



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.9

FOR BOLIGER I HØJE TAASTRUP C

Oktober 2022

Indhold

| | |
|--|----|
| Indhold | 2 |
| Forord | 3 |
| Redegørelse for lokalplan | 4 |
| Forhold til anden planlægning | 10 |
| Tilladelser efter anden lovgivning..... | 12 |
| Bestemmelser | 13 |
| § 1. Formål..... | 13 |
| § 2. Område og zonestatus..... | 13 |
| § 3. Anvendelse | 13 |
| § 4. Udstykning..... | 13 |
| § 5. Vej, sti og parkering..... | 13 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering | 14 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 15 |
| § 8. Skiltning og belysning | 17 |
| § 9. Ubebyggede arealer | 18 |
| § 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 19 |
| § 11. Retsvirkninger..... | 19 |

Bilag 1 – Eksisterende forhold og delområder

Bilag 2 – Situationsplan for delområde A19

Bilag 3 – Situationsplan for delområde A20

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

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

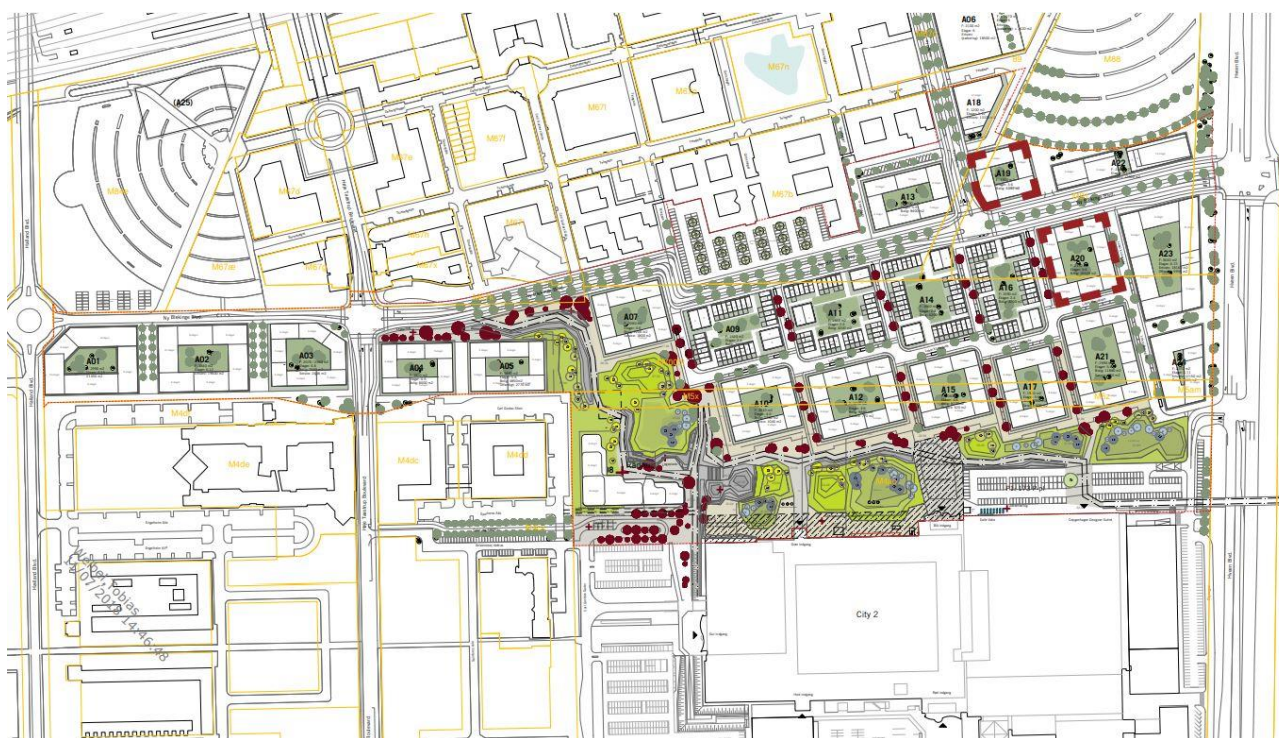
Det er ikke forventningen, at lokalplanen fører til ekspropriation.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Redegørelse for lokalplan



Oversigt over lokalplanområdet, som er omkranset af en rød stipleet streg.

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at opføre en ny boligbebyggelse 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 stationsområdet i Høje Taastrup 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. Efterfølgende er der i 2018 udarbejdet en designguide for arkitektur, bebyggelse og infrastruktur, som også har ligget til grund for udformningen af bebyggelsen i denne lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter to delområder i Høje Taastrup C svarende til storparcellerne A19 og A20, som har et grundareal på hhv. ca. 2.190 m² og ca. 3.580 m².

Områderne ligger på hver sin side af Bornholms Allé i den østlige ende af Høje Taastrup C – på hidtil ubebyggede arealer nord for den gamle Blekinge Boulevard.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse som to karréer med etageboliger i hhv. 3-6 og 4-6 etager. Der muliggøres 6.400 m² bruttoetageareal i A19 og 10.780 m² i A20 udregnet efter Bygningsreglementets bestemmelser.

Høje-Taastrup Kommunes Plan- og Miljøudvalg besluttede i februar 2020 en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30, som bl.a. fastlægger krav til fordeling af og minimumsstørrelser på boliger. Denne praksis har i forlængelse af Lokalplan 2.30 og designguiden ligget til grund for efterfølgende detaillokalplaner i Høje Taastrup C. Denne lokalplan fastlægger således boligstørrelser i tråd med denne praksis med minimumsstørrelser på hhv. 55 m², 70 m² og 85 m² nettoareal for toværelses, treværelses- og fireværelses lejligheder. Herudover gælder et loft på 33% andel af toværelses lejligheder og 66% andel af fireværelseslejligheder. For treværelses lejligheder er der ikke noget loft.

Det konkrete projekt, der ligger til grund for denne lokalplan, ligger indenfor rammerne af ovenstående praksis. Alle lejligheder er gennemlyste bortset fra hjørnelejligheder, som er belyst fra to sider. Der lægges op til ca. 74 boliger i delområde A19 og 131 boliger i delområde A20.

Der skal til hver bolig indrettes et depotrum på min. 3 m² i fuld rumhøjde.

Selve bebyggelsen er bygget op i en variation af etageantal, som lægger sig i forlængelse af den øvrige planlagte bebyggelse i Høje Taastrup C. Rammelokalplan 2.30 lægger op til 4-6 etager, men for A19, som er den mindste bolig-parcel i Høje Taastrup C, har man arbejdet med en større variation for at skabe bedre lysforhold i gårdrummet og går således ned i 3 etager mod sydvest. Facader opføres i tegl i hver sin nuance - en lys hvidgul samt en beige/lys brun.

Bebyggelsen opføres med flade tage, hvor der gives mulighed for både private og fælles tagterrasser samt herudover til solceller og til grønne tage. Til private tagterrasser tillades ikke-niveaufri adgang, da disse boliger udover tagterrasse også har tilknyttet en altan.



Illustration af bebyggelsen (A20)

Opholdsarealer

Der skal sikres fælles opholdsarealer i gårdrum, som skal fremstå grønne. Gårdrummene etableres ovenpå de parkeringsdæk, som laves i stueplan i hver af karreerne – hvortil der dog etableres åben adgang fra gadeniveau via trapper (hertil niveaufri adgang via elevatorer i opgange). Lokalplanen giver herudover mulighed for, at der kan etableres fælles tagterrasser.

Ud over de fælles opholdsarealer skal der til hver bolig være direkte adgang til en privat altan eller terrasse mod enten gård eller gade.

Håndtering af regnvand

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

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes uden for lokalplanområdet. Forsinkelsen kan eksempelvis ske ved hjælp af grønne bede, grønne tage og rørbassiner, kassetter eller faskiner indenfor lokalplanområdet.

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

Veje, stier og parkering

Lokalplanen indeholder ikke vejudlæg, da den kun omfatter en storparcel med tilhørende kantzoner, og da veje for det nye

byudviklingsområde er reguleret i rammelokalplan 2.30 samt i Lokalplan 2.33 for vejstruktur i Høje Taastrup.

Lokalplanen sætter krav om, at der skal sikres fri adgang til gårdrummet.

Rammelokalplan 2.30 for Høje Taastrup C fastsætter generelle normer for parkering. For bilparkering gælder, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 175 m² bolig, opgjort som bruttoetageareal. Disse parkeringspladser til bebyggelsens boliger etableres i karreernes stueetager, hvor der laves parkering i konstruktion. I parkeringsdækket skal der i øvrigt forberedes pladser til el- og hybridbiler i henhold til ladestanderbekendtgørelsen. Herudover er der indgået aftaler med private erhvervsdrivende i området om deleudnyttelse af eksisterende parkeringspladser på terræn, hvormed parkeringsnormen i aften- og nattetimer reelt bliver højere end 1/175 m².

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

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

I tråd med Høje-Taastrup Kommunes byråds tidligere beslutninger i forbindelse med detallokalplaner i Høje Taastrup C – for at sikre tilstrækkeligt med parkeringspladser til cykler sætter denne lokalplan krav om 2,5 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal. Boligarealet opgøres her som 'bruttoboligareal', dvs. nettoboligareal ekskl. depotrum og portarealer men dog tillagt andel af trappeopgang.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 1976 af 27/10/2021) 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.

Støjgener

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.

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

Forurening

Området er beliggende i byzone og forventes på grund af diffus forurening at være lettere forurenede.

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 forurenede.

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 optaget på habitatdirektivets bilag IV, og på baggrund af områdets tidligere benyttelse som vejareal er det kommunens vurdering, at der ikke findes arter i området, der vil blive negativt påvirket ved lokalplanens realisering.

Produktionsvirksomheder

Kommunen skal sikre, at planen tager hensyn til produktionsvirksomheder herunder deres drift- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 meter fra nærmeste produktionsvirksomhed, og det vurderes samlet set, at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøvilkår for produktionserhverv.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Høje-Taastrup kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i august 2021 udarbejdet en Grundvandsredegørelse for Høje-Taastrup Kommune. 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 krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplanen 2019

Fingerplan 2019 er statens landsdirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde, hvor der skal ske en koncentreret byudvikling. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2014

Kommuneplanen fastlægger den overordnede anvendelse og udvikling for kommunen som helhed. Lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen.

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

Rammen fastsætter, at bebyggelsen her indenfor kan opføres med varierende højder, minimum 2 etager og maksimalt 16 etager, idet der mod Hveen Boulevard maksimalt kan opføres op til 10 etager. Samlet kan der opføres ca. 117.000 m² etageareal bolig og ca. 10.000 m² etageareal detailhandel.

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

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. Der sættes således ikke noget eksakt minimumskrav til omfanget af opholdsarealer i de enkelte lokalplaner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014.

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

Håndtering af spildevand

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

Håndtering af regnvand

Der gælder en afløbskoefficient på 0,5 i henhold til gældende spildevandsplan, ifølge hvilken regnvand også skal håndteres/forsinkes indenfor egen grund.

Regnvandet kan opsamles i f.eks. bede, rørbassiner og grønne tage, hvilket skal fastlægges endeligt i forbindelse med byggesagsbehandling.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Høje-Taastrup Kommunes Vandforsyningsplan. Området ligger inden for HTK Vand A/S' vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

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

Andre planforhold

Servitutter

Der er i forbindelse med udviklingen af hele Høje Taastrup C-projektet udarbejdet vedtægter for Bydelsforeningen Høje Taastrup C, som bl.a. er tinglyst på matr.nr. 4fgq og 4gb, Høje Taastrup by, Høje Taastrup, som denne lokalplan dækker. Vedtægterne opretholdes og gælder således sideløbende med lokalplanen.

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 (storskrald) 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.

Øvrig affaldshåndtering sker ved fælles løsning for bydelen uden for lokalplanområdet.

I forbindelse med ibrugtagning 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 det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Generelt gælder, at jord fra byzonen ikke må flyttes væk fra en ejendom, før dette er anmeldt til Høje-Taastrup Kommune. Når anvendelsen af et areal indenfor byzonen ændres til følsom anvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus) skal det desuden dokumenteres, at overjorden ikke er forurenet.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge områdets anvendelse til helårsbeboelse i varierende boligstørrelser
- der sikres anvendelige og grønne opholdsarealer
- indpasse bebyggelsen visuelt i nærområdet

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter følgende matrikler:

4gq og 4gb, Høje Taastrup by, Høje Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20. september 2022 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, A19 og A20, som vist på Bilag 1.

2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Lokalplanområdet må for begge delområder kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger.

Lokalplanens område må desuden anvendes til opsætning af antenne og antennemast med tilhørende teknikhus og teknisk anlæg.

§ 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Stier

Der skal sikres åben adgang til gårdrum gennem to porte i begge delområder som vist på Bilag 2 og 3. Adgang kan udføres som trapper.

5.2 Bilparkering

Der skal anlægges bilparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 1 p-plads pr. 175 m² bolig (bruttoetageareal)

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 i boligen og områdets karakter ikke ændres.

Af de etablerede pladser skal min. én plads indenfor hvert delområde være en handicapparkeringsplads til almindelige biler (3,5 x 5 meter).

Parkeringspladserne skal anlægges indenfor lokalplanens område i konstruktion.

5.3 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- 2,5 p-plads pr. 100 m² bolig

Boligareal opgøres som bruttoboligareal, inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og portarealer.

Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor lokalplanområdet og må placeres i både gårdrum, kantzoner, porte og indendørs i stueplan eller kælder. En mindre del af cykelparkeringen kan dog placeres udenfor lokalplanens område i umiddelbar tilknytning hertil.

Cykelstativer i kantzoner og gårdrum må kun være i ét niveau.

I henhold til aftale indgået med Arealudviklingselskabet Høje Taastrup C kan der placeres maks. 30 cykelparkeringspladser udenfor delområde A19 og maks. 8 udenfor delområde A20.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse og må kun placeres i princippet som angivet på bilag 2 og 3.

Dog kan der udenfor selve karrébebyggelsen etableres mindre sekundære bygninger, såsom legehuse, drivhuse, skure eller mindre overdækninger til rekreative formål.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i 3-6 etager, fordelt i princippet som vist på Bilag 2 og 3.

Der kan herudover etableres tagterrasser, hvorpå der kan placeres drivhuse/væksthuse.

Der kan maksimalt opføres 6.400 m² bruttoetageareal for delområde A19 og 10.780 m² bruttoetageareal for delområde A20.

Bygningsdybder må ikke overstige 13 meter. De enkelte bygningsdele skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagerykninger i facadelinjen mod både gade og gårdrum.

Bruttoetagearealet inkluderer ikke ting som parkeringsareal, affaldsrum og anden sekundær bebyggelse.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige disse højder målt fra naturligt terræn eller fra niveauplan fastsat af byggemyndigheden:

- 3 etager: 12 meter
- 4 etager: 15 meter
- 5 etager: 18 meter
- 6 etager: 21 meter

Andelen af toværelses boliger må højst udgøre 33%. Andelen af fireværelses boliger må højst udgøre 66%.

Toværelses boliger skal have et nettoareal på min. 55 m².
Treværelses boliger skal have et nettoareal på min. 70 m².
Fireværelses boliger skal have et nettoareal på min. 85 m².

Alle boliger skal være gennemlyste med undtagelse af hjørnelejligheder, som dog skal være belyst fra min. to sider.

Boligareal opgøres som nettoboligarealer, dvs. fraregnet andel af trappeopgang og depotrum, uanset om depotrum er inde i boligen. Altaner og tagterrasser indgår heller ikke i beregningen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremstå varierede og skal opføres i blødstrøgne tegl.

Indgangspartier skal gives en særlig markering i form af udhæng, indramning eller lignende, og øvrige facader i stueetager samt porte skal gives et reliefmønster i murværket.

Der skal tillige udføres mønstermurværk i relation til vinduer mod gade (som ikke har altan foran) i princippet som vist nedenfor. Der skal udføres standerskifte ved murkroner.



Illustration af bebyggelse (A19)

Blændpartier og espalierer i alle stueetager og ved alle altangange/fællesterrasser skal udføres med lodrette trælister eller træbeklædning med lodrette spor.

Delområde A19

Facader skal fremtræde i blank mur af en lys/hvid teglsten med lys fuger. Vinduesrammer*, altan- og murkronerinddækninger skal fremstå i en lys nuance.

Delområde A20

Facader skal fremtræde i blank mur af en sand/beige eller lys brunlig teglsten med lys fuge. Vinduesrammer*, altan- og murkroneinddækninger skal fremstå i en lys, tilpasset nuance.

7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage.

Der kan etableres private og fælles tagterrasser. Der må på fælles tagterrasser etableres drivhuse à maks. 50 m², maks. 1 drivhus pr. tagterrasse.

Hvor der ikke er tagterrasser kan etableres solceller og/eller grønne tage med for eksempel græs, mos eller sedumarter.

7.3 Altaner

Alle boliger skal have min. en altan eller terrasse tilknyttet boligen.

Fælles altangange inkl. fællesterrasser må kun etableres i forbindelse med hjørner i gårdrum i en længde på maks. 15 meter.

Altaner må ikke have faste overdækninger, dog med undtagelse af de øverstliggende altaner i form af vandret træspalier, som vist på illustrationen nedenfor. De må heller ikke have permanent belysning, sidstnævnte kan dog tillades ved altangange.

Altaner mod gade

Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må maks. rage 1,6 meter ud fra facaden. De må have en længde på maks. 4 meter.

De skal udføres med glasværn på front samt én af siderne. Den anden side skal udføres i aluminium eller lignende i en farve lig vinduesrammer og skal udføres med integreret plantekumme. Der skal i forbindelse hertil udføres lodret træspalier samt ved øverstliggende altaner herudover med vandret træspalier, i princippet som vist nedenfor. Altanbunde skal udføres i lignende materiale og skal udføres med en belægning i træ eller træfarvet komposittræ.

*Støj og vinduer: 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 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 mod en ikke-støjbelastet facade, skal der etableres en vinduesløsning, der med et åbningsareal på 0,35 m² overholder indendørs støjkravene på 46 dB for vejstøj.



Illustration af bebyggelse (A20)

7.4 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må kun opføres på tag i form af drivhuse og teknik- og elevatorbygninger og i gårdrum i form af skure, legehuse eller overdækninger. Sekundære bygninger i gårdrum må kun udføres i træ, stål eller alu.

7.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer såsom elevatorskakte, ventilationsafkast mv. skal rykkes ind fra facaden og udformes som en integreret del af bebyggelsen og må højst gå 2 meter over tag. De skal inddækkes på både lodrette og vandrette flader i et ikke-reflekterende materiale, som i farve er lig bebyggelsens øvrige fremtræden. Rør skal indfarves i en farve lig den øvrige tagflade.

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal indpasses arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

§ 8. Skiltning og belysning

8.1 Skiltning

Der må ikke finde skiltning sted indenfor lokalplanens område, bortset fra nummerering ved indgange samt mindre skilte til orientering mv.

8.2 Belysning

Belysning i gårdrum skal udføres som pullertbelysning eller parkarmatur med nedadrettet belysning.

Belysning på tagterrasser må kun ske i form af væghængt, nedadrettet belysning på facader eller lav pullertbelysning. Pullerter skal rykkes ind fra facaden.

På facader må der kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning ved opgangspartier og ved 'indgange' til gårdrum samt ved altangange. Facader må ikke belyses med direkte belysning.

I porte kan der belyses med væghængt, nedadrettet belysning og/eller diffus belysning integreret i væg og/eller lofter. Belysning i porte og portåbninger må ikke virke blændende.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles, sammenhængende opholdsarealer i gårdrum i princippet som vist på bilag 3 og 4.

Gårdrummene skal have en grøn karakter med en blanding af græsser, stauder, buske/hække og træer.

Belægning i gårdrum må kun udføres i træ, grus, granit, beton, græsarmet tegl. Der kan suppleres med asfalt i lyse nuancer på maks. ca. 1/3 af arealet. Kanter omkring bede eller højbede kan dog udføres i cortenstål eller lignende.

Der skal sikres områder til ophold i form af borde og bænke/stole samt indrettes legeareal i gårdrum.

Der må ikke hegnes i gårdrum, idet åbninger til parkering i stueplan dog skal afskærmes med værn i en højde på min. 1,2 meter. Der skal etableres bænke eller siddeplinte i sammenhæng med værnene, i princippet som vist på bilag 3 og 4.

Portåbninger til gårdrum skal være åbne for alle.

Fælles terrasser/altangange skal udføres med plantekummer på alle etager.

Der kan etableres fælles tagterrasser, jf. § 7.2.

9.2 Kantzoner

Der skal langs med alle facader etableres kantzoner i en bredde på mellem 1,5 og 3 meter som vist på Bilag 2 og 3. Der kan dog i delområdet A19 mod nord tillades kantzone på min. 1 meter.

Kantzonerne skal indrettes til terrasser, som skal gives en dybde på min. 1,5 meter. Terrasserne må have en højde på maks. 1 meter over terræn. Plinte må kun udføres i fliser, sten eller tegl.

Mellem terrasser skal der etableres hække. Mellem terrasser og skel til vejareal skal der etableres grønne bede med en variation af prydgræsser, stauder, buske, hække og klatreplanter. Der skal hvor terrasser løfter sig 0,3 meter eller derover over terræn etableres hække eller værn i glas (som på de ovenliggende altaner), sidstnævnte med en højde på maks. 1,2 meter. Der må ikke opsættes permanent afdækning eller afskærmning på eller bag glasværn.

Terrasser må kun udføres med belægning af fliser, klinker, chaussesten, træ eller komposittræ.

Der må ikke opsættes permanent belysning eller faste overdækninger ved private terrasser.

Hvor der ikke er private terrasser eller indgangs- og indkørselspartier skal der indrettes enten cykelparkering eller grønne bede med beplantning som beskrevet ovenfor.

9.3 Håndtering af regnvand

Regnvand skal forsinkes i henhold til gældende spildevandsplan inden det ledes udenfor lokalplanområdet. Forsinkelsen kan ske ved bede, lavninger, rør og lignende.

9.4 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå sammenhæng med de omgivende veje de angivne terrænkoter, og jf. § 9.2, må udføres.

Terrænregulering ud over dette forudsætter godkendelse af Høje-Taastrup Kommune.

Terrænregulering må kun sikre, at regnvand af sig selv kan løbe på overfladen til de grønne områder og eventuelle regnvandsbede, forsinkelseselementer eller lavninger og holdes på egen grund.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og elforsyning.

10.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer til bil- og cykelparkering er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2 og § 5.3.

10.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

§ 11. 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

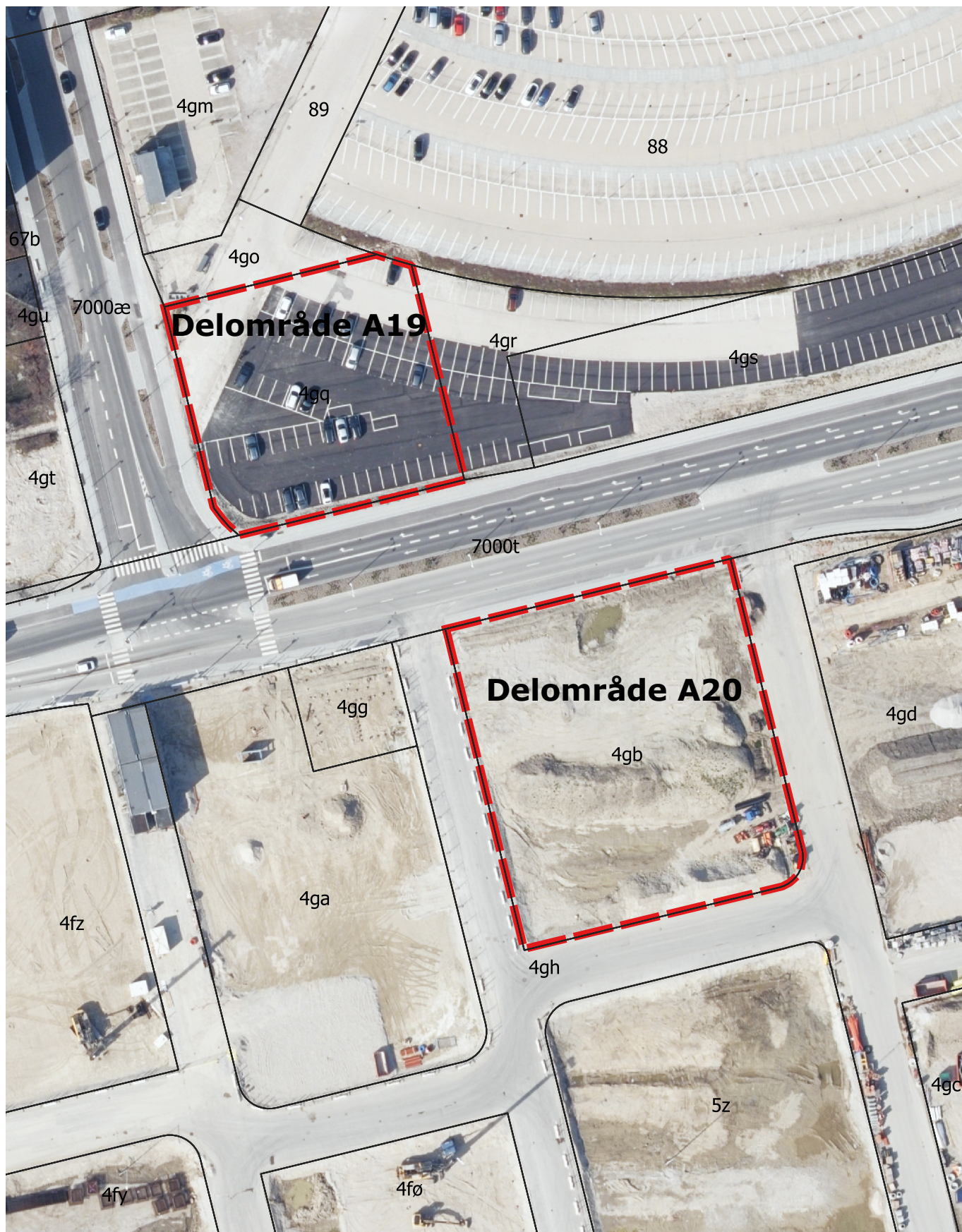
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 21. september 2022.

Michael Ziegler
borgmester

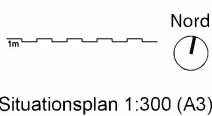
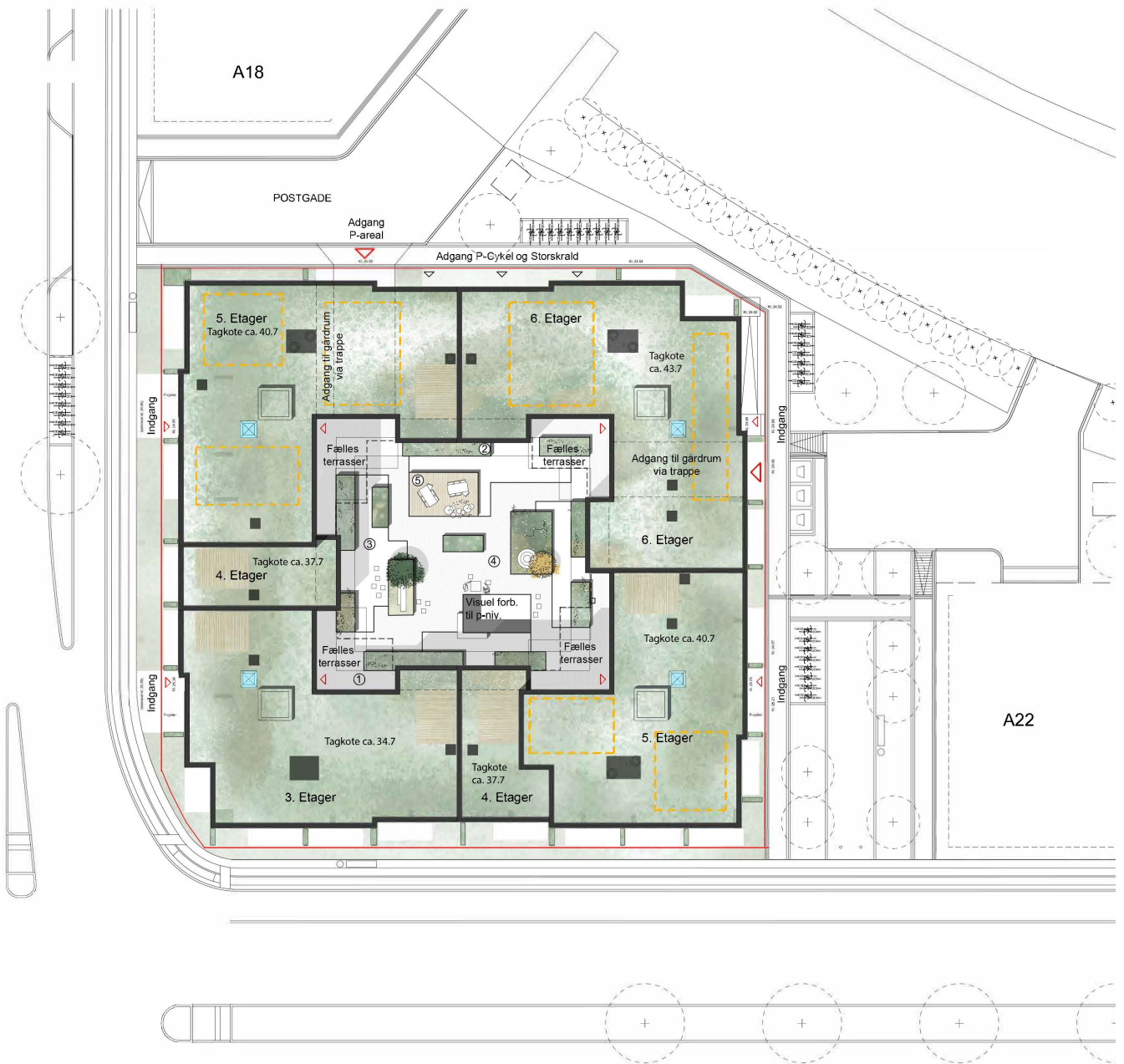
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

Bilag 1 - Eksisterende forhold og delområder



Bilag 2 - Situationsplan for delområde A19

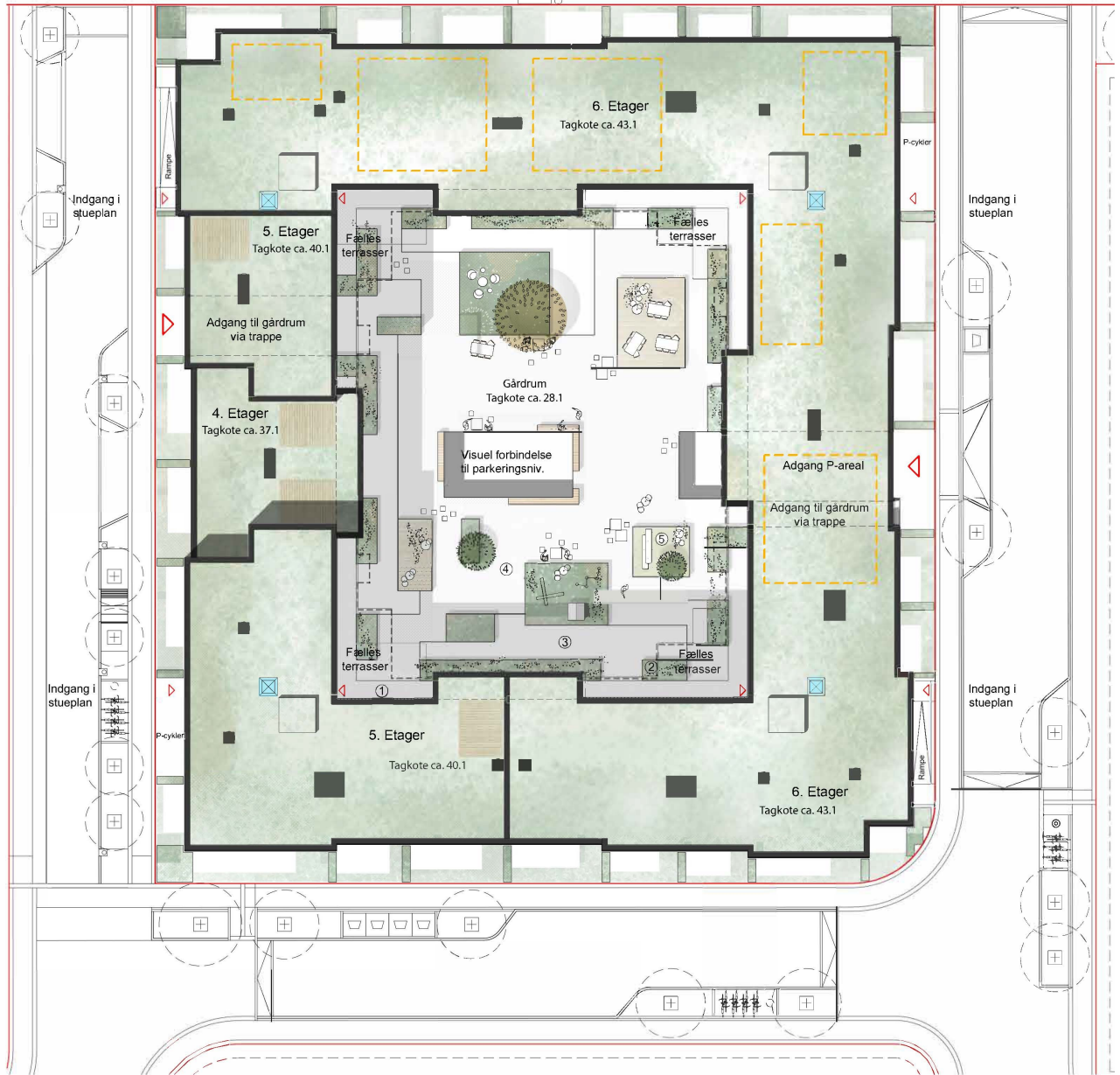
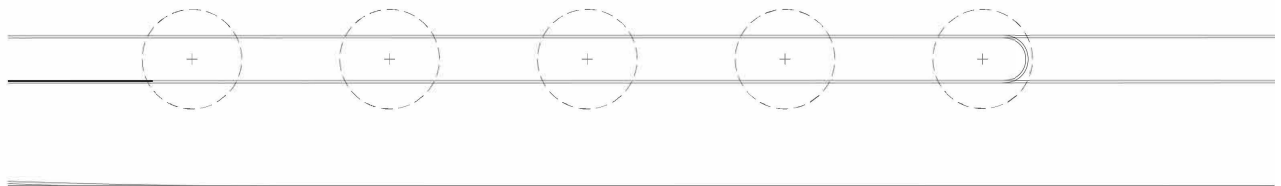


- ① Privat zone - fliser i forband A *
- ② Mellem zone - kasser med høje græsser
- ③ Offentlig zone - fliser i farver / forband B *
- ④ Fælles zone - belægningssten *
- ⑤ Øer der kan indeholde forskellige materialer og opholdsmuligheder
 - Græs
 - Bed
 - Granitskærver
 - Flis
 - Sand
 - Træterrasse
 - Leg
 - Ophold

* Funktionsdifferentieret belægning

- Grundgrænse/lokalplangrænse
- ◁ Indgang trapperum
- ▷ Indgang (større portåbning)
- Disp. areal solceller
- ⊠ Adgang til tag fra trapperum (ovenlys)
- Teknik tag

Bilag 3 - Situationsplan for delområde A20



- ① Privat zone - fliser i forband A *
- ② Mellem zone - cortenkasser med høje græsser
- ③ Offentlig zone - fliser i farver / forband B *
- ④ Fælles zone - belægningssten *
- ⑤ Øer der kan indeholde forskellige materialer og opholdsmuligheder
 - Græs
 - Bed
 - Granitskærver
 - Flis
 - Sand
 - Træterrasse
 - Leg
 - Ophold

* Funktionsdifferentieret belægning

- Grundgrænse/lokalplangrænse
- ◁ Indgang trapperum
- ◁ Indgang (større portåbning)
- Disp. areal solceller
- ☒ Adgang til tag fra trapperum (ovenlys)
- Teknik tag

Situationsplan 1:300 (A3)

