



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.46

FOR HOVEDGADEN 500 I
HEDEHUSENE

Juni 2023

Indhold

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

Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Bilag 2 – Illustrationsplan

Bilag 3 - Principper for facader

Bilag 4 – Skyggediagrammer

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiplede streg.

Baggrund

Ejeren af Hovedgaden 500 i Hedehusene har anmodet om et nyt plangrundlag, der muliggør ny bebyggelse på hjørnet af Hovedgaden og Brøndvej.

Ejendommen er en del af bymidten i Hedehusene, hvor Byrådet har vedtaget en visionsplan. Med visionsplanen er der lagt et samlet fundament til at kunne arbejde videre med Hedehusenes udvikling.

For nogle år siden fik stationsforpladsen og Byparken et væsentligt løft blandt andet med Kulturstien. Biblioteket er flyttet ned i stueetagen og der er skabt et uderum foran biblioteket. Der er også arbejdet med at gøre dele af bymidten grønnere. Bymidten er forbundet med Nærheden via en bro, som binder Hedehusene bedre sammen. Dele af bymidten fremstår stadig lidt slidt, og der er potentiale for at bygge videre på den unikke identitet og særlige stemning, der er i Hedehusene.

Denne lokalplan er med til at understøtte udviklingen i Hedehusene bymidte. Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bebyggelse i op til 3 etager til boliger og butikker ud til Hovedgaden.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på 725 m² og ligger på hjørnet af Hovedgaden og Brøndvej i Hedehusene bymidte tæt på Hedehusene Stationen. Hovedgaden er i dag karakteriseret ved en eksisterende randbebyggelse bestående af ældre mindre huse med erhverv og butikker i stueetagen.

Den eksisterende bygning på grunden er i 2 etager med udnyttelig tagetage og er i dårlig stand.



Eksisterende bygning ud mod Hovedgaden.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen 4.46 er at sikre ny bebyggelse i 2,5 og 3 etager til boliger med en udadvendt og aktiv stueetage mod Hovedgaden til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv.

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

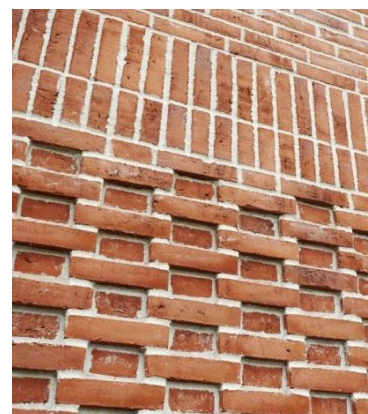
Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny bebyggelse som hjørnebebyggelse, der er i overensstemmelse med den øvrige randbebyggelse ud til Hovedgaden. Bebyggelsen er i 3 etager med enkelte nedtrapninger til 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 215 for området som helhed.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som en helhed med sadeltage med ens taghældning. Materialevalget giver mulighed for, at facaderne skal fremtræde som rød mursten med detaljering og variation i murværket. Taget skal fremstå med rød tegl. Værn til altaner og balkoner skal være opføres med balustre i sorte eller brunlige nuancer.

Stueetagen mod Hovedgaden skal have store glaspartier til butikker og udadvendte funktioner, som sikrer en mere åben og aktiv facade.



Eksempel på detaljering af murværk.

Alle boliger skal have adgang til en altan eller en spansk altan. Der gives mulighed for semilukkede altangange på 2. sal mod tagterrassen, som højst giver adgang til 6 boliger, og de skal placeres på en måde, at man højst passerer 3 boliger.



Lokalplanen fastlægger desuden, at der højst må opføres 13 boliger.

Opholdsarealer

Alle boliger får adgang til opholdsarealer i form af en fælles tagterrasse, der skal være mindst 160 m². Den fælles tagterrasse skal fremstå grøn og skal indrettes til ophold.

Der er sikret en god indretning og anvendelighed af de fælles opholdsarealer til boligerne.

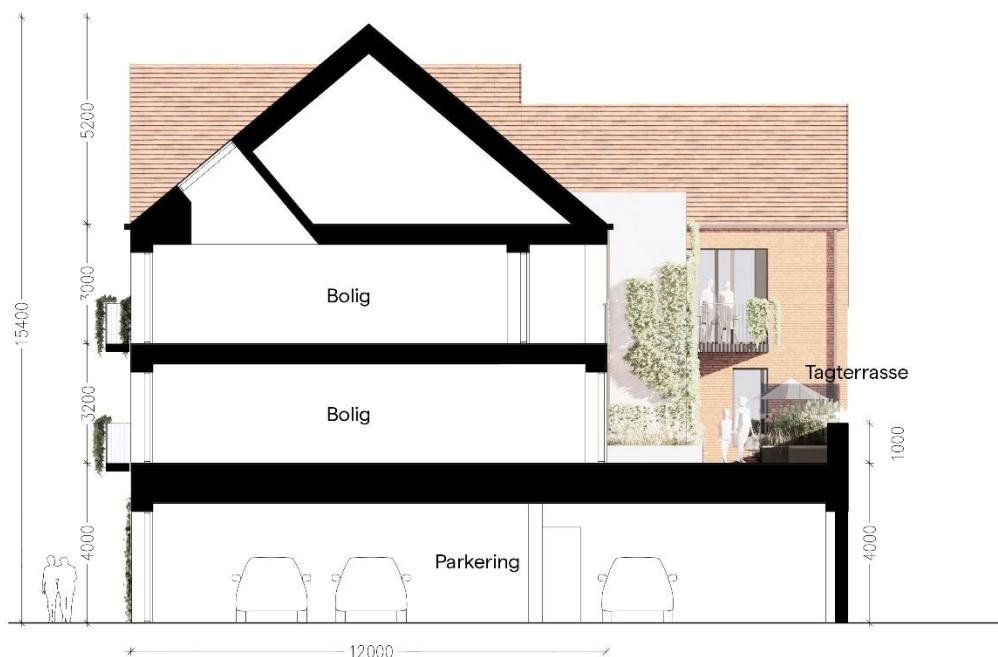
Parkering

Der skal anlægges mindst 1 bilparkeringsplads pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Den ene bilparkeringsplads kan omdannes til en handicapparkeringsplads, hvis det bliver nødvendigt. Parkering håndteres i konstruktion i stuetagen med indkørsel fra Brøndvej.



Eksempler på altanværn.

Parkering til butikkerne håndteres i de eksisterende parkeringsarealer, der ligger i tilknytning til bymidten.



Eksempel på snit igennem bebyggelsen.



Visualisering der viser eksempel på bebyggelsen.



Visualisering med eksempel på bebyggelsen med tagterrassen og de delvist indeliggende altangange.

Miljøforhold

Miljøvurdering

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

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

Den nye bebyggelse er placeret i den tætte by meget tæt på Hedehusene Station ud til Hovedgaden. Kommunen vurderer, at planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Planen forventes desuden ikke at kunne påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Støjgener

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

Risiko for oversvømmelse

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

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Planen skal være i overensstemmelse med de internationale naturbeskyttelsesinteresser. Natura 2000-områder er udpegede naturområder, hvor arter og naturtyper er internationalt beskyttet. Der må ikke ske forringelse eller påvirkning af naturtyper og levesteder inden for et Natura 2000-område.

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

Grundet projektets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke området.

Habitatdirektiv – Bilag IV-arter

Kommunen har desuden en særlig forpligtigelse til at beskytte en række udvalgte dyre- og plantearter, der fremgår af bilag IV i EU's habitatdirektiv. Dette gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Høje-Taastrup Kommune er der kendskab til en stor udbredelse af bilag IV-arter såsom stor vandsalamander, spidssnudet frø og en lang række flagermus.

Der er ikke fundet forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

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

Bygge- og beskyttelseslinjer

En mindre del af området er omfattet af fortidsbeskyttelseslinjen omkring Gammelsøhøj. Da der ligger anden bebyggelse mellem fortidsmindet og området, vurderes planen ikke at påvirke fortidsmindet.

I forbindelse med nedrivning og opførelse af ny bebyggelse, skal der ansøges om dispensation til fortidsbeskyttelseslinjen.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed til en produktionsvirksomhed og vil derfor ikke medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet til Hedehusene Østre Vandværk, samt er beliggende inden for vandværkets boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), hvor anvendelse af pesticider til erhvervsmæssige formål skal begrænses.

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

I det pågældende lokalplanområde, må der ikke være tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplunde til almene vandforsyninger uden for disse".

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

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Planen har til formål at sikre, at byudviklingen i hovedstadsområdet især understøtter den kollektive trafikbetjening, og at byspredning i det åbne land begrænses. Byudvikling og byomdannelse skal derfor fortrinsvis samles i Fingerbyen (håndfladen og byfingrene) langs med trafikårene mellem København og købstæderne og yderligere koncentrerer i nærhed til stationerne.

Lokalplanområdet ligger inden for byfingeren i det stationsnære kerneområde og muliggør fortætning med boliger. Dette understøtter hovedprincipperne i Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 3.C.3 Hovedgaden i Hedehusene, Hedehusene/Fløng. Rammen dækker bymidten i Hedehusene omkring Hovedgaden.

Området er udlagt til kontor- og serviceerhverv, hotel, publikumsorienteret serviceerhverv i form af caféer og restauranter, butikker, offentlige formål, ikke-gevinstgivende forlystelser samt tæt-lav og etageboligbebyggelse. Langs Hovedgaden skal stueetagen anvendes til butikker, kontorer og andre udadvendte funktioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 110 for området som helhed og bebyggelsen langs Hovedgaden skal opføres med facaden mod Hovedgaden i højst 3 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende krav til opholdsarealer. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg.

I rammen tilføjes der, at etageboligbebyggelse langs Hovedgaden ud fra en konkret vurdering kan fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet.

I lokalplanen er der udlagt et opholdsareal svarende til ca. 23 % af boligarealet. Da ejendommen ligger inden for bymidten, kan det fælles opholdsareal etableres som fælles tagterrasse. Det er administrationens vurdering at der sikres tilstrækkeligt med opholdsarealer, da projektet ligger i den tætte by, og der er en god indretning og anvendelighed af opholdsarealerne til boligerne.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende inden for Hedehusene Bymidte. Inden for kommuneplanrammen, der gælder for hele bymidten, må der være et samlet butiksareal på 12.200 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 3.500 m², og butikker til udvalgsvarer må være højst 1.000 m².

Inden for lokalplanområdet må der være et samlet butiksareal på 220 m². Butikker til dagligvare må have en størrelse på højst 220 m², og butikker til udvalgsvarer må være højst 220 m².

Lokalplaner i området

Byplanvedtægt 4-18

Området er omfattet af byplanvedtægt 4.18 fra maj 1970. Byplanvedtægten udlægger området til butikker og kontorer i stuetagen og kontorer og bolig i de øvrige etager.

Byplanvedtægten fastsætter bestemmelser om, at bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse i højst 2 etager.

Byplanvedtægten 4-18 bliver aflyst for den del, der er omfattet af lokalplan 4.46.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Arkitekturstrategien

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

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

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for Hedehusene Østre vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Høje-Taastrup Fjernvarme forsyner hele bymidten med lavtemperatur fjernvarme.

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Der aflyses ikke servitutter i forbindelse med lokalplanen.

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. Der skal ligeledes sikres plads til storskrald og farligt affald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Affaldshåndtering samt storskrald håndteres i stueetagen med udgang til Brøndvej.

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

Museumsloven

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

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurennet.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen kræver ikke dispensationer i forhold til Naturbeskyttelsesloven.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til etageboliger samt butikker og/eller publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen mod Hovedgaden
- bebyggelsens fremtræden, omfang og placering
- fælles opholdsareal i form af en tagterrasse

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

1af Kallerup Gde, Hedehusene

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18. januar 2023 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger på 1. og 2. sal. Stueetagen må kun anvendes til butikker og/eller publikumsorienteret serviceerhverv såsom café, frisør eller fodterapeut eller lignende. Der må ikke være renseri eller lignende forurenende virksomheder.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 220 m². Den enkelte butiksstørrelse for udvalgswarebutikker må ikke overstige 220 m², og den enkelte butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 220 m². Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen og områdets karakter ikke ændres.

§ 4. Matrikulære forhold

Der må ikke ske udstykning inden for området.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Veje

Der må kun anlægges overkørsel til parkering i stueetagen fra Brøndvej.

5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-pladser pr. bolig

Én af parkeringspladserne skal kunne omdannes til 1 handicapparkeringsplads (3,5 x 5 meter), hvis det bliver nødvendigt.

5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2 p-pladser pr. bolig

Cykelparkering skal placeres nær indgange til boligerne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse må kun opføres som vist på bilag 2, og som angivet i det følgende.

Bebyggelsen skal være sammenhængende og danne kant mod Hovedgaden og Brøndvej. Bebyggelsen langs Hovedgaden skal følge de omkringliggende bygninger.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i 2,5 til 3 etager langs Hovedgaden og Brøndvej.

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 215 for den enkelte ejendom.

Facadehøjden må ikke overstige 15,5 meter målt fra naturligt terræn (gadeplan).

Bygningsdybder for 1. og 2. sal må ikke overstige 12 meter.

Der må højst opføres 13 boliger inden for området.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres efter principper vist på bilag 3 og beskrevet i det følgende.

Som primært facademateriale på den samlede bebyggelse må der kun anvendes tegl i rød. Facader skal fremstå som blank mur, dog må der etableres facadebeplantning.

Der skal være detaljering i murværket såsom frem- og tilbagespring i murværket eller lignende i stueetagen og mellem vinduerne, som vist på bilag 3.

Facaden i stueetagen mod Hovedgaden skal have større glaspartier og må ikke afblændes eller tildækkes og skal fremstå som aktive facader med indkig til funktionerne bagved.

Bebyggelsen skal have en pudset sokkel på mindst 15 cm. Der skal sikres niveaufri adgang til butikker.

7.2 Tage

Bebyggelsen langs Hovedgaden og Brøndvej skal opføres med sadeltage med en taghældning på mellem 30-45 grader. Tage må kun etableres i rød tegl.

Der må opføres kviste på bebyggelse i 2,5 etager, som vist på bilag 3.

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

7.3 Altaner og altangange

Alle boliger skal som minimum have én altan eller en spansk altan. Med undtagelsen af en ovenfor ophængt altan må der ikke gives en fast overdækning. Altaner må være indeliggende og må højst gå 1,6 meter ud fra facaden mod tagterrassen og 50 cm ud fra facaden mod Hovedgaden og Brøndvej.

Der må kun opføres semilukkede altangange på 2. sal mod tagterrassen, som vist på bilag 3. Altangange må højst give adgang til 6 boliger, og de skal placeres på en måde, at man højst passerer 3 boliger.

Værn på altaner og altangange skal fremstå ensartede og transparente med balustre i sorte eller brunlige nuancer.

Værn på tagterrassen skal udføres som murede brystninger.

7.4 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal være en integreret del af bebyggelsen.

Ventilationsanlæg skal inddækkes og overdækkes med aluminiums farvede metalplader.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

På facaden i stueetagen mod Hovedgaden, må der skiltes med facadeskilte over butiks- og udstillingsvinduer eller i tilknytning til indgangsdøre. Facadeskilte skal holdes under etageadskillelsen til 1. sal.



Eksempel på kvist.

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

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

8.2 Belysning

Belysning på tagterrassen må kun udføres som nedadrettet belysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 meter.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles tagterrasse

Der skal etableres en fælles tagterrasse på mindst 160 m², som vist på bilag 2. Tagterrassen skal anvendes til ophold og rekreative aktiviteter.

Tagterrassen skal fremstå grøn med beplantning i form af plantekasser med buske, stauder, græsser, urter og lignende, som vist på bilag 3. Gangarealet på tagterrassen skal trækkes væk fra boligerne.

Der må opføres ét drivhus på tagterrassen på højst 5 m².

Støjniveauet på tagterrassen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9.2 Belægning

Belægnings på tagterrassen skal udføres i træ, betonsten eller natursten.

9.3 Håndtering af regnvand

Der er ikke bestemmelser om regnvand.

9.4 Befæstelsesgrad

Der er ikke bestemmelser om befæstelsesgrad.

9.5 Terræn

Terrænreguleringer må maksimalt være på 0,5 meter. Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af Høje-Taastrup Kommune. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

9.6 Oplag

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

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2 og § 5.3.

10.3 Opholdsarealer

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

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Grundejerforening

Der er ikke bestemmelser om grundejerforening.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

12.1

Byplanvedtægt 4-18 for område beliggende omkring Hovedgaden mellem Kallerupvej og Vesterkøb i Hedehusene, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 22. juni 1970 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

§ 13. Ophævelse af servitutter

Der ophæves ikke servitutter med lokalplanen.

§ 14. 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

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt fra den 29. marts 2023 til 1. maj 2023.

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


Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold



 Lokalplanafgrensning

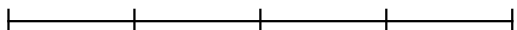
 Matrikelskel

0 5 10 15 20 m

Bilag 2 - Illustrationsplan



 Lokalplanafgrensning

0 5 10 15 20 m


Bilag 3 - Principper for facader

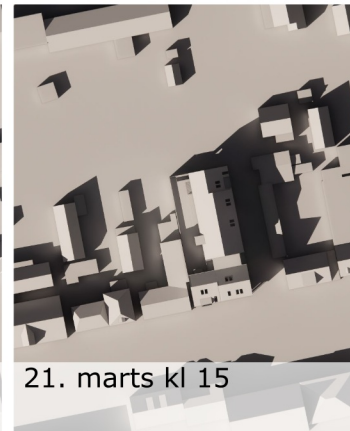


Princip for bebyggelse fra Brøndvej.



Princip for bebyggelse fra Hovedgaden og ud mod tagterrassen.

Bilag 4 - Skyggediagrammer



Annoncering af lokalplan 4.46 på kommunens hjemmeside den 28. juni 2023

Endelig vedtagelse af lokalplan 4.46 for Hovedgaden 500 i Hedehusene og tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Byrådet har den 21. juni 2023 vedtaget endeligt lokalplan 4.46 for Hovedgaden 500 i Hedehusene og tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en hjørnebebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 215 i 2,5 til 3 etager mod Hovedgaden og Brøndvej. Der muliggøres 13 boliger. Stueetagen mod Hovedgaden skal anvendes til butikker og/eller publikumsorienterede serviceerhverv for at sikre en aktiv og udadvendt facade, der understøtter bymidten.

Bebyggelsen opføres med røde teglsten og sadeltag og er tilpasset den eksisterende struktur på Hovedgaden. Der stilles krav om variation og detaljering i facaden. Der skal være kviste i zink, mønsteret murværk, en differentieret stueetage og en tydelig markering af etageadskillelse.

Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for en fælles tagterrasse på mindst 160 m². Der er bil- og cykelparkering til boligerne i stueetagen med adgang fra Brøndvej. I stueetagen er der desuden opbevaringsrum og affaldshåndtering.

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Tillæg 4 til kommuneplanen er udarbejdet for at muliggøre hjørnebebyggelsen. Der rammen er der tilføjet, at etageboligbebyggelse langs Hovedgaden ud fra en konkret vurdering kan fastsættes en norm for opholdsareal på mindst 20 % ift. bruttoetagearealet.

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 29. marts 2023 til den 1. maj 2023.

Der indkom 1 hørings svar i høringsperioden, som ikke gav anledning til ændringer i lokalplanen.

Sagsfremstillingen kan ses på kommunens hjemmeside.

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 28. juni 2023 på kommunens hjemmeside under Høringsportalen (HTK.dk/hoeringer) og på 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 mitID. 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 kr. 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.