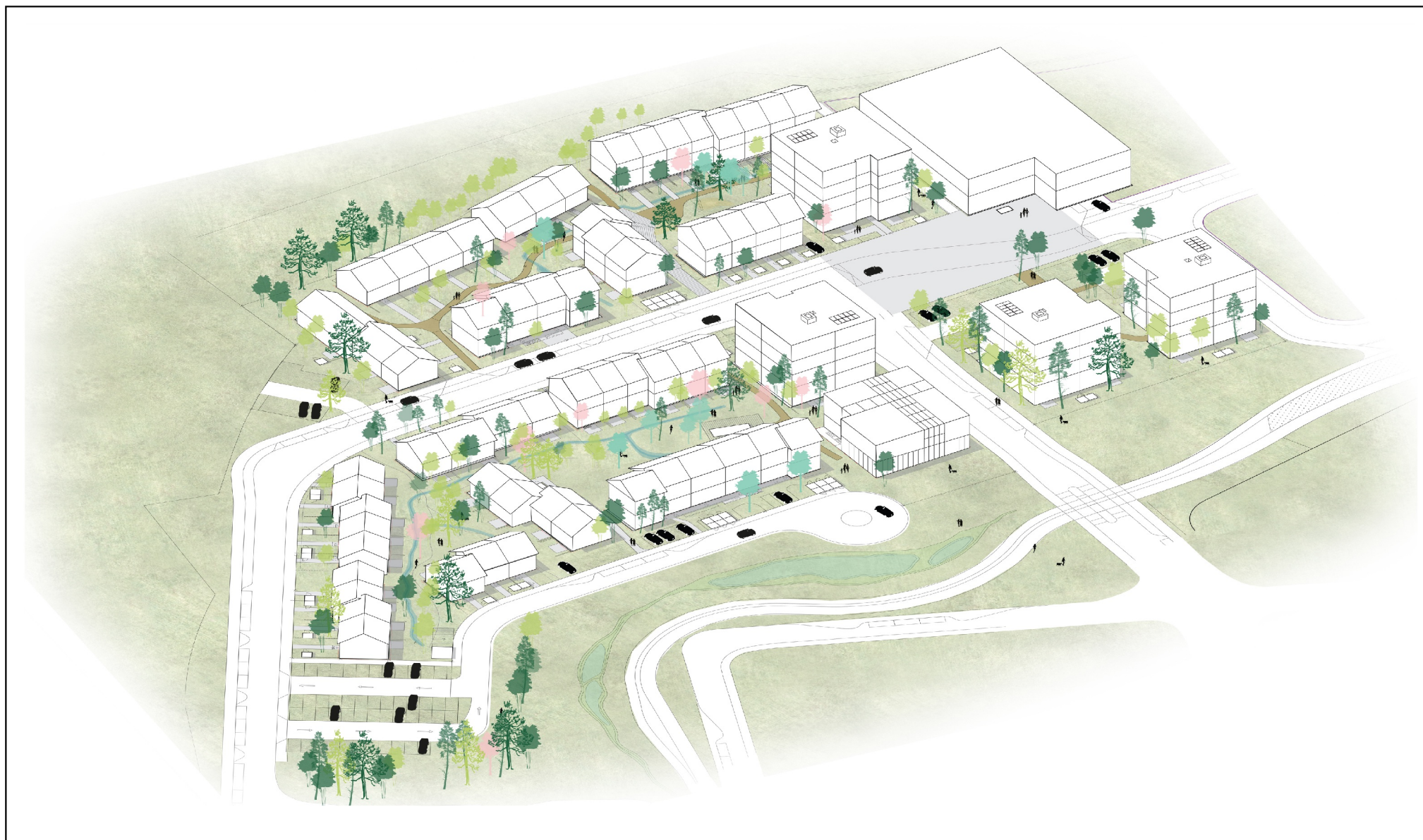
Dato: 2018-11-13





Bilag 6: Parkering og parkeringshus

Hedehusene










Bilag 7: Rejst plan, Teglværkskvarteret

SAG: 18/11793

Hedehusene

Dato: 2019-02-01



						
SENIOR I S1	SENIOR I S3	SENIOR I S2	FAMILIE I F1	FAMILIE I F2	FÆLLESHUS	PUNKTHUS
58 M ² BOLIG 11/10 ENHEDER 4,9/7,6M HØJDE	76 M ² BOLIG 8/2 ENHEDER 4,8/7,6M HØJDE	66 M ² BOLIG 8/6 ENHEDER 4,8M/7,6M HØJDE	94 M ² BOLIG 4/8 ENHEDER 4,8M/7,6M HØJDE	109 M ² BOLIG 18 ENHEDER 7,5M HØJDE	9M HØJDE	64 ENHEDER 14 PUNKTHUSE 12M HØJDE

Bilag 8: Rejst plan højder, Teglværkskvarteret

Hedehusene

SAG: 18/11798

Dato: 2019-02-01



Bilag 9: Facadematerialer

Hedehusene

SAG: 18/11793

Dato: 2018-11-05





INDGANG



HAVE



GAVL

GAVL

Lokalplan 4.42.8





Blok 9 - Nord



Blok 9 - Syd

Lokalplan 4.42.8

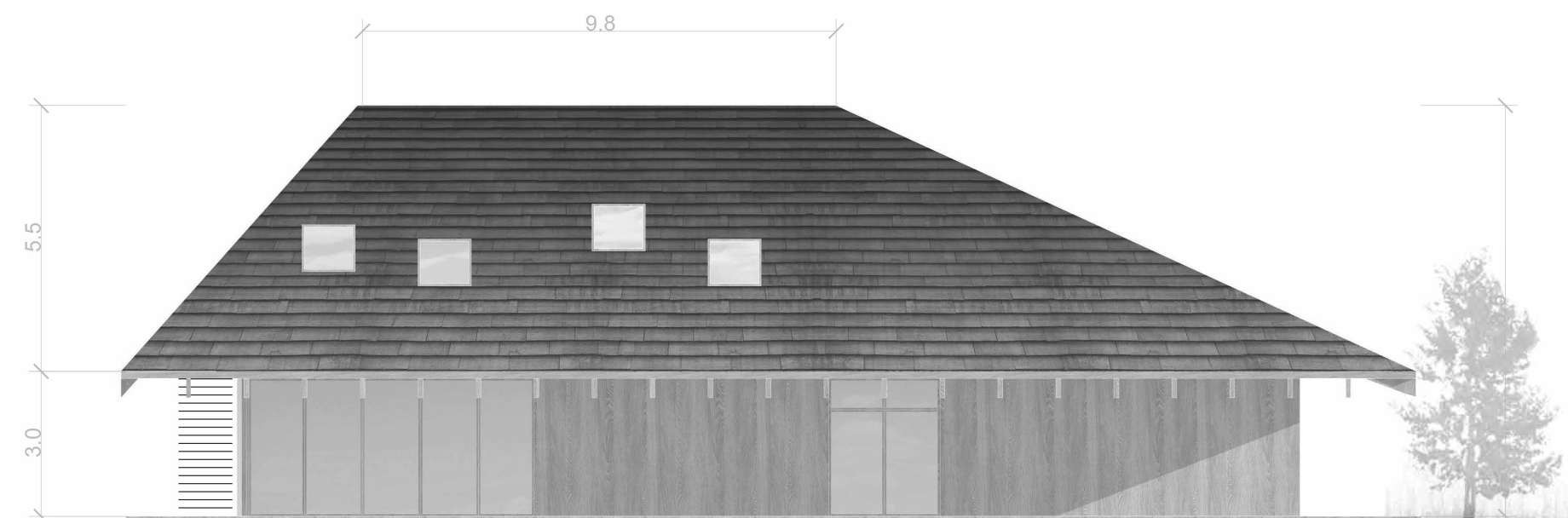


Bilag 14: Facader fælleshus

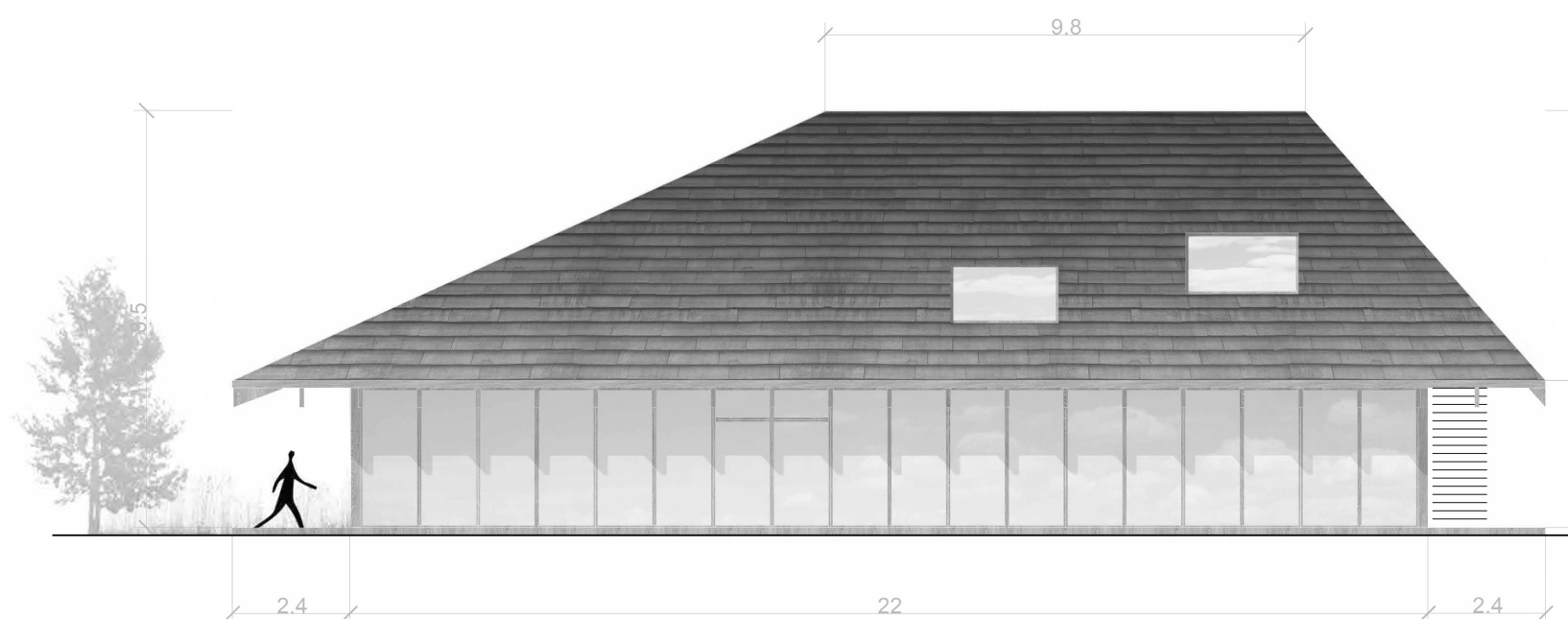
Hedehusene

SAG: 18/11793

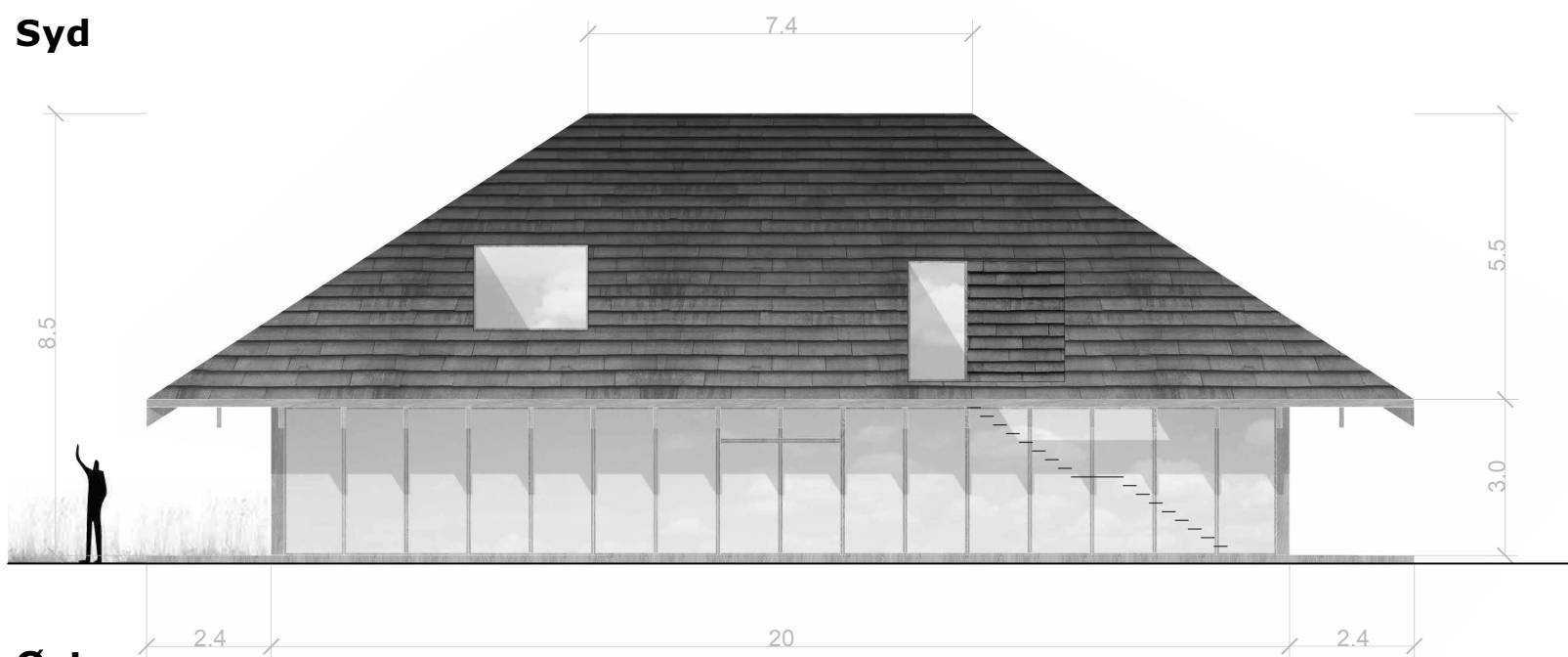
Dato: 2018-11-05



Nord



Syd

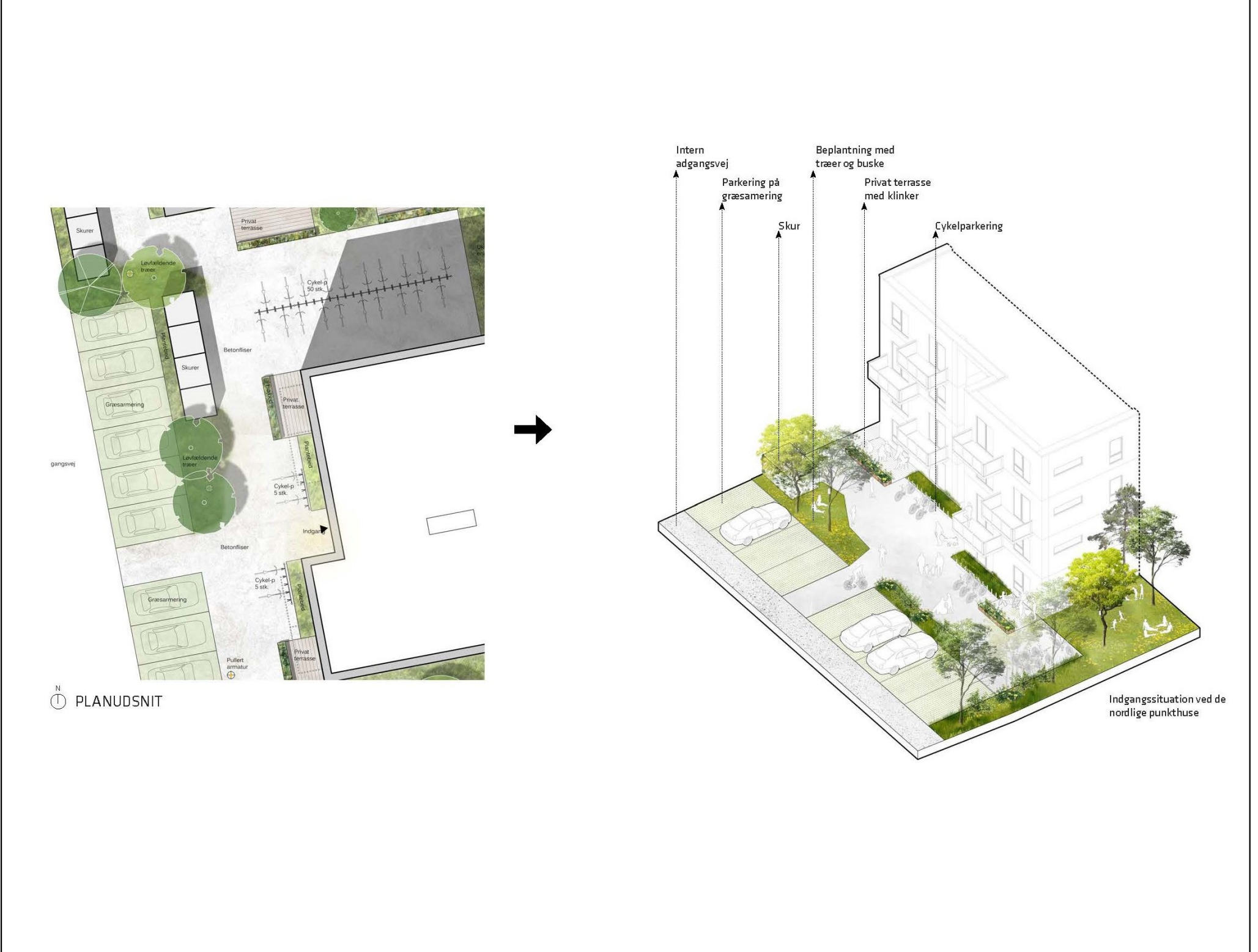
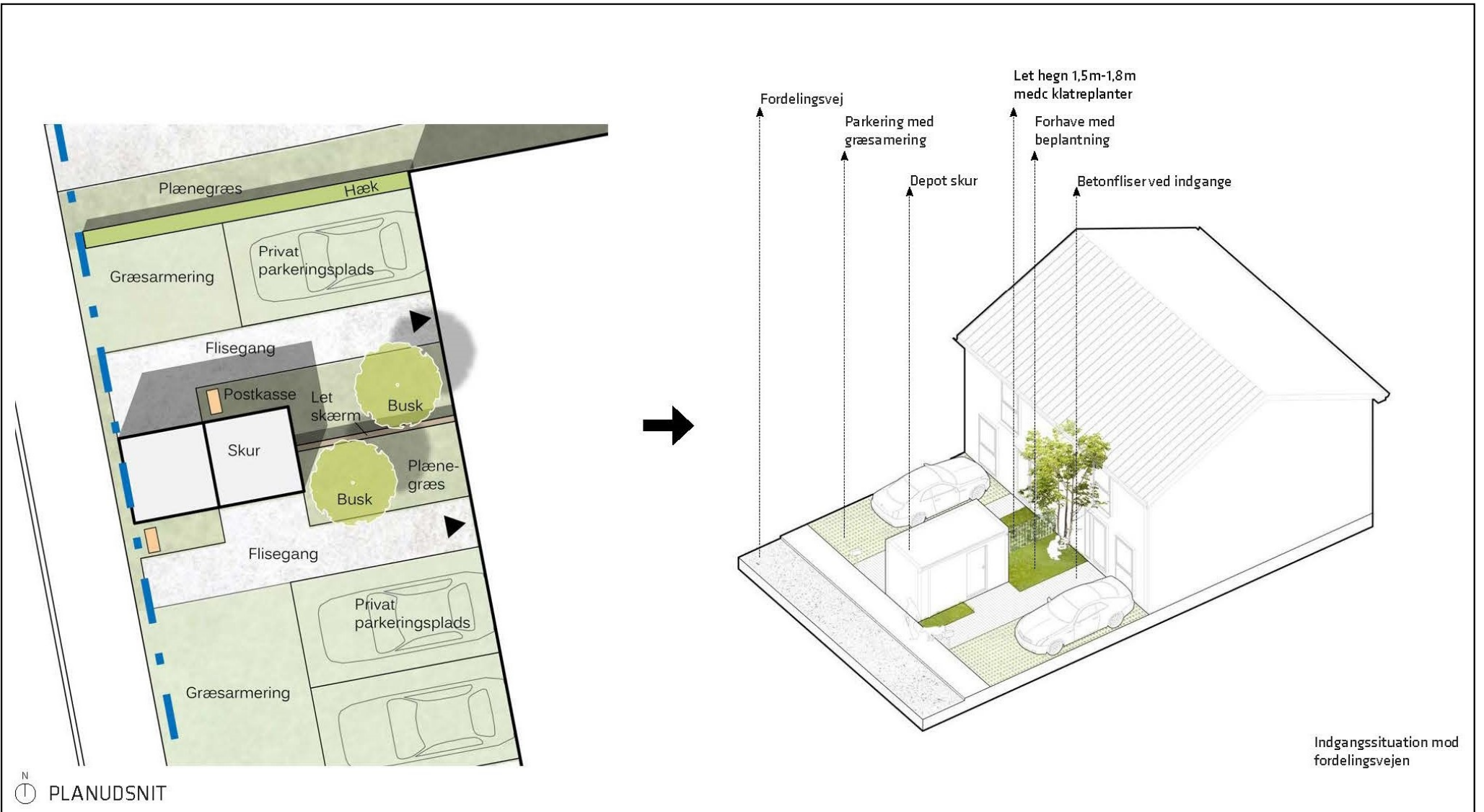


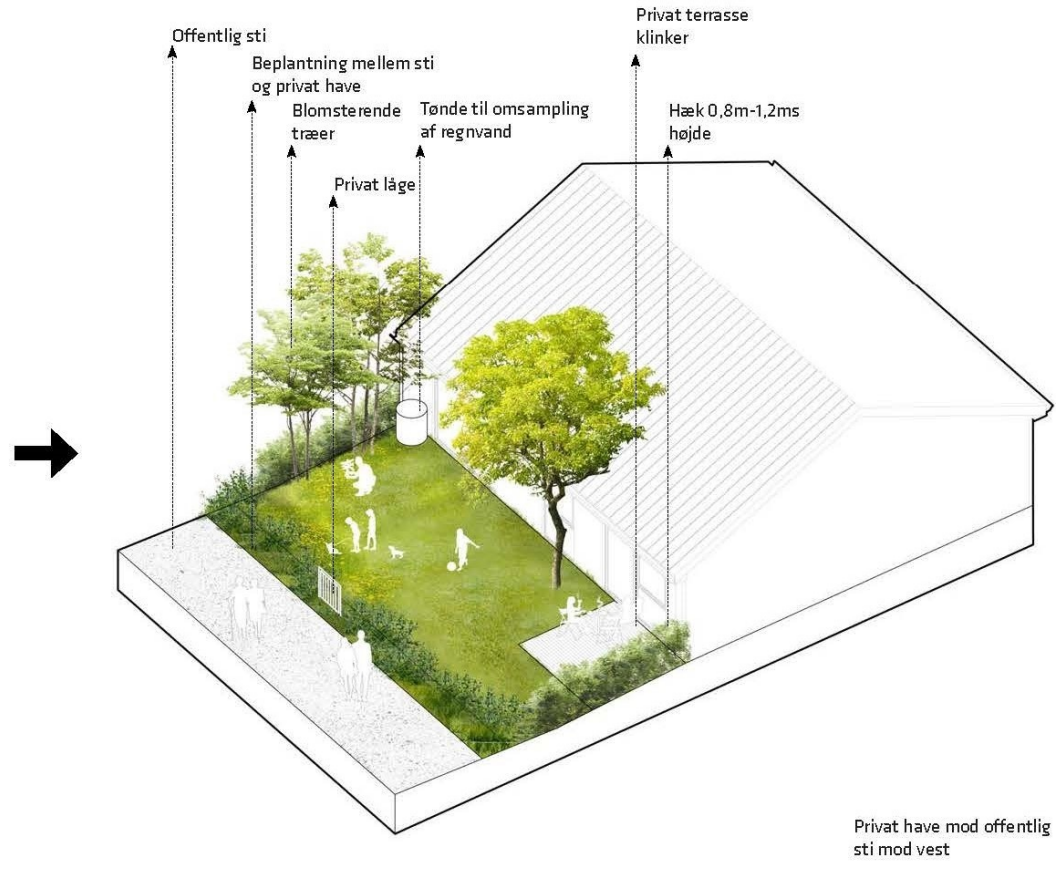
Øst



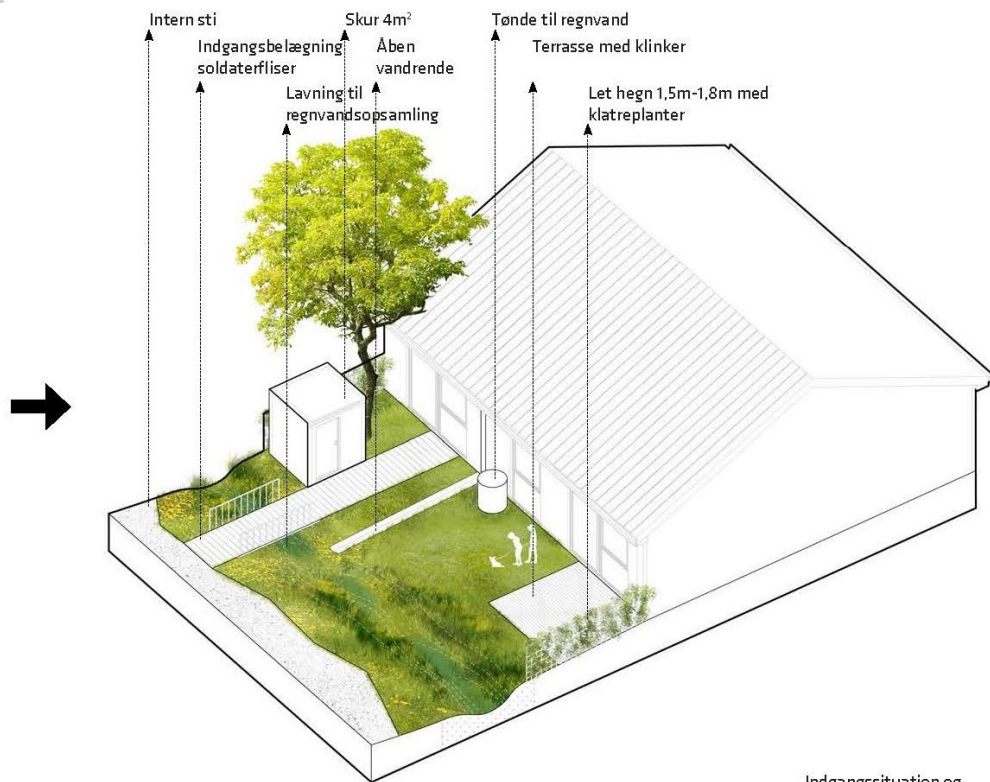
Vest



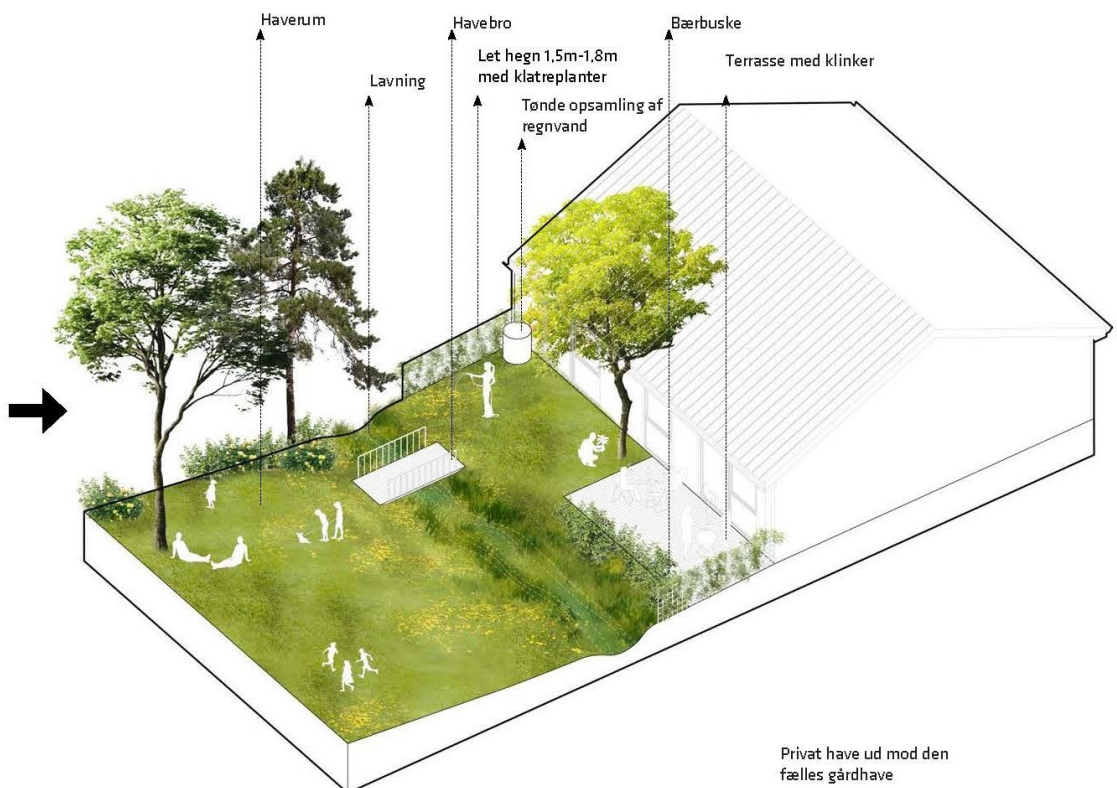
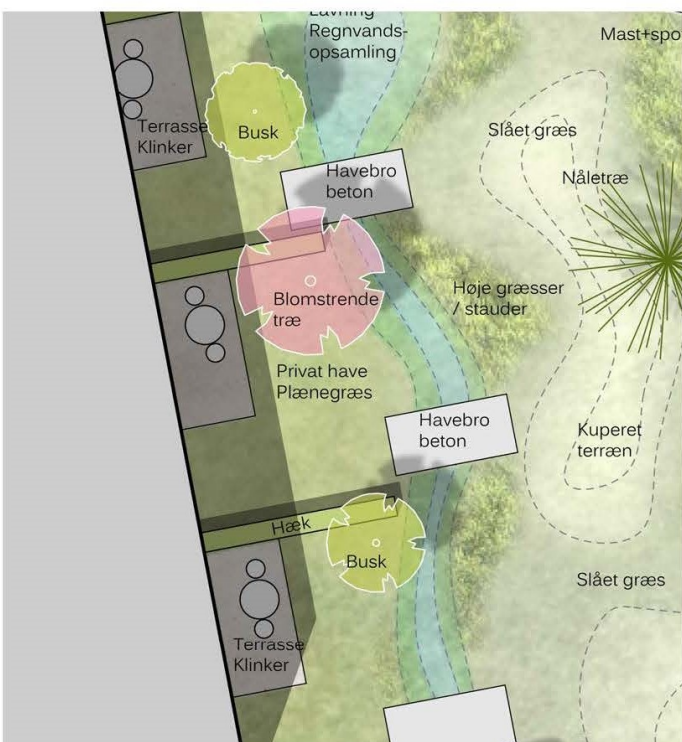




Privat have mod offentlig sti mod vest



Indgangssituation og forhave for boliger med adgang fra gårdhave



Privat have ud mod den fælles gårdhave

Annoncering af lokalplan 4.42.8 til kommunens hjemmeside 26. marts 2019**Vedtagelse af Lokalplan 4.42.8 for boligbebyggelser, fælleshus og parkeringshus i Nærheden, Hedehusene.**

Byrådet har den 19. marts 2019 besluttet at vedtage lokalplan 4.42.8 for et område til boligbebyggelser, fælleshus og parkeringshus i Nærheden, Hedehusene syd for Hedehusene Station.

Lokalplanens område på ca. 19.700 m² ligger i Hedehusene i den nye bydel Nærheden syd for Hedehusene Station og øst for Reerslevvej og i det delområde, som i rammelokalplan 4.42 benævnes Teglværkskvarteret.

Lokalplan 4.42.8 er i overensstemmelse med lokalplan 4.42. I forhold til lokalplanforslaget er der i den endelige lokalplan foretaget få mindre ændringer, præciseringer og tilretninger af lokalplanens bestemmelser og tegningsbilag. Disse vurderes at være af en karakter, som ikke medfører en fornyet høring.

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

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 4.42.8 har været i offentlig høring i 4 uger i perioden fra den 5. februar 2019. - Der er ikke modtaget indsigelser.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet, da området ønskes anvendt til boligformål. Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af boligbebyggelser, fælleshus og de tilhørende opholdsarealer m.m. samt for et parkeringshus.

Lokalplanens område opdeles i fire delområder:

- Delområde A skal udelukkende anvendes til parkeringshus. Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at parkeringshuset bygges med forskydninger i halve etager; 3 etager mod nord og 2 ½ etager mod syd. Facader skal opføres som en åben struktur, der så vidt muligt skal begrønnes.
- De øvrige delområder B, C og D skal anvendes til boligformål som række- og etagehuse samt til et fælleshus. Etagehusene skal opføres som punkthuse i 4 etager og rækkehusene skal opføres i 1 og 2 etager. Rækkehusbebyggelsen skal fremtræde med variation ved valg af mursten.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om bl.a. de ubebyggede arealer således, at disse fremtræder varierede i både fremtræden og anvendelse.

Læs [lokalplan 4.42.8 - link](#)

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 26. marts 2019.

[Læs klagevejledning](#) - *link*