

Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.8

FOR BOLIGER I HØJE TAASTRUP C

September 2021

Indhold

Forord	3
Redegørelse for lokalplan	4
Forhold til anden planlægning.....	11
Tilladelser efter anden lovgivning	13
Bestemmelser	14
§ 1. Formål	14
§ 2. Område og zonestatus	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Udstykning.....	14
§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8. Skiltning og belysning.....	18
§ 9. Ubebyggede arealer.....	19
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	21
§ 11. Grundejerforening	22
§ 12. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)	22
§ 13. Retsvirkninger	22
Kortbilag 1 - Lokalplanområdet og eksisterende forhold	
Kortbilag 2 - Matrikler	
Kortbilag 3 – Situationsplan	

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 fremsætte 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



Storparcel A21, som ligger i den østlige del af Høje Taastrup C

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 et delområde i Høje Taastrup C svarende til storparcellen A21, som har et areal på 4.500 m². Området ligger på den tidligere Blekinge Boulevards areal og kommer til at grænse op til parkstrøget i Høje Taastrup C. Det ligger i den østlige ende af bydelen med kun et erhvervs-delområde imellem sig og Hveen Boulevard.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ny boligbebyggelse som karré med etageboliger i 4 til 6 etager. Der muliggøres i alt 12.950 m² og i alt 155 etageboliger.

Høje-Taastrup Kommunes Plan- og Miljøudvalg besluttede i februar 2020 en praksis for implementering af rammelokalplan 2.30, som bl.a. fastlagde 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. Dette lokalplanforslag 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. Der er dog på baggrund af en samlet helhedsvurdering givet tilladelse til op til 35% toværelses lejligheder, ligesom der tillades op til 12 ensidigt belyste lejligheder. Disse placeres kun mod vest og syd. Alle hjørnelejligheder er belyst fra to sider.

Der skal til hver bolig tilknyttes et depotrum på min. 3 m² i fuld rumhøjde, enten inde i selve boligen eller i kælder.

Der stilles krav om et areal på min. 310 m² nettoareal til publikumsrettede servicefunktioner eller detailhandel i en del af stueetagen. Dette areal placeres i bygningens sydvestlige hjørne.

Selve bebyggelsen er bygget op i en variation af etageantal, som lægger sig i forlængelse af den øvrige planlagte bebyggelse i Høje Taastrup C. Facader opføres i skærmtegl i en rødlig nuance (der tilladelse dog tegl i en tilsvarende nuance) i kombination med keramiske klinker på erhvervsdelen i stueetagen for at skabe en visuel markering af de to forskellige anvendelser. Samme materiale anvendes også i porte.

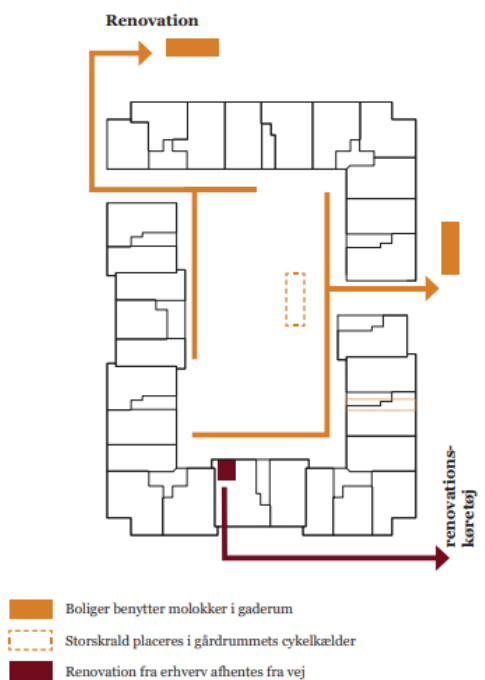
Bebyggelsen opføres med flade tage, hvor der gives mulighed for dels private tagterrasser og dels solceller. Hvor der ikke er en af disse funktioner skal der etableres grønne tage.



Illustration af bebyggelsen

Opholdsarealer

Der skal sikres et fælles opholdsareal i gårdrummet, som skal fremstå grønt. Der etableres i midten af gårdrummet en rekreativ bakke til ophold og leg, og som samtidig kommer til at rumme cykelparkering og plads til storskrald under bakken. Der sikres niveaufri adgang til både bakken og til rummet under bakken.



Princip for affaldshåndtering

Ud over de fælles opholdsarealer skal der til hver bolig være direkte adgang til en privat altan eller terrasse mod enten gård eller gade. Nogle af taglejlighederne får desuden privat tagterrasse.

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 åben indgang og 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 et fælles parkeringshus, der ligger i en anden del af Høje Taastrup C men udenfor lokalplanområdet. 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 detailhandel/service stilles i Lokalplan 2.30 derimod ingen krav til parkering, da det har været forudsat, at kunder hertil primært kommer til fods eller på cykel.

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 detaillokalplaner 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 som bruttoboligareal, dvs. nettoboligareal inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og portarealer. For detailhandel/service opgøres arealet som bruttoetageareal.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020) 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

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

Lokalplanområdet omfatter et areal, hvor der tidligere har været erhvervsaktiviteter i form af en tankstation. Der har imidlertid været foretaget en oprensning af jorden, således at området i dag ikke længere er kortlagt som forurenet.

Der skal dermed ikke søges en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven som betingelse for, at der kan ske en ændret anvendelse på grunden.

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 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”.

Forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2014

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.

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. Samlet kan der opføres ca. 117.000 m² etageareal bolig og ca. 10.000 m² etageareal detailhandel.

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.

Detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende inden for Høje Taastrup bymidte. Inden for rammeområde 2232 må der være et samlet butiksareal på 10.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på højst 3.500 m², og butikker til udvalgsvarer må være højst 2.000 m².

Lokalplanen giver indenfor de ovenstående rammer mulighed for detailhandel på op til 625 m² til enten dagligvarer eller udvalgsvarer og er i overensstemmelse med kommuneplanen. Den maksimale butiksstørrelse til såvel dagligvarer som udvalgsvarer er således 625 m².

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.

Lokalplan 2.10.1

Lokalplan 2.10.1 fra 1982 er gældende indenfor lokalplanområdet. Lokalplan 2.10.1 giver mulighed for en tankstation og er ikke

forenelig med forslag til lokalplan 2.30.8. Den aflyses derfor som følge af vedtagelse af denne lokalplan for den del, som ligger indenfor lokalplanområdet.

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.

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 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 det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet har tidligere erhvervsaktiviteter i form af en tankstation medført, at der har været forurenet på grunden. Der har imidlertid været foretaget en oprensning af jorden, således at området i dag ikke længere er kortlagt som forurenet efter jordforureningsloven. Der skal dermed ikke søges en § 8-tilladelse som betingelse for, at der kan ske en ændret anvendelse på grunden.

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 og til servicefunktioner og/eller detailhandel
- der sikres anvendelige og grønne opholdsarealer
- indpasse bebyggelsen visuelt i nærområdet

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Områdeafgrænsning

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

5z, Høje Taastrup by, Høje-Taastrup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 31. august 2021 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger. Et areal på min 310 m² og maks. 625 m² i stueetagen skal dog anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og/eller detailhandel.

Det maksimale bruttoetageareal til detailhandel er 625 m². Den enkelte butiksstørrelse for udvalgswarebutikker må ikke overstige 625 m², og den enkelte butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 625 m². Bruttoetagearealet beregnes som angivet i planloven.

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 af beboelse ikke ændres.

§ 4. Udstykning

Der er ikke bestemmelser om udstykning.

§ 5. Vej, sti og parkering

5.1 Stier

Der skal sikres åben adgang til gårdrummet gennem to åbne porte i princippet som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres sti/gangareal rundt om forhøjningen i gårdrummet, jf. § 9.1.

5.2 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Bolig: min. 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal. Boligareal opgøres som bruttoboligareal, dvs. boligareal inkl. andel af trappeopgang men ekskl. depotrum og nedkørselsrampe
- Detailhandel/service: min. 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² detailhandel/serviceareal, opgjort som bruttoetageareal.

Cykelparkeringspladserne skal placeres indenfor lokalplanområdet og må placeres i både gårdrum (herunder under en rekreativ bakke), kantzoner, porte og kældre. En mindre del af cykelparkeringen kan dog placeres udenfor lokalplanens område i umiddelbar tilknytning hertil.

Cykelstativer på terræn må kun være i ét niveau.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal opføres som karrébebyggelse og placeres i princippet som angivet på kortbilag 3.

Dog kan der herudover etableres mindre sekundære bygninger i gårdrum, såsom legehuse, skure, overdækninger mv.

Bebyggelsen må kun opføres som etagebebyggelse i 4-6 etager, fordelt i princippet som vist på kortbilag 3. Der kan herudover etableres private tagterrasser.

Der kan maksimalt opføres 12.950 m² bruttoetageareal.

De enkelte bygningsdele skal forskydes, så der sikres lodrette frem- og tilbagerkninger i facadelinjen, som vist på kortbilag 3. Bygningsdybder må ikke overstige 12,5 meter.

Højden til overkant på murkrone må ikke overstige disse højder over terræn i forhold til kote 25,05 (kote i gårdrum):

- 4 etager: 14 meter
- 5 etager: 17 meter
- 6 etager: 21 meter

Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 155 boliger.

Af disse må andelen af toværelses boliger maks. udgøre 35%. Andelen af fireværelses boliger må maks. 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.

Bilparkering skal ske i fælles parkeringshus udenfor lokalplanens område, idet der skal anlægges 1/175 m² boligareal. Se redegørelse på side 9 for krav til bilparkering.

I henhold til aftale indgået med Arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C kan der maks. placeres 52 cykelparkeringspladser udenfor lokalplanområdet.

Maks. 12 boliger må være ensidigt belyste, disse må kun placeres i den vestlige og sydlige fløj. Alle øvrige boliger skal være gennemlyste og hjørnelejligheder belyst fra to sider.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader mod gade og gård skal fremstå varierede, og indgangspartier skal gives en særlig markering i form af udhæng, indramning eller lignende.

Facader skal opføres i blank mur i tegl (blødstrøgne) eller skærmtegl i en varm, rødlig nuance. Vælges der tegl skal den kombineres med lys fugefarve.



Eksempel på skærmtegl – Urban Christianshavn, Egersund Wienerberger



Eksempel på farve – Urban Holmen, Egersund Wienerberger

Vinduesrammer*, altandøre og kanter skal udføres i lakeret alu i sort eller anden mørk farve. Vinduespartier kan kombineres med blændfelter. Lysningsrammer skal gives en dybde på min. 20 cm.

Blændfelter, facade i stueetage ved erhvervsdel i det sydvestlige hjørne samt porte skal udføres i keramiske klinker, som ikke må være blændende. Klinkefarve på blændfelter skal variere over

*Støj og vinduer: De vejledende grænseværdier for boligens opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag. For eventuelle facader, hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre hver bolig har ét vindue der kan åbnes 0,35 m² og samtidig overholde et indendørs støjniveau på 46 dB fra vejtrafikstøj. Hvis den enkelte bolig har et vindue mod en ikke-støjbelastet facade (= overholder støjgrænserne) kan dette umiddelbart overholde kravene. Er der ingen vinduer i den enkelte bolig 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.

facaden (eksempelvis mellem bygningskroppe) mellem en varm rødlig tone og en mørk tone såsom sort eller mørkegrøn.



Illustration af bebyggelse

7.2 Tage

Bebyggelsen skal opføres med flade tage.

Der kan etableres private tagterrasser, i princippet som vist på kortbilag 3. Disse kan være med adgang via indvendige trin. Der kan etableres mindre drivhuse på maks. 15 m² på tagterrasser, men der må ikke opføres øvrige bygninger eller faste overdækninger. Værn må kun udføres i glas, idet der dog kan kombineres med lukkede flader eller sider i stål, alu eller lignende materiale i mørk farve lig materiale på altaner, jf. § 7.3.

Der kan etableres solceller, i princippet som vist på kortbilag 3.

Hvor der ikke er tagterrasser eller solceller skal tagfladen være grøn i form af mos, sedum e.lign.

7.3 Altaner

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

Der må ikke etableres altangange.

Altaner må ikke have permanent belysning eller faste overdækninger.

Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må maks. rage 1,6 meter ud fra facaden. De kan udføres i varierende længder.

Altaner skal have en belægning i træ eller træfarvet komposittræ. De skal udføres med glasværn i front og med lukkede sider i stål, alu eller lignende materiale i en mørk farve lig vinduesrammer og altandøre.

Der kan opsættes afskærmning i sider i en højde på maks. 1,8 meter i et let plademateriale som f.eks. matteret glas eller lignende.

7.4 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger må kun opføres på tag i form af drivhuse og teknikbygninger og i gårdrum i form af skure, legehuse eller overdækninger. Sekundære bygninger i gårdrum må have en størrelse på maks. 15 m² og 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

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 udkræning på maks. 0,8 meter fra facaden og skal placeres med min. 2,2 meter fri højde under.

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

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.

På facader må der kun opsættes væghængt belysning med nedadrettet belysning ved opgangspartier og ved 'indgange' til gårdrum. 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 gårdrummet som vist på kortbilag 3.

Der skal sikres begrønning i en blanding af prydgæsser, stauder, løgplanter, buske og mindre træer såsom frugttræer. Opholdsarealer kan udformes som en rekreativ bakke med stiareal hele vejen rundt om. En del af bakken skal indrettes til legeareal.

Der skal sikres tilgængelighed for alle både på og rundt om bakken via stier. Sti/gangareal rundt om bakken kan afbrydes af rampe/r ved østlig port. Stier på bakken skal udføres i slotsgrus/faldsand. Sti/gangareal rundt om bakken skal udføres med teglklinker eller grus såsom slotsgrus.

Der kan etableres cykelparkering samt areal til storskrald under den rekreative bakke. Min. 60 m² skal afsættes til storskrald.

Der skal sikres niveaufri adgang fra min. én port til gårdrum og til cykelparkering/affaldsareal under den rekreative bakke. Porte til gårdrum skal være åbne for alle.

9.2 Private terrasser i gårdrum

Private terrasser i gårdrum må kun udføres i teglklinker. Der kan skærmes mellem terrasser i form af bede med beplantning, lette hegn såsom pileflet i en højde på maks. 1,8 meter eller mobile plantekasser. Der må ikke hegnes foran terrasser ud til fælles sti/gangareal, idet der dog kan etableres bede eller plantekasser med lav beplantning.

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

9.3 Kantzoner

Der skal langs med alle facader etableres kantzoner med en bredde på mellem 1 meter og 4 meter som vist på kortbilag 3. Hvor der er indrykninger i facader kan kantzonen gøres bredere end 4 meter.

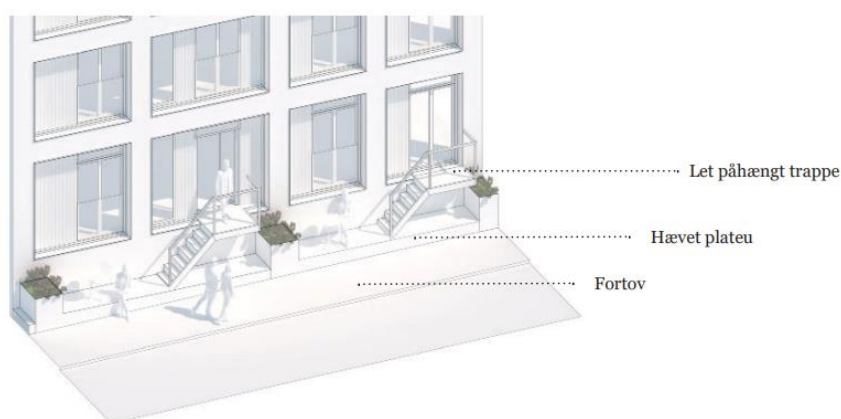
Kantzonerne skal indrettes til terrasser. Terrænforskelle skal optages ved en kombination af trapper og hævede plateauer. Hævede plateauer (terrasser) må have en højde på maks. 1 m over terræn. Der skal etableres trin eller trappe mellem hævede plateauer og terræn, hvor plateauet er mere end 0,4 meter over terræn.

Afgrænsning til terræn/gadeniveau og mellem terrasser ved kantzone på 2 m og derover må kun bestå af plantekummer udført i corten, tegl eller træ. Plantekummerne må have en højde på maks. 1,8 m over terræn, mod fortov/gade dog maks. 1,5 meter over terræn. Der må ikke herudover hegnes ved private terrasser.

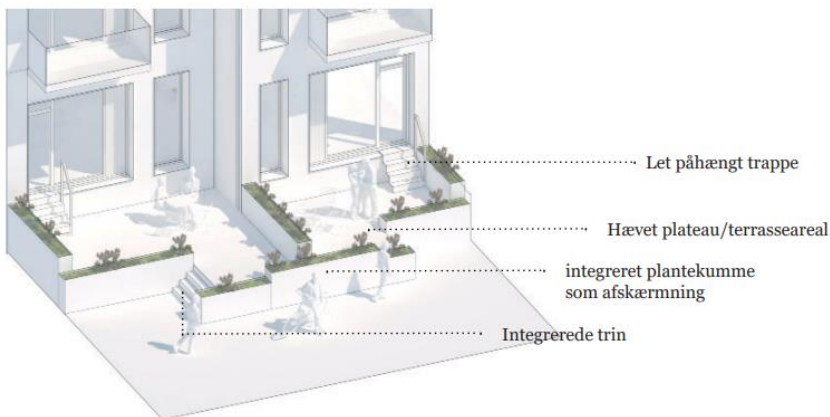
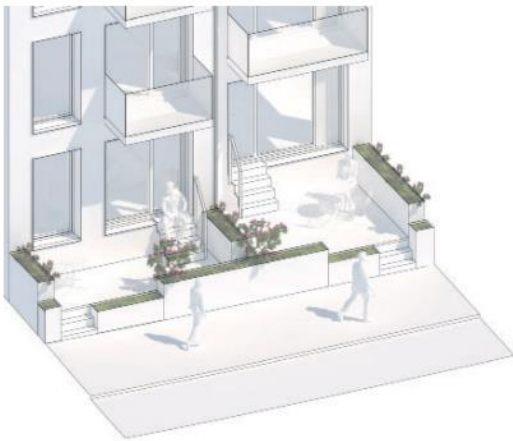
Der må ikke opsættes permanent belysning eller faste overdækninger ved private terrasser.

Hvor der ikke er private terrasser skal der indrettes enten cykelparkering eller grønne bede.

Belægning i alle kantzoner, hvor der ikke er grønne bede, og i porte må kun bestå af tegl/teglklinker. På private terrasser kan dog tillige vælges træ eller komposittræ.



Eksempel på smal kantzone (mod nord og øst)



Eksempler på bred kantzone (mod vest og syd)

9.4 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.

9.5 Terræn

Terrænregulering, der er nødvendig for at opnå de angivne terrænkoter, jf. kortbilag 3, 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, forsinkelselementer 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 til den pågældende bebyggelse.

10.3 Opholdsarealer

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

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Grundejerforening

Der er ikke bestemmelser om grundejerforening.

§ 12. Ophævelse af lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

Lokalplan 2.10.1, vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 11. november 1981, aflyses for den del som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13. 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

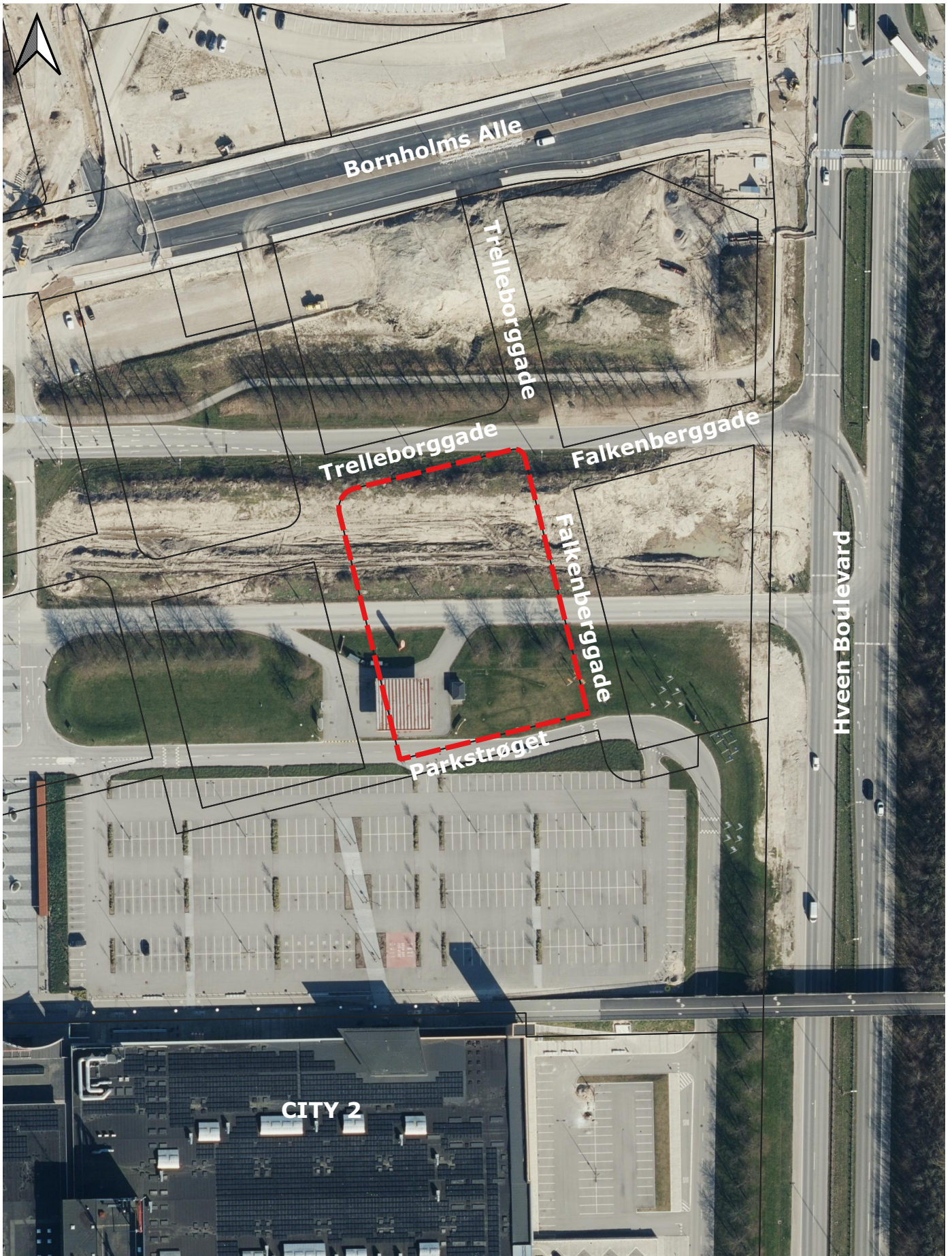
Lokalplanen er vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 31. august 2021.

Michael Ziegler
borgmester

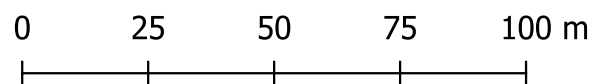
/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

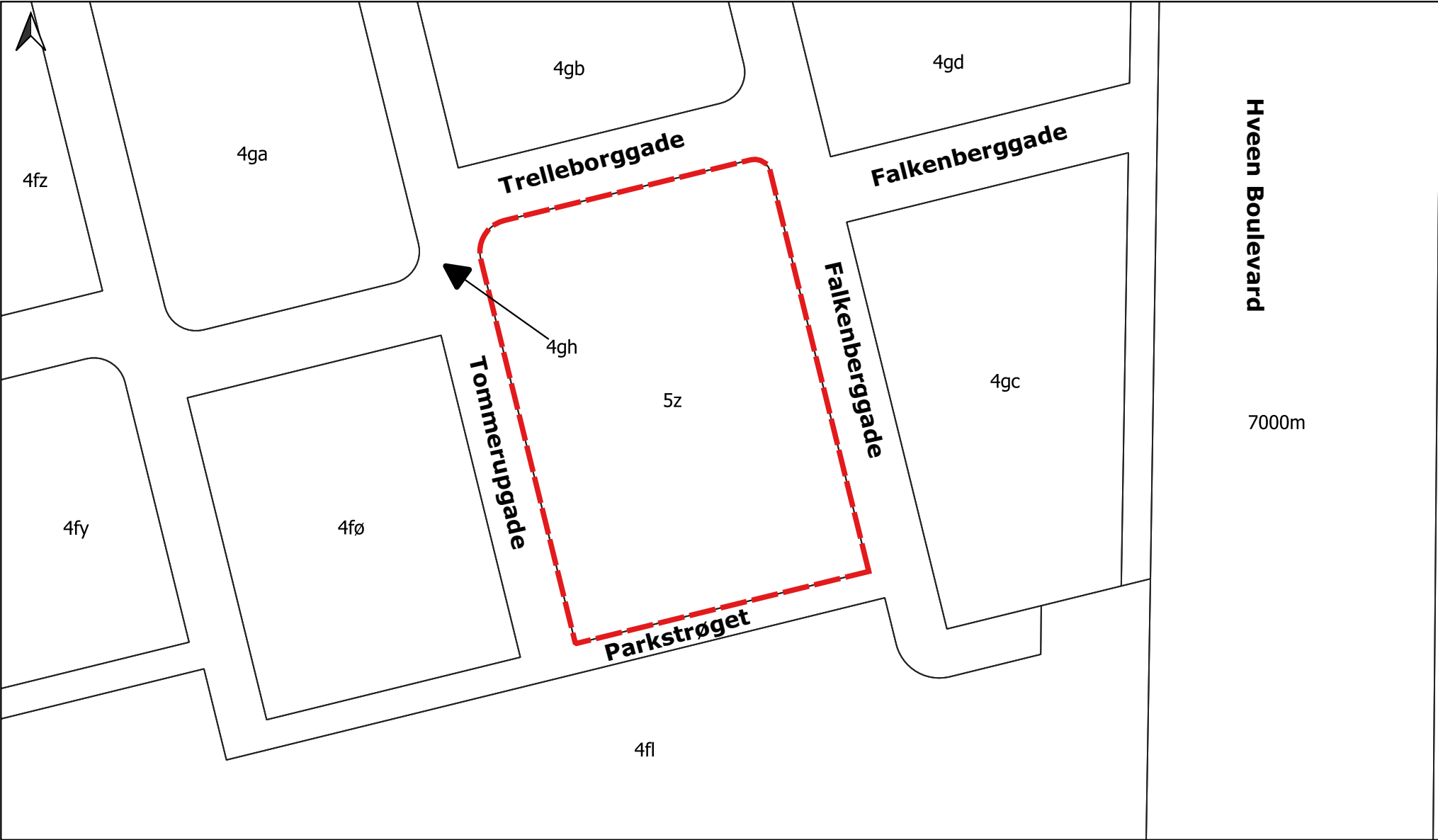
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



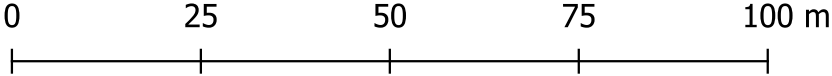
 lokalplangrænse



Kortbilag 2 - Matrikelplan



 lokalplangrænse



Kortbilag 3 - Situationsplan

