



Lokalplan 2.17.11

Blandet boliger ved Skjeberg Alle
Høje Taastrup



**Høje-Taastrup
Kommune**

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan	1
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	7
Forhold til anden planlægning.....	7
Miljøvurdering af planer og programmer	10
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	10
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Lokalplanens bestemmelser	12
§ 1. Lokalplanens formål.....	12
§ 2. Områdets afgrænsning	12
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	12
§ 4. Områdets anvendelse.....	12
§ 5. Udstykning	12
§ 6. Veje og stier.....	12
§ 7. Parkering	13
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9. Bevaringsbestemmelser	14
§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning.....	14
§ 11. Skiltning	15
§ 12. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	16
§ 13. Lednings- og forsyningsanlæg.....	16
§ 14. Afskærmnings-foranstaltninger	17
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	17
§ 15. Grundejerforening	17
§ 17. Servitutter	17
§ 18. Ophævelse af lokalplaner	18
§ 19. Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	18

Bilag:

Bilag 1: Oversigtskort

Bilag 2: Matrikelplan

Bilag 3: Situationsplan med byggefelter og bevaringsbestemmelser

Bilag 4: Bebyggelsen set fra syd øst

De viste planer er illustrationer og er kun bestemmende for bebyggelsen i det omfang, der henvises til dem i lokalplans bestemmelser.

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen består 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 mindst 8 uger. 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 udstyckes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.17.11 omfatter et område på ca. 49.500 m², afgrænset af Høje Taastrup Boulevard, Skåne Boulevard, Halland Boulevard og Skjeberg Allé.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i en bebyggelsesplan udarbejdet af områdets ejer i samarbejde med det almennyttige boligselskab KAB.

Hensigten med at udarbejde en ny lokalplan med større rummelighed for boliger end forudsat i den eksisterende lokalplan, er bl.a. at give plads til en bebyggelse med almennyttige boliger.

Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for en attraktiv, blandet boligbebyggelse tæt på Høje Taastrup Station.

Det er hensigten at skabe et varieret byområde bestående af forskellige boligtyper, samlet i mindre, overskuelige boliggrupper.

Bebyggelsen skal både fremstå som en integreret del af Høje Taastrup byen og samtidig giver mulighed for identitet og nære udrum til de enkelte boliggrupper.

Den eksisterende offentlige sti øst-vest gennem området fra City 2 til Halland Boulevard skal opretholdes, men stiforløbet kan omlægges og indpasses til den kommende bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning: Området afgrænses mod øst, nord og vest af eksisterende veje, Høje Taastrup Boulevard, Skjeberg Allé og Halland Boulevard.

Mod syd medtages en del af vejarealet til Skåne Boulevard. Vejarealet arealet vil helt eller delvist kunne indgå i boligbebyggelsen som fælles friareal, såfremt kommunen vurderer, at der ikke er behov for det til vejudvidelse.

Anvendelse: Området anvendes til helårsbeboelse. Der skal desuden være mulighed for at indpasse servicetilbud til lokalområdet. Enkelte småbutikker, serviceerhverv, café o.l. Beboerhus, pasnings- og aktivitetstilbud til beboerne samt diverse græsrodsaktiviteter.

Der er ikke mulighed for gevinstgivende spilleaktiviteter.

Bebyggelsens karakter: Området ligger tæt på Høje Taastrup Station og er en del af den centrale by. Bebyggelsen skal derfor have et bymæssigt præg og naturligt indgå som et kvarter i Høje Taastrup byen.

Bebyggelsen skal markere gadeforløbene mod de omgivende veje. Der skal således specielt mod Høje Taastrup Boulevard og Halland Boulevard opføres etagebyggeri, parallelt med vejene. Der vil derfor ikke være nogen byggelinjer mod de omgivende veje.

Det skal tilstræbes, at området orienterer sig ud ad mod den øvrige by. Der stilles derfor krav om, at bygninger langs Skjeberg Allé og Høje Taastrup Boulevard bygnings- og landskabsmæssigt skal orientere sig mod gaden, så der kommer mere liv i gadebilledet.

Stationsnærhed: Lokalplanområdet ligger indenfor det "stationsnære kerneområde", der er afgrænset i kommuneplanen. Området skal derfor have en høj udnyttelsesgrad.

Nye boliger: Der opføres ca. 330 boliger i området med et samlet etageareal på ca. 37.000 m².

Der bliver en blanding af etageboliger og rækkehuse. Af hensyn til kravet om høj udnyttelse i de stationsnære områder kan der højst etableres 100 rækkehuse.

Butikker m.v.: Der bliver mulighed for at indrette et begrænset antal mindre butikker og tilsvarende. Butikkerne skal være af lokal karakter og med begrænset udbud. Der fastlægges derfor en maksimal butiksstørrelse på 150 m².

Beboerhus m.v.: Der kan desuden indrettes beboerhus, aktivitetscenter og andre beboerinitiativer.

Udstykning: Veje og fællesarealer mellem de enkelte boliggrupper skal udstykkes selvstændigt med henblik på en ensartet vedligeholdelse af arealerne.

Bebyggelsens udformning: Bebyggelsen opføres med et varierende antal etager.

Bebyggelse i områdets syd-vestlige del opføres i 4-6 etager. Ud mod Høje Taastrup Boulevard opføres bebyggelsen som etageboliger i 2-4 etager. Resten af området opføres som rækkehuse eller etageboliger i 1-4 etager. Bebyggelsen skal dog fortrinsvist være 2 etager eller der over for at opfylde intentionerne om en tæt bebyggelse.

For at opnå en moderne boligstandard skal de enkelte boliger have enten have, terrasse, altan eller fransk altan.

Af samme grund må bebyggelsen ikke opføres med adgang via altangange.

For at fremme en god udnyttelse af fælles opholdsarealer må individuelle depotrum m.m. ikke opføres som selvstændige bygninger på terræn.

Bebyggelsens struktur: Bebyggelsen arrangeres i princippet som mindre grupper af huse med hver deres nære friareal.

Mellem de enkelte boliggrupper skal skabes et attraktivt byrum med brede gangstrøg og småpladser.

Centralt i bebyggelsen udlægges en noget større plads med adgang til beboerhuset og mulighed for fælles beboeraktiviteter. Pladsen skal være mindst 2.500 m². Tilstødende vejarealer kan ikke indregnes i pladsen.

Pladser og gangstrøg skal være offentlig tilgængelige og en del af bymiljøet. Der skal være god tilgængelighed også fra nabokvartererne til området som helhed.

Området udformes med fokus på gående og cyklister. Bilfri stier og pladser intern i bebyggelsen skal sikre, at trafikken sker på de bløde trafikanters præmisser.

Bebyggelsens udseende og omfang: Bebyggelsestætheden er fastlagt ved et maksimalt etageareal på 39.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 79 for området som helhed. Ved udstykning af området må ejeren fastlægge den forholdsmæssige byggeret, der tilfalder nye parceller.

Bebyggelsen opføres med varierende antal etager, materialer og arkitektur, så de enkelte delområder får en individuel karakter. Antallet af etager kan variere mellem 1 og 6 etager.

Udvendige flader skal beklædes med holdbare og velpatinerende materialer.

Bygninger kan opføres med flade tage (min. 3 grader).

Parkering: Områdets parkeringsbehov skal dækkes indenfor området. Parkeringskravet fastlægges med udgangspunkt i den nære beliggenhed til Høje Taastrup stationen.

For at give mulighed for gæsteparkering, kan parkeringspladser ikke overdækkes eller reserveres de enkelte lejligheder.

Parkeringsarealer og tilkørselsveje skal generelt placeres i yderområderne for at nedbringe behovet for motoriseret trafik inde i selve bebyggelsen.



Parkeringsanlæg ved Engelholm Allé

Der etableres et fælles tilkørselsområde og parkeringsareal ved tilkørslen fra Halland Boulevard. Området udformes i stil med et tilsvarende ved Engelholm Allé.

Adgang til parkeringspladserne i områdets østlige del skal så vidt muligt ske fra Høje Taastrup Boulevard.

Tilgængelighed for handicappede: Områder skal udformes med hensyntagen til bevægelseshæmmede og svagtseende personer.

Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicapparkeringspladser fordelt i bebyggelsen, tæt ved bebyggelsens adgangsområder.

Friarealer: Området skal sikres et ordentligt udseende. Der må derfor ikke være oplag eller henstilling af effekter udenfor bygningerne og indhegnede gårdspladser. Dette gælder også uindregistrerede biler, campingvogne, både og tilsvarende.

Der skal indrettes områder til storskrald og plads til kilde-sortering af området affald, så bebyggelsen er forberedt på den fremtidige udvikling på affalds/genbrugsområdet.

Opholdsarealer: Der skal udlægges udendørs opholdsarealer til alle området beboere og brugere. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge, støj m.v. og nemt tilgængelige.

Der skal etableres legepladser og boldspilbaner, så vidt muligt med en beliggenhed, så støjgener for beboerne minimeres.

Beplantning: Træer og buske skal overvejende være hjemmehørende, løvfældende arter.

Vejadgang: Lokalplanområdet har vejadgang fra Halland Boulevard og Skjeberg Allé. Det forventes, at der kan åbnes op for tilkørsel fra Høje Taastrup Boulevard og fra Skåne Boulevard.

Bebyggelse i planens delområde 2 og 3 vil være afhængig af tilkørsel fra Høje Taastrup Boulevard.

Så længe Høje Taastrup Boulevard ikke indgår som en del af det øvrige overordnede vejnet, vil der efter godkendelse fra vejmyndigheden kunne etableres adgang til Høje Taastrup Boulevard fra Skjeberg Allé nord om lokalplanområdet.

Den øgede trafik til boligområdet vurderes ikke at give kapacitetsproblemer på tilstødende veje.

Stier: Der skal være nem adgang til at cykle og gå dels intern ti området, dels til de tilstødende byområder og City 2.

Den kommunale sti fra City 2 til gangbroen over Halland Boulevard skal opretholdes, men kan gives et ændret forløb gennem bebyggelsen.

Stien, der i dag løber langs nordsiden af Skåne Boulevard, skal opretholdes, eller have et alternativt forløb langs bebyggelsen,



Den eksisterende sti til City 2

Belysning: Områdets udendørsbelysning skal udformes, så den ikke giver anledning til lysforurening af omgivelserne eller energispild.

Skiltning: Skiltning må kun være informativ. Den skal tilpasses områdets karakter og må ikke virke dominerende eller påtrængende.

Regnvand: Af hensyn til belastningen af kommunens kloaksystem, vil der blive stillet krav om en maksimal fast belægning på 50 % af området.

Der kan evt. etableres permeable belægningspladser og adgangsarealer.

Hvis der viser sig forhold, der gør det hensigtsmæssigt med en større belægningsgrad, vil kommunen kunne dispensere her til. Dispensation kan eventuelt betinges af, at der etableres forsinkelse eller tilbageholdelse af regnvandet.

Fortidsminder: I områdets syd-østlige del findes et jord- og stendige fra udskiftningstiden sidst i 1700-tallet. Diget er ikke fredet, men skal søges bevaret som et landskabsselement.



Lokalplanområdet med det bevaringsværdige dige.

Grundejerforening: Haveboligbebyggelse indenfor området skal tilsluttes en grundejerforening, som skal overtage og vedligeholde fælles friarealer, veje m.m. Planloven giver ikke mulighed for at forlange, at etageboligbebyggelse tilsluttes grundejerforeningen, men det er intentionen, at vedligeholdelse af området som helhed koordineres mellem fremtidige ejere, evt. ved tinglysning af deklarationer.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger på arealer, der tidligere tilhørte gårdene Egeskovgård og Frøggård, der fik deres jorder i 1786 ved udskiftningen af Høje Taastrup landsby efter landboreformen. Skellet mellem de to gårde er fortsat markeret i terrænet af et jord- og stendige. Kroppedal Museum anser diget kulturhistorisk interessant og opfordrer til, at diget bevares og indarbejdes i den kommende bebyggelse.

Området ligger i dag udyrket hen.

Den offentlige sti fra City 2 til Essex Park er anlagt gennem området.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 2270.

Området udlægges til butikker, kontorer, helårsbeboelse, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder.

Der gælder et loft på 42.000 m² til boligformål indenfor rammeområdet som helhed. Af dem indgår de 34.300 m² i nabolokalplanerne. Det vil derfor være nødvendigt med et kommuneplantillæg for at give mulighed for det planlagte byggeri på ca. 37.000 m² bolig indenfor lokalplan 2.17.11.

Der udlægges i rammebestemmelserne en bydelspark på 7.000 m². Aflysning af udlægget til bydelspark forudsætter tillæg til kommuneplanen.

Rammebestemmelserne fastlægger en overordnet øst-vest gående sti, som optages i lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger indenfor det "stationsnære kerneområde", hvor der forudsættes en høj udnyttelsesgrad.

Der udarbejdes tillæg nr. 18 til kommuneplanen. Det nye rammeområde får betegnelsen 2271.

Lokalplaner

Lokalplan 2.17.8: Området er omfattet af lokalplan 2.17.8.

Lokalplan 2.17.8 opdeler området i tre delområder: Et erhvervsområde med mulighed for opførelse af 25.000 m² bruttoetageareal, et område til etageboliger med et bruttoetageareal på 12.500 m² og en bydelspark.

Lokalplan 2.17.8 udlægger desuden vejadgange til området, som ikke bliver omfattet af lokalplan 2.17.11.

Af det i lokalplan 2.17.8 udlagte etageareal vil op til 2.900 m² kunne indrettes til butikker.

Med vedtagelse af lokalplan 2.17.11 vil hele området blive udlagt til boligbebyggelse med tilhørende funktioner, og der vil kun blive mulighed for enkelte små butikker, café o.l.

Etablering af den udlagte bydelspark skulle finansieres af de tilstødende byggerier, og sikres ved bankgarantier. Når bydelsparken udtages af planlægningen, vil der skulle ske en regulering af disse forpligtigelser.

Lokalplan 2.17.8 udlægger byggefelter, der bl.a. skal afgrænse gaderummet mod Høje-Taastrup Boulevard og bydelspladsen, og orientere hovedindgangen til lejlighederne mod boulevarden og bydelspladsen og give mulighed for butikker m.m. i stueetagen.

Med realisering af lokalplan 2.17.11 vil området få en helt anden karakter med en meget mere åben bebyggelse og små lokale pladsdannelser i stedet for en bydelspark.

Lokalplan 2.17.8 fastholder den karakteristiske Høje Taastrup arkitektur med bl.a. murede gule facader og sorte skiffertage med taghældning på mindst 20 grader. Lokalplan 2.17.11 giver mulighed for et mere bredt valg af materialer, farver og bygningsudformning.

Lokalplan 2.17.8 giver mulighed for, at dele af bebyggelsen kan opføres med op til 9 etager. Det højeste byggeri indenfor lokalplan 2.17.11 bliver i 7 etager.

Endelig fastlægger lokalplanen bevaringsbestemmelser for det historiske sten- og jorddige indenfor området.

Med vedtagelse af lokalplan 2.17.11 vil lokalplan 2,17.8 blive afløst for det område, der er omfattet af lokalplan 2.17.11.

Lokalplan 2.17: Området er omfattet af lokalplan 2.17. der er en rammelokalplan for hele anden etape af Høje-Taastrup by vest for City 2.

Lokalplan 2.17 fastlægger bl.a. bydelens vejnet og udlægger fælles parkeringsarealer for de enkelte bydele.

Bebyggelsen i lokalplan 2.17.11 skal have dækket sit parkeringsbehov indenfor eget område. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, at nye parkeringspladser indenfor lokalplanområdet indgår i bydelens fælles parkering, lige som den nye bebyggelse så heller ikke får andel i fælles parkerings-pladser udlagt i naboområderne. Det vil bl.a. gøre vedligeholdelsesforpligtigelserne enklere.

I tilknytning til lokalplan 2.17 er tinglyst deklaration af 15.02.1991, som bl.a. fastlægger en fordelingsnøgle til finansiering af fællesanlæg indenfor området vest for Høje Taastrup Boulevard, og betingelser for overdragelse til grundejerforeningen. Deklarationens bestemmelser vil fortsat være gældende indtil påtaleberettigede parter eventuelt aftaler en aflysning eller ændring af bestemmelserne.

Lokalplan 2.17 har en række bestemmelser om bebyggelsens omfang, struktur, anvendelse og ydre fremtræden. En del af bestemmelserne er allerede aflyst i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 2.17.8.

Lokalplan 2.17.11 aflyser den del af lokalplan 2.17, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Veje udlagt i lokalplan 2.17 og 2.17.8 vil stadig være en forudsætning for vejbetjening af bebyggelsen indenfor lokalplan 2.17.11,

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone med vedtagelse af lokalplan 2.17.11.

Sektorplaner

Varme: Området er udlagt til fjernvarme, og vil blive forsynet af Taastrup Fjernvarme.

Det kan, i overensstemmelse med intentionerne om etablering af et bæredygtigt byggeri, forsynes med ultra-lavtemperatur fjernvarme.

Drikkevand: Området tilsluttes den offentlige vandforsyning.

Bortledning af spildevand og overfladevand: Området skal separatkloakeres jf. vedtaget spildevandsplan.

Der fastlægges en maksimal befæstelsesgrad inklusive bygninger på 50 % af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandssystem.

Alternativ afledning, f.eks. ved nedsivning eller genbrug af gråt spildevand, kan efter kommunens godkendelse tillades i forbindelse med miljømæssigt bæredygtigt byggeri.

Affald: Faciliteter til affald og storskrald skal forberedes på fremtidige krav til sortering og genbrug. Der skal være hensigtsmæssig adgang for renovationsvæsenet.

Skole og børneinstitutioner: Administrationen vurderer på baggrund af befolknings-prognosen, at behovet for skole- og børneinstitutionspladser umiddelbart vil kunne dækkes indenfor eksisterende kapacitet. På længere sigt skal der findes en samlet løsning i forbindelse med den planlagte udbygning af Høje Taastrup C.

Grundvand: Området ligger i lighed med resten af kommunen i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Overordnet set vurderes anvendelse af området til ren boligbebyggelse i stedet for delvist til erhverv, at mindske risikoen for potentiel påvirkning af områdets grundvandsressource med miljøfremmede stoffer.

Det primære grundvandsmagasin ligger i mere end 8 meters

Planloven:

§ 15, stk. 2: I en lokalplan kan der optages bestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller udenfor det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Miljøbeskyttelsesloven:

§ 28, stk. 4: Der er tilslutningspligt for ejendomme til kloaknettet, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

dybde. Lerlaget har en tykkelse på omkring 15 meter.

Klimatilpasning: Der er ikke kendte eller beregnede risikoområder indenfor lokalplanens område.

Naturbeskyttelse

Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området.

Der er ikke observeret beskyttede dyrearter eller noget specielt dyreliv i øvrigt i området.

Nærmeste Natura2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 4 km nord for lokalplanområdet.

Realisering af lokalplanens bygge- og udviklingsmuligheder vil ikke få nogen indvirkning på Natura2000-områder.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. dec. 2015; Ny lov 28/2 2017).

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. § 3, stk. 2.

Planområdet skal benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven.

Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at det ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering i henhold til loven.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 2.17.11.

Begrundelse: Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde, hvor der i forvejen er planlagt med en tæt boligbebyggelse. Det planlagte vil derfor ikke medføre behov for udbygning den overordnede vejstruktur. Områdets miljøpåvirkning vil i øvrigt ikke være større end påvirkningen fra den blandede bolig- og erhvervsbebyggelse, de gældende planer giver mulighed for.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj er formuleret for indikatoren L_{den} som benyttes til støjkortlægning og planlægning. De gælder for års-middelværdien af støjen udendørs i frit felt. Støjgrænse boligområder: L_{den} 58 dB.

Trafik: Området får fra starten tilkørsel fra Halland Boulevard og Skjeberg Allé.

Det forventes at der kan åbnes op for tilkørsel fra Høje Taastrup Boulevard og Skåne Boulevard i forbindelse med en kommende omlægninger af trafikstrukturen i hele byområdet syd for Høje Taastrup station. Det kommende boligområde vil blive indpasset i planerne..

Trafikstøj: Boliger og primære udendørs opholdsarealer må ikke belastes med trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Tidligere udført støjkortlægning viser, at trafikstøj generelt ikke vil være et problem i området.

I området sydlige del, mod Skåne Boulevard og specielt i krydset med Halland Boulevard, må der dog tages højde for, at grænseværdien nogen steder kan blive overskredet.

Der skal i derfor bebyggelsens udformning, og placering af udendørs opholdsarealer tages højde for potentiel belastning med trafikstøj.

Skyggevirksomhed: Private haver og fælles opholdsarealer skal så vidt muligt orienteres, så de ikke forringes af skygge fra bygninger og beplantning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Bekendtgørelse af museumsloven, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006

Fortidsminder: Der er i 1988 og 1989 foretaget omfattende arkæologiske undersøgelser af området.

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Særlig agtpågivenhed skal udvises ved indgreb i jorddiget, der stammer fra udskiftningstiden.

Fund skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- Fastlægge rammerne for en tæt boligbebyggelse nær Høje Taastrup Station.
- Sikre et varieret byområde bestående af forskellige boligtyper og opdelt i mindre boliggrupper med egen identitet.
- Sikre gode, brugbare fælles uderum både for de enkelte boliggrupper og for området som helhed. Her under en central plads.
- Integrere området i Høje Taastrup byen og sikre god tilgængelighed til området og sammenhæng med naboområderne.
- Sikre nem adgang til indkøbsmuligheder og arbejdspladser, bl.a. ved at integrere den eksisterende øst-vest gående offentlige sti gennem området.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: matrikel 4dg og 4dl samt del af 4am og 7000v alle Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Der afgrænses 4 delområder med forskellige bygningsregulerende bestemmelser, samt et parkeringsområde og et fælles friareal.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Området udlægges til:

1. Blandet boligbebyggelse med rækkehuse og etageboligbebyggelse. Helårsbeboelse.
2. Småbutikker og liberale erhverv jf. § 8, pkt. 8.
3. Offentlige formål som børne- og ungdomsinstitutioner til dækning af lokalt behov.
4. Beboerhus, kultur/aktivitetshus og tilsvarende med tilknytning til boligerne.
5. Lokaler til beboerstyrede aktiviteter på nonprofit basis, som klublokaler, byttemarked, hobbyværksted m.m.
6. Der kan indenfor området etableres sendemast til mobiltelefoni efter Byrådets godkendelse.

§ 5. Udstykning

1. Interne fordelingsveje samt fælles parkerings-områder og tilsvarende fælles friarealer skal udstykkes som særskilte matrikler. Bestemmelsen omfatter ikke de halvprivate opholdsarealer i afgrænsede boliggrupper.

§ 6. Veje og stier

1. Lokalplanområdet har vejadgang fra Halland Boulevard og Skjeberg Allé.
2. Lokalplanområdet kan desuden efter vejmyndighedens godkendelse gives vejadgang fra Høje Taastrup Boulevard, og Skåne Boulevard.

3. Delområde 0 udformes som en parkeringsgade med dobbelt vinkelret parkering i midten. De to rækker parkeringsbåse adskilles af en beplantet midterrabat i en bredde på 5 meter. De 2 parallelle vejbaner skal have en bredde på hver 7 meter. Langs områdets sydside etableres et fortov i minimum 3 meters bredde og en cykelsti på minimum 2 meters bredde. Delområde 0 skal integreres med eksisterende parkeringspladser og fortov hørende til området nord for.
4. Langs Skjeberg Allé etableres et fortov i minimum 3 meters bredde og en cykelsti på minimum 2 meters bredde. Fortov og cykelsti kan indgå som en del af den offentlige sti mellem City 2 og Halland Boulevard, når bredden af cykelstien på denne strækning gøres 3 meter bred.
5. Den offentlige sti mellem City 2 og Halland Boulevard skal fastholdes, men kan gives et andet naturligt forløb gennem bebyggelsen uden skarpe sving. Den kan f.eks. føres langs områdets nordlige afgrænsning. Stien skal have en bredde på minimum 6 meter, her af 3 meter gangareal og 3 meter cykelbane. Der skal være minimum 2 meters afstand til bygninger og private arealer. Stiens omgivelser skal gives et grønt præg.
6. Fra krydset mellem Skåne Boulevard og Halland Boulevard til krydset mellem Skåne Boulevard og Høje Taastrup Boulevard anlægges en sti med en bredde på minimum 3 meter. Stien kan være en del af det interne stisystem i den sydlige del af lokalplanområdet.

§ 7. Parkering

Se vejledning om "[Anlæg for parkering og standsning i byer](#)" af 1. oktober 2011.

1. Der udlægges og anlægges parkering svarende til:
 - Boliger: 1 p-plads pr. bolig under 120 m² og 2 p-pladser pr. bolig over 120 m².
 - Anden anvendelse: 1. p-plads pr. 50 m².
2. Parallelle parkeringspladser anlægges med en bredde på 2,5 meter og en længde på 5 meter samt plads til udbakning på minimum 7 meter.
3. Parkeringspladserne skal forberedes for ladestandere til elbiler.
4. Der skal indrettes 4 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5,0 m) og 4 handicapparkeringspladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m) i overensstemmelse med retningslinjer fra [Statens byggeforskningsinstitut](#). Pladserne skal placeres spredt i tilknytning til adgangsarealerne til de enkelte delområder.
5. Der skal etableres cykelparkeringspladser:
 - Boliger: 4 pladser pr. bolig
 - Andet: 1 plads pr. 30 m²
 Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til de enkelte boliggrupper. ¾ af pladserne skal være overdækkede eller i cykelkælder.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Der kan opføres i alt 39.000 m² bruttoetageareal indenfor området. Her af 37.000 m² til helårsbeboelse.
2. Indenfor delområde 1 kan opføres i alt 35 rækkehuse med en etagehøjde på 1-3 etager.
3. Indenfor delområde 2 kan opføres i alt 96 etageboliger med en etagehøjde på 2-4 etager.
4. Indenfor delområde 3 kan opføres i alt 65 rækkehuse med en etagehøjde på 1-3 etager.

5. Indenfor delområde 4 kan opføres i alt 135 etageboliger med en etagehøjde på 4- 6 etager.
6. Der kan opføres op til 750 m² butikker, caféer o.l. De enkelte butikker m.m. må højst have et bruttoareal på 150 m², caféer dog 200 m². Butikker m.m. skal fortrinsvist placeres i forbindelse med den centrale plads og delområde 0.
7. Der må opføres op til 500 m² beboerhus og aktivitetslokaler m.v. Et beboerhus på mindst 300 m² skal opføres i forbindelse med bebyggelse af delområde 2.
8. Boligerne skal i princippet opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter, således at der bliver god passage og små pladسدannelser mellem de enkelte boliggrupper. Boliggruppernes placering kan ændres i forbindelse med den endelige projektering, når dette princip opretholdes.
9. Bebyggelsen skal overvejende opføres i flere etager i princippet således, at de på kortbilag 4 viste etagehøjder overholdes.
10. En etage må højst have en højde på 3,0 meter.
11. Bygninger langs Skjeberg Allé og Høje-Tåstrup Boulevard skal vende front mod disse gader, og bl.a. have hovedindgangsdør her fra.
12. Mindre tekniske installationer som elevatorskakte og ventilationsanlæg kan være op til en meter højere end skæring mellem facade og tagflade. Installationernes sider skal behandles som facadeelementer eller afskærmes.
13. Pulterrum/depotrum til etageboliger skal integreres i den pågældende beboelsebygning, evt. som supplementrum. Individuelle depotrum må således ikke etableres i selvstændige bygninger eller skure på terræn.
14. Overdækket fælles cykelparkering kan etableres i selvstændig konstruktion på fællesarealer.
15. Til hvert rækkehus kan opføres et skur på 6 m². Skuret skal opføres på egen grund indenfor de viste byggefeltter.
16. Der må ikke opføres udestuer.
17. Der kan til rækkehuse etableres overdækkede terrasser på højst 10 m². Overdækningen må højst være 4 meter bred. Terrasserne må kun være lukkede i nabo skel. Der kan ikke etableres overdækkede terrasser til etageboliger.

Det er en forudsætning for overdækning af terrasser, at bygningsreglementets bestemmelser overholdes:

Eksempelsamling om brand-sikring af byggeri 2012 2. rev., kap. 7.4:

Placeringen af karnapper, udestuer og lignende må ikke hindre redningsberedskabets mulighed for adgang til redningsåbningerne. Dette er f.eks. opfyldt, hvis det er muligt at nå redningsåbninger, der ligger over karnapper, udestuer og lignende med en brandstige eller ved, at taget over karnapper, udestuer og lignende udføres trædefast.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

Det på ejendommen matrikel nr. 4 dl Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup beliggende sten- og jorddige skal bevares og indgå i bebyggelsens friareal som et landskabelement.

Dele af diget kan gennembrydes eller fjernes, hvor det er nødvendigt for en hensigtsmæssig bebyggelse. Kommunen skal godkende alle indgreb i diget.

§ 10. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Facader skal udføres i eller dækkes af robuste, velpatinerende materialer. Der kan ikke benyttes lette fiberplader, krydsfiner, kunststofmaterialer o.l.
2. Facaderne skal fremstå i matte sorte, røde, gule, brune eller grå nuancer, med struktureret overflade.

3. Tage kan i princippet udføres som flade tage men skal have en hældning på mindst 1:40. Øverste etage kan evt. udføres som mansard.
4. Tage skal beklædes med ikke glaserede tegltagsten, plane skiffer, metalplader med stående fals, tagpap uden listedækning eller grønt tag (sedum).
5. Der kan isættes kviste eller ovenlysvinduer i taget.
6. Der kan monteres solceller på tag, når disse tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og geometri. Solceller, der er synlige fra terræn, skal have samme farve som tagbelægningen og må ikke have synlig indramning.
7. Døre og vinduesrammer udføres i træ eller metal.
8. Facadepartier, f.eks. trappeopgang, kan opføres i glas.
9. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller andet metal.
10. Bebyggelsens udformning og materialer må ikke give anledning til generende refleksioner til omgivelserne.
11. Etageboliger skal udformes med altaner, terrasser eller franske altaner til alle lejligheder. Altaner, terrasser m.v. skal have brystninger udført i materialer, der harmonerer med facaden.
12. Adgangstrapper skal integreres i bygningen. Byggeriet må ikke opføres som altangangsbyggeri.
13. Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, aftræk m.v. skal integreres i bygningen eller afskærmes mod omgivelserne.
14. Private Tv-antennor og paraboler må ikke opsættes på facader eller altaner, men skal opsættes på tag eller for rækkehuse på terræn.
15. Småbygninger som redskabsskure, affaldsrum, cykelskure m.v. skal beklædes med brædder eller metalplader. Tage skal dækkes med tagpap eller samme tagmateriale som hovedhuset.

§ 11. Skiltning

Der må ikke i lokalplanområdet opsættes reklameskilte.

Boligbebyggelse:

Der må ikke skiltes i boligbebyggelsen ud over almindeligt navneskilt eventuelt med profession og henvisningsskilt.

Butikker m.m.:

1. Skilte skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen, og vil blive vurderet med udgangspunkt i kommunens [skiltevejledning](#) fra juli 1996.
2. Skiltning må kun indeholde navnet på butik og indehaver samt logo.
3. Skilte skal placeres på egen facade enten direkte på facaden eller som udhængsskilt. Skilte skal i omfang og udformning tilpasses facadernes fagopdeling, vinduer og arkitektoniske elementer. Skiltningen må ikke få karakter af facadebeklædning.
4. Skilte må kun være indirekte belyst eller med lys i de enkelte bogstaver. Der kan opsættes neonskilte.
5. Der må ikke opstilles klapskilte, beachflag og lignende.
6. Henvisningsskilte ved vejadgang skal være i overensstemmelse med kommunens skiltemanual.

*Administrationsgrundlag:
[Facade og skiltevejledning](#) for
Høje-Taastrup Kommune af juli
1996.*

§ 12. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

1. Højest 50 % af arealet indenfor den enkelte ejendom må være bebygget eller befæstet med vandafvisende belægning. Bestemmelsen kan dog fraviges, hvis der etableres anlæg til regnvandsforsinkelse.
2. Fælles opholdsarealer udføres som mindre pladsdannelser fordelt mellem de enkelte boliggrupper samt en større bydelsplads på minimum 2.500 m² centralt i bebyggelsen. I princippet som vist på kortbilag 3.
3. De enkelte rækkehuse og etagehuse placeres i mindre grupperinger omkring et fælles halvprivat opholdsareal.
4. Der skal anlægges velbeliggende ude-opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet til etageboliger og 80 % af etagearealet til rækkehuse. Private terrasser og altaner kan medregnes til opholdsarealerne. Fælles opholdsarealer kan forholdsmæssigt indgå i beregningen af ude opholdsarealer til de enkelte boliger jf. Bygningsreglements bestemmelser.
5. Der etableres legepladser og streetballbaner i princippet som vist på kortbilag 3. Indenfor delområde 0 kan opføres et boldbur.
6. Mindre bygninger (redskabsskur, cykeloverdækning, pergola o.l. med tilknytning til områdets funktioner) kan opføres indenfor friarealer og opholdsarealer.
7. Området skal udformes, så der gives gode adgangsforhold til personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede.
8. Adgangsområder skal udformes med belægninger og hældninger, der tillader kørsel med kørestol, og som giver synshæmmede mulighed for at orientere sig. Der må ikke være forhindringer eller fremspring, der udgør en fare for svagtseende.
9. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles campingvogne og uindregistrerede køretøjer m.m. indenfor lokalplanområdet.
10. Der må ikke etableres overdækkede bilparkeringspladser eller carporte indenfor området.
11. Mod veje og fællesarealer må kun hegnes med levende hegn i en højde af maks. 1.2 meter.
12. Faste hegn må ikke være højere end 1.80 meter.
13. Storskraldspladser og lignende skal dog hegnes og afskærmses, så de ikke er synlige fra omgivelserne.
14. Der må ikke uden kommunens godkendelse terrænreguleres mere end plus/minus 1 meter.
15. Friarealer uden fast belægning skal beplantes med græs eller anden bundbeplantning.
16. Træer og buske skal fortrinsvist være løvfældende arter. Eksisterende træer skal søges bevaret, hvor de kan indgå i udformningen bebyggelsens friarealer, her under det bevaringsværdige dige.
17. Veje, stier og andre ubebyggede arealer må kun belyses med fritstående nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m.

SBI-anvisninger [Tilgængeligt byggeri](#)

§ 13. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning.
2. Ledninger skal nedgraves og fortrinsvist placeres i befæstede arealer. Ved krydsninger af beplantede

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affalds-regulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 14. Afskærmningsforanstaltninger

- arealer skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beplantningen.
3. Der kan indenfor lokalplanområdet placeres tekniske anlæg, bl.a. transformerstation til områdets fælles forsyning. Anlæggene skal nedgraves eller i udtryk og materialer tilpasses den øvrige bebyggelse. Synlige flader på transformatorstationer skal udføres i samme materialer som omkringliggende bebyggelse, og må ikke gives en større højde en 2,5 meter.

1. Der kan indenfor området etableres de nødvendige foranstaltninger til nedbringelse af støj fra omgivende veje til Miljøstyrelsens grænseværdier.
2. Afskærmninger må ikke fremstå som indre barrierer i området.
3. Afskærmninger skal ved deres omfang, udformning og eventuelle beplantning tilpasses områdets karakter af boligområde.

§ 15. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før:

1. Der er anlagt parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med § 7.
2. Det i § 8 pkt. 7 nævnte beboerhus er etableret.
3. De i § 12 nævnte opholds- og aktivitetsarealer, legepladser m.m. er etableret.
4. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 13, pkt. 1 nævnte tekniske anlæg.

§ 16. Grundejerforening

1. Ejere af tæt lav bebyggelse indenfor lokals delområde 1 og 3 skal oprette og indtræde i en grundejerforening, når kommunen forlanger det.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesveje, fælles friarealer og beplantning, pladser og parkeringsanlæg samt beplantningsbælter og andre fællesanlæg indenfor lokalplanområdet i samarbejde med ejere af den øvrige bebyggelse.
3. Kommunen kan forlange at grundejerforeningen sammenlægges med nabogrundejerforeninger.

§ 17. Servitutter

Grundejer foranlediger ugyldige og forældede servitutter afløst fra ejendommene.

1. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.
2. Servitutter, der kan få indflydelse på udvikling af området:
 - Servitut af 15. februar 1991 lyst på matriklerne 4 am, 4 dh og 4 dl Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup om fordeling af anlægsudgifter, overdragelse til grundejerforening og parkeringskrav.
 - Servitut af 15. februar 1991 lyst på matriklerne 4 am, 4 dh og 4 dl Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup om bro over Halland Boulevard.
 - Servitut af 13. november 1991 lyst på matriklerne 4 am, 4 dh og 4 dl Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup om grundejerforeningsvedtægter for Grundejerforeningen Høje-Taastrup, Etape II, Vest.

§ 18. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 2.17 vedtaget den 20. september 1988 og lokalplan 2.17.8 vedtaget den 11. august 1972 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 2.17.11.

§ 19. Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra de bestemmelser i lokalplanen, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Anvendelsesbestemmelser betragtes generelt som principielle. Dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan derfor kun meddeles i meget begrænset omfang.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en vurdering af, om der i den konkrete sag er forhold, der taler for en afvigelse fra de generelle bestemmelser.

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).

Vedtagelsespåtegning

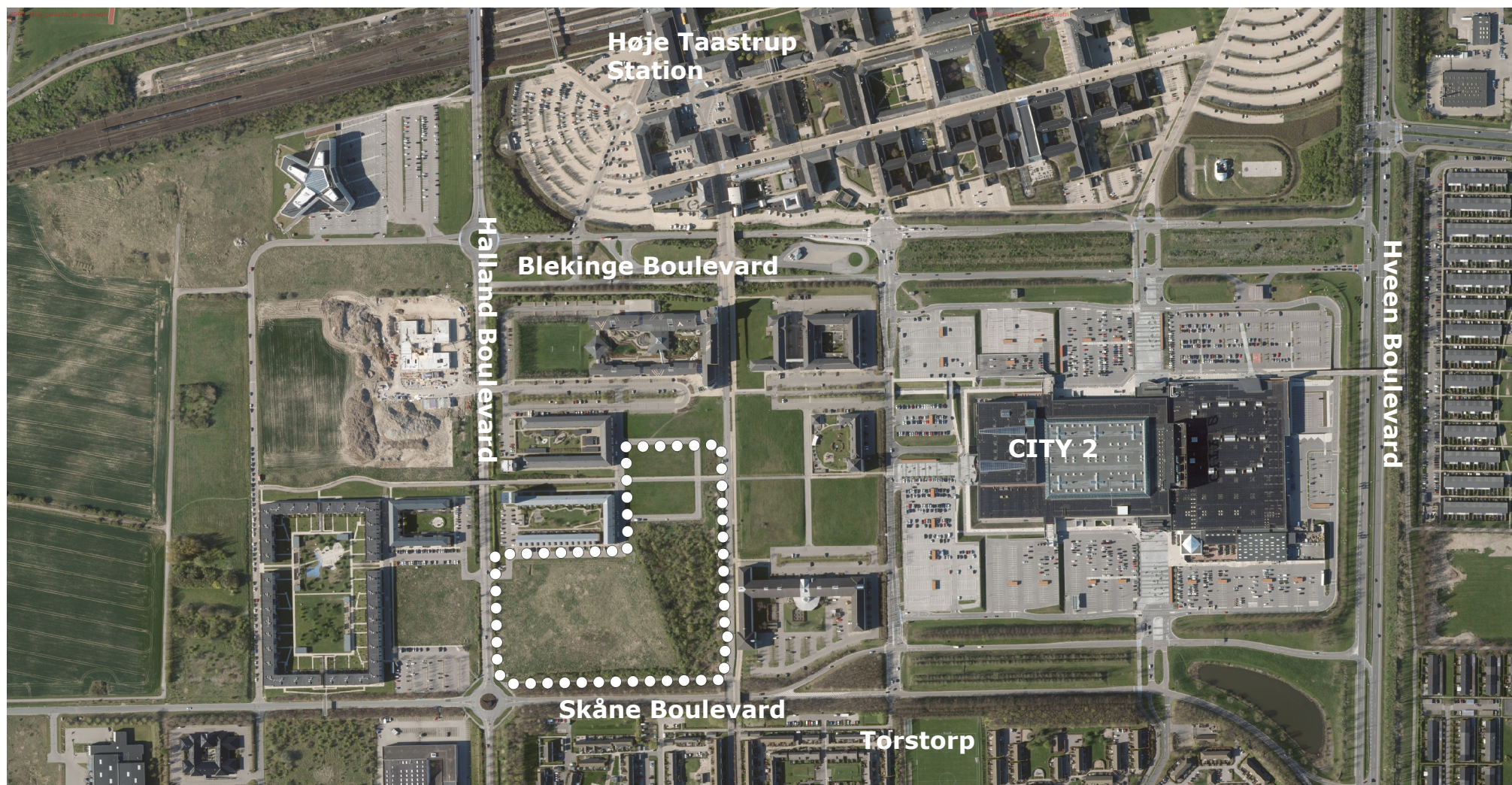
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 2.17.11. (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015 med senere ændringer)

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 29. august 2017

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



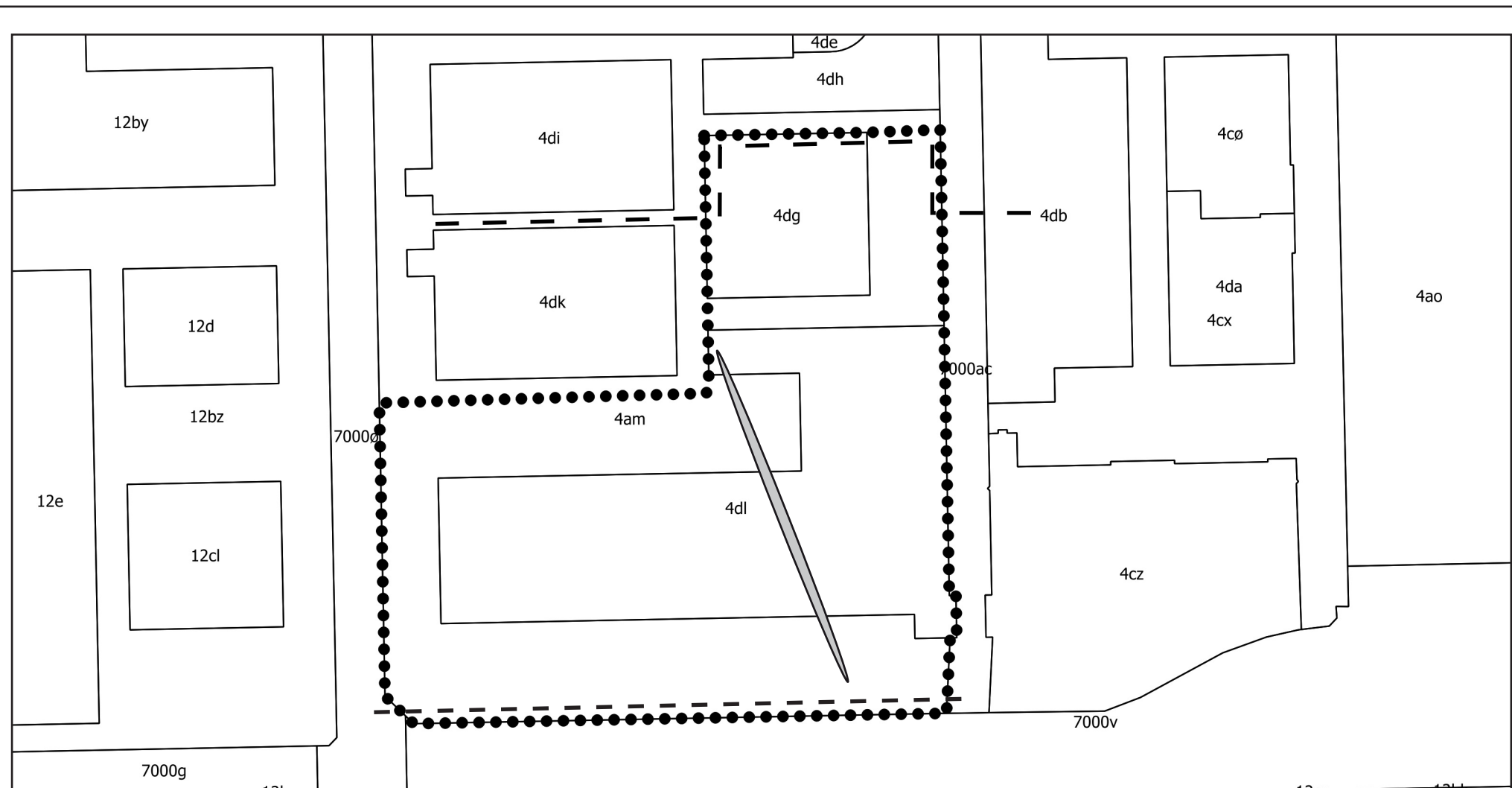
..... Lokalplangrænse

Bilag 1: Oversigtskort

Høje Taastrup

SAG: 16/26947

Dato: 20-01-2017



Lokalplangrænse



Stiforløb



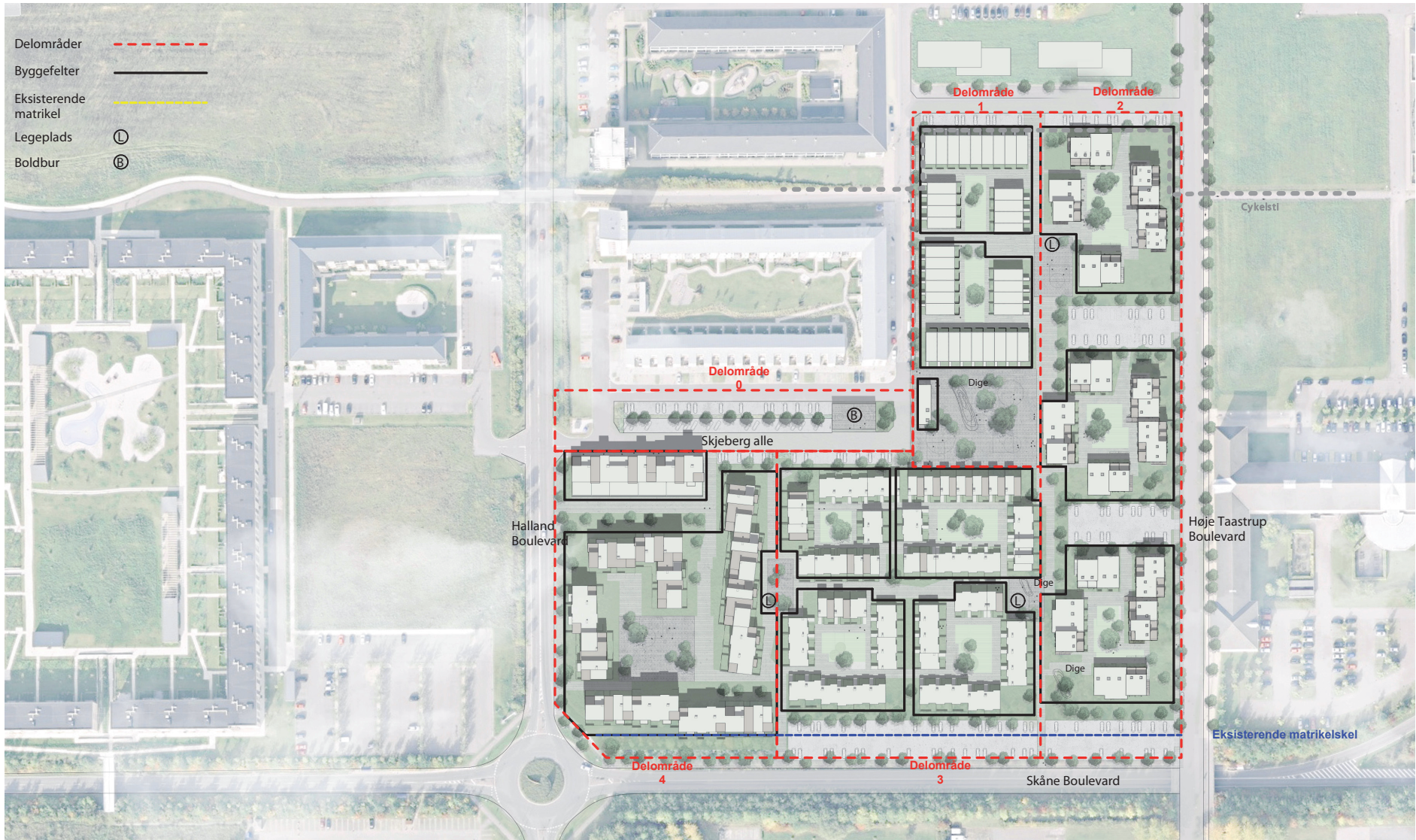
Beskyttet sten- og jorddige

Bilag 2: Matrikelplan

Høje Taastrup By, Høje Taastrup

SAG: 16/26947

Dato: 20-01-2017



Bilag 3: Byggefelter

SAG: 16/26947

Høje Taastrup

Dato: 20-01-2017



Bilag 4: Bebyggelse set fra syd øst

Høje Taastrup

SAG: 16/26947

Dato: 20-01-2017

**Lokalplan
for Høje-Taastrup Kommune**

Udarbejdet af: Teknik- og miljøcenteret
Høje-Taastrup Kommune, Byrådscentret
Bygaden 2
2630 Taastrup

