



Carl Gustavs Gade

Hveen Boulevard

CITY 2



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.3

Etagehusbebyggelse i Høje Taastrup C

Juni 2020

INDHOLD

Lokalplan 2.30.2	
Redegørelse	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Miljøforhold	7
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Lokalplanens bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Zonestatus	10
§ 4. Områdets anvendelse	10
§ 5. Parkering	10
§ 6. Bebyggelses omfang og placering	11
§ 7. Bebyggelsens udseende	11
§ 8. Ubebyggede arealer	12
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 10. Lokalplanens retsvirkning	14
Vedtagelsespåtegning	14

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: Tagplan
- Bilag 5: Facade øst og vest
- Bilag 6: Facade syd og nord
- Bilag 7: Snit A og snit B

REDEGØRELSE

Indledning	<p>En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.</p> <p>I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>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.</p>
Områdets beliggenhed	<p>Området for lokalplanen ligger syd for den eksisterende bebyggelse i Høje Taastrup by, også kaldet "Den gule By" og nord for City 2. Området er en del af vejudlægget for den tidligere Blekinge Boulevard.</p>
Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen	<p>Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse i byudviklingsområdet Høje Taastrup C og i overensstemmelse med rammelokalplanen for området, lokalplan 2.30.</p> <p>Byudviklingsområdet er omfattet af 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.</p> <p>Arealdisponeringen tager udgangspunkt i en arkitektkonkurrence i 2011 om byudvikling af arealer omkring Blekinge Boulevard og City 2.</p> <p>I 2018 er der udarbejdet en designguide for arkitektur, bebyggelse og infrastruktur, som formidler de ønsker, ideer og intentioner, der ligger til grund for Høje Taastrup C.</p>

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en boligbebyggelse i 4 til 6 etager.

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

Adgangsforhold

Der er kørende adgang til bebyggelsen fra Bornholms Allé, som giver adgang til nedkørsel til parkeringskælderen.

Ni af de fjorten opgange har adgang fra karrégårdrummet, de resterende fem opgange har adgang fra Rønnebygade og Byparken.

Omfang

Bebyggelsen opføres som en karrébebyggelse fra 4 til 6 etager og er på lidt over 12.000 kvm og rummer 148 boliger. I stueetagen er der afsat lidt under 350 kvm til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv.

Udseende

Bebyggelsen opføres i en teglrød mursten med fuger i to forskellige farver for at skabe variation i facaderne. Bebyggelsen har flade tage med undtagelse af hjørnebygninger, som har tage med hældning og belagt med røde vingetagsten. Alle lejligheder har altaner, stueetagens lejligheder har terrassehaver på terræn.

Parkering

Rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C fastsætter generelle normer for parkering.

For bilparkering gælder, at der skal etableres:

Bolig: mindst 1 parkeringsplads pr. 175 m² opgjort som bruttoetageareal.

Detailhandel og publikumsorienteret serviceareal: mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² opgjort som bruttoetageareal.

Parkering til bebyggelsen er dels i kælderetagen og bydelens parkeringshus.

For cykelparkering gælder i rammelokalplan 2.30, at der skal etableres:

Bolig: mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal

Erhverv og offentlige formål: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder

Detailhandel: 1 parkeringsplads pr. 100 m²

For at sikre tilstrækkeligt med parkeringspladser til cykler sætter denne lokalplan krav om 2,5 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal. Boligarealet opgøres som bruttoetageareal, det vil sige nettoareal inkl. andel af trappeopgang, men ekskl. depotrum og portarealer. For detailhandel og serviceareal opgøres arealet som bruttoetageareal.

	<p>Cykelparkeringen er dels på terræn ved indgangene til opgangene, i karrégårdrummet og i kælderens. Herudover er det muligt, at et vist antal kan placeres uden for lokalplanområdet i bydelen i umiddelbar tilknytning hertil. I overensstemmelse med en aftale, der er indgået med Arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C, kan der placeres maksimalt 48 cykelparkeringspladser i tilknytning til delområde A12.</p> <p><u>Ubebyggede arealer</u></p> <p>Karrégårdrummet indrettes som et grønt opholdsrum for beboerne og legeareal for de mindste børn med plantebede, men rummer også cykelparkering og en affaldsstation. Gårdrummet giver også adgang til nogle af boligernes trappeopgange.</p> <p>På alle sider af karréen er der en kantzone ud mod det offentlige areal. Kantzonen er enten privat som terrassehaver for stueetagens boliger, eller halvprivat ved indgangspartierne eller offentlig ud for butikker og caféer.</p>
<p>Områdets historie og eksisterende forhold</p>	<p>I 1960-erne fremkom der planer om aflastningscentre for København. Regionplan 1973 udpegede Høje Taastrup og Lyngby som aflastningscentre for hovedstaden.</p> <p>Der blev derfor i 1978 udskrevet konkurrence om en ny by syd for Høje Taastrup landsby. Konkurrencen blev vundet af Jacob Blegvads Tegnestue, som efterfølgende tegnede den nye by. For det meste kom byen til at rumme kontor- og administrationsvirksomheder og en mindre del boliger. En ny banegård blev i 1986 indviet til aflastning af Københavns Hovedbanegård.</p> <p>I 2011 blev der udskrevet en arkitektkonkurrence for området syd for den eksisterende Høje Taastrup by, nærmere bestemt det område, som udgør veje og vejudlæg til Blekinge Boulevard og parkeringsarealet nord for City 2.</p> <p>Arkitektkonkurrencen om udformningen af Høje Taastrup C fra 2011 er grundlaget for helhedsplan og designguide, som efterfølgende blev udarbejdet.</p>
<p>Forhold til anden planlægning og lovgivning</p>	<p>Fingerplan 2019</p> <p>Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet.</p> <p>Området ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal ske en koncentreret byudvikling.</p> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.</p> <p>Kommuneplan 2014</p> <p>I Kommuneplan 2014 er lokalplanområdet fastlagt til centerformål, herunder anvendelse som integreret byområde med boliger, kontor- og servicevirksomheder,</p>

restaurantvirksomheder, kulturelle samt offentlige formål, detailhandel og lignende.

Inden for området kan der etableres en park med et anlæg til håndtering af regnvand samt regnvandsbassiner. I parken kan der etableres anlæg til rekreative og kulturelle aktiviteter, samt aktiviteter inden for detailhandel som en markedsplads.

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

Lokalplan 2.30

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

Lokalplanområde 2.30 strækker sig fra Hveen Boulevard mod øst og Halland Boulevard mod vest, afgrænset mod nord af den eksisterende bebyggelse, "Den gule By", nord for Blekinge Boulevard og til City 2 mod 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.

Spildevand 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 indvindingsoplunde. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af

	<p>grundvandet fra ønskede aktiviteter, afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.</p> <p>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".</p> <p>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".</p> <p>Affaldsplan Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje Taastrup Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald.</p> <p>Affaldsbeholdere skal placeres bolignært, og så det er let tilgængeligt for Høje Taastrup Kommune at afhente.</p> <p>Affaldshåndtering sker ved fælles løsning for bydelen uden for lokalplanområdet.</p> <p>I forbindelse med ibrugtagning skal bebyggelsen tilmeldes Høje Taastrup Kommunes affaldsordning.</p> <p>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.</p> <p>Samlet set er det derfor vurderingen, at ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.</p> <p>Støj De vejledende grænseværdier for boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for trafikstøj. Hvis disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkraV som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.</p> <p>Der gælder altid et indendørs støjkraV med lukkede vinduer på 33 dB, jf. bygningsreglementet, BR18.</p>
Miljøforhold	Miljøvurdering af planer og programmer

<p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Byrådet har besluttet, at der ikke udarbejdes miljøvurdering.</p>
<p>Tilladelser fra andre myndigheder</p>	<p>Fortidsminder</p> <p>Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.</p> <p>Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 8. april 2014).</p> <p>International naturbeskyttelse</p> <p><u>Natura 2000</u></p> <p>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.</p> <p>Planområdet ligger 4-5 km fra nærmeste Natura2000-område, som er Vasby Mose og Sengeløse Mose. Grundet projektets karakter af at være fortætning i eksisterende bymiljø og den store afstand til nærmeste Natura2000-område vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura2000-områdets udpegningsgrundlag.</p> <p><u>Bilag IV-arter</u></p> <p>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,</p>

	<p>og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.</p> <p>Der er ikke kendskab til arter inden for planområdet, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Jordforurening</p> <p>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 forurennet.</p> <p>Der er ingen forureningskortlagte arealer inden for lokalplanområdet.</p>

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 <ul style="list-style-type: none">• at sikre områdets anvendelse til boligformål,• at sikre, at en del af stueetagen anvendes til centerformål, detailhandel og serviceerhverv og• at fastlægge bebyggelsens fremtræden, omfang og beliggenhed samt dens ubebyggede arealer.
§ 2. Områdets afgrænsning	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter en del af matr. 7000t samt 4ao og 5x Høje Taastrup by, Høje Taastrup.
§ 3. Zonestatus	Lokalplanområdet ligger i byzone.
§ 4. Områdets anvendelse	Lokalplanens område skal anvendes til boligformål. En del af stueetagen, mindst 350 m ² skal anvendes til detailhandel eller publikumsorienteret serviceerhverv. Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel må være 350 m ² .
§ 5. Parkering <i>Brutto boligareal er lig boligens areal inkl. trappeandele. Depotrum og portåbninger medregnes ikke i brutto boligareal.</i> <i>I henhold til aftale indgået med Arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C kan der maksimalt placeres 48 cykelparkeringspladser uden for delrådet A12.</i>	Bilparkering Der skal minimum etableres 1 parkeringsplads pr 175 m ² brutto boligareal og 1 parkeringsplads pr 100 m ² detailhandel eller serviceerhverv bruttoetageareal. Af de etablerede parkeringspladser skal 2 parkeringspladser være handicap parkeringspladser, 3,50 meter i bredden og 5 meter i længden. Parkeringspladserne skal etableres i kælderetagen under karrégårdrum og bebyggelsen samt i p-hus uden for lokalplanområdet. Nedkørslen til p-kælderen etableres som vist på bilag 3. Cykelparkering Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² brutto boligareal og 1 cykelparkeringsplads pr 100 m ² detailhandel eller serviceareal bruttoetageareal. Cykelparkeringspladserne placeres i bebyggelsens kantzoner, gårdrum og kælderetage og i nogen udstrækning umiddelbart under for lokalplanafgrænsningen på terræn. Cykelstativer må kun være i 1 niveau. Cykelstativer i kælderetagen kan dog være i 2 niveauer.

<p>§ 6. Bebyggelses omfang og placering</p>	<p>Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse inden for byggefelt A12 som angivet på bilag 3. Bebyggelsens bruttoetageareal kan højst udgøre 12.050 m². Tagterrasser, drivhuse og pergolaer medregnes ikke i bruttoetagearealet.</p> <p>Bebyggelsen skal opføres i varieret høje fra 4 til 6 etager.</p> <p>Facadehøjder kan højst udgøre målt fra overkant sokkel i gårdrum til overkant murkrone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 etager højst 15 meter • 5 etager højst 18 meter • 6 etager højst 22 meter <p>De 6 etagers hjørnebygninger kan opføres med taghældning på mindst 25 grader og højst 30 grader.</p> <p>Sokkelhøjden skal være mellem 0,20 og 2,50 meter.</p> <p>Inddækning af ventilationsanlæg på tagflader må højst have en højde på 3 meter over bygningens murkrone.</p> <p>Taghuse for trapper og elevatorer til tagterrasser, drivhuse og pergolaer må højst have en højde på 4,50 meter over bygningens murkrone.</p> <p>Der skal etableres to portgennemgange i stueplan, den ene portgennemgang til nedkørsel til parkeringskælder. Den anden portgennemgang giver adgang til karrégårdrummet.</p> <p>Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 65 m² nettoareal og ingen boliger må være mindre end 55 m² nettoareal.</p>
<p>§ 7. Bebyggelsens udseende</p>	<p><u>Facader</u> Facaderne både mod gade, bypark, porte og karrégård skal fremstå i teglrød håndstrøgen mursten som murstenen Redshade. Bebyggelsens enkelte bygningskroppe skal fremstå med forskellig fugefarve, en lys sandgrå og en mørk antracit grå fugefarve.</p> <p>Portåbninger skal markeres med fremspring i murværket eller en frise i reliefmønster.</p> <p>Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller eloxeret aluminium i koksgrå, alu eller hvid farve.</p> <p><u>Tage</u> Bebyggelsen kan opføres med dels flade tage og dels tage med taghældning. Karréens hjørnebygninger kan opføres med 25-30 graders ligesidede tage.</p> <p>Opføres hjørnebygningerne med taghældning, belægges disse med vingetagsten eller flad tagsten i teglrød farve.</p> <p>Flade tage skal belægges med sedum eller lignende med undtagelse af tage med solceller eller tagterrasse.</p>

	<p>Der skal etableres tagterrasse på den 5 etagers bygning, der vender mod vest.</p> <p>Tekniske installationer på tagflader skal afskærmes med strækmetal plader eller perforerede metalplader, det gælder både lodrette og vandrette flader, så de ikke er synlige for omgivelserne og de overliggende etager.</p> <p>Der må etableres solceller på de flade tage.</p> <p><u>Altaner og terrasser</u> Altaner fra 1. sal og op efter skal udføres som ophængte og må højst have en dybde på 1,50 meter. Altanernes længde kan variere afhængig af facadens geometri dog højst en længde på 4,30 meter.</p> <p>Altan- og terrasseværn skal udføres med lodrette balustre i lys grå farve og som kan kombineres med lukkede felter.</p> <p>Der kan etableres et lodret gennemgående altanværn på altanernes nord- og østside med vandrette lameller i metal.</p> <p>Altanpladens underside skal fremstå i lyse farver</p> <p><u>Skiltning</u> På facader i stueetagen til detailhandel eller til serviceerhverv må der skiltes på den øverste del af hvert vinduesparti. Skiltningen skal udføres med enkelt bogstaver eller logoer direkte på vinduesglasset.</p> <p>Der kan også skiltes over vinduespartierne med løse bogstaver og logoer med en højde på de enkelte bogstaver på højst 0,40 meter.</p> <p>Der må opsættes udhængsskilte ud for detailhandel og serviceerhverv. Udhængsskiltet må højst have en størrelse på 0,80 m², et fremspring på 1,00 meter og skal placeres mindst 2,20 over terræn.</p> <p><u>Belysning</u> Der må kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning på facader ved opgangspartier, porte, nedkørsler samt på enkelte facader i stueplan til almen belysning.</p>
<p>§ 8. Ubebyggede arealer</p>	<p>De fælles opholdsarealer, herunder fælles grønne arealer med beplantning i gårdrum og på tage skal mindst udgøre 12 % af bruttoetagearealet.</p> <p><u>Karrégårdrum</u> Karrégårdrum etableres som dæk over p-kælder og skal anvendes til ophold og leg, cykelparkering og affaldsstation.</p>

	<p>Karrégårdrummet skal indrettes med overvejende grøn karakter af beplantning og græs i bede efter principper som vist på bilag 3.</p> <p>I karrégårdrummet skal indrettes et legeareal på mindst 50 m².</p> <p><u>Belysning</u> Belysning i gårdrum skal udføres som pullertbelysning eller parkarmatur med nedadrettet belysning. Belysning ved indgangspartierne skal udføres som væghængt belysning.</p> <p><u>Kantzoner</u> Der skal etableres 3 typer af kantzoner langs bebyggelsens facader:</p> <p><u>Privat kantzone</u> skal etableres langs facader ved boliger og skal indrettes til privat ophold med terrasser og plantebede. Kantzonen skal gives en dybde på mindst 1,60 meter og varierende længde. Kantzone mod nord tillades i en dybde på mindst 1,50 meter.</p> <p>Terrænforskelle skal optages ved etablering af hævede terrasser ved terrænmur i en højde af højst 1,00 meter. Terrænforskelle skal optages med trappe fra bolig til terrasse.</p> <p>Terrasseværn skal udføres som værn til altaner og i en højde på højst 1,20 meter. Hegning mellem private terrasser udføres tilsvarende og i en højde på højst 1,80 meter, kan dog udføres som et lukket felt.</p> <p><u>Fælles halvprivat kantzone</u> skal etableres ved indgangspartier. Lommer mellem private kantzoner må ikke indhegnes og skal indeholde cykelparkering i 1 niveau.</p> <p><u>Kantzone ved detailhandel eller publikumsorienterede serviceerhverv</u> skal udformes som åbne arealer og må udformes med terrassering eller trin i forhold til omkringliggende fortove eller bypark.</p> <p>Kantzonen må anvendes til midlertidige aktiviteter som udeservering og vareudstilling, beplantning og cykelparkering.</p> <p>Der må ikke hegnes eller opstilles faste reklameskilte, beachflag eller installationer til indkøbsvogne.</p> <p><u>Regnvand</u> Regnvand skal forsinkes i bede, kanaler eller rør og ledes til det grønne areal syd for lokalplanområdet.</p>
<p>§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse</p>	<p>Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:</p> <ul style="list-style-type: none"> • anlæg af parkeringspladser, jf. § 5 • anlæg af cykelparkeringspladser, jf. § 5 • opholdsarealer som karrégårdrum og tagterrasse

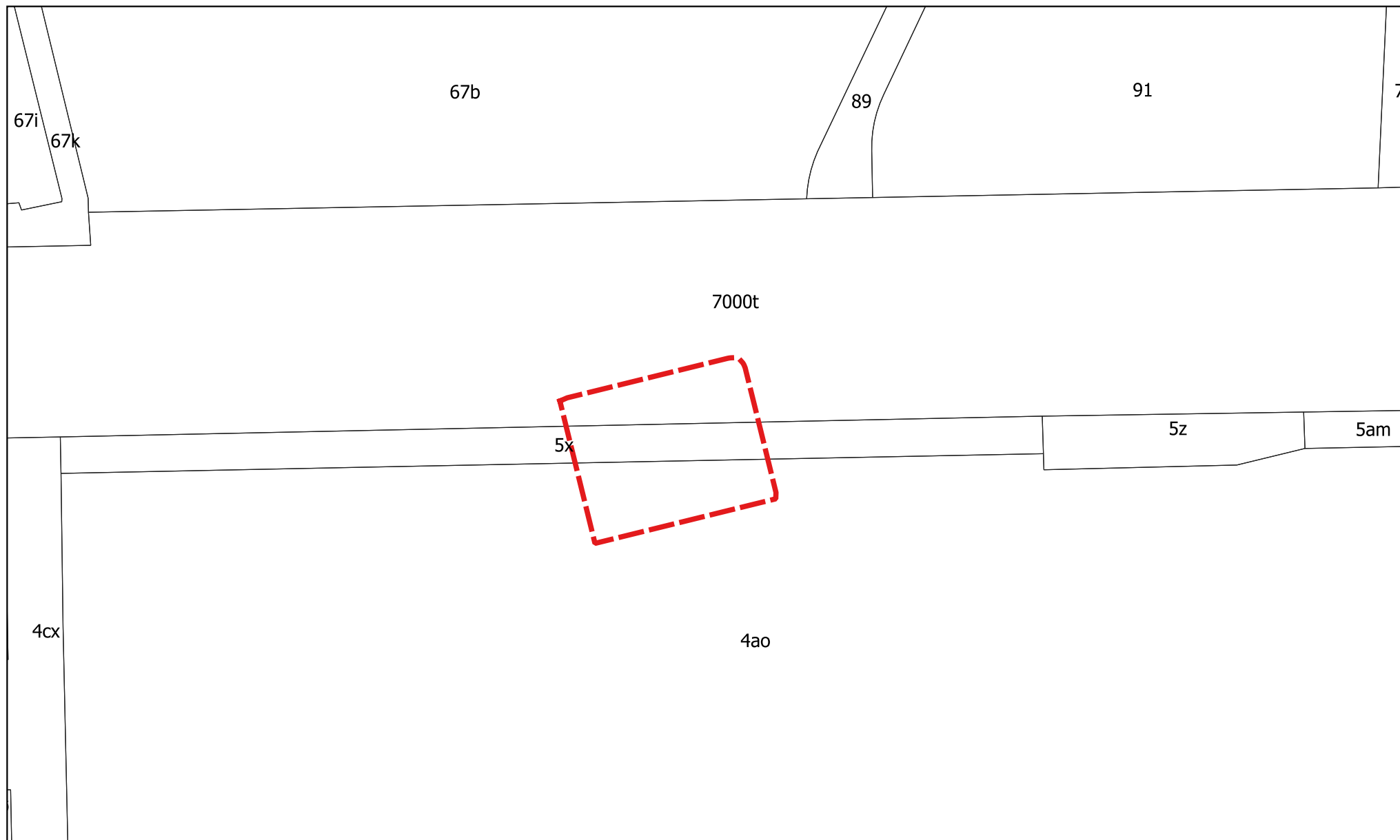
	<ul style="list-style-type: none"> etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, der dimensioneret til bebyggelsens anvendelse.
<p>§ 10. Lokalplanens retsvirkning</p>	<p>1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.</p>
<p>Vedtagelsespåtegning</p>	<p>.</p> <p>I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.</p> <p>Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 20. oktober 2020.</p>
	<p>Michael Ziegler borgmester</p> <p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">Jørgen Lerhard teknisk direktør</p>

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

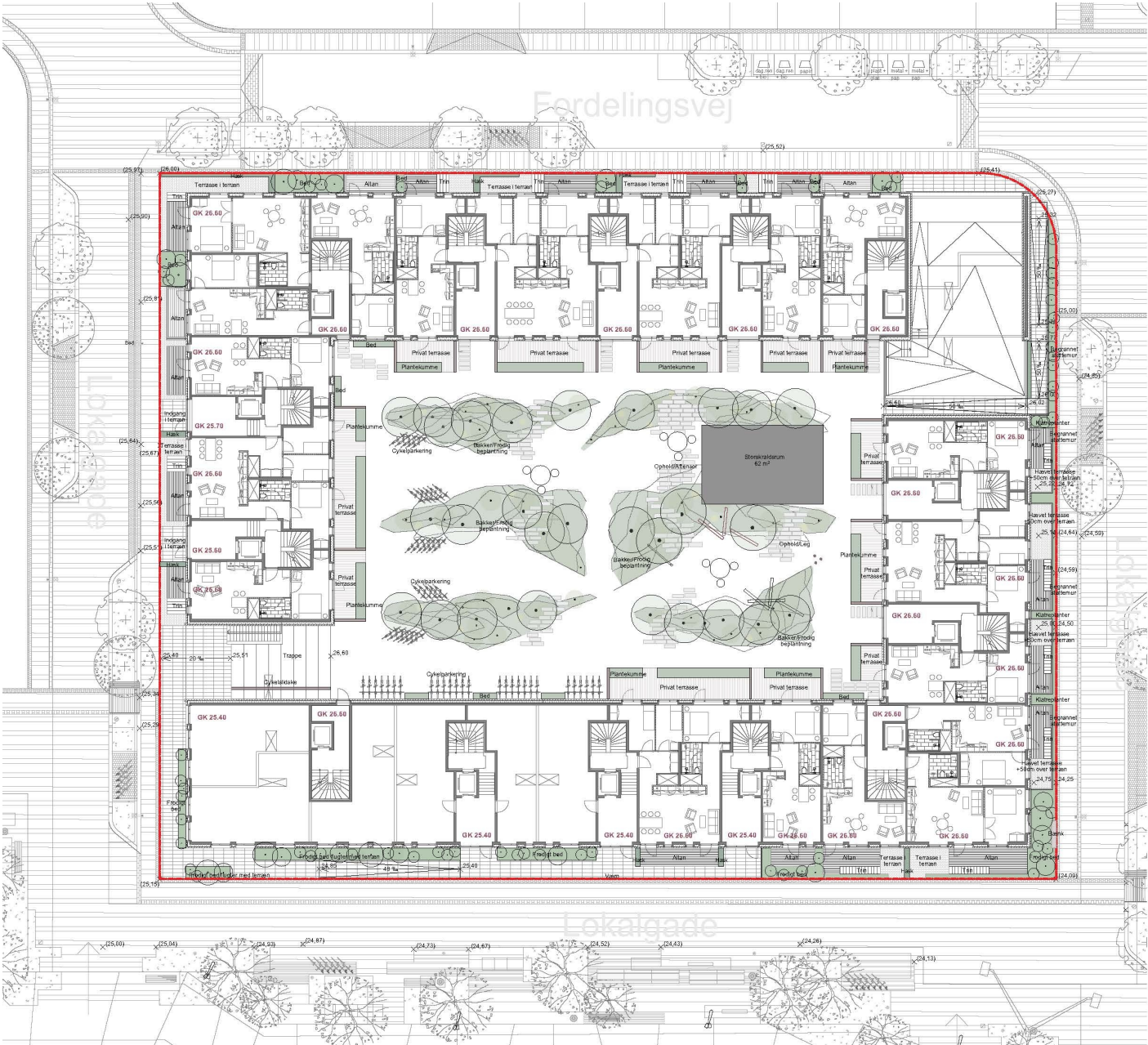


 Lokalplangrænse

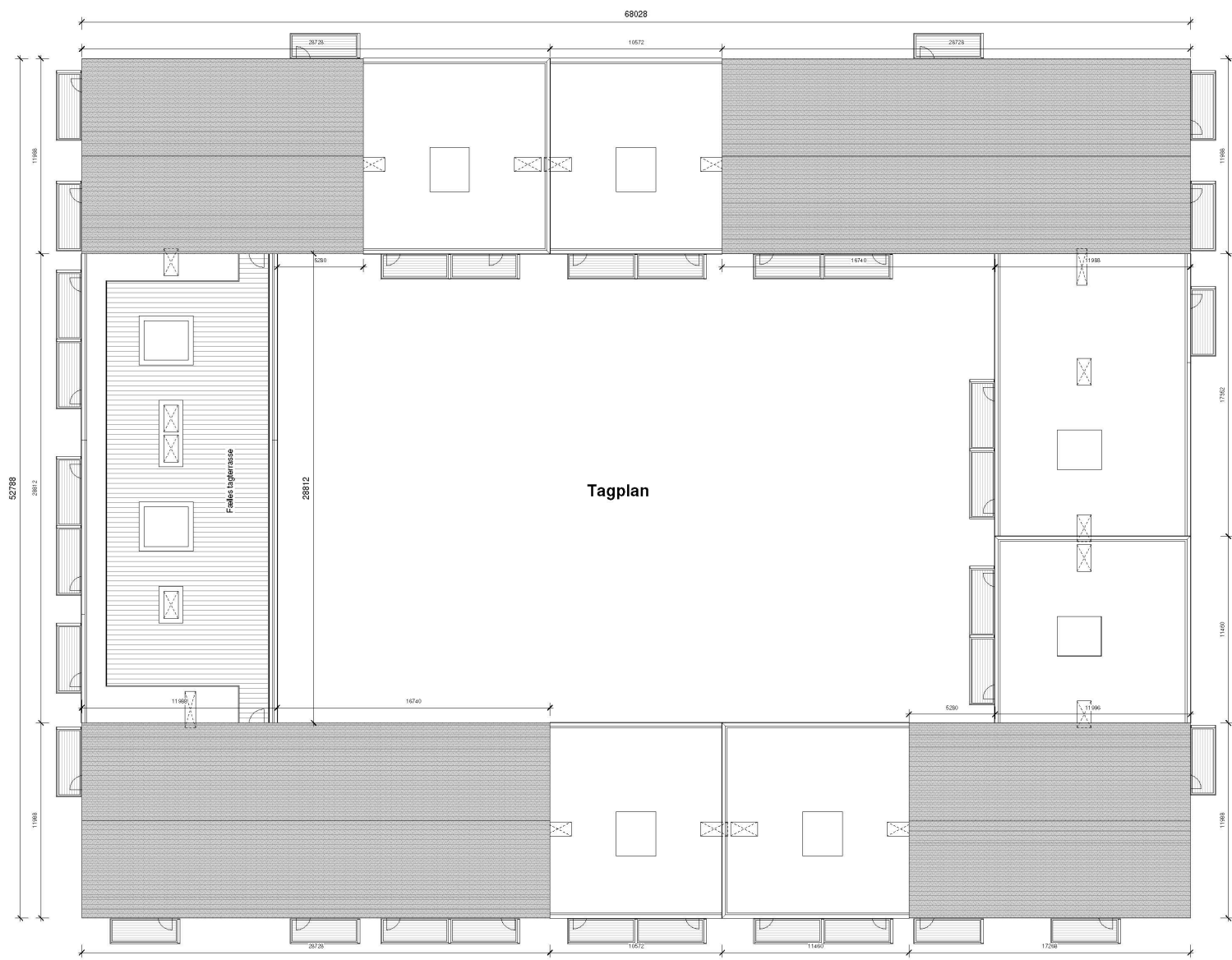
Kortbilag 2 - Matrikelplan



Kortbilag 3 - Situationsplan



Kortbilag 4 - Tagplan



Kortbilag 5 - Facade øst og vest



Kortbilag 6 - Facade syd og nordt



Nord facade



Syd facade

Kortbilag 7 - Snit A og snit B



Snit A - Nord-Syd



Snit B - Øst-Vest