



Unøjagtige foreløbige data

Unøjagtige foreløbige data

CITY 2



Høje-Taastrup
Kommune

LOKALPLAN 2.30.6

For etageboligbebyggelse i Høje-Taastrup City

Febura 2021

INDHOLD

Lokalplan 2.30.6

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Baggrund med lokalplanen	3
Områdets beliggenhed	4
Lokalplanens formål og indhold	4
Områdets historie	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	6
Miljøforhold	7
Tilladelser fra andre myndigheder	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	10
§ 4. Områdets anvendelse.....	10
§ 5. Parkering.....	10
§ 6. Bebyggelses omfang og placering	10
§ 7. Bebyggelsens udseende.....	11
§ 8. Ubebyggede arealer og opholdsarealer	13
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 10. Ophævelse af lokalplan	14
§ 11. Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15

BILAG

- Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
- Bilag 2: Matrikelplan
- Bilag 3: Situationsplan / illustrationsplan
- Bilag 4: Sydfacade mod gade
- Bilag 5: Vestfacade mod gade
- Bilag 6: Nordfacade mod gade
- Bilag 7: Østfacade mod gade
- Bilag 8: Højder og opgangsparti
- Bilag 9: Gårdrum og terrænbearbejdning
- Bilag 10: Kantzoner og cykelparkering
- Bilag 11: Skyggediagram

REDEGØRELSE

Indledning

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

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

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

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

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

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

Baggrund med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af et nyt etageboligkompleks i byudviklingsområdet Høje Taastrup C. Høje Taastrup C er beliggende i centralt i Høje Taastrup by.

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

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

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



Områdets beliggenhed

Lokalplan 2.30.6 omfatter en del af et ubebygget areal på 3.167 m² i Høje Taastrup City syd for "Den Gule By" og nord for City 2 og Bornholms Allé. Lokalplanens område benævnes A13 i designguiden for Høje Taastrup C.

Lokalplanens formål og indhold

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

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

Bebyggelsen skal opføres som en karré-bebyggelse med rejste skifertage, i forskellige højder og etageantal fra 4 til 6 etager. Bebyggelsen skal udføres med minimum tre tagterrasser, hvor den ene kan overdækkes som et orangeri, og alle boliger skal have enten en altan og / eller en terrasse.



I stueetagen skal der etableres terrasser både mod gård og mod gade og på de øvrige etager opsættes altaner på facader mod gården.

Med undtagelse af lejlighederne i stueetagen vil der være adgang til lejlighederne fra korte altangange mod gårdrum. Den enkelte altangang vil visse steder få en dybde, som muliggør f.eks. placering af planter eller en stol, og som giver en karakter af altan.

Der må maksimalt opføres 105 boliger, og ingen boliger er ensidigt orienteret. Depotrum placeres i kælderetage.

Alle 105 boliger opføres som 3-værelseslejligheder, med et areal over 55 m² og en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på ca. 65 m².

Den endelige antal boliger og den endelige gennemsnitlige størrelse på boligerne afklares i senere detailprojektering og er afhængig af tykkelsen på isolering, trapperummets areal m.m.

Facaderne skal opføres som teglstensfacader med én fugefarve mod gårdrum og to fugefarver mod gade, med klassiske vinduesbånd og en serie tilbageryk, hvorved de lange facader brydes. Dette giver et differencieret facadeudtryk.

Der skal etableres 2 porte, den ene mod nordvest den anden mod sydøst, med pudsede portåbninger i en lys nuance og indgange til trappeopgange skal markeres i facaden, hvorved porte og opgange fremtræder synlige.



Der gives adgang til kælder ved en adgangsdør i bebyggelsens vestfacade.

Mellem bebyggelsen og vej-/fortovsareal skal der etableres en kantzone i forskellige dybder og højder og en beklædning svarende til facadebeklædningen.

Kantzonen anvendes til mindre private terrasser og mindre grønne arealer samt giver mulighed for "bænke" på visse steder.

Gårdrummet skal indettes med mindre private terrasser langs facader, arealer til ophold og leg og nedgang til kælder.

En del af disse arealer udføres som græsplæner med beplantning og en del som ramper eller trapper, der optager terrænforskelle og også giver mulighed for leg og ophold.

I kælderen under bebyggelse og gårdrum anlægges depotrum og det meste cykeparkering. En mindre del af cykelparkeringen kan anlægges i kantzonen og i porte.

Parkeringspladser til biler etableres uden for lokalplanområdet.

Områdets historie

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

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

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

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

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2014

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

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

Lokalplan

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

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

Lokalplanområdet er også omfattet af lokalplan 1.15, som ophæves for området ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

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

Spilde- og regnvand

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

Strategisk Energi- og Klimaplan

I maj 2015 vedtog Byrådet Strategisk Klima- og Energiplan 2020, som udstikker mål og retningslinjer for de kommende års indsatser på energi-, klima- og transportområdet i Høje-Taastrup Kommune. Ifølge denne bør byudviklingsprojekter indeholde smart city-elementer, f.eks. løsninger inden for energiforsyning, vand og spildevand, transport mv.

Grundvandsforhold

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

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

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

Affaldsplan

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

Produktionsvirksomheder

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

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

Miljøforhold

*Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og pla-

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - (lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020, § 8) - skal kommunen foretage en miljøscreening af planen for at vurdere behovet for at udarbejde en miljøvurdering*.

nen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

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

Støj

De vejledende grænseværdier for boligernes opholdsarealer og facader er 58 dB for vejtrafik. Hvor disse grænseværdier er overholdt, anses indendørs støjkrav som overholdt uden yderligere bygningsmæssige tiltag.

For facader hvor facadestøjniveauet overskrider de ovenfor nævnte grænseværdier, skal boligerne sikres mod støjbelastningen. Dette kan gøres ved at sikre, at 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 for vejstøj.

Pt. gælder et indendørs støjkrav med lukkede vinduer på 33 dB, jf. gældende lovgivning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

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

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

International naturbeskyttelse

Natura 2000

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

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

Bilag IV-arter

På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det bety-

der, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

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

Jordforurening

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

Der er ingen forureningskortlagte arealer indenfor området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge fremtræden, omfang og beliggenhed af bebyggelse og ubebyggede arealer.

§ 2. Områdets afgrænsning

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

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 6. oktober 2020 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens område skal anvendes til helårsbeboelse som etageboliger.

§ 5. Parkering

Bilparkering placeres i p-hus udenfor lokalplanens område*.

*1. p-plads pr. 175 m²/bruttoetageareal

Cykelparkering

Der skal etableres min. 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal**.

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

Af disse pladser*** må maksimalt 25 pladser placeres i kantzoner og 20 pladser i porte. De resterende pladser skal etableres i kælderetage indenfor lokalplanens område med direkte adgang fra bebyggelsens vestfacade mod vej.

***Ca. 245 cykelparkeringspladser

Cykelstativer på terræn (herunder i kantzoner og gårdrum) må kun være i 1 niveau.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 288 %.

****Alle 105 boliger skal opføres som 3-værelseslejligheder med et areal over 55 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse ved 105 boliger angives til ca. 65 m².

Etagearealet må ikke overstige 9.184 m² med maksimalt 105 boliger****.

Friarealet skal som minimum være 1.616 m² medregnet gårdrum, altaner og tagterrasser.

Alle boliger skal som minimum have enten en altan eller en terrasse ud for egen bolig, og ingen bolig må være ensidigt orienteret.

Der må ikke opføres skure, overdækninger eller lignende i kantzoner eller i gårdrum.

Højder

Facadehøjder målt fra overkant af stuegulv / kantzone til overkant murkrone og skal gives for bebyggelse i:

- 4 etager maks. 14 m
- 5 etager maks. 18 m
- 6 etager maks. 21 m

Højder op til tagryg skal gives for bebyggelse i:

- 4 etager maks. 18 m
- 5 etager maks. 21m
- 6 etager maks. 24m

Mellem bebyggelse og gade skal der etableres kantzoner i forskellige dybder og højder, jf. § 8.

Drivhuse, pergolaer og andre overdækninger af tagterrasser må gives en højde på maks. 6,4 m over bygningens murkrone.

§ 7. Bebyggelsens udseende

*Koteangivelser er cirka koter.

Bebyggelsen skal opføres som en karrébebyggelse med rejste skifertage, i forskellige højder og etageantal fra 4 til 6 etager og med mindst 3 tagterrasser, principielt som vist på bilagene 4 – 8*.

Én tagterrasse må etableres som et orangeri af glas.

Bebyggelsen skal gives en fremtræden efter principper som angivet på bilagene 4 – 8.

Murværk

Murværk på ydre og indre facader skal udføres med teglsten type "Red Shade", og fugefarver mod gade skal udføres med en helt lys fuge samt en lidt mørkere, og mod gårdrummet i en helt lys fuge.

Sokkel på murværk skal udføres enten med teglsten "Red Shade" eller som traditionel betonsokkel.

Brystninger

Brystninger der fører til fælles terrasser udføres som muret brystning. Resten apteres som altaner.

Tagmateriale skal udføres med skifer. Skiferbelægning udføres enten som naturskifer eller som sort/blå eternitskifer. Samtlige tagflader udføres med samme type materiale.

På tagflader mod gårdrum må der monteres solcellepaneler på et areal op til 200 m².

Én tagterrasse må overdækkes med glas eller lignende.

Vinduer*

Alle vinduesrammer samt gående rammer udføres i mørk grå antracit – mat overflade.

Vinduesfalse i stueplan udføres i en lys nuance. Vinduesfalse fra 1. sal og opefter udføres i en mørk nuance svarende til vinduer.

*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 boligene 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 for vejstøj.

Altaner og altangange

Altaner skal udføres som ophængte på facaden med en dybde på op til 1,6 m og længder på 2,5; 3,1; 3,4 og 4,3 m samt i ens højde.

Altaner skal fremtræde ens; med gavlværn samt underside af plademateriale i en mørk, mat farvenuance og front af hærdet glas.

Altaner må ikke gives en fast overdækning med undtagelse af de ovenfor påhængte altaner.

Altangange på gårdfacader skal udføres som ophængte og gives en dybde fra 1,5 m op til 2,5 m.

Altangange, herunder underside skal udføres med ensartet udtryk.

Altangange må ikke gives en fast overdækning med undtagelse af de ovenfor påhængte altangange.

Opgangspartier

Trappeopgange skal markeres med et lodret felt med en fremtræden som portåbninger. Det pudsede felt danner baggrund for opgangsnummerering.

Porte

I bebyggelsen skal der etableres 2 port-gennemgange fra gade til gård, én port mod nordvest og én port mod sydøst.

Portåbninger skal fremstå som pudsede overflader i en lys nuance svarende til den ene fugefarve, der anvendes i murværket, således at væg og loft danner portal.

Husnummerering skal udføres i 200 X 50 mm bogstaver og tal, udført i stål og malet i samme mørke nuance som altanværn og vinduesprofiler.

Husnummerering skal placeres i henholdsvis højre og venstre side af portåbning.

Værn, håndlister samt eventuelle hegn i porte skal gives en farve i mørk nuance.

Belysning

Belysning skal udføres med nedadrettet belysning.

Ingen altaner eller terrasser, med undtagelse af tagterrasser må belyses.

Tagterrasser må indirekte belyses ved en svag belysning af træer og plantekasser og kun i begrænset omfang af væghængte pendler eller spot med et varmt lys.

§ 8. Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Gårdrum

Gårdrummet skal optage terrænspring og skal anvendes til ophold og leg.



Gårdrummet skal indrettes efter nedenstående bestemmelser samt principper vist på bilagene 8 og 9.

Beplantning

Hække: Bøg og/eller Laurbærkirsebær
Træer: Birketræer og Japansk dværgahorn
Bunddække i mindre bede: Efeu og urter
Bunddække i større felter: Græs
Vægplanter: Rådhusvin

Hegning i gårdrummet må ikke etableres som fast hegn.

Belægning

Fællesareal i gårdrummet skal belægges med betonfliser og kostet beton eller betonfliser ved ramper og trapper samt med græsklædte arealer.

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

Belysning

Skal udføres med nedadrette belysning.

Der må etableres svag belysning af træer.

Ingen terrasser på terræn i gårdrum og i kantzoner må belyses.

Kantzoner

Kantzoner mod gade skal primært etableres som terrænmure i varierede højder op til 3,0 m og varierede dybder fra 1,0 til 3,6 m.

Kantzoner skal anlægges således, at der gives mulighed for anvendelse til terrasser til boliger i stueplan, "bænke" mod gade og beplantning.

I kantzoner kan der i begrænset omfang etableres cykelparkering.

Dybden skal dog reduceres, hvis det skønnes nødvendigt i forhold til beredskabets indsatsmuligheder.

Terrænmure skal udføres enten med teglsten type "Red Shade" (med sokkel som enten "Red Shade" eller som traditionel betonsokkel), eller i ensartet mineralsk overflade som mørtel pudset, in-situ beton eller lignende.

Beplantning

Hække: Bøg og/eller Laurbærkirsebær

Træer: Japansk dværgahorn, magnolia og røn

Bunddække i mindre bede: Efeu og prydragræsser

Bunddække i større felter: Græs

Vægplanter: Rådhusvin

Terrasseværn skal fremtræde som altanværn og alle værn skal gives samme højde, Eventuelle låger skal udføres som låger i porte til gårdrum.

Belægning

Terrasser foran boliger, areal til cykelparkering og forareal til porte skal belægges med betonfliser.

Belysning

Ingen terrasser i kantzoner må belyses.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

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

§ 10. Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan 2.30.6 ophæves lokalplan 2.15 for det areal, som er omfattet af lokalplan 2.30.6.

§ 11. Lokalplanens 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 private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

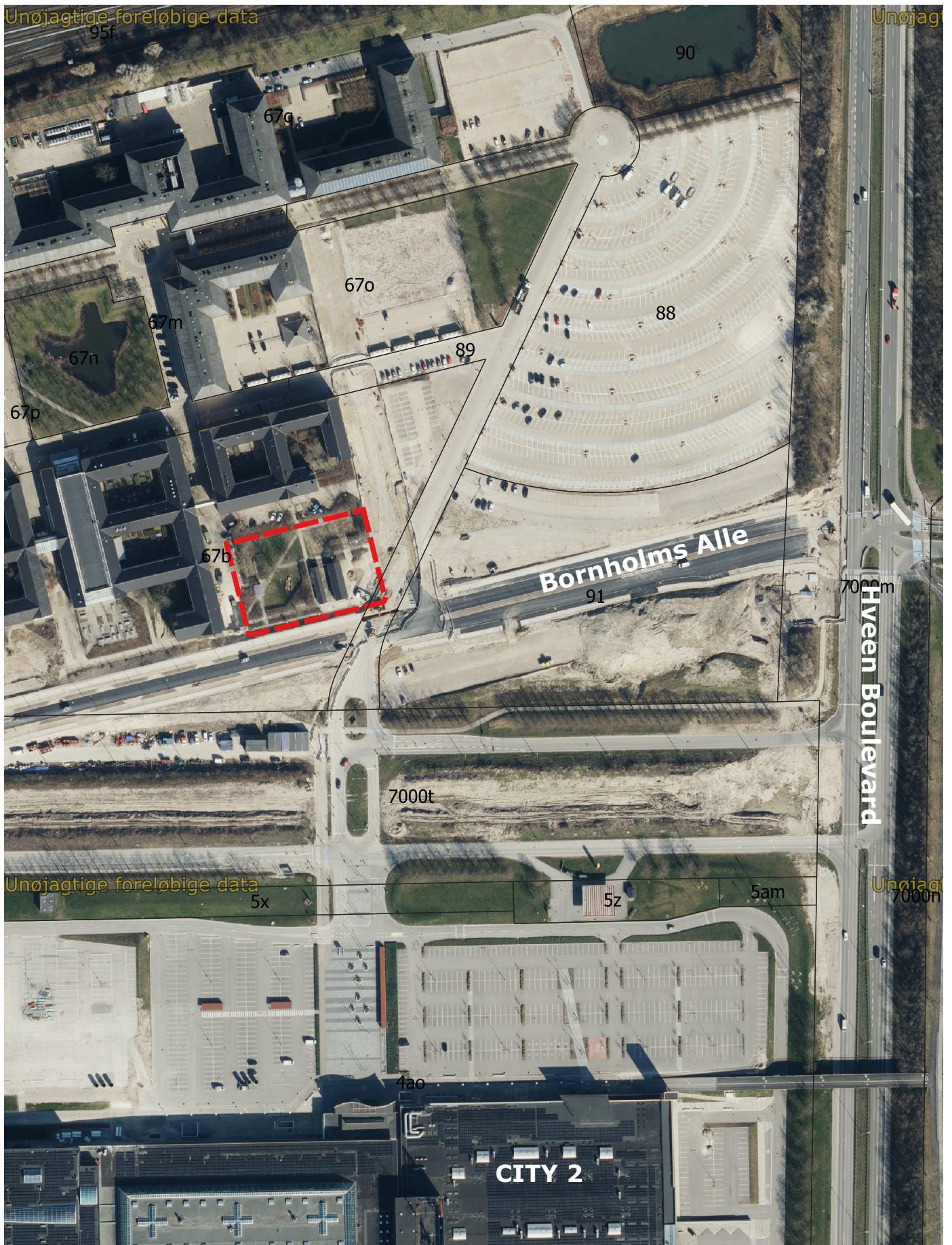
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan 2.30.6 endeligt.


Vedtaget af Høje-Taastrup Byråd den 23. marts 2021

Michael Ziegler
borgmester

Jørgen Lerhard
teknisk direktør

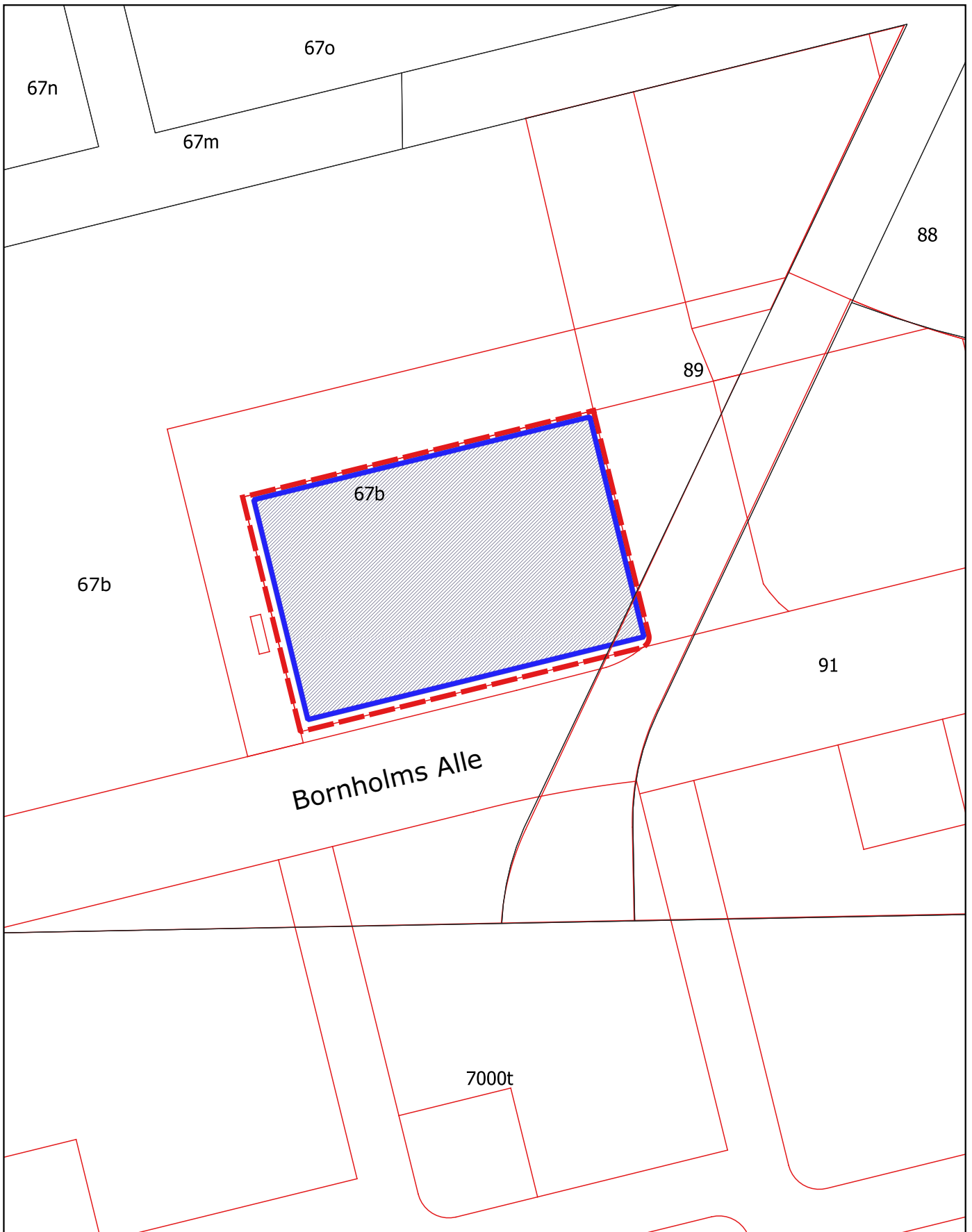
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold







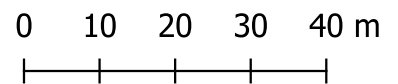
 Lokalplangrænse



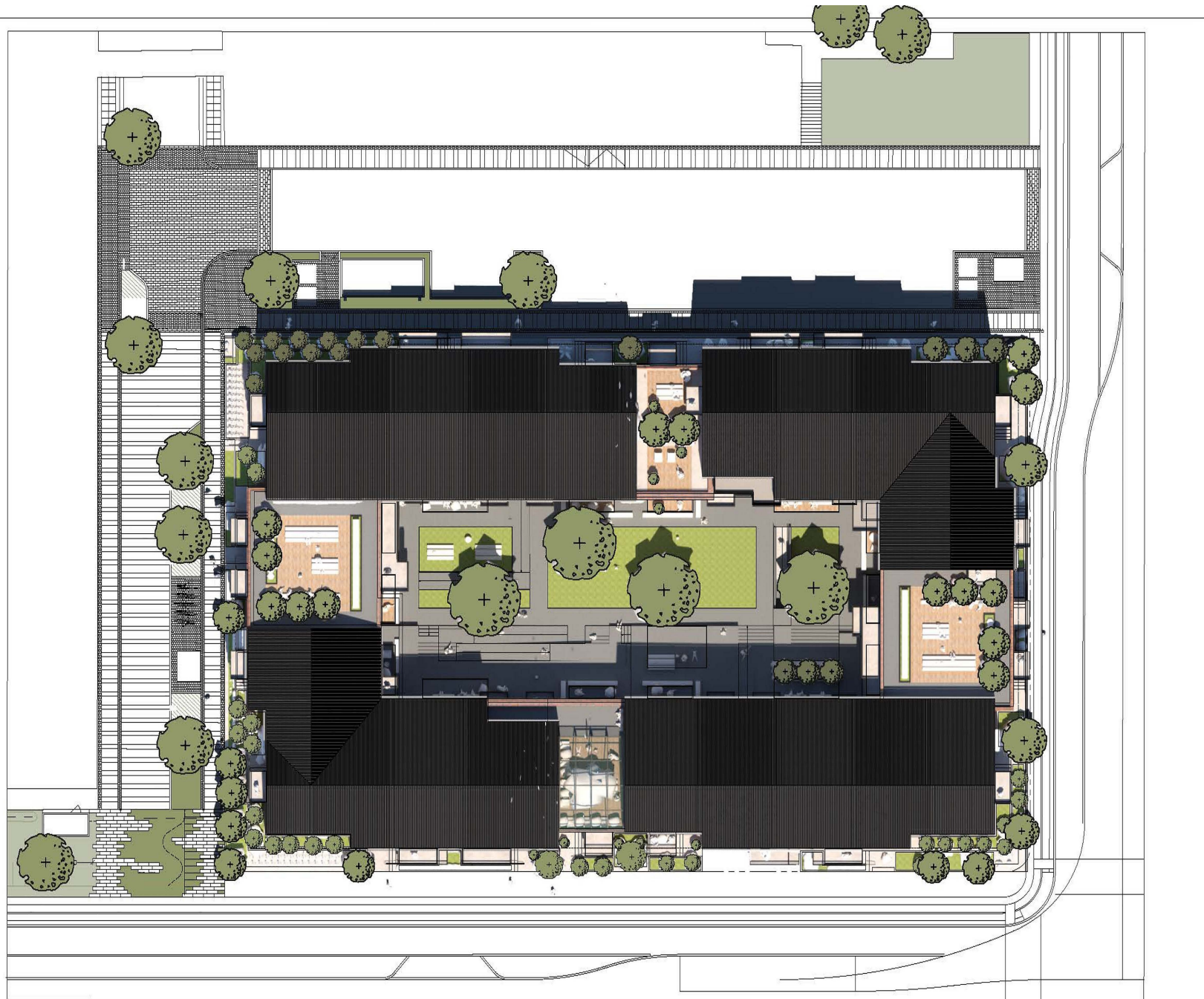
Kortbilag 2 - Matrikelplan



-  Lokalplangrænse
-  Byggefaldt
-  Eksisterende skel
-  Nye skel



Kortbilag 3 - Situationsplan



Kortbilag 4 - Sydfacade



Kortbilag 5 - Vestfacade



Kortbilag 6 - Nordfacade



Kortbilag 7 - Østfacade



Kortbilag 8 - Højder og opgangsparti



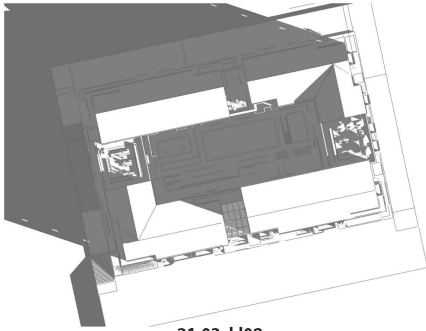
Kortbilag 9 - Gårdrum og terrænbearbejdning



Kortbilag 10 - • Kantzoner og cykelparkering



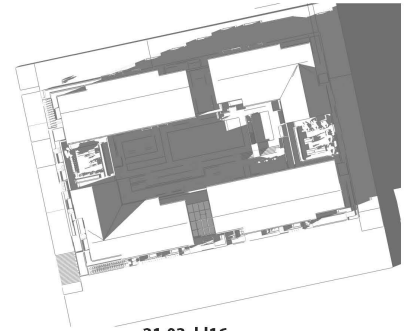
Kortbilag 11 - Soldiagrammer



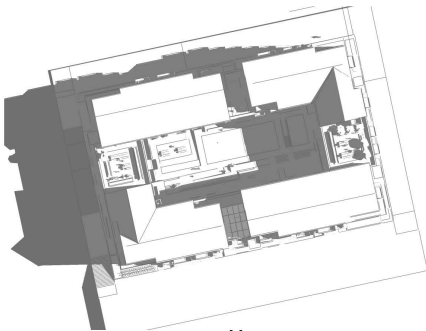
21.03. kl08



21.03. kl12



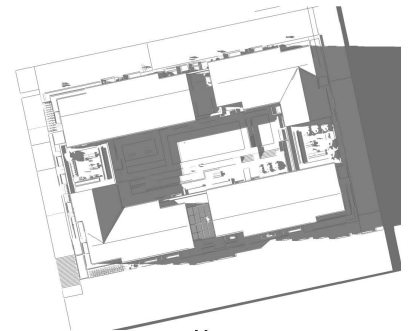
21.03. kl16



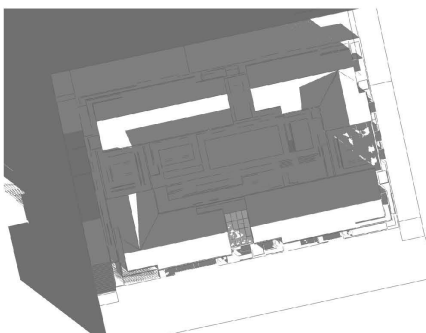
21.06. kl08



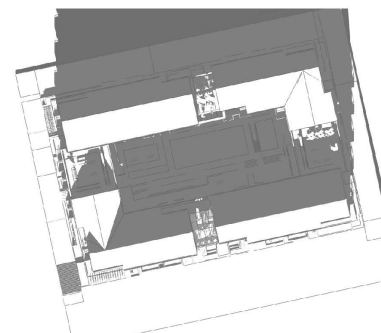
21.06. kl12



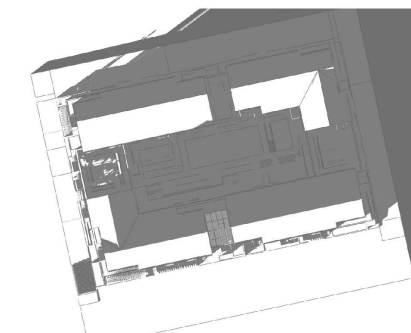
21.06. kl16



21.12. kl08



21.12. kl12



21.12. kl16