



FORSLAG TIL

LOKALPLAN 2.30.5

**for boliger i Høje Taastrup C
Delområde A10 og A17**

Maj 2020

Indhold

Indhold.....	2
Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning.....	11
Tilladelser efter anden lovgivning	14
Bestemmelser	15
§ 1. Formål	15
§ 2. Område og zonestatus.....	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vej, sti og parkeringsforhold	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 7. Ubebyggede arealer	21
§ 8. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§ 9. Retsvirkninger	24
Kortbilag 1 – Eksisterende forhold og områdeafgrænsning	
Kortbilag 2 – Illustrationsplan for delområde A10	
Kortbilag 3 – Illustrationsplan for delområde A17	

Forord

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 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.

Midlertidig Retsvirkning

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan

er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto med oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stiptet streg.

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er at muliggøre opførelse af to nye boligbebyggelser i byudviklingsområdet Høje Taastrup C.

Byudviklingsområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, vedtaget af byrådet 15. maj 2018. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af en samlet arealdisponeringsplan og sætter de overordnede rammer for området og for den efterfølgende lokalplanlægning.

Arealdisponeringsplanen udspringer af en arkitektkonkurrence i 2011 om udvikling af arealerne omkring Blekinge Boulevard og City 2, bl.a. med det formål at forbinde Høje Taastrup stationsområdet med City 2.

Et markant træk i udviklingsplanen og rammelokalplanen er ønsket om en mere tæt by med fire kvarterer med hver sin identitet og med forskellige boligtyper.

Lokalplanområdet

Lokalplan 2.30.5 omfatter to delområder i Høje Taastrup syd for stationen og nord for City 2 på henholdsvis ca. 3.200 m² for delområde A10 og 3.000 m² for delområde A17.

Områderne ligger på ubebyggede arealer for den tidligere Blekinge Boulevard og ud til det kommende parkstrøg i Høje Taastrup C, der er beliggende mellem bebyggelsen og City 2.

Formål og indhold

Formålet med lokalplan 2.30.5 er at sikre områdets udvikling til boligbebyggelse med to separate karréer med etageboliger. Herudover skal lokalplanen sikre arealer til cykelparkering og opholdsarealer til boligerne.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse med etageboliger i 4 til 6 etager som karrébebyggelse. Der muliggøres samlet set 231 etageboliger. I delområde A10 må der maksimalt opføres 107 boliger, og i delområde A17 må der maksimalt opføres 124 boliger.

I februar 2020 besluttede Plan- og Miljøudvalget en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C, der bl.a. fastsatte retningslinjer for fordeling og mindstekrav til boligstørrelser.

Fordeling og mindstekrav til boligstørrelser og deres oplevede kvaliteter har boligsocial betydning ift. at sikre en bredt sammensat befolkningsgruppe i den enkelte karré og for bydelen som helhed med fokus på at undgå monofunktionalitet med overvægt af ensartede boligtyper.

For hver enkelt karré er det afgørende, at der tilvejebringes et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser, som har en bokvalitet, der appellerer til flere målgrupper. Dagslysindtag er væsentligt i en samlet helhedsvurdering af den enkelte boligtype, særligt for de mindre boliger. Ensiddigt belyste boliger, hvor der kun er lysindtag (vinduer) fra én facadeside skal i udgangspunktet undgås for at sikre godt dagslys til boligen på dagens forskellige tidspunkter.

Vurdering af det enkelte boligprojekt sker individuelt ift. indretning, geometri og solorientering.

Det konkrete projekt, der ligger til grund for denne lokalplan, har gennemlyste lejligheder og hjørnelejligheder er belyst fra to sider. Det betyder, at følgende retningslinjer gælder for fordeling og minimumsstørrelser:

- 2-værelses lejligheder, maksimalt 33 % af det samlede antal lejligheder i hver karré.
Minimumsstørrelse for nettoareal: 55 m²
- 3-værelses lejligheder, ingen begrænsning ift. maksimalt antal lejligheder i hver karré.
Minimumsstørrelse for nettoareal: 70 m²
- 4-værelses lejligheder, maksimalt 66 % af det samlede antal lejligheder i hver karré.
Minimumsstørrelse for nettoareal: 85 m²

Boligareal opgøres som nettoboligarealer fraregnet andel af trappeopgang og depotrum, uanset om depotrum er inde i boligen.

Opbevaringsplads til større brugsgenstande i tilknytning til boligen er væsentlige for den enkelte boligs funktionalitet og bør i udgangspunktet etableres med et areal på mindst 3 m² i fuld rumhøjde - enten inden for den enkelte bolig eller i et særskilt afsnit i tilknytning til den enkelte bolig.

Delområde A10 opføres med varierende højder fra 4 etager i det sydvestlige hjørne og op til 6 etager i det nordøstlige hjørne. Etagespringene sker med én etage ad gangen, og der vil således være tale om en jævn optrapning. Der er en lodret forskydning af facaderne.



Visualisering af delområde A10, set fra sydvest.

Delområde A17 opføres i 2 bygningshøjder, 5 og 6 etager. Bebyggelsen opføres i blank mur.



Visualisering af delområde A17, set fra sydvest.

Fælles for begge delområder er at stueetagen, hvor der er anden anvendelse end boligformål, skal markeres ved en detaljering i murværket med forskellige reliefvirkning. På samme måde markeres begge bebyggelser med vandrette detaljer i murværket. Herudover skal portåbningerne markeres, så de ikke fremstår som huller i muren.

Opholdsarealer

I tilknytning til boligerne sikres fælles opholdsarealer i de to gårdrum, der skal fremstå grønne. Herudover er der mulighed for etablering af en fælles tagterrasse i hver af delområderne.

Ud over de fælles opholdsarealer skal der til hver bolig være direkte adgang til en privat altan eller terrasse. Mod gaden etableres private altanplinte for stuelejlighederne som en del af kantzonen. Plintene vil overvejende blive dækket af grøn beplantning i bedet foran, og vil blive afskærmet med værn med samme udtryk som ovenliggende altaner.

Håndtering af regnvand

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

Regnvand skal forsinkes i henholdt til gældende spildevandsplan inden det ledes til LAR-anlæg uden for lokalplanområdet. Med LAR-anlæg forstås bl.a. grønne tage, midlertidige opstuvnings arealer, opsamling til brug i den enkelt husstand, nedsivning og lign.

Derudover skal bygning, kælder nedgange og lign. udformes på en sådan måde, at vand i forbindelse med skybrud ikke kan løbe ind i bygningen.

Veje og stier

Lokalplanen indeholder ikke vejudlæg, da veje for det nye byudviklingsområde er reguleret i rammelokalplan 2.30.

Lokalplanen sætter krav om at de to karréer skal hver have to åbne porte, der sikrer en åben gennemgang i gårdrummet.

Parkering

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

For bilparkering gælder, at der skal etableres:

- Bolig: minimum 1 parkeringsplads pr. 175 m²
- Centerformål: minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m²
- Offentlige formål: minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m²

Boligareal opgøres som nettoboligarealer dog medregnet andel af trappeopgang, men eksklusiv depotrum og portareal.

Parkering til de to karrébebyggelser sker i et fælles parkeringshus, der er beliggende uden for lokalplanområdet. Lokalplanen udlægger derfor ikke areal til bilparkering, eller fastsætter bestemmelser om bilparkering.

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

- Bolig: minimum 2 parkeringsplads pr. 100 m²
- Erhverv: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder
- Detailhandel: 1 parkeringsplads pr. 100 m²
- Offentlige formål: 0,3 parkeringsplads pr. medarbejder

For at sikre tilstrækkeligt med parkeringspladser til cykler sætter denne lokalplan krav om 2,5 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal.

Cykelparkeringen kan etableres i gårdrum, ved kantzoner og i kælder. Herudover er det muligt at et vist antal kan placeres uden for lokalplanområdet i bydelen.

Miljøforhold

Miljøscreening

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. Vurderingen baseres på, at lokalplanområdet er en del af et større byområde, hvor der i forvejen er foretaget en miljøvurdering.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 2.30 for hele bydelen Høje Taastrup C, der fastsætter de overordnede rammer for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2.30 gennemførte kommunen en miljøvurdering af potentielle, væsentlige miljøpåvirkninger ved udbygning af det samlede byområde.

Trafikstøj

De vejledende grænseværdier for boligers 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.

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

Forurening

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

Inden for delområde A17 har tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurennet efter jordforureningsloven. Der skal derfor indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.



Blå er områdefræsningen. Rød viser areal kortlagt som jord forurennet på vidensniveau 2.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

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.

Planområdet er beliggende ca. 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse Mose. Grundet projektets karakter af at være fortætning i eksisterende bymiljø og den store afstand til nærmeste Natura 2000-område vurderer Høje-Taastrup Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Habitatdirektivet – 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.

Der er ikke kendskab til arter inden for planområdet, der er er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet.

Området er beliggende inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal placeres, hvor der skal ske en koncentreret byudvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Grundvandsbeskyttelse

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 forurenende 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".

Kommuneplan 2014

Lokalplanen er omfattet kommuneplanramme 2232, der udlægger området til centerformål, herunder anvendelse som integreret byområde med boliger, kontor- og servicevirksomheder, restaurantvirksomheder, kulturelle samt offentlige formål, detailhandel og lignende.

Der skal etableres opholdsarealer svarende til en passende andel af etagearealet, idet kravet til friarealer dels opfyldes på den enkelte storparcel, på terræn, altaner og taghaver, og dels ved at bydelens park ligger i tæt tilknytning til bebyggelsen.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det fastlægges krav til parkering for de enkelte storparceller.

Bebyggelsen kan opføres med varierende højder, minimum 2 etager og maksimalt 16 etager, idet der mod Hveen Boulevard maksimalt kan opføres op til 10 etager.

Området er beliggende delvist inden for Høje Taastrup bymidte, og rammeområdet har en samlet ramme til butiksformål på 10.000 m². den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i stueetagen for begge delområder. Bruttoetagearealet til detailhandel må maksimalt være 2.000 m², og de enkelte butikker må maksimalt være 1.000 m² for både udvalgsvarer og dagligvarer.

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.

Nærmeste produktionsvirksomhed er beliggende ca. 400 meter fra lokalplanområdet. Samlet set er det vurderingen, at ingen eksisterende produktionsvirksomheder vil kunne blive mødt med skærpede miljøkrav i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplaner i området

Lokalplan 2.30

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

Spildevandsplan

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

Vandforsyningsplan

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning efter gældende vandforsyningslov.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et fjernvarmeforsyningsområde, hvor der er tilslutningspligt for eksisterende og ny bebyggelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen, skal der blandt andet tages stilling til bestemmelser og retningslinjer i nedenstående lovgivning og procedure.

Affald

Der skal afsættes plads til kildesorteret affald i henhold til Høje-Taastrup Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Affaldsbeholdere skal placeres bolignært og så det er let tilgængeligt for Høje-Taastrup Kommune at afhente.

Affaldshåndtering sker ved fælles løsning for bydelen uden for lokalplanområdet.

I forbindelse med ibrugtagen skal bebyggelsen tilmeldes Høje-Taastrup Kommunes affaldsordning.

Museumsloven

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, det vil sige at jorden som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurenede.

Inden for delområde A17 har der været tidligere erhvervsaktiviteter på arealet medført, at arealet i dag er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven. Derfor skal der indhentes en § 8 tilladelse, inden der må foretages ændring af arealanvendelsen. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke er nogen risiko forbundet med at benytte de enkelte delområder.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål at sikre:

- at der inden for lokalplanområdet skal opføres boliger med varierende boligstørrelser.
- at fastlægge fremtræden, omfang og placering af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af følgende matrikler:

4ao, 5x, 5z og 7000t, Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 17. marts 2020 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Områdeinddeling

Lokalplanen inddeles i to delområder; A10 og A17, som vist på kortbilag 1.

§ 3. Anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanens område skal anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger, med mulighed for anden anvendelse i stueetagen i form af publikumsorienteret serviceerhverv og detailhandel.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast til telefoni og data med tilhørende tekniskhus / teknisk anlæg.

3.2 Delområde A10

I stueetagen skal minimum 320 m² anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og/eller detailhandel. Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel må være 1.000

Beboerne kan drive visse former for liberalt erhverv i boliger såsom frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, lægepraksis og dagpleje og lignende, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp.

m². Den enkelte butiksstørrelse for både udvalgs- og dagligvarer må være 1.000 m².

3.3 Delområde A17

I stueetagen skal minimum 270 m² anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og/eller detailhandel. Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel må være 1.000 m². Den enkelte butiksstørrelse for både udvalgs- og dagligvarer må være 1.000 m².

§ 4. Vej, sti og parkeringsforhold

4.1 Stier

Der skal sikres åben gennemgang i gårdrummet gennem to åbne porte i hver karrébebyggelse som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

4.2 Parkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Bolig: Minimum 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal
- Detailhandel/service: 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m²

Cykelparkeringspladserne skal placeres i kantzone, kælder eller i gårdrum.

Bilparkering skal ske i fælles parkeringshus uden for lokalplanområdet. Se redegørelsesdelen s. 8 for krav til bilparkering

Boligareal opgøres som nettoboligarealer medregnet andel af trappeopgang, men eksklusiv depotrum og portareal.

En del af cykelparkeringen kan placeres umiddelbart uden for lokalplanområdet.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse og placeres som angivet i princippet på kortbilag 2 og 3, for henholdsvis delområde A10 og A17.

Herudover kan der opføres mindre skure med en størrelse på maksimalt 10 m² i gårdrummet samt overdækket cykelparkering.

5.2 Delområde A10

Bebyggelsen må kun opføres som etageboligbebyggelse i varierende højde i 4 til 6 etager som angivet på kortbilag 2. Herudover kan der etableres tagterrasser med maksimalt to drivhuse med et samlet areal på maksimalt 100 m².

Der må højst bygges 9.350 etagemeter.

De enkelte bygningsdele skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagegikninger i facadelinjen.

Facadehøjder måles fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 15 meter
- Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 18 meter
- Bygninger i 6 etager skal opføres i højst 22 meter

Bygningsdybden må ikke overstige 12,5 meter.

Der må opføres maksimalt 107 boliger.

Der skal sikres en variation i boligfordelingen samt boligstørrelser i tråd med de retningslinjer angivet i redegørelsesdelen side 5 og 6. De angivne retningslinjer vedrørende boligfordeling og minimums boligstørrelser kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte boligprojekt ift. indretning, geometri og solorientering.

5.3 Delområde A17

Bebyggelsen må kun opføres som etageboligbebyggelse i varierende højde i 5 til 6 etager som angivet på kortbilag 3. Herudover kan der etableres tagterrasser med to drivhus. Der må højst bygges 10.200 etagemeter.

Facadehøjder måles fra naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 18 meter
- Bygninger i 6 etager skal opføres i højst 22 meter

Bygningsdybden må ikke overstige 12,5 meter.

Der må opføres maksimalt 124 boliger.

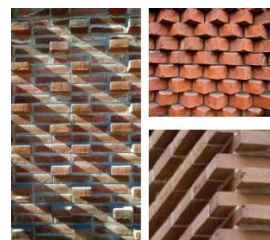
Der skal sikres en variation i boligfordelingen samt boligstørrelser i tråd med de retningslinjer angivet i redegørelsesdelen side 5 og 6. De angivne retningslinjer vedrørende boligfordeling og minimums boligstørrelser kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte boligprojekt ift. indretning, geometri og solorientering.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader

Bebyggelsen skal have variation i facaderne. Indgangspartier til opgange og porte skal gives en særlig fremtræden.

Facaden i stueetagen ved serviceerhverv eller detailhandel skal markeres med et mønster i murværket og et vandret bånd ved overgangen mellem stueetagen og 1. sal. Facaden over portåbninger skal ligeledes fremtræde med andet mønster i murværket eller forbandt.



De to delområder skal have forskellig ydre fremtræden som angivet nedenstående.

Det ene delområde

Facader mod gade skal fremtræde i blank mur af røde teglsten med overvejende lys fugefarve. Mindre dele af facaden kan fremtræde med mørkere fugefarve. Facader mod gård skal fremtræde som blank mur eller som pudset mur.



Eksempel på rød teglsten; Egernsund RED SHADE, med lys fuger.

Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i en mørkegrøn farve, som eksempel RAL 6005 (Moss Green) og RAL 6008 (Brown Green).



Eksempel på mørkegrønne farver; RAL 6005 (Moss Green) og RAL 6008 (Brown Green).

Det andet delområde

Facader mod gade skal fremtræde i blank mur af brændt gulige teglsten med overvejende lys fugefarve. Mindre dele af facaden kan have anden fugefarve. Facader mod gård skal fremtræde som blank mur eller som pudset mur.



Eksempel på gul teglsten; Egernsund SAFARI, med grå fuger.


Vinduesrammer og døre skal udføres i træ eller aluminium i en mørkerød farve.

Eksempler på mønster i murværket

Angiver facadeudtrykket for enten delområde A10 eller A17. Hvis det eksempelvis er for delområde A10, skal facaderne for A17 reguleres efter det andet delområde.



Eksempel på facadeudtryk med røde tegl og grønne vinduer



Eksempel på mørkerøde farver; RAL 3004 (Burgundy) og RAL 3005 (Wine Red).

6.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage. Der kan etableres fælles tagterrasser samt solceller på taget. På fælles tagterrasser må der etableres maksimalt to drivhuse med et samlet areal på maksimalt 100 m².

Hvor der ikke er solceller eller tagterrasse skal tage etableres som grønt tag med for eksempel græs eller sedumarter.



6.3 Altaner

Alle boliger skal have en altan eller en terrasse i tilknytning til boligen.

Altaner må være indeliggende og skal gives en dybde på mellem 1,4 og 1,6 meter. Længden på altanerne kan være varierende afhængig af facadens arkitektur.

Der må ikke etableres altangange.

Altaner skal udføres med træbelægning.

Altaner og terrasser må ikke have permanent belysning eller faste konstruktioner, som f.eks. en fast overdækning.

Altaner for de to delområder skal have forskellig ydre fremtræden som angivet nedenstående.

Det ene delområde

Altan- og terrasseværn skal udføres med lodrette balustre i en farve lig vinduesrammer og døre.

Ved dobbeltaltaner, skal der etableres en fast afskærmning, som f.eks. en let pladekonstruktion. Den faste konstruktion kan suppleres med grøn afskærmning med stedsegrøn beplantning, som f.eks. vedbend eller anden klatrebeplantning.



Eksempel på dobbeltaltan med grøn afskærmning med grønne lodrette balustre

Det andet delområde

Altan- og terrasseværn skal udføres ved glasværn med en lukket nedre del i en farve lig vinduesrammer og døre. Der skal sikres afskærmning mellem altanerne, som f.eks. i form af matteret glas mod naboer eller opsætning af fast afskærmning som en let pladekonstruktion.



Eksempel på altaner med glasværn og mørkerød bund.

6.4 Skiltning

På facader i stueetage 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 meter fra facaden og skal placeres med min. 2,2 meter fri højde under.



Eksempel på udhængsskilte og nummerering.

Herudover må der kun opsættes skilte som nummerering ved de enkelte opgangsdøre samt enkelte andre mindre skilte til orientering. Disse må kun belyses bagfra.

6.5 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen.

Større tekniske anlæg på taget skal inddækkes, der skal have samme fremtræden som bebyggelsens øvrige fremtræden, og må højst gå 2 meter over tag.

§ 7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsareal i gårdrummene på terræn som vist på kortbilag 2 og 3.

Gårdrummene skal have en overvejende grøn karakter med et varieret valg af græsser, træer, buske og beplantning i bede som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Belagte fællesarealer skal udføres med granit, grus, beton eller tegl. Private terrasser ud for boliger skal udføres i samme materialer eller med træbelægning.

Herudover kan der etableres fælles opholdsarealer som tagterrasser.

7.2 Kantzoner

Langs facader ud for boliger skal der indrettes kantzoner til privat ophold med terrasser med den dybde mellem 1 og 2,5 meter. Længden kan være varierende afhængig af facadens arkitektur. Terrasserne kan optræde i forskellige højder for at tilpasse sig terrænet, men må have en kanthøjde på maksimalt ca. 1,3 meter over terræn. Mellem de private terrasser og den offentlige vej (uden for lokalplanområdet) skal der etableres et 0,5 til 1 meter bredt bed, der skal

plantes et varieret udvalg af høje græsser, mindre buske, stauder og klatreplanter. Bedet må hæves maksimalt 0,2 meter over terræn.

Terrasseværn og belægning skal udføres med samme udtryk som de overliggende altaner, jf. § 6.3. Bundene skal udføres i beton eller lignende.

Bundene skal hovedsageligt dækkes af beplantningen i det foranliggende bed.

Hvor der ikke er en privat terrasse skal der indrettes cykelparkering eller grønne bede med en dybde på mellem 1,5 og 3,5 meter. Den inderste del af bedet skal hæves mere end den yderste del.

Ud for indgangene og portene kan der placeres cykelparkering eller bænke.

Hvor der etableres serviceerhverv eller detailhandel i stueetagen kan der placeres cykelparkering.



Eksempel på kantzone for delområde A10



Eksempel på kantzone for delområde A17

7.3 Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende.

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

Ingen facader på belyses med direkte belysning. På facader må der kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning ved opgangspartier og porte samt på enkelte facader i stueplan til almen orientering.

7.4 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende Spildevandplan inden det ledes til LAR-anlæg uden for lokalplanområdet. Forsinkelsen kan ske ved bede, lavninger, rør og lignende.

7.5 Terrænregulering

Terrænregulering skal sikre at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til grønne områder og evt. regnvandsbede eller lavninger.

§ 8. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

8.1

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal der etableres fælles opholdsarealer samt parkeringsarealer; både bilparkering og cykelparkering, til den pågældende bebyggelse.

8.2

Før ibrugtagning af nyt byggeri skal bebyggelsen være tilsluttet vandforsyning og spildevandsnet.

§ 9. Retsvirkninger

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., 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.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående forslag til lokalplan til offentliggørelse i 4 uger.



Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold og lokalplanafgrænsning

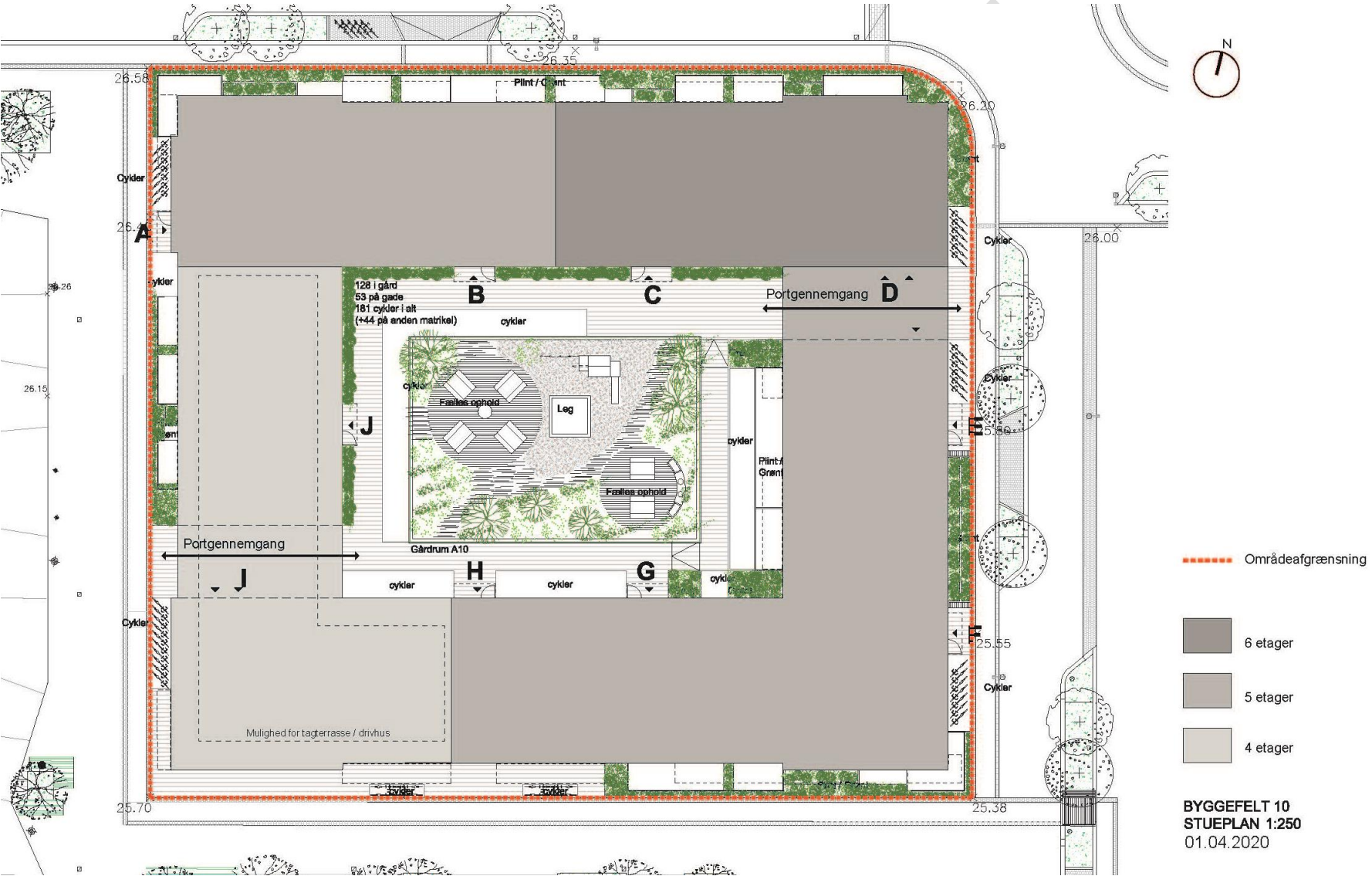


-  Matrikelskel
-  Lokalplanafgrænsning

0 25 50 m



Kortbilag 2 – Illustrationsplan for delområde A10



Kortbilag 3 – Illustrationsplan for delområde A17

