

Høje Taastrup
Station

Høje Taastrup Boulevard

Hveen Boulevard

CITY 2



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.2

For etageboligbebyggelse i Høje-Taastrup City

Juni 2020

INDHOLD

Lokalplan 2.30.2

REDEGØRELSE.....	3
Indledning	3
Baggrund med lokalplanen.....	3
Områdets beliggenhed	4
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Områdets historie	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Miljøforhold.....	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Områdets afgrænsning.....	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	9
§ 4. Områdets anvendelse	9
§ 5. Parkering	9
§ 6. Bebyggelses omfang og placering	10
§ 7. Bebyggelsens udseende	11
§ 8. Ubebyggede arealer og opholdsarealer.....	14
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.	16
§ 10. Lokalplanens retsvirkning	16
Vedtagelsespåtegning	17

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan, delområder, byggefelt
- Bilag 3: Situationsplan, delområde A05
- Bilag 4: Situationsplan, delområde A07
- Bilag 5: Facader, nord og syd - delområde A05
- Bilag 6: Facader, øst og vest - delområde A05
- Bilag 7: Facader, nord og syd - delområde A07
- Bilag 8: Facader, øst og vest - delområde A07
- Bilag 9: Facader, øst – delområde A05 og syd - A07
- Bilag 10: Diagrammer, delområde A05
- Bilag 11: Diagrammer, delområde A07

REDEGØRELSE

Indledning

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

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

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

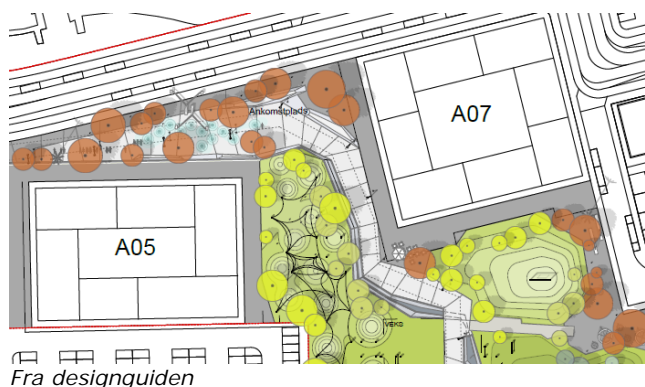
Baggrund med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførsel af to nye boligbebyggelser i byudviklingsområdet Høje-Taastrup C. Høje-Taastrup C er beliggende i de centrale dele af Høje-Taastrup by.

Byudviklingsområdet er omfattet af en rammelokalplan 2.30, som blev vedtaget i maj 2018. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af en samlet arealdisponeringsplan for Høje-Taastrup C og sætter de overordnede rammer for området og for den efterfølgende lokalplanlægning.

Arealdisponeringsplanen udspringer af en arkitektkonkurrence i 2011 om byudvikling af arealer omkring Blekinge Boulevard og City 2.

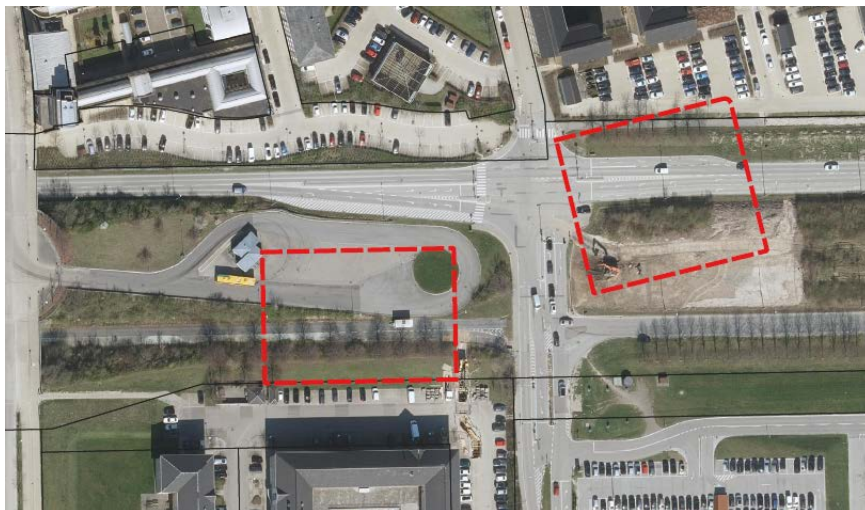
I efteråret 2018 er der udarbejdet en designguide for arkitektur, bebyggelse og infrastruktur i byudviklingsområdet.



Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.30.2 omfatter to delområder i Høje-Taastrup syd for stationen og vest for City 2 på henholdsvis 2.830 m² for delområde A05 og 3.180 m² for delområde A07.

Områderne ligger på ubebyggede arealer for den tidligere Blekinge Boulevard og ud til det kommende parkstrøg i Høje-Taastrup C.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen udarbejdes, da det ønskes, at området skal anvendes til boligformål i overensstemmelse med anden planlægning for området.

Lokalplanen sætter rammer for omfang og fremtræden af etageboligbebyggelse og de tilhørende opholdsarealer m.m.

Bebyggelsen skal opføres i to delområder som karré-bebyggelse med flade tage og skal for hvert delområde gives forskellige højder og etageantal fra 3 til 6 etager. Alle boliger skal have enten en altan og / eller en terrasse.

Bebyggelsen skal opføres med facadeudtryk, som er forskelligt mellem delområderne, men som også harmonerer. Således skal facader i begge bebyggelser udføres i teglsten, men med forskellig farve og med felter med anden fremtræden, - i den ene bebyggelse reliefvirkning af teglsten og i den anden bebyggelse felter af overfladebehandlet metal.

Under bebyggelse og gårdrum etableres kælder til bl.a. parkering.

Gennem bebyggelserne og gårdrum skal etableres stiforbindelse med adgang gennem porte med særligt facadeudtryk.



Områdets historie

Fra 1960erne kom ideer om et aflastningscenter for København ved Høje Taastrup, hvilket også fremgik af Regionplan 1973.

Fra slutningen af 1970erne udviklede Høje-Taastrup by sig syd for Høje Taastrup landsby og i 1986 blev en ny banegård til aflastning for Københavns Hovedbanegård indviet.

I 1978 delte et vinderforslag i en arkitektkonkurrence området syd for jernbanen op i 4 etaper, og i 2011 blev der udskrevet en arkitektkonkurrence for området med og ved Blekinge Boulevard.

Efter konkurrencen blev der udarbejdet en helhedsplan for området, som danner baggrund for den senere planlægning, samt en designguide.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2014

I Kommuneplan 2014 er lokalplanområdet området fastlagt til centerformål, herunder anvendelse som integreret byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv, restaurantvirksomheder, kulturelle samt offentlige formål, detailhandel og lignende.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for området.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.30, som er en ramme-lokalplan for hele bydelen Høje-Taastrup C. Lokalplan 2.30 fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse samt placering og udformning af veje.

Området strækker sig fra Hveen Boulevard i øst til Halland Boulevard i vest, samt fra den eksisterende bebyggelse i den "gule stationsby" nord for Blekinge Boulevard, til City 2 i syd.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Varmeforsyning

Høje-Taastrup Fjernvarme forsyner hele bydelen Høje-Taastrup C med lavtemperatur fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan.

Spilde- og regnvand

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes spildevands- og regnvandskloakering efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser

på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI". Grundvandsredegørelsen omfatter arealmæssigt hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde, er der ikke tale om en ændret arealanvendelse, til en mere forurenede aktivitet jf. Bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

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

Affaldsplan

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

Produktionsvirksomheder

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

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

Miljøforhold

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

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer kommunen, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag.

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

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30, som er gældende for hele Høje-Taastrup C, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med lokalplan 2.30 udarbejdede kommunen en samlet miljøvurderingsrapport med en vurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved at gennemføre byudviklingsprojektet Høje-Taastrup C. Rapporten indeholder både en miljøvurdering af planerne og en miljøvurdering af selve projektet.

Støj

De vejledende grænseværdier for boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik. 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. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue med en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig med en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkravene på 46 for vejstøj.

Der gælder altid et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. BR 2018/DS 490.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

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

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

International naturbeskyttelse

Natura 2000

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

Lokalplanområdet ligger ikke op til eller i nærheden af et Natura-2000 område.

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

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

Jordforurening

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til kommunen. Når der etableres en ny ejendom, skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Der er ingen forureningskortlagte arealer indenfor området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål, samt med mulighed for anden anvendelse af bebyggelsens stueetage til centerformål,
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelse og ubebyggede arealer.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr.: 67b Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup og del af litra 7000t

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 29. november 2019 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone og inddeles i delområderne A05 og A07, jf. kortbilag 2.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens delområder skal anvendes til helårsbeboelse som etageboliger, samt med mulighed for anden anvendelse af stueetager.

I stueetagen i delområde A05 skal minimum 255 m² med beliggenhed som angivet på bilag 10 anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel.

I stueetagen i delområde A07 skal minimum 295 m² med beliggenhed som angivet på bilag 11 anvendes publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel.

Øvrig stueetage i begge delområder skal anvendes til boligformål, til publikumsorienterede serviceerhverv, detailhandel eller offentlig service.

§ 5. Parkering

*Boligareal svarer til bruttoetageareal dog fratregnet depotrum og eventuelt portareal.

**Start på nedkørselsramper må etableres i kantzone.

Bilparkering

Der skal etableres min. 1 bilparkeringsplads pr. 175 m² boligareal*.

Disse skal primært etableres i p-kældre under bebyggelserne og under gårdrum og i nogen udstrækning i p-hus og på terræn uden for lokalplanområdet.

Nedkørsel** til p-kælder etableres som angives på bilag 3, 4, 10 og 11.

*Boligareal svarer til bruttoetageareal dog fratregnet depotrum og eventuelt portareal.

Cykelparkering

Der skal etableres min. 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal* og 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² brutto-deetail/serviceareal.

Disse skal primært placeres i kantzoner og bebyggelsens kælderetage og i nogen udstrækning umiddelbart udenfor delområdeafgrænsning på terræn.

Cykelstativer på terræn må kun være i 1 niveau.

§ 6. Bebyggelsesomfang og placering

Bebyggelse, med undtagelse af eventuelle mindre skure, drivhuse og pergolaer, skal opføres som karrébebyggelse indenfor byggefeltene angivet på bilag 2, med beliggenhed omtrentlig som angivet på bilag 3 og 4, i etageantal som vist på bilag 10 og 11, med yderligere mulighed for tagterrasser – dog ikke for bebyggelse i 6 etager - og som fastsat i det følgende.

Facadehøjder måles fra overkant sokkel til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- 3 etager maks. 11 m
- 4 etager maks. 14 m
- 5 etager maks. 17 m
- 6 etager maks. 20 m

Sokkelhøjde skal være mellem 0,3 m og 1,9 m.

Afkast / inddækning for ventilation og elevator må gives en højde på maks. 3 m over bygningens murkrone. Taghuse for trapper og elevator til tagterrasse, drivhuse og pergolaer må gives en højde på maks. 4,5 m over bygningens murkrone.

Stueetage med anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel som markeret på bilag 10 og 11 skal gives en etagehøjde på 4 meter.

I begge delområder skal bebyggelsen etableres med 2 portgenemgange, 1 nedkørsel til p-kælder og indgange til opgange som angivet på bilag 10 og 11.

Delområde A05

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 230%.

*Omfatter også gårdrum med kælder under.

**Inklusiv trappeandel, eksklusiv pulterrum

Ubebygget areal* skal udgøre mindst 40 % af grundens areal.

Der må opføres maksimalt 70 boliger. Af disse må maksimalt 3 boliger gives et bruttoetageareal** mellem 50 m² og 60 m²; de øvrige boliger skal etableres større.

Bebyggelsen skal opføres som etagebebyggelse i 3-5 etager og med mulighed for tagterrasser, hvor der også må placeres drivhus(e) og pergola(er), jf. bilag 10.

Der må i gårdrummet opføres ét mindre skur (ca. 10 m²) til fælles opbevaring. Herudover må der ikke opføres bebyggelse.

Delområde A07

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 260%.

Ubebygget areal* skal udgøre mindst 50 % af grundens areal.

Der må opføres maksimalt 90 boliger. Af disse må maksimalt 3 boliger gives et bruttoetageareal** på mellem 50 m² og 60 m²; de øvrige boliger skal etableres større.

Bebyggelsen skal opføres som etagebebyggelse i 4-6 etager og med mulighed for tagterrasser, hvor der også må placeres drivhus(e) og pergola(er), jf. bilag 11.

Der må i gårdrummet opføres ét mindre skur (ca. 10 m²) til fælles opbevaring samt et mindre fælles drivhus (ca. 20 m²) og en pergola ved fælles opholdsareal. Herudover må der ikke opføres bebyggelse.

§ 7. Bebyggelsens udseende

*Støj og vinduer:

De vejledende grænseværdier for boligens opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik.

Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For eventuelle facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig

Boligbebyggelsen i begge delområder skal opføres som karrébebyggelse med forskydninger i højder og for delområde A05 også i facader samt med altaner og / eller terrasser til alle boliger, jf. bilag 5, 6, 7 og 8.

Skure i gårdrum skal gives en facadebeklædning af stål, træ, blankt murværk eller plade i farve matchende boligbebyggelsen, og tagene skal belægges med mos-sedum eller lignede.

Facader*

Facader i delområde A05 skal mod gade fremtræde i blank mur af mørkegrå teglsten med koksgrå fuger og med felter i aluminium eller andet plademateriale i gyldenbrun farve og gives en arkitektur som angivet på bilag 5, 6 og 9.

Facader mod gård skal udføres som blank mur eller som pudset i samme farvenuancer som murværket.

Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i farverne koksgrå, gylden, hvid eller ubehandlet.



Eksempel på mørkegrå tegl

Anodiseret aluminium

Facader i delområde A07 skal mod gade fremtræde i blank mur af rødbrun teglsten med koksgrå fuger og med felter i reliefvirkning og gives en arkitektur som angivet på bilag 7, 8 og 9.

Facader mod gård skal udføres som blank mur eller som pudset i samme farvenuancer som murværket.

mod en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkrafterne på 46 for vejstøj.

Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i farverne koksgrå, gylden, hvid eller ubehandlet.



Eksempler på rødbrune tegl



Eksempler på reliefvirkning

I begge delområder skal indgangspartier til opgange, porte og nedkørsel til p-kælder gives en særlig fremtræden.

Facader ved stueetager, som anvendes til andet end boligformål, skal etableres med vinduespartier i minimum 3 meters højde, og disse må ikke – med undtagelse af som nævnt under "skiltning og belysning på facader" - blændes eller tildækkes af skiltning, reklamer eller lignende.



Facadeudsnit med opgang



Facadeudsnit med port og opgang

Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage. Der må på tage etableres tagterrasser.

Der må etableres solceller på tag.

Med undtagelse af tage med solceller eller tagterrasser skal tagene belægges med mos-sedum eller lignende.

Større tekniske anlæg skal inddækkes. Denne inddækning og eventuelle taghuse skal gives en fremtræden i

overensstemmelse med bebyggelsens øvrige fremtræden og i varm gyldenbrun farve i delområde A05 og en koksgrå farve i delområde A07.

Altaner og terrasser

Altaner skal udføres som ophængte og skal gives en dybde på 1,30 m og varierende længder afhængig af facadens geometri og arkitektur, dog på maks. 4,6 m.

Altan- og terrasseværn skal udføres med lodrette balustre i en koksgrå farve, som kan kombineres med lukkede felter og indbyggede plantekummer i aluminium eller andet plademateriale i gyldenbrun farve svarende til lukkede facadepartier.

Altanbunde skal fremtræde i lyse nuancer.

Altaner og terrasser på terræn må ikke gives en fast overdækning eller permanent belysning.

Skiltning og belysning på facader

På facader i stuetage med anden anvendelse end boligformål, må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti. Skiltningen skal udføres med fritstående bogstaver og / eller logoer direkte på ruden, så glasset er synligt mellem de grafiske elementer. Skilte må være diskret belyst, men ikke lysende.



Eksempel på skiltning

Til denne anden anvendelse må der desuden opsættes ét mindre, ikkelysende udhængsskilt vinkelret på facaden. Til anvendelse beliggende på et hjørne må der dog opsættes ét udhængsskilt på hver facadeside. Udhængsskilte må udføres med en udkrægning på maks. 0,8 m fra facaden og skal placeres med min. 2,2 m fri højde under.



Eksempler på udhængsskilte



Eksempel på nummerering

Herudover må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte øvrige til orientering. Disse må kun belyses diskret bagfra, såfremt de ønskes belyst.

Ingen facader må belyses med direkte belysning.

§ 8. Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Der må kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning på facader ved opgangspartier, porte, nedkørsler samt på enkelte facader i stueplan til almen orientering.

De fælles opholdsarealer – herunder fælles grønne arealer med beplantning - i gårdrum og på tage, evt. i kantzoner skal for delområde A07 udgøre mindst 13 % af bruttoetageareal og for delområde A05 mindst 14 % af bruttoetagearealet.

Gårdrum

Gårdrum i begge delområder etableres som dæk over p-kælder og skal anvendes til ophold og leg.

Gårdrummene skal indrettes med en overvejende grøn karakter af beplantning og græs i bede og efter principper vist på bilag 3 og 4.

Belagte fællesarealer skal udføres med granit, grus, beton eller tegl.

Private terrasser ud for boliger skal udføres med ovenstående belægning eller med træbelægning.

Belysning i gårdrum skal udføres i form af pullertbelysning eller parkarmatur og med nedadrettet belysning.

Regnvand skal forsinkes i bede, kanaler og / eller rør og ledes til LAR-anlæg udenfor området.

Kantzoner

Der skal etableres 3 typer af kantzoner:

- Privat kantzone skal etableres langs facader ved boliger. De skal indrettes til privat ophold med terrasser og plantebede. Kantzoner må gives en dybde på mellem 1,6 m og 3,7 m samt varierede længder på op til 7 m for enkeltterrasser og op til 12,5 m for dobbeltterrasser. Dybden skal dog reduceres, hvis det skønnes nødvendigt i forhold til beredskabets indsatsmuligheder.

Eventuel terrænforskel skal optages ved etablering af hævede terrasser ved terrænmur i en højde på maksimalt 1 m, og eventuel yderligere terrænforskel skal optages med trappe fra bolig til terrasse.



Privat kantzone, princip

Terrasseværn skal udføres som værn ved altaner og i en højde på maksimalt 1,2 m. Hegning mellem private terrasser udføres tilsvarende, dog med en højde på 1,7 m – 2 m, og kan udføres med lukket felt.

Der må ikke etableres permanent belysning.

- Fælles halvprivat kantzone skal etableres ved indgangspartier, langs støjbelastede facader og i lommer mellem private kantzoner.

Disse må ikke hegnes og skal indeholde cykelparkering i 1 niveau af samme type, opholdsinventar, gadetræer og / eller åbne bede og belægges med granit, grus, beton eller tegl på arealer, hvor der ikke plantes.



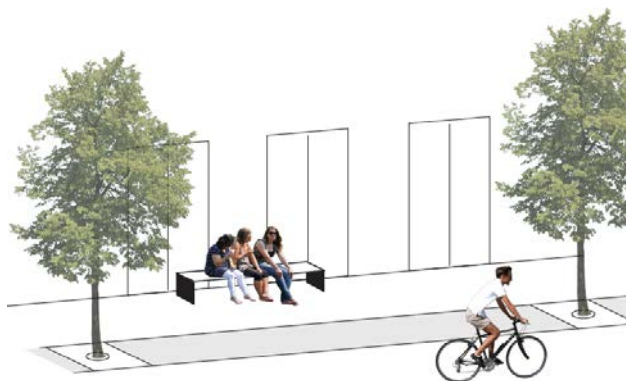
Fælles halvprivat kantzone, princip

- Kantzone ved publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel skal udformes med urban karakter og må udformes med terrassering / trin i forhold til omkringliggende fortov / promenade.

Kantzonen må anvendes til cykelparkering, beplantning og midlertidige aktiviteter som udeservering og vareudstilling.

Der må ikke hegnes eller opstilles fastgjorte reklameskilte, "beachflag" og installationer til indkøbsvogne.

Kantzonen skal belægges med fast belægning af granit, betonfliser, tegl eller træ.



Kantzone ved publikumsorienterede serviceerhverv eller detailhandel

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende er gennemført:

- Anlæg af bil- og cykelparkering i og uden for lokalplanens område, § 5
- Anlæg af fælles opholdsarealer, lege- og gangarealer, § 8
- Etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der er dimensioneret til bebyggelsens anvendelse.

§ 10. Lokalplanens retsvirkning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

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

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

5. I lokalplanens § 4 udlægges arealer til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

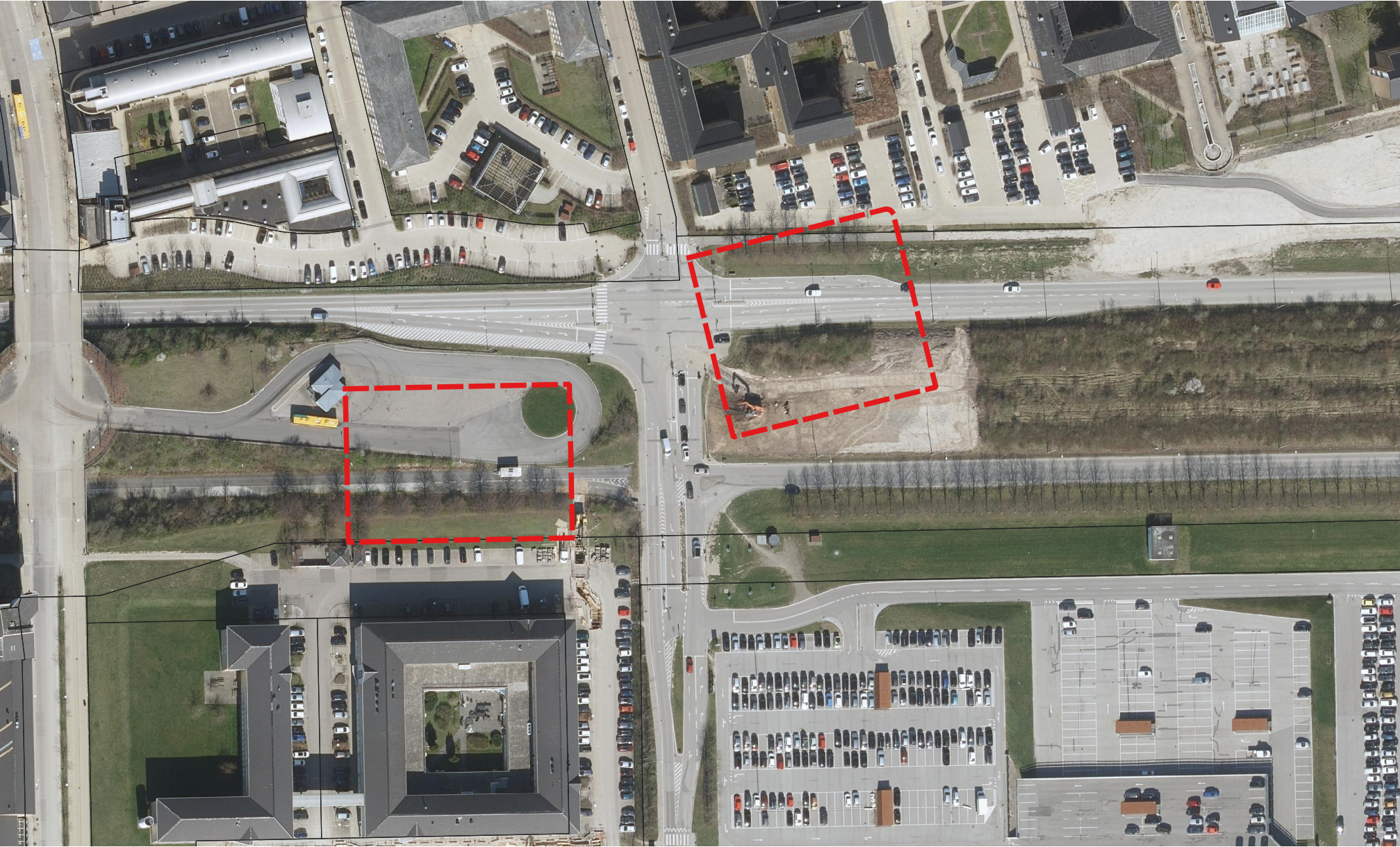
Vedtagelsespåtegning Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. juni 2020

Michael Ziegler
borgmester

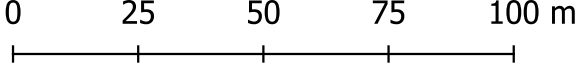
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold





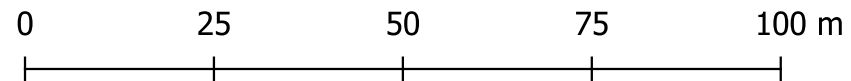
 Lokalplangrænse 2.30.2



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 Lokalplangrænse 2.30.2  Byggefelt 2.30.2



Kortbilag 5 - Facader, nord og syd - delområde A05



Kortbilag 6 - Facader, øst og vest - delområde A05



Facader mod øst



Facader mod vest

Kortbilag 7 - Facader, nord og syd - delområde A07



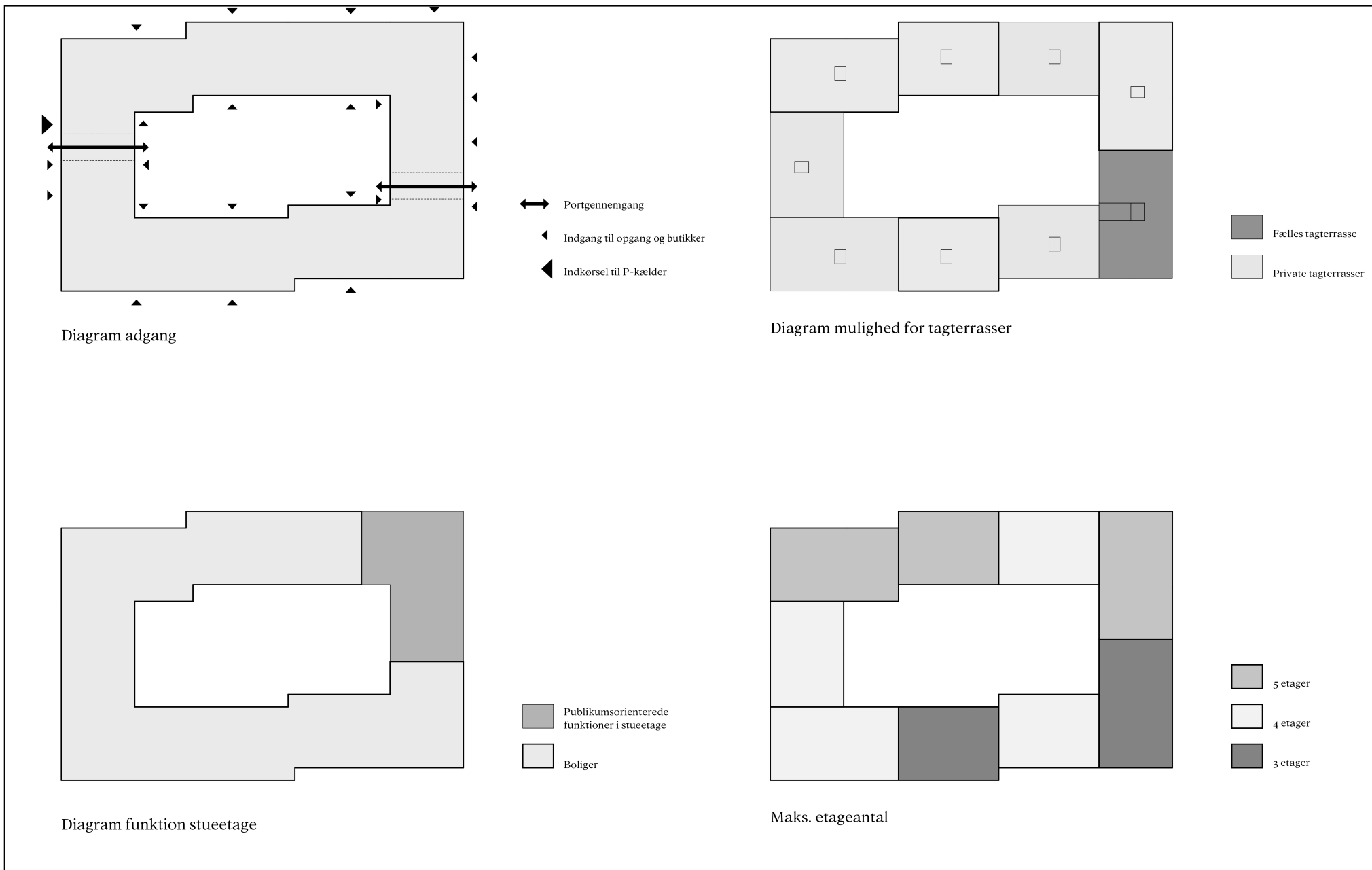
Kortbilag 8 - Facader, øst og vest - delområde A07



Kortbilag 9 - Facader, øst delområde A05 og syd delområde A07



Kortbilag 10 Diagrammer, delområde A05



Kortbilag 11 Diagrammer, delområde A07

