



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 4.42.25

For etageboliger og daginstitution i
Nærheden

Maj 2024

Indhold

Indhold	3
Forord.....	4
Redegørelse for lokalplan	5
Forhold til anden planlægning	11
Tilladelser efter anden lovgivning	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vej, sti og parkering	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 7. Skiltning og belysning.....	20
§ 8. Ubebyggede arealer	20
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 10. Retsvirkninger	22
+	
Bilag 1 – Lokalplanområdet og eksisterende forhold	
Bilag 2 – Matrikelplan	
Bilag 3 – Situationsplan	
Bilag 4– Sydfacade mod Havtorngade	
Bilag 5– Østfacade mod gårdrum	
Bilag 6– Sydfacade, fritliggende etagehus	
Bilag 7 – Nordfacade, fritliggende etagehus	
Bilag 8 – Facadekoncept, daginstitution	
Bilag 9 – Legeområde – terræn og mur	
Bilag 10 – Skyggediagrammer, jævndøgn	
Bilag 11 – Skyggediagrammer, sommersolhverv	

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 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

Ekspropriation

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

Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

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

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

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

Redegørelse for lokalplan

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 paralleloppdrag 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 8.000 – 9.000 indbyggere.

Rammelokalplan: Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplan 4.42 er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper og "Loopet", som er et fælles grønt sti- og parkstrøg gennem bydelen.

Masterplan: Der er efterfølgende blevet udarbejdet en samlet masterplan for Søkvarteret, som danner grundlag for de lokalplaner, der udarbejdes for Nærheden Øst.

Masterplanen omfatter hele Søkvarteret, som er på ca. 21 ha. og skitserer mulighed for boliger til 3.500 indbyggere.

Bygnings- og byrumsstrukturen er disponeret, så den forstærker det kuperede landskab og inviterer naturen helt ind mellem boligerne. Naturen, det blå og det grønne, har fået en helt central rolle i masterplanen.

Søkvarteret opleves som ét kvarter i Nærheden, men lokalt vil der være særlige identiteter, der øger tilhørsforholdet til pågældende område.

Et identitetsbærende greb gennem Søkvarteret er Søruten, der sikrer korte afstande for alle boliger til landskabet.

Søruten løber igennem to kvarterpladser; Kvarterplads Nord og Kvarterplads Syd og kan skabe naturlige mødesteder på bydelsniveau.

Masterplanen indeholder bl.a. principper for bebyggelsens fremtræden, byrum, bæredygtighed, det grønne, veje og parkering.

De bolignære områder i Sø kvarteret beskrives med tre karakterer "Den Tætte", "Nærheden Signatur" og "Den Landskabelige" baseret på de lokale kontekstuelle forhold og det eksisterende landskab.

Områderne er tidligere markarealer beliggende i byzone, som nu er under byudvikling.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på 9.728 m² og ligger i Nærheden Øst umiddelbart syd for banen og umiddelbart vest for det grønne stiforløb kaldet Loopet.

Med lokalplanen vil lokalplanområdet bestå af etageboliger og en daginstitution.

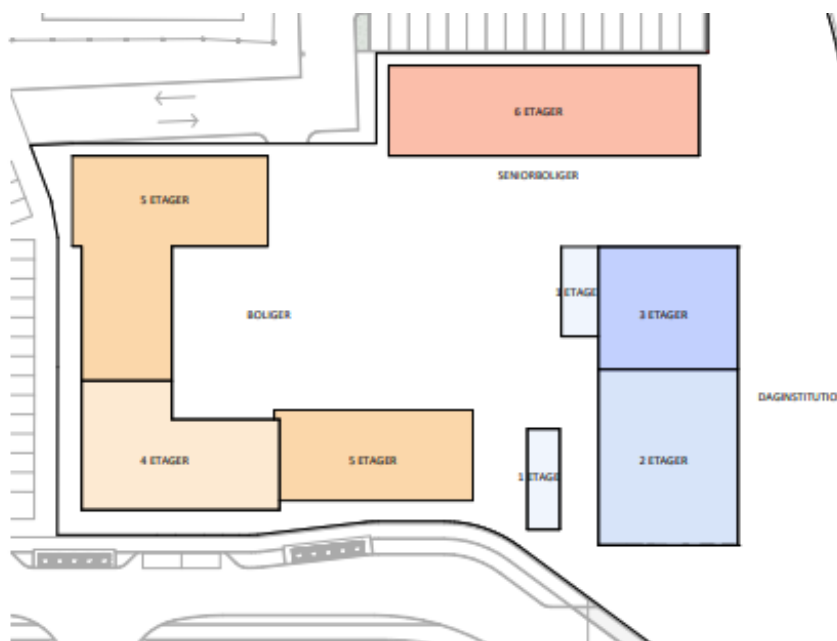
Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et skitseprojekt, hvor det ønskes, at området skal anvendes til boligbebyggelse som etageboliger i 4 – 6 etager og en daginstitution i 3 etager.

Lokalplanen sætter bl.a. rammer for placering, omfang og fremtræden af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen ligger som en åben karrebebyggelse med 1 fritliggende længe i 6 etager og 3 sammenbyggede længer i 4 – 5 etager. Daginstitutionen ligger mod øst som en fritliggende længe i 2 – 3 etager.



Der må maksimalt opføres 97 boliger. For at sikre forskellige boligstørrelser fastsættes der et gennemsnitligt boligareal, hvorved nogle lejligheder kan være mindre, og andre kan være større.

Den enkelte bolig skal råde over et depotrum på min. 3 m².

Etagebebyggelsen skal fremstå med variation i facaderne. Der skal bl.a. anvendes teglsten i gullige toner, forskellige fugefarver, murdetaljer og markering af opgange.

Daginstitutionen skal opføres med facader af forskellige materialer og farver som en patchworkbeklædning: Gul tegn, gråt murværk, mørke plader og trælisters.



Med undtagelse af bebyggelse i 5 og 6 etager skal alle tage belægges med mos, sedum eller lign., som optager regnvand og CO₂.

Opholdsarealer

Midt i etagebebyggelsen skal der etableres et beplantet område til ophold og leg. Beplantningen skal så vidt muligt have en karakter af en lund med græsarealer med en blomstrende bundbeplantning, buske og frugttræer.

Hver etagebolig får enten en terrasse, en altan eller en altangang med opholdslommer.



Karakteren af det store lege- og opholdsområde mod øst skal være overvejende grøn, og beplantningen i området skal være med til at skabe rum til læring og leg.

Arealet skal i dagtimerne på hverdage benyttes af daginstitutionen og på andre tidspunkter af offentligheden.

Veje, stier og parkering

Kørende adgang til området foretages fra Havtorngade og Sidesporet.

Inden for lokalplanområdet kommer der bilparkeringspladser i parkeringskælder samt nord for bebyggelsen uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer parkeringspladser til korttidsparkering, "kiss and ride" ved den sydlige indgang til daginstitutionen.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres cykelparkering ved daginstitutionen, de enkelte opgange og i kælder. En del af disse skal have en størrelse til pladskrævende cykler, f.eks. ladcykler.

Miljøforhold

DGNB-certificering

Med dispositionsforslaget, som ligger til grund for nærværende lokalplan, er det ambitionen, at projektet for daginstitutionen kan certificeres til DGNB guld.

DGNB er en internationalt anerkendt standard, der består af 45 kriterier og en række underkriterier med certificering til sølv, guld eller platin. DGNB er kendetegnet ved sit helhedsorienterede syn på bæredygtighed.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen 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 lokalt plan til boliger,
- at det påtænkte byggeri og anvendelse ikke vil påvirke omgivelserne hvad angår støj, luft og vand.

Lokalplan 4.42.25 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.

Støjgener

De vejledende grænseværdier på boligens opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafikstøj og 64 dB for jernbanestøj. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen.

Alle boliger skal mindst have ét oplukkeligt vindue til ikke støjbelastet facade. Såfremt enkelte boliger kun har støjbelastede facader, skal det være muligt at etablere tiltag, således at støjkrav overholdes ved åbent vindue

Der gælder altid et indendørs støjkrav jf. gældende bygningsreglement.

Vibrationsgrænser

Det vurderes, at bebyggelsen opføres uden for vibrationsgrænsen fra jernbanespor.

Forurening

Lokalplanområdet er taget ud af områdeklassificering. Derfor skal jord fra området ikke anmeldes til kommunen, som den skal fra den øvrige byzone.

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.

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.

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

Indenfor lokalplanens område er ingen natur omfattet af naturbeskyttelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanens område er ikke beliggende inden for beskyttelseslinjer.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

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

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer for lokalplanlægning

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for rammeområde 3.B.37.

Området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café, kulturelle- og fritidsaktiviteter samt daginstitutioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 60 % beregnet ud fra området som helhed.

Lokalplan 4.42.25 er i overensstemmelse med ovenfor nævnte rammebestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplan 4.42.25 er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 4.42, som er en rammelokalplan for hele Nærhedens område.

Området øst for Sejlbjerg Allé udlægges med lokalplan 4.42 til helårsbeboelse, offentlig og privat service, kontor og administration, forsamlingshus, kulturinstitutioner, liberalt erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Den endelige anvendelse indenfor det enkelte delområde skal fastlægges i efterfølgende lokalplanlægning.

Rammelokalplanen indeholder også bestemmelser om veje, parkering, omfang af opholdsarealer m.m.

Høje-Taastrup Kommunes strategier og politikker

Udviklingsstrategi 2020-2032

Lokalplanen understøtter kommunens Udviklingsstrategi, idet lokalplanen muliggør opførelse af et blandet boligkvarter med

- boliger af forskellige størrelser,
- altaner og terrasser
- en varieret arkitektur
- en grøn plads til samvær
- cykelparkering
- samt attraktive og varierede udearealer.

Arkitekturstrategien

Høje-Taastrup Kommunes Arkitekturstrategi er et langsigtet dynamisk redskab til at give bebyggelser et attraktivt arkitektonisk udtryk, der løbende drøftes og forholdes til sted og forudsætninger.

Kommunen vil anvende arkitekturstrategien i forbindelse med byplanlægning, byggesagsbehandling, i dialog med borgere og projektudviklere samt som retningsgiver for arbejdet med egne byggerier og udviklingen af det fysiske miljø i kommunen.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, om hvilket der har været en tidlig og løbende dialog.

Boligpolitik

Lokalplanen indfrier Høje-Taastrup Kommunes boligpolitik bl.a. ved mulighed for opførelse af forskellige boligtyper i forskellige størrelser, hvorved det sikres, at bydelen har en variation af boligtilbud. Bebyggelsen placering giver adgang til omkringliggende grønne arealer og er i nærheden af skole, indkøb og offentlig transport.

Klimaplan

Høje-Taastrup Kommune har i marts 2021 vedtaget Klimaplan 2030 med en langsigtet målsætning om at opnå netto-nul udledning senest i 2050.

Høje-Taastrup Kommune vokser og vækster samtidig med, at der udledes mindre CO₂. Den udvikling skal fortsætte og forstærkes ved at indarbejde den grønne omstilling i al planlægning af den smarte by samt ved at udnytte ny viden og teknologi.

Frem mod 2030 er målsætningen at reducere CO₂-udledningen med 50% i forhold til udledningen i 2017, hvilket skal ske ved;

- Effektivt forbrug af energi
- Fossilfri opvarmning senest i 2030
- Flere solceller på bygninger og ved markanlæg
- Gradvis elektrificering af transporten

Spildevandsplan

Håndtering af spildevand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Håndtering af regnvand

Lokalplanens område er planlagt separatkloakeret / LAR. Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området er 0,5. Regnvand fra matriklen, der overstiger befæstelsesgraden på 0,5 skal forsinkes inde på matriklen.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

Lokalplanens område ligger i et forsyningsområde for 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

Kroppedal Museum har afsluttet de arkæologiske undersøgelser på arealet øst for Sejlbjerg Allé, herunder den del af arealet som er omfattet af lokalplan 4.42.25, og har frigivet disse arealer til byggeri.

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

Bestemmelser

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

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til etageboliger og daginstitution
- bebyggelsens fremtræden
- anvendelsen og fremtræden af de ubebyggede arealer

§ 2. Område og zonestatus

Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr.nr.: 1 xc samt dele af matr.nr.: 1abq, Kallerup Gde., Hedehusene, 1vi Kallerup Gde., Hedehusene og 1sl Kallerup Gde., Hedehusene.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 25. januar 2024 udstykkes fra denne ejendom.

Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og til daginstitution med et tilhørende opholds- / legeområde med offentlig adgang.

§ 4. Vej, sti og parkering

Veje

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Havtorngade og Sidesporet jf. bilag 3.

Fra Havtorngade skal der være adgang til kortvarig parkering ved daginstitutionen samt til en brandvej med flisebelægning eller græsarmering.

Stier

Der skal etableres stier i gårdrum og langs institutionens facader principielt som vist på bilag 3.

Primære stier til etagebebyggelsens opgange, langs institutionens facader og i det østlige opholds- og legeområde skal udføres med en flisebelægning og i en bredde på 1,5 m – 1,7 m.

Sekundære stier skal udføres med en grusbelægning og i en bredde på 1,3 m – 1,4 m.

Langs bebyggelsens nordvendte facader ud til parkeringsplads og langs bebyggelsens vestvendte facader ud til Sidesporet skal der etableres fortov belagt med fliser.

Bilparkering

Der skal etableres min. 132 bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende:

- Min. 63 p-pladser i p-kælder, heraf 1 HC-plads
- 11 p-pladser til kortvarig parkering foran den sydlige indgang til daginstitutionen
- 2 HC-pladser og 1 HC-kassevogn på terræn

Parkeringskælderen skal tilgås fra nord via en op- og nedkørselsrampe.

Parkeringsbåse på terræn skal udføres med græsarmering.

Cykelparkering

Cykelparkering på terræn skal være i ét niveau. Parkeringen må afskærmes af en hæk- eller buskbeplantning og overdækkes af en pergola eller af et tag med sedum, mos eller lign.

Boliger - Der skal etableres min. 213 alm. pladser, heraf 16 pladser på terræn og min. 9 pladser til pladskrævende cykler, heraf 4 på terræn.

Daginstitution - Der skal etableres min. 19 alm. pladser samt 10 pladser til pladskrævende cykler.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent indenfor lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 110 %.

Bebyggelsen skal opføres med en principiel placering som vist på bilag 3 og som angivet i det følgende.

Etageboliger - Det samlede antal boliger må ikke overstige 97.

I den fritliggende længe må boligantallet ikke overstige 41, og den gennemsnitlige boligstørrelse skal være på min. 72 m² bruttoetageareal. Maks. 18 af boliger må gives et bruttoetageareal på 55 m², de øvrige boliger skal gives et større areal.

Af boligerne i den øvrige bebyggelse må boligantallet ikke overstige 56, og den gennemsnitlige størrelse skal være på min. 94 m² bruttoetageareal. Maks. 4 af boliger må gives et bruttoetageareal på 53 m², de øvrige skal gives et større areal.

Den enkelte bolig skal råde over et depotrum på min. 3 m².

Etageboligerne skal opføres som 3 sammenbyggede længer i både 4 og 5 etager og en fritliggende længe i op til 6 etager. Udover det tilladte etageareal kan der i en høj kælder i den nordlige fritliggende boliglænge etableres depotrum og fællesarealer.

De sammenbyggede længer skal opføres med vertikale og horisontale forskydninger.

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Facadehøjden til murkrone må for

- bebyggelse i 4 etager ikke overstige 13,6 m,
- for bebyggelse i 5 etager ikke overstige 16,5 m
- for bebyggelse i 6 etager ikke overstige 19,2 m

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 0,8 m over murkrone.

Teknikhuse, afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2 m over tagflade.

Bygningsdybder målt uden altaner og altangange må ikke overstige 12,5 m.

Daginstitution

Bygningen må opføres i op til 3 etager.

Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Facadehøjden til murkrone må ikke overstige 11,5 m.

Teknikhuse, afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2 m over tagflade.

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 0,8 m over murkrone.

På bygningens vestlige facade må der tilbygges en bygning, en "liggehal" med en facadehøjde på maks. 4 m og et areal på maks. 60 m².

Vest for institutionsbygningen skal der opføres et skur til cykelparkering, renovering og opbevaring med en maks. højde på 3 m² og et areal på maks. 75 m².

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

Etageboligbebyggelsen skal opføres med facader af teglsten i gullige nuancer med mørke og lyse fuger og med fremspring, fremskudte murstensbånd og forskellige vinduesformater, principielt som vist på bilagene 4, 5, 6 og 7.

Gavle, facader ved høje kældre og støttemure skal begrønnes.

Opgangsdøre fra terræn skal markeres med et sideparti af trælister og en særlig murdetaljer. Døre skal i bebyggelse uden altangange desuden have en baldakin af plader i samme farve som på dørene.

Den nordligt beliggende længe kan opføres med altaner eller altangange i en længde på maks. 35 m, en bredde på 1,6 m. 3 - 4 forløb af altangangen skal have en udvidet bredde på ca. 0,8 m til ophold. - Bredderne kan øges, såfremt det er muligt i forhold til dagslyssikring i underliggende boliger.

Min. hvert andet vindue mod altangange skal udføres med en 40 - 50 cm høj brystning med en siddeplads på sålbænk.

Altangange skal udføres med værn af balustre af rundjern eller fladjern. Balustre, bundplader, vindues- og dørkarme samt sternkanter skal have en støvet grøn farve.

Den øvrige etageboligbebyggelse skal have vindues- og dørkarme, altaner, inddækninger og sternkanter i en beige farve.

Daginstitution

Facader og gavle skal opdeles i felter af forskellige størrelser og fremtræden, med facadebeklædninger af mørk gul blødstrøget tegl med lys fuge, lys gul blødstrøget tegl med mørk fuge, filtset / pudset murværk i en beige farve, trælistebeklædninger og mørke aluminiumsplader jf. principper vist på bilag 8.

Dele af facader og gavle skal begrønnes.

Facadebeklædningen skal på tilbygningen / "liggehallen" og på cykel- og renovationsskuret udføres med samme trælistebeklædning som på institutionen.

Vinduer skal gives forskellige størrelser i såvel bredder som højder, jf. principper vist på bilag 8.

Vindues- og dørrammer samt sternkanter skal udføres med aluminiumsrammer i samme farve som facadepladerne.

Tage

Hele bebyggelsen skal fremstå med flade tage. Tag på daginstitutionen, tilbygninger og skure skal være grønt tag af mos, sedum eller lign.

Der må på tage over 1. etage opsættes refleksfri solceller med en hældning på maks. 15 grader.

Altaner og terrasser

Den enkelte bolig i stueplan skal have direkte adgang til egen terrasse, de øvrige boliger skal have adgang til egen altan eller altangang med opholdsrommer.

Terrasser og altaner må med undtagelse af ovenfor hængte altaner ikke overdækkes med en fast konstruktion, en baldakin eller en markise.

Altaner skal have en størrelse på mellem 3 m² og 5 m².

Terrasser skal have en størrelse på min. 7 m² dog med mulighed for mindre størrelser, hvor afstand til skel eller terrænregulering nødvendig denne størrelse.

Hegning af terrasser skal foretages med beplantning af stauder, græsser eller buske.

Altaner og altangange skal udføres med værn af balustre af rundjern eller fladjern.

Balustre og bundplader skal have samme farve som vinduesrammer.

Sekundære bygninger

Nedkørsel til p-kælder skal afskærmes med balusterværn med fremtræden som bebyggelsens altanværn og begrønnes med klatrebeplantning.

En bygning til cykelparkering, renovation og opbevaring skal placeres vest for institutionsbygningen. Den skal fremstå med samme træbeklædning som på daginstitutionen.

Øst for daginstitutionen kan der på opholds- og legearealet opføres fritliggende skure til opbevaring af legeredskaber og lign. og med et samlet areal på maks. 50 m². Et arealbehov på over 20 m² skal fordeles på min. 2 skure. Skurene skal opføres med træbeklædning.

Herudover må der ikke opføres sekundære bygninger

Tekniske installationer

Højden på elevatorkerner og trappetårne må ikke overstige 0,8 m over murkrone.

Teknikhuse, afkasthætter fra ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige 2,0 m fra murkrone.

Boligbebyggelse – Elevatorkerner langs facader, trappetårne, teknikhuse, afkasthætter over 0,5 m fra overkant murkrone samt andre tekniske installationer på tage i boligbebyggelsen skal afskærmes. Afhængig af installationens tekniske krav skal der anvendes lukkede plader, perforerede plader eller strækmetal med en åbenhed på maks. 20 %.

På bebyggelse under 5 etager skal installationerne desuden overdækkes.

Inddækninger, afskærmninger og installationer skal have samme farve som vinduer.

Daginstitution - Tekniske installationer til daginstitutionen skal samles på bygningens tag og inddækkes (sider og top) med samme ikke malede trælistes som på daginstitutionens facader. Afhængig af installationens tekniske krav skal der anvendes så smalle lister og lille afstand mellem disse som muligt.

Terræn - Tekniske installationer på terræn skal skjules af cortenkasser i samme farve som vinduer eller af en listebeklædning. Der skal anvendes så smalle lister og så lille afstand mellem disse som muligt afhængig af installationens tekniske krav.

§ 7. Skiltning og belysning

Skiltning

Skilte med vejnavne må placeres enten på bygningsfacader eller på standere placeret i bagkant af fortove.

Der må herudover kun opsættes skilte med nummerering ved eller på de enkelte opgangsdøre, lejlighedsdøre fra altangange og indgange til daginstitution samt enkelte mindre skilte til orientering. Skiltet må være diskret belyst, men ikke lysende.

Der må ikke opstilles eller opsættes reklameskilte, -bannere eller -flag, pyloner, klapskilte eller andre løse skilte.

Belysning

Fællesarealer, legeområder, parkeringspladser, brandveje og stier må kun belyses af en nedadrettet lodret pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m over terræn.

Pladser til kortvarig parkering må herudover belyses af en af master med en højde på maks. 5 m. Den nordlige parkeringsplads må herudover belyses af master med en så lav lyspunktshøjde med en højde på maks. 6.25 m. Der skal anvendes City Swan* master.

*City Swan master anvendes i den østlige del af Nærheden.

På facader må der kun oplyses ved opgangsdøre og indgange til daginstitution, altaner, altangange og terrasser med ophængt nedadrettet lodret belysning.

§ 8. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

Det samlede fælles opholdsareal* inkl. det østlige lege- og opholdsområde skal udgøre min. 50 % af bruttoetagearealet heraf skal det østlige område udgøre min. 25 %.

*Støjpåvirkede arealer kan ikke medregnes.

Fælles opholdsarealer i gårdrummet til etagebebyggelsen skal anlægges efter principper vist på bilag 3, og der skal plantes græs, blomster, buske og træer af arter, som sikrer biodiversitet.

Øst for daginstitutionen skal der anlægges et grønt lege- og opholdsområde til såvel institutionens som offentlig anvendelse.

Der skal plantes græs, blomster, buske og træer af arter, som sikrer biodiversitet, og området skal indhegnes med levende hegn med et skjult trådhegn eller med et sort malet panelhegn i en højde på maks. 1,8 m. Indhegningen må ikke foretages foran institutionens vestfacade. Der skal sættes låger i hegnet, således at adgang til arealet sikres uden for daginstitutionens åbningstid.

Håndtering af regnvand

Regnvand skal afledes til HTK Kloak A/S kloaksystem.

Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 0,5. Såfremt befæstelsesgraden på 0,5 overstiges, skal overskydende regnvand tilbageholdes i rørbassiner eller lignende.

Terræn

Såfremt terrænregulering foretages tættere på skel end 0,5 m forudsætter dette godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

Boligbebyggelse - Terrænforskel skal optages med beplantede skrånninger med en hældning under 1:1 eller terrænmur af corten eller tegl.

Legeområde – Der må foretages terrænregulering på lege- og opholdsarealet øst for daginstitutionen med henblik på at opnå vandrette arealer til leg og ophold. Terrænforskel ved det østlige skel skal optages af beplantede skrånninger eller en støttemur.

Muren skal gives varierende højder op til 1,2 m, og på murens overkant skal der hegnes med et levende hegn med et skjult trådhegn eller med et sort malet panelhegn i en højde på maks. 1,8 m, principielt som vist på bilag 9.

Oplag

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

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Forsyning

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

Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringsarealer til bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 4.

Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilhørende fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 8.

§ 10. 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., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 29. maj 2024.

Michael Ziegler
borgmester

/

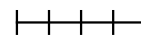
Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold

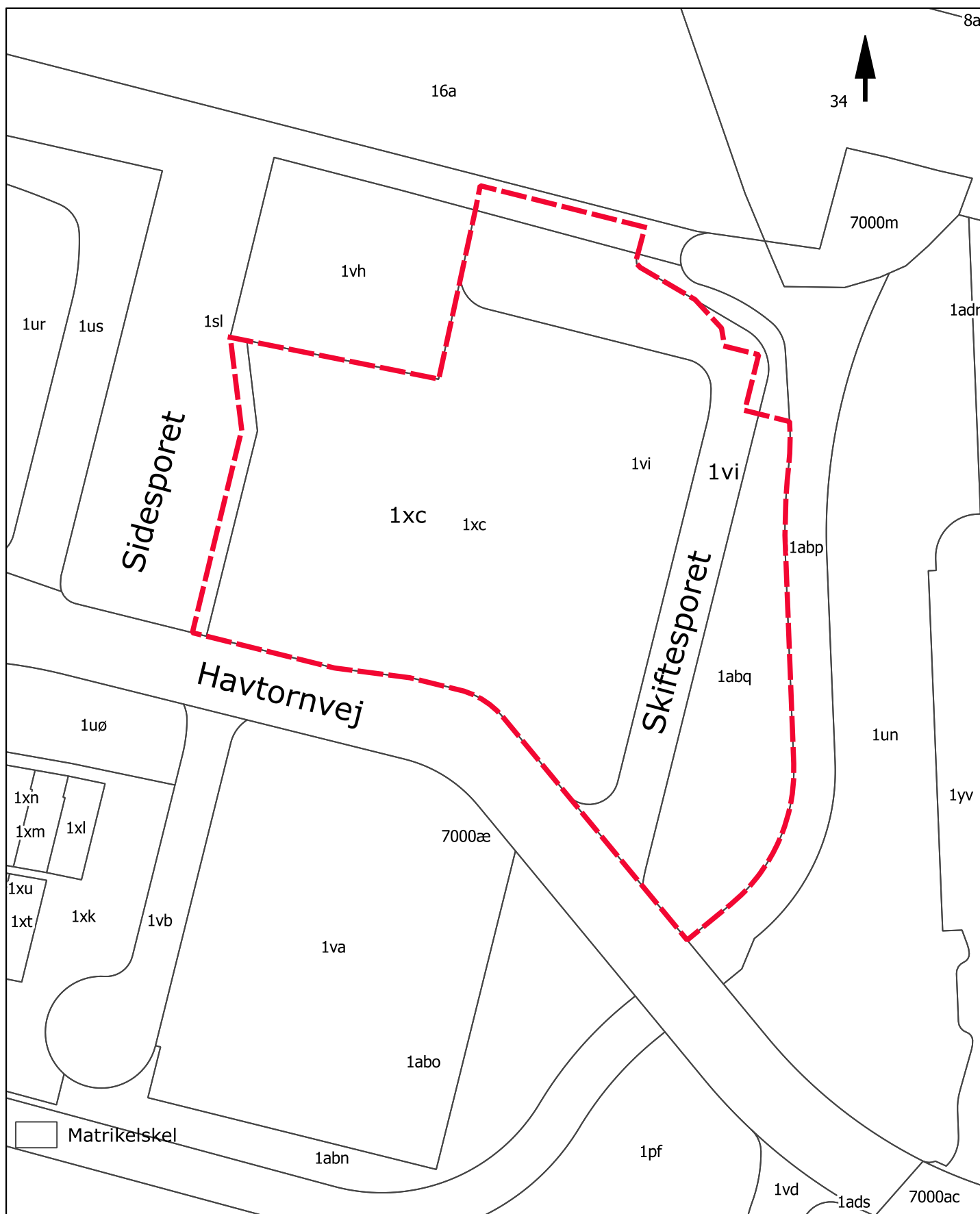


Lokalplangrænse

0 10 20 30 40 m



Bilag 2 - Matrikelplan



Bilag 4 - Sydfacade mod Havtornvej



Bilag 5 - Østfacade mod gårdrum



Bilag 6 - Sydfacade, fritliggende etagehus

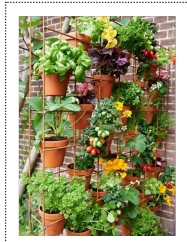


Bilag 7 - Nordfacade, fritliggende etagehus



Bilag 8 - Facadekoncept, daginstitution

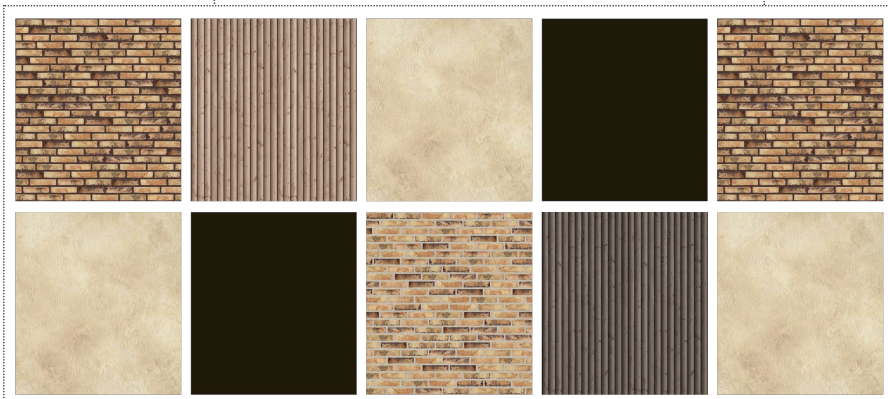
KRYDDERURTER



FUGLEKASSER



PATCHWORK AF MATERIALER I NATURFARVER



INSEKTHOTELLER



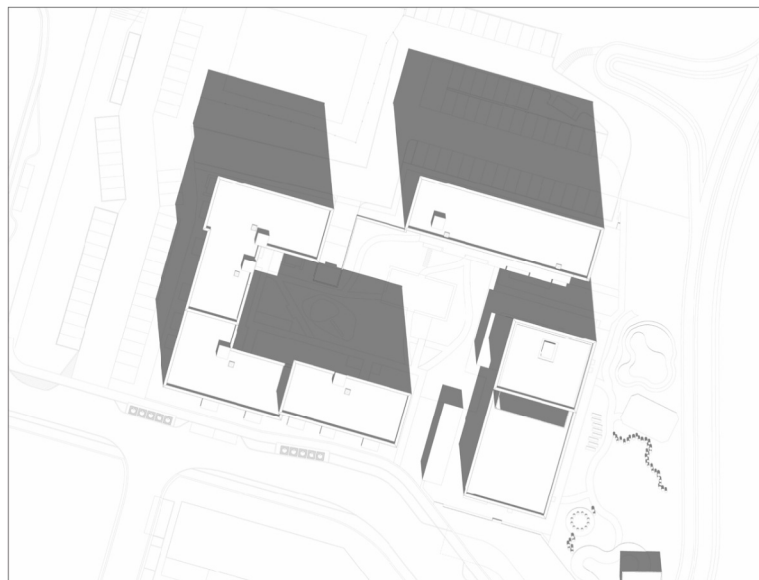
FACADEBEGRØNNING



Bilag 9 - Skyggediagram jævn døgn marts



kl.09



kl.12



kl.15



kl.18

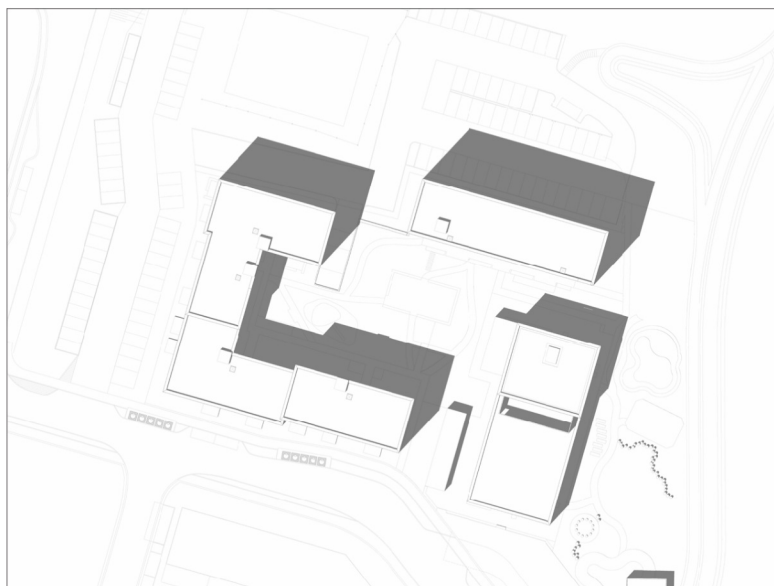
Bilag 10 - Skyggediagram sommersolhverv juni



kl.09



kl.12



kl.15



kl.18