



år: 2018

Lokalplan 2.19.12

Eigtved Alle
Høje Taastrup



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan	1
Redegørelse lokalplan 2.19.12	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Miljøvurdering af planer og programmer	7
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik.....	8
Tilladelser fra andre myndigheder	9
 Lokalplanens bestemmelser	 10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Zonestatus	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Udstykning	10
§ 6. Veje og stier.....	10
§ 7. Parkering	10
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning.....	11
§ 10. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	12
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	13
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 13. Servitutter	13
§ 18. Ophævelse af lokalplaner	13
§ 19. Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsepåtegning	14
 Bilag:	
Bilag 1: Oversigtskort	
Bilag 2: Matrikelplan med byggefelter	
Bilag 3: Situationsplan	
Bilag 4: Facadeeksempel	
Bilag 5: Skyggediagrammer	

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

Redegørelse lokalplan 2.19.12

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.

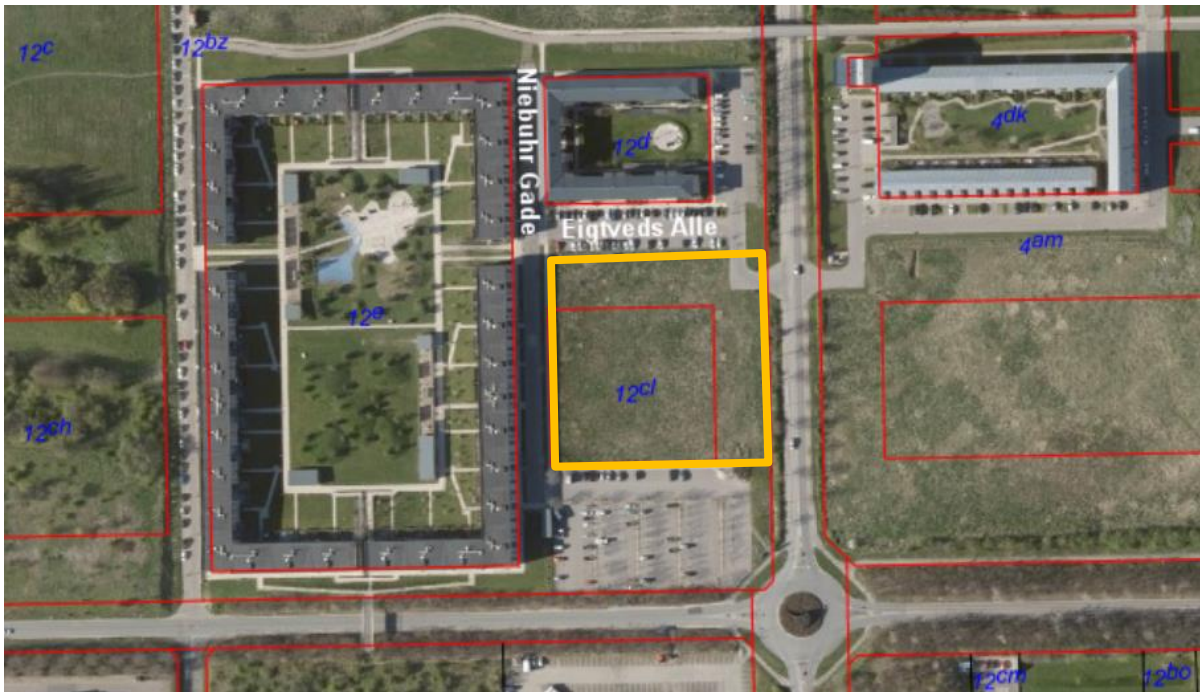
En lokalplan skal efter planlovens bestemmelserne annonceres og fremlægges som forslag i 2-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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 pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.19.12 omfatter et område på ca. 8.000 m², afgrænset af Halland Boulevard, Niebuhr Gade og Eigtveds Allé.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i en bebyggelsesplan udarbejdet på foranledning af områdets ejer.

Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for en attraktiv etageboligbebyggelse tæt på Høje Taastrup Station.

Det er hensigten at bebyggelsen skal åbne sig mod de omgivende bolig boligkvarterer samtidig med, at der skabes gode fælles opholdsarealer for beboerne.

Lokalplanens indhold

Anvendelse: Området anvendes til helårsbeboelse; etageboligbebyggelse.

Der skal desuden kunne indpasses diverse aktivitetstilbud til beboerne; beboerhus, børneinstitution og lignende.

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

Bebyggelsens omfang: Bebyggemuligheden er fastlagt ved et maksimalt boligareal på 5.800 m² svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 72 for lokalplanområdet som helhed. Der kan desuden opføres et fælles beboerhus og småbygninger og halvtag i forbindelse med fælles opholdsarealer.

Nye boliger: Der kan opføres op til 64 boliger i området.

Bebyggelsens karakter: Området ligger tæt på Høje Taastrup Station og bymidte. Bebyggelsen skal derfor have et bymæssigt præg og indgå som et integreret kvarter i byen.

Bebyggelsens udformning: Bebyggelsen opføres som selvstændige boligstokke.

Boligstokkene opføres i 3-4 etager, hvor de laveste bygninger af hensyn til skyggeforholdene i gårdrummet og i nabobebyggelsen placeres mod syd og vest.

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

Af samme grund må bebyggelsen ikke opføres med adgang til de enkelte lejligheder via altangange.

For bedst mulig udnyttelse af de fælles opholdsarealer må individuelle depotrum m.m. ikke opføres som selvstændige bygninger på terræn.

Beboerhuset kan opføres indenfor de fælles opholds-arealer, enten centralt i bebyggelsen eller nord for bebyggelsen.

Bebyggelsens udseende: Bebyggelsen opføres med murede teglfacader i gule nuancer for at matche den omkringliggende boligbebyggelse.

Udvendige flader og facadeelementer skal i øvrigt udføres i holdbare og velpatinerende materialer.

Bygninger opføres med flade tage eller symmetriske tage med en hældning på højst 35 grader.



Visualisering fra syd

Udstykning: Det er hensigten, at hele lokalplanområdet sammatrikuleres til en matrikel. Det skal dog være muligt at overdrage f.eks. vejarealer til en grundejerforening.

Parkering: Der anlægges én p-plads pr. bolig. Parkeringskravet er fastlagt med udgangspunkt i den nære beliggenhed til Høje Taastrup stationen.

For at bevare områdets åbne "udtryk" må parkeringspladser ikke overdækkes.

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 adgangsområderne.

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

Der skal indrettes faciliteter til storskrald og kildesortering af områdets affald, så bebyggelsen er forberedt på den fremtidige udvikling på affalds/genbrugsområdet.

Opholdsarealer: Der skal udlægges udendørs opholdsarealer til områdets beboere og brugere. Opholdsarealerne skal være velbeliggende i forhold til sol/skygge, trafikstøj m.v.

De fælles opholdsarealer indrettes med faciliteter som legeplads, boldbane, beboerhus m.v., så vidt muligt med en beliggenhed, så støjgener for beboerne minimeres.



Visualisering gårdrum

Beplantning: Træer og buske skal overvejende være hjemmehørende, løvfældende arter. Det tilsigtes at få variation i beplantningen, bl.a. planter, der blomstrer på forskellige årstider og planter med spiselige frugter/bær.

Træernes placering skal indtænkes i forhold til sol/skygge i forhold til lejlighederne. Det er desuden vigtigt, at der etableres de rette jordbundsforhold, og at der er nok areal til, at træerne kan trives.

Cykelskure og lignende skal forberedes for klatreplanter, og der vil være mulighed for grønne tage.

Vejadgang: Lokalplanområdet har vejadgang fra Halland Boulevard fælles med bebyggelserne mod nord og vest.

Belysning: Områdets udendørsbelysning må ikke give anledning til lysforurening af omgivelserne eller energispild.

Befæstede arealer: Af hensyn til belastningen af kommunens spildevandssystem, vil der blive stillet krav om maksimalt 50 % fast belægning på af området.

Der kan evt. på pladser og adgangsarealer etableres vandgennemtrængelige belægninger så som mindre fliser m.v.

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.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger på et areal, der tidligere tilhørte gården, Frøgård, der fik sine jorder i 1786 ved udskiftningen af Høje Taastrup landsby efter landboreformen.

Området ligger i dag som en udyrket byggegrund.



Lokalplanområdet set fra Halland Boulevard

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Lokalplan 2.19.12 ligger indenfor rammeområde 2260 i kommuneplanen. Området udlægges i rammebestemmelserne til blandet bolig, erhverv, detailhandel og offentlige formål.

Ramme 2260 fastlægger et maksimum på 3 etager og et maksimalt boligareal på 22.100 m² for rammeområdet som helhed. Denne boligkvote er allerede udmøntet i de tilstødende lokalplaner, 2.19.5 og 2.19.6.

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

Der udarbejdes tillæg nr. 28 til kommuneplanen med samme afgrænsning som lokalplanen. Det nye rammeområde får betegnelsen 2262.

Det nye rammeområde muliggør byggeri i 3-4 etager og et boligareal på op til 6.000 m². Opholdsarealkravet reduceres fra 100% til 65% for at muliggøre en tættere bebyggelse.

Lokalplaner

Lokalplan 2.19, 2.19.4 og 2.19.5

Lokalplan 2.19.12 ligger indenfor to rammelokalplaner, 2.19 og 2.19.4, der omfatter hele Høje Taastrup planens etape 3.

Lokalplan 2.19 udlægger 2.19.12's område til "kontor og administration" med en byggemulighed på 5000 m². Den fastlægger desuden generelle bestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning samt områdets infrastruktur og de enkelte delområders andel i fællesparkering m.v.

Lokalplan 2.19.4 har ikke specifikke bestemmelser for det aktuelle planområde, men er et supplement til lokalplan 2.19.

Med vedtagelse af lokalplan 2.19.12 ændres anvendelsen fra erhverv til bolig. Byggemuligheden forøges fra 5.000 m² til 5.800 m² eksklusivt beboerhus m.m.

Veje, udlagt i lokalplan 2.19 og 2.19.4, vil stadig være en forudsætning for vejbetjening af bebyggelsen indenfor lokalplan 2.19.12.

Lokalplan 2.19.5 overlapper den nordlige del af lokalplan 2.19.12. Arealet er i lokalplan 2.19.5 udlagt til parkeringsgade. I lokalplan 2.19.12 reduceres antallet af parkeringspladser til fordel for fælles friarealer. Kravet om 1 parkeringsplads pr. bolig opretholdes.

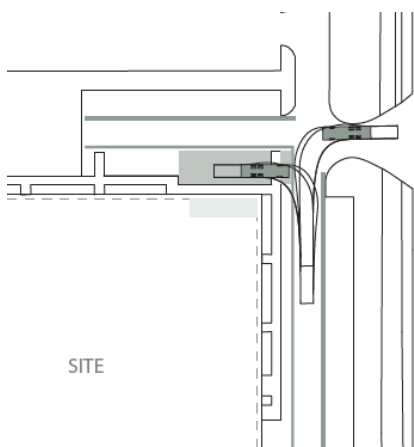
Med vedtagelse af lokalplan 2.19.12 vil lokalplan 2.19, 2.19.4 og 2.19.5 blive aflyst for det område, der er omfattet af lokalplan 2.19.12.

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.



Nedgravet affaldsløsning

Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer. LBK nr. 448 af 10/05/2017:

Kommunen skal foretage en miljøvurdering af lokalplaner, kommuneplaner og kommuneplantillæg, der fastlægger rammer for anlæg, der enten:

Er anført i bilag 1 eller 2 til loven (§ 8, stk.1, nr. 1).

Kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (§ 8, stk.1, nr. 2)

Vurderes at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet. (§ 8, stk. 1, nr. 3)

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone med vedtagelse af lokalplan 2.19.12.

Sektorplaner

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

Bebyggelsen 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.

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

Der vil blive af hensyn til kapaciteten i kommunens spildevandstekniske anlæg blive bestemmelser om håndtering af overfladevand i lokalplanen jf. kommunens spildevandsplan.

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 børneinstitutioner 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.

Deklarationer

Mod områdets vestlige og sydlige afgrænsning er fremført en nedgravet kloakledning, omfattet af et deklarationsbælte.

Byrådet skal i henhold til Miljøvurderingsloven træffe afgørelse om, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

Byrådets afgørelse træffes med baggrund i en miljøscreening, hvor der redegøres for planens konsekvenser og forholdet til lovens præmisser.

Planområdet skal benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 1 eller 2 til miljøvurderingsloven.

Lokalplan og kommuneplantillæg påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, der kan få væsentlig indflydelse på miljøet jævnfør lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af planen. Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for eller krav om en miljøvurdering i henhold til loven.

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 af den overordnede infrastruktur.

Områdets miljøpåvirkning vil desuden ikke være større end påvirkningen fra den erhvervsbebyggelse, de gældende planer giver mulighed for.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 2.19.12.

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

De omgivende veje er dimensionerede til den øgede trafik.

Trafikstøj

Boliger og primære udendørs opholdsarealer må ikke belastes med trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

Der er foretaget støjberegninger, der viser, at størstedelen af områdets opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj over grænseværdierne for boligbyggeri.



Eigtveds Allé, støjdbredelseskort 1,5 meter over terræn.

Virksomheder

Nærmeste erhvervsområde med produktionsvirksomhed, er erhvervsområdet syd for Erik Husfeldts Vej. Der vil her kunne etablere sig virksomheder op til miljøklasse 4-5. Området ligger mere end 250 meter fra lokalplanområdet, og således mere end de 150 meter, der er angivet som afstandskrav i Miljøstyrelsens vejledning, Håndbog om Miljø og Planlægning.

Den nye boligbebyggelse vil således heller ikke indebære skærpede miljøkrav til nuværende eller kommende virksomheder i erhvervsområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i lighed med resten af kommunen i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse til bolig indebærer, i forhold til tidligere anvendelsesbestemmelser til erhverv, en mindre risikoen for potentiel påvirkning af områdets grundvandsressource med miljøfremmede stoffer, jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

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

Det primære grundvandsmagasin ligger i mere end 8 meters dybde. Lerlaget har en tykkelse på omkring 15 meter.

Bek. 1383 af 26/11 2016 om administration af planloven:

§ 7. Ved administration af de i § 5 nævnte bestemmelser kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan

1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller

2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Stk. 2. Planforslag efter lov om planlægning kan ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen har virkninger som nævnt i stk. 1.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Klimatilpasning

Der er ikke kendte eller beregnede risikoområder for oversvømmelse indenfor lokalplanens område.

Naturbeskyttelse

Der er ikke beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor området.

Der er ikke observeret beskyttede arter, herunder bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af området. Der er heller ikke vandhuller eller ældre træbevoksninger, der kunne give mulighed for padder eller flagermus. Det er Høje-Taastrup kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkninger af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000 område er Sengeløse/Vasby Mose, der ligger ca. 4,5 km nord for området. På baggrund af den store afstand fra lokalplanområdet til Natura 2000-området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen og projekter, der udføres med baggrund i lokalplanen, ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Fortidsminder

Området er registreret som "fortidsminde kulturarvsareal". Der vil i området være stor sandsynlighed for arkæologiske spor. Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

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

Kroppedal Museum har begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Museet anbefaler som faglig ansvarlig institution, at der udføres en arkæologisk undersøgelse i god tid, før anlægsarbejder påbegyndes. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst i op til ét år.

Udgiften til en større forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26 stk. 2."

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. marts 2018 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 etageboligbebyggelse i det stationsnære kerneområde i Høje Taastrup by.
- Sikre gode, brugbare fælles uderum for beboerne.
- Integrere området i Høje Taastrup byen, og sikre god tilgængelighed til området og sammenhæng med naboområderne.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: matrikel 12cl og del af 12bz begge Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup. Samt grunde der udstykkes her fra efter 14. februar 2018.

§ 3. Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f.eks. 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 må kun benyttes til helårsbeboelse:

1. Etageboligbebyggelse.
2. Beboerhus; kultur/aktivitetshus og tilsvarende med tilknytning til områdets beboere.
3. Offentlige formål, børneinstitution.
4. Der kan indenfor området etableres sendemast til mobiltelefoni efter Byrådets godkendelse.

§ 5. Udstykning

1. Interne adgangs- og fordelingsveje samt parkeringsområder kan udstykkes som særskilte matrikler.
2. Området kan ikke i øvrigt udstykkes.

§ 6. Veje og stier

Vejprojekt skal godkendes af vejmyndigheden.

1. Lokalplanområdet har vejadgang fra Halland Boulevard via Eigtveds Alle.
2. Vejbaner skal udlægges i en bredde på minimum syv meter.
3. Tilkørselsvejen fra Halland Boulevard skal have en vejbane på mindst 8 meter og en sti/cykelsti på den sydlige side på min. 3 meter i forlængelse af de interne stier.
4. Fortove/stier langs bebyggelsens facader skal minimum have er gangareal på 2,5 meter.

§ 7. Parkering

1. Der udlægges og anlægges parkering svarende til: 1 p-plads pr. bolig.
2. Parkeringspladser vinkelret på vej anlægges med en bredde på 2,5 meter og en længde på 5 meter samt plads til udbakning på minimum 7 meter.

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

3. Der skal indrettes 2 handicapparkeringspladser til almindelige biler (3,5 x 5,0 m) og 2 handicapparkeringspladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m) i overensstemmelse med retningslinjer fra SBI-Anvisning 216. Pladserne skal placeres spredt i området i tilknytning til bebyggelsens adgangsarealer.
4. Der skal etableres cykelparkering: Minimum 3 cykelpladser pr. bolig. Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til de enkelte boliggrupper. $\frac{3}{4}$ af pladserne skal være overdækkede eller i cykelkælder.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Der må i lokalplanområdet kun opføres op til 64 boliger med et samlet bruttoetageareal på op til 5.800 m², eksklusive beboerhus, cykeloverdækninger, redskabsskure m.v.
2. Der kan desuden opføres et beboerhus i en etage med et etageareal på omkring 100 m².
3. Boligerne må kun opføres som boligstokke tilnærmelsesvis indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
4. Bebyggelsen må kun opføres i 3-4 etager, idet de 4 etagers boligstokke skal placeres mod nord og øst, og de 3 etagers boligstokke placeres mod syd og vest jf. kortbilag 3.
5. En treetagers bygning må højst have en facadehøjde på 10 meter. En fireetagers bygning må højst have en facadehøjde på 13 meter.
6. Bygninger skal have hovedindgang mod nord og øst.
7. Mindre tekniske installationer som elevatorskakte og ventilationsanlæg kan være op til en meter højere end skæring mellem facade og tagflade. Hvis installationerne placeres mindst 2 meter væk fra facaden, kan de have en højde på op til 2.2 meter over niveauet for skæring mellem facade og tagflade. Installationernes sider skal behandles som facadeelementer eller afskærmes.
8. Pulterrum/depotrum til lejlighederne skal integreres i beboelsesbygningerne, evt. som supplementsrum. Individuelle depotrum må således ikke etableres i selvstændige bygninger eller skure på terræn.
9. Overdækket fælles cykelparkering kan etableres i selvstændig konstruktion på friarealerne.
10. Der må ikke opføres udestuer.
11. Der må ikke etableres overdækkede terrasser, men sammenklappelige baldakiner er tilladt.

§ 9. Bebyggelsens udseende og udformning

1. Facader må kun fremstå som murede med teglsten i gule nuancer. Der kan ikke benyttes lette fiberplader, krydsfiner, kunststofmaterialer o.l.
2. Tage skal udføres som saddeltage med hældning på højst 35 grader eller som flade tage med en hældning mellem 1:40 og 1:20.
3. Tage må kun beklædes med tegltagesten, plane skiffer, metalplader med stående fals, tagpap uden listedækning eller grønt tag (sedum). Der må ikke benyttes glaserede eller ædel-engoberede tagmaterialer.
4. Der må ikke anvendes reflekterende facadematerialer, undtagen glas.
5. Udvendige døre og vinduesrammer udføres i træ eller metal. Adgangsdøre skal udføres med vinduesparti.

6. Facadepartier, f.eks. trappeopgang, kan opføres i glas.
7. Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller andet metal.
8. Etageboliger skal udformes med altaner, terrasser eller franske altaner til alle lejligheder. Altaner, terrasser m.v. skal have brystninger udført med ståltremmer eller armerede glasplader.
9. Adgangstrapper skal integreres i bygningen. Byggeriet må ikke opføres som altangangsbyggeri.
10. Der kan monteres solpaneler på tagene, når de:
 - Har samme farve som tagbelægning, der er synlige fra terræn.
 - Ikke har synlig indramning.
 - Har en lysrefleksionsværdi på højst 7% jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

På sadeltage skal solpaneler integreres i tagfladen.
På flade tage (2-5 grader) kan solpanelerne monteres på stativ med en maksimal hældning på 45 grader.
11. Private Tv-antennor og paraboler må ikke opsættes på facader og altaner.
12. Småbygninger som redskabsskure, affaldsrum, cykelskure m.v. skal beklædes med brædder eller metalplader. Tage skal dækkes med tagpap eller samme tagmateriale som hovedhuset.

§ 10. Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

1. Der skal etableres opholdsarealer på terræn på mindst 65 % af bruttoetagearealet.
2. Centralt i bebyggelsen skal anlægges et fællesareal med legeområder, græsplæner og plantebede m.m.
3. Nord for bebyggelsen anlægges et fællesområde med mulighed for boldspil og fælles aktiviteter som f.eks. grillplads.
4. Højst 50 % af arealet indenfor området eksklusivt veje må være bebygget eller befæstet med ikke permeabel (vandafvisende) belægning. Bestemmelsen kan dog fraviges, f.eks. hvis der etableres anlæg til regnvandsforsinkelse.
5. Mindre bygninger (redskabsskur, cykeloverdækning, pergola o.l. med tilknytning til områdets funktioner) kan opføres på fælles friarealer.
6. Adgangsområder må kun 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.
7. Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer. Affald og genbrug skal kunne afhentes jf. regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.
8. Eventuelle storskraldpladser og lignende på terræn skal afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Afskærmning udføres med beklædning i træ eller metal, evt. suppleret med beplantning.
9. Der må ikke etableres udendørs oplag eller henstilles lastbiler over 3500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer m.m. indenfor lokalplanområdet.

Området skal udformes, så der er gode adgangsforhold for personer med fysiske handicap, såvel bevægelseshæmmede som synshæmmede.
SBI-anvisninger [Tilgængeligt byggeri](#)

10. Der må ikke etableres overdækkede bilparkeringspladser eller carporte inden for området.
11. Mod veje, fællesarealer og nabohaver må kun hegnes med levende bøgehæk i en højde af maks. 1.5 meter. 2 meter ud fra facaden skal der dog i afgrænsningen mod naboarealet opføres en fast afskærmning med en højde på 1.8 meter. Afskærmningen må kun udføres med brædder af massivt træ, eventuelt kombineret med galvaniseret stål.
12. Der må ikke uden kommunens godkendelse terrænreguleres mere end plus/minus 1 meter.
13. Friarealer uden fast belægning må kun tilsås/beplantes med græs eller anden bundbeplantning.
14. Træer og buske skal fortrinsvist være løvfældende arter. Det skal være variation i beplantningen, bl.a. med planter, der blomstrer på forskellige årstider og planter med spiselige frugter/bær.
15. Veje, stier og andre ubebyggede arealer må kun belyses med fritstående nedadrettede armaturer med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
2. 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.

§ 12. 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. De i § 10, pkt. 1, 2 og 3 nævnte opholds- og aktivitetsarealer, legepladser m.m. er etableret.
3. Bebyggelsen er tilsluttet de i § 11, pkt. 1 nævnte tekniske anlæg.

§ 13. Servitutter

Grundejer foranlediger ugyldige og forældede servitutter aflyst fra ejendommene.

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

§ 18. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 2.19 vedtaget den 5. februar 1992 og lokalplan 2.19.4 vedtaget den 23. oktober 2001 og lokalplan 2.19.5 vedtaget 19. marts 2002 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 2.19.12.

§ 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 et "princip i planen". 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

Lokalplan 2.19.12 vedtages i henhold til § 27 i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. marts 2018 med senere ændringer).

Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 28. august 2018.

Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

Bilag 1: Oversigtsplan

SAG: 17/3615

Høje Taastrup



Dato: 2018-02-19

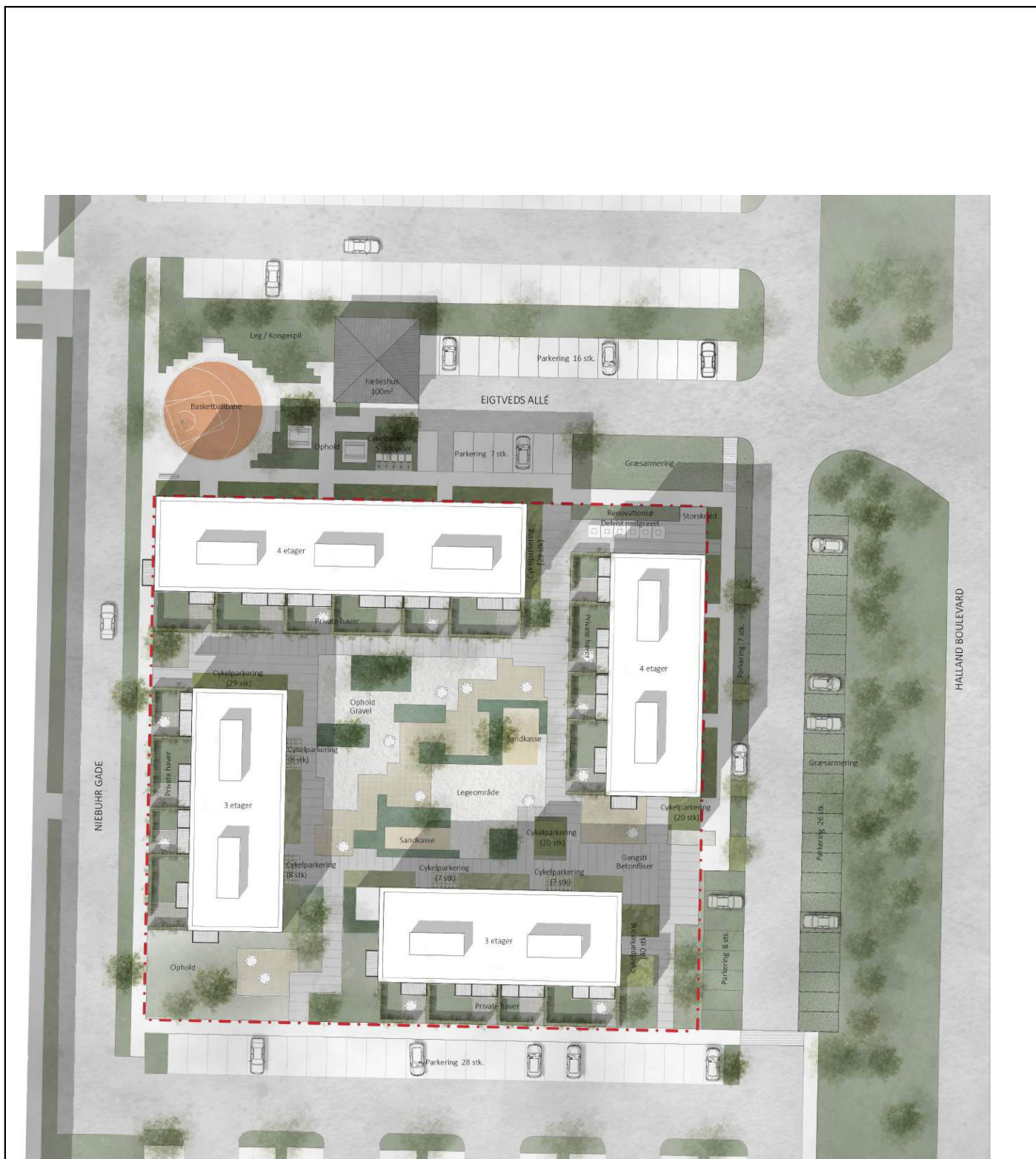
Eigveds Alle

12bz

12cl

Holland Boulevard

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelter



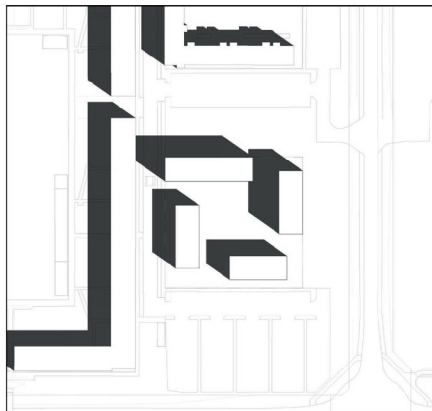


Mod syd

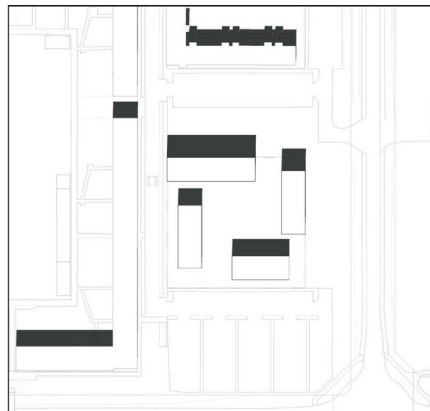


Mod Nord

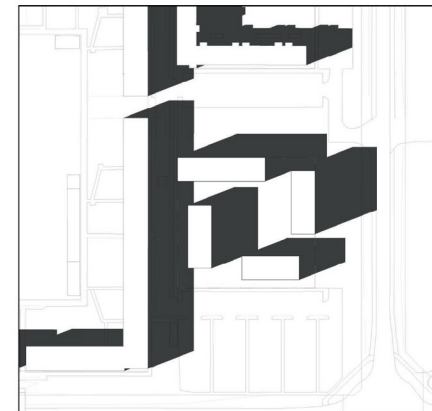
21MARTS



JÆVNDØGN - KL. 09

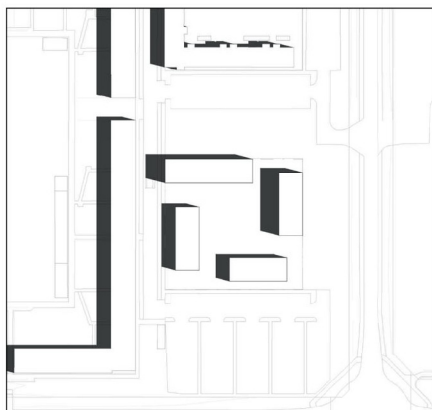


JÆVNDØGN - KL. 12

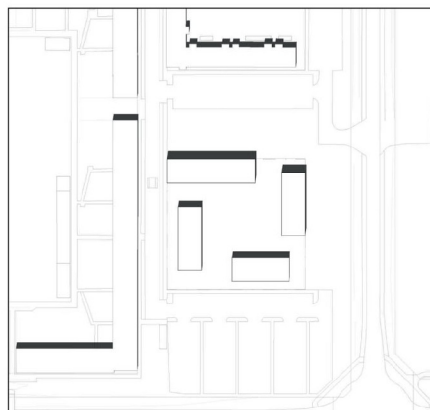


JÆVNDØGN - KL. 16

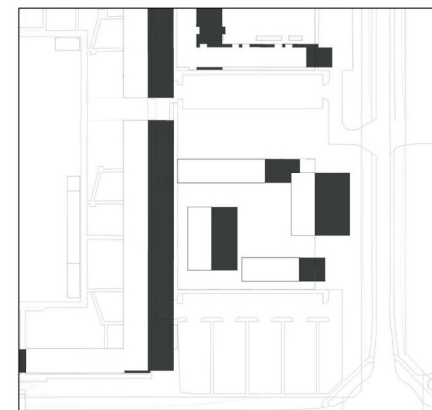
21 JUNI



SOLHVERV - KL. 09



SOLHVERV - KL. 12



SOLHVERV - KL. 16